

Bericht des Regierungsrats für die Vernehmlassung zur Teilrevision des Gesetzes über die direkten Steuern im Kanton Uri zur Vereinfachung des Schätzungswesens (StG 2022 – URIEval)

INHALTSVERZEICHNIS

I Zusammenfassung	4
II Ausführlicher Bericht	6
1 Ausgangslage	6
1.1 Vorbemerkungen	6
1.2 Technische Ausgangslage	7
1.3 Bundesrechtliche Vorgaben	8
1.3.1 Rechtsgleiche Behandlung aller steuerpflichtigen Personen	8
1.3.2 Bewertung von Grundstücken	8
1.3.3 Besteuerung der Eigenmietwerte	8
1.4 Kantonale Bewertungsgrundsätze	9
1.4.1 Nichtlandwirtschaftliche Grundstücke	9
1.4.1.1 Festlegung des Steuerwerts	9
1.4.1.2 Festlegung des Eigenmietwerts	9
1.4.2 Land- und forstwirtschaftliche Grundstücke	9
1.5 Politische Vorstösse auf Bundesebene zur Abschaffung der Eigenmietwerbesteuerung	9
1.6 Kantonale Fachstelle für Gebäudeversicherung	10
2 Bisherige Schätzungsverfahren und -methode	10
2.1 Allgemeine Neuschätzung	10
2.2 Zwischenschätzung	11
2.3 Verkehrswertschätzung	11
2.4 Bewertungsmethode	11
2.4.1 Mischwertmethode	11
2.4.2 Eigenmietwert	12
2.5 Nachteile des heutigen Schätzungsmodells	12
2.6 Zusammenfassendes Ergebnis	13
2.7 Doppelspurigkeit mit Fachstelle für Gebäudeversicherung	13
3 Notwendigkeit zur Anpassung	14
3.1 Ausgangslage	14
3.1.1 Kosten bei Anordnung einer allgemeinen Neuschätzung	14
3.1.2 Gesetzgeberischer Anpassungsbedarf	14
3.2 Entwicklungen im Tourismus Resort Andermatt	15

3.3	Konsequenzen beim Verzicht auf Erneuerung der Software	15
3.4	Aktuelle Entwicklungen anderer Kantone	15
3.4.1	Kanton Luzern	15
3.4.2	Kantone Nidwalden und Obwalden	16
4	Neue Schätzungsmethode	16
4.1	Ziele der Neuregelung	16
4.2	Festlegung der Eigenmiet- und Steuerwerte nichtlandwirtschaftlicher Grundstücke	17
4.2.1	Realwert	17
4.2.1.1	Landwert	18
4.2.1.2	Zeitwert	18
4.2.2	Zielwert für den Steuerwert	18
4.2.3	Festlegung der Miet- und Eigenmietwerte	19
4.2.4	Abzug vom Eigenmietwert	20
4.2.5	Bewertung nach dem Ertragswert	20
4.2.6	Kapitalisierungszinssatz	21
4.2.7	Abgrenzung bei gemischt genutzten Objekten	21
4.2.8	Spezialfälle	21
4.2.8.1	Baurechtsgrundstücke	21
4.2.8.2	Selbständiges Miteigentum	22
4.2.8.3	Unselbständiges Miteigentum	22
4.2.8.4	Abweichende Bewertungsmethoden	22
4.3	Festlegung der Eigenmiet- und Steuerwerte landwirtschaftlicher Grundstücke	22
5	Periodische Anpassung der Schätzungswerte	23
5.1	Allgemeine Neuschätzung	23
5.2	Etappenweise Umsetzung der Neuschätzung (Übergangsregelung)	24
5.3	Individuelle Zwischenschätzung	24
6	Anpassung der gesetzlichen Grundlagen	25
7	Finanzielle Auswirkungen	25
7.1	Steuerliche Auswirkungen	25
7.2	Personelle Auswirkungen	26
7.3	Verpflichtungskredit	26
8	Weiteres Vorgehen	27
III	Vernehmlassung	27
IV	Bemerkung zu den einzelnen Bestimmungen	28
Beilage 1	Mischwertmethode im Vergleich zur neuen Bewertungsmethode	31
Beilage 2	Beispiel für die Bewertung eines Einfamilienhauses	32
Beilage 3	Beispiel für die Bewertung eines Stockwerkeigentums	33

Abkürzungsverzeichnis

AfSt	Amt für Steuern
BGBB *)	Bundesgesetz über das bürgerliche Bodenrecht
BGE	Bundesgerichtsentscheid
BV	Bundesverfassung der Schweizerischen Eidgenossenschaft
DigiTax Uri	Digitalisierung der Steuerprozesse natürlicher Personen im Kanton Uri
E-StG	Entwurf zum Gesetz über die direkten Steuern
FGS	Fachstellen für Gebäudeschätzungen
GemDat	Immobilienbewertungssoftware des Kantons Uri
GVL	Gebäudeversicherung Luzern
NEST	Kernsoftware-Anwendung im Steuerbereich des Kantons Uri
RB	Rechtbuch
SchäV	Schätzungsverordnung des Kantons Uri
SR	Systematische Rechtssammlung
StG	Gesetz über die direkten Steuern im Kanton Uri
StHG *)	Bundesgesetz über die Harmonisierung der direkten Steuern der Kantone und Gemeinden (Steuerharmonisierungsgesetz)
SVV	Schweizerische Versicherungsverband
VBB	Verordnung über das bürgerliche Bodenrecht
WAK-S	Kommission für Wirtschaft und Abgaben des Ständerats

* Bundesgesetze

I Zusammenfassung

Der Kanton Uri führte die letzte allgemeine Neuschätzung in den Jahren 2007 bis 2010 durch. Die neu ermittelten Schätzungswerte wurden vom Regierungsrat auf den 01. Januar 2011 in Kraft gesetzt. Nach Artikel 64 des Gesetzes über die direkten Steuern im Kanton Uri (StG; RB 3.2211) müsste der Landrat die nächste allgemeine Neuschätzung – unter Einhaltung des Regelzyklus von 12 Jahren – bis zum Jahr 2023 anordnen.

Die Ablösung der Bewertungssoftware GemDat 5 bietet dem Kanton die Gelegenheit, das heutige Schätzungsverfahren kritisch zu hinterfragen und eine Vereinfachung der Bewertungsmethode anzugehen. Dabei sind auch die aktuellen Entwicklungen anderer Kantone in die Überlegungen der überarbeiteten Neukonzeption eingeflossen. Mit der Vereinfachung des Schätzungswesens will der Regierungsrat folgende Ziele erreichen:

- **Vereinfachung und Transparenz:** Für die Grundeigentümerinnen und -eigentümer sollen die Eigenmiet- und Steuerwerte einfacher und besser nachvollziehbar sein.
- **Verwaltungsökonomie:** Mit neuen Informationstechnologien sollen die Eigenmiet- und Steuerwerte kostengünstiger am Arbeitsplatz mithilfe bereits vorhandener Grundstücksdaten schematisch und formelmässig festgelegt werden («Pultschätzung»).
- **Marktentwicklung:** In periodischen Zeitabständen (z. B. innerhalb von 6 Jahren) sollen die Eigenmiet- und Steuerwerte aufgrund der sich verändernden Parametern überprüft und bei Bedarf angepasst werden.
- **Akzeptanz:** Für eine breite Akzeptanz der neuen Eigenmiet- und Steuerwerte in der Bevölkerung und der Politik sollen die Entscheidungsgrundlagen mit Unterstützung unabhängiger Fachexperten im Immobilienbereich erhoben werden.

Der Steuerwert nichtlandwirtschaftlicher Grundstücke wird aktuell in der Regel aufgrund eines Augenscheins nach der sogenannten Mischwertmethode aus Real- und Ertragswert ermittelt. Die Bewertung erfolgt nach *subjektiven Kriterien*. Neu soll der Steuerwert nichtlandwirtschaftlicher Grundstücke nach *objektiven Kriterien* und in der Regel ohne Augenschein festgelegt werden. Je nach Grundstücks-kategorie soll entweder der Real- oder der Ertragswert massgebend sein. Der Realwert setzt sich aus dem Zeitwert (Neuwert abzüglich Altersentwertung) und dem Landwert zusammen.

Der Eigenmietwert wird aktuell nach einem aufwändigen Verfahren anhand der genutzten Nettowohnfläche, dem Norm-Jahresmietwert pro m² und vieler Korrekturfaktoren (wie Besonnung, Verkehrslage, Immissionen, Haustechnik usw.) sowie den Zu- oder Abschlägen je nach Objektart berechnet. Die Bewertung erfolgt somit nach *subjektiven Kriterien*. Neu soll der Mietwert nach Grundstücks-kategorien in Prozenten des Steuerwerts auf der Grundlage von sogenannten Mietwertansätzen schematisch und formelmässig und somit nach *objektiven Kriterien* festgelegt werden. Bei dieser Schätzungsmethode erübrigt sich für die meisten Fälle ein Augenschein.

Viele Kantone und neuerdings auch der Kanton Luzern setzen seit mehreren Jahren auf vergleichbare Schätzungsmethoden. Die Zentralschweizer Kantone Nid- und Obwalden werden das Schätzungswesen ebenfalls nach dem Vorbild des Kantons Luzern vereinfachen.

Die Besteuerung des fiktiven Einkommens (Eigenmietwert) gilt grundsätzlich als sensibler Bereich. Vor diesem Hintergrund ist bei der Umsetzung der allgemeinen Neuschätzung nach der neuen Bewertungsmethodik entsprechendes Augenmass zu wahren. Deshalb soll die Neufestsetzung der Parameter für die schematische und formelmässige Bewertung (z. B. Landwerte pro m², Mietwertansätze oder Kapitalisierungszinssätze usw.) zusammen mit einem externen Fachexperten im Immobilienbereich erfolgen. Nach einer Richtofferte der Firma Wüest Partner AG ist für die Festsetzung der Bewertungsansätze mit Kosten von rund 130 000 Franken zu rechnen. Auch andere Kantone legen die Bewertungsansätze mithilfe externer Fachexperten fest, um eine höhere Akzeptanz in der Öffentlichkeit, insbesondere bei den Grundeigentümerinnen und -eigentümern sowie bei den politischen Akteuren, zu erreichen.

Die Vereinfachung des Schätzungswesens bedingt eine Anpassung der gesetzlichen Grundlagen im StG. Darin sollen die allgemeinen Bewertungsgrundsätze, die sich nach den bundesrechtlichen Vorgaben des Bundesgesetzes über die Harmonisierung der direkten Steuern der Kantone und Gemeinden (Steuerharmonisierungsgesetz [StHG]; SR 642.14) richten und der zeitliche Rhythmus zur allgemeinen Neuschätzung festgehalten werden. Die weiteren Einzelheiten sollen in einem Reglement geregelt werden.

Die Neubewertung kann entweder auf einen Stichtag – wie bisher – oder etappenweise umgesetzt werden. Je nach Variante müsste eine Übergangsbestimmung sicherstellen, dass die altrechtlichen Grundstücksschätzungen in Kraft bleiben, bis sie durch eine neurechtliche Schätzung abgelöst werden.

Die Investitionskosten für die Einführung der neuen Software, inklusive Erstellung und Bewertung der Landwertzonen belaufen sich – in Anlehnung an eingeholte Richtofferten – geschätzt auf rund 1,3 Millionen Franken. Diese beinhalten sowohl Lizenzkosten wie auch wiederkehrende Wartungskosten für vier Jahre, Kosten für die Projektleitung, Datenmigration, Festlegung der Landwerte und Landwertzonen, Schnittstellen und allfällige projektbezogene interne Personalressourcen. Diese Kosten fallen unabhängig von der Vereinfachung des Schätzungswesens an, weil die aktuelle Bewertungssoftware GemDat 5 bis spätestens auf das Ende des Jahres 2023 abzulösen ist. Im Vergleich zum heutigen Schätzungsverfahren bedeutet dies eine Kosteneinsparung von rund 3.2 Millionen Franken, weil in der Regel auf einen Augenschein verzichtet werden kann. Der Regierungsrat wird dem Landrat mit dem Bericht und Antrag zur Teilrevision des StG zur Vereinfachung des Schätzungswesens (StG 2022 – UR13val) auch einen entsprechenden Verpflichtungskredit für die Softwareerneuerung unterbreiten.

Die Neuschätzung wird auch Auswirkungen auf das Steueraufkommen haben. Die aktuellen Grundstücksschätzungen basieren auf Landwerten aus dem Jahr 2006. Seither sind die Landpreise und der Baukostenindex gestiegen. Als Folge davon können möglicherweise auch höhere Eigenmiet- und Steuerwerte resultieren. Die Veränderungen lassen sich im Moment noch nicht schätzen, weil diese erst zu einem späteren Zeitpunkt modellmässig berechnet werden können.

Vor diesem Hintergrund legte der Regierungsrat im Grundsatzentscheid vom 15. Juni 2021 fest, den gemäss Bundesrecht zur Verfügung stehenden gesetzlichen Ermessensspielraum zur Eigentumsförderung zu nutzen und die Einführung der neuen Schätzungsmethode bezüglich des Einkommenssteuersubstrats möglichst ergebnisneutral umzusetzen. Im Sinne der Steuergerechtigkeit sind gewisse Erhöhungen beim Vermögen in Richtung Verkehrswert nichtlandwirtschaftlicher Grundstücke aufgrund der Immobilienpreisentwicklung der letzten Jahre möglich. Der Regierungsrat will damit eine rechtsgleiche Behandlung zwischen steuerpflichtigen Personen mit und ohne Grundstücksbesitz herbeiführen.

II Ausführlicher Bericht

1 Ausgangslage

1.1 Vorbemerkungen

Die Steuer- und Eigenmietwerte werden von den kantonalen Steuerbehörden im Rahmen von Grundstückschätzungen festgelegt. Der Wert der Grundstücke bestimmt sich grundsätzlich nach dem Prinzip von Angebot und Nachfrage. Die Kantone müssen deshalb in periodischen Abständen Neuschätzungen durchführen, um die steuerrelevanten Werte den veränderten Marktbedingungen anzupassen. Bei baulichen Veränderungen sind die Werte jeweils unmittelbar den neuen Verhältnisse anzupassen. Zu den zentralen Bestandteilen jeder Grundstückschätzung zählen die Wertermittlungsmethode und das Bewertungsverfahren.

Die Finanzdirektion befasste sich im Hinblick auf die Vorbereitung der nächsten allgemeinen Neuschätzung vertieft mit den Prozessabläufen der Grundstückschätzung und erarbeitete eine Auslegeordnung. Nach Artikel 66 StG wird im Kanton der Eigenmietwert alle vier Jahre der prozentualen Veränderung des Mietzinsniveaus angepasst und der Landrat ordnet in der Regel alle 12 Jahre eine allgemeine Neuschätzung der Grundstücke an (Art. 64 StG). Anstelle der Neuschätzung kann er auch eine Neubewertung aufgrund veränderter Indexzahlen veranlassen. Die wiederkehrende Durchführung von allgemeinen Neuschätzungen aller Grundstücke auf einen Stichtag – verbunden mit einem Augenschein vor Ort – ist nach Auffassung der Finanzdirektion nicht mehr opportun. Die heute beim Amt für Steuern (AfSt) eingesetzte Software für Grundstückbewertung GemDat Version 5 (nachfolgend «GemDat 5») befindet sich am Ende ihres Produktlebenszyklus und ist zwingend durch eine Nachfolgelösung zu ersetzen. Diese Ausgangslage bewog die Finanzdirektion, das heutige Schätzungsverfahren aus verwaltungsökonomischen Überlegungen grundsätzlich zu hinterfragen.

Der Regierungsrat erkannte den Handlungsbedarf gestützt auf diese Auslegeordnung und beauftragte die Finanzdirektion, ein neues Konzept zur Vereinfachung des Schätzungswesens im Kanton Uri zu erarbeiten. Das unter der Bezeichnung «URIEval» laufende Projekt rückte infolge der zahlreichen kantonalen Steuergesetzrevisionen (StG 2018 – URTax; StG 2019 – STAF; StG 2020 – Quellensteuer) der vergangenen drei Jahre etwas in den Hintergrund. Zeitgleich entflamte erneut die steuerpolitische Diskussion zur Abschaffung der Eigenmietwertbesteuerung auf Bundesebene angestossen durch die Standesinitiative der Kommission für Wirtschaft und Abgaben des Ständerats (WAK-S). Die Unsicherheiten hinsichtlich der künftigen Rechtsentwicklung im Schätzungsbereich haben die Finanzdirektion dazu bewogen, das Projekt «URIEval» nicht prioritär voranzutreiben und stattdessen die Umsetzung des Projekts «DigiTax Uri» vorzuziehen.

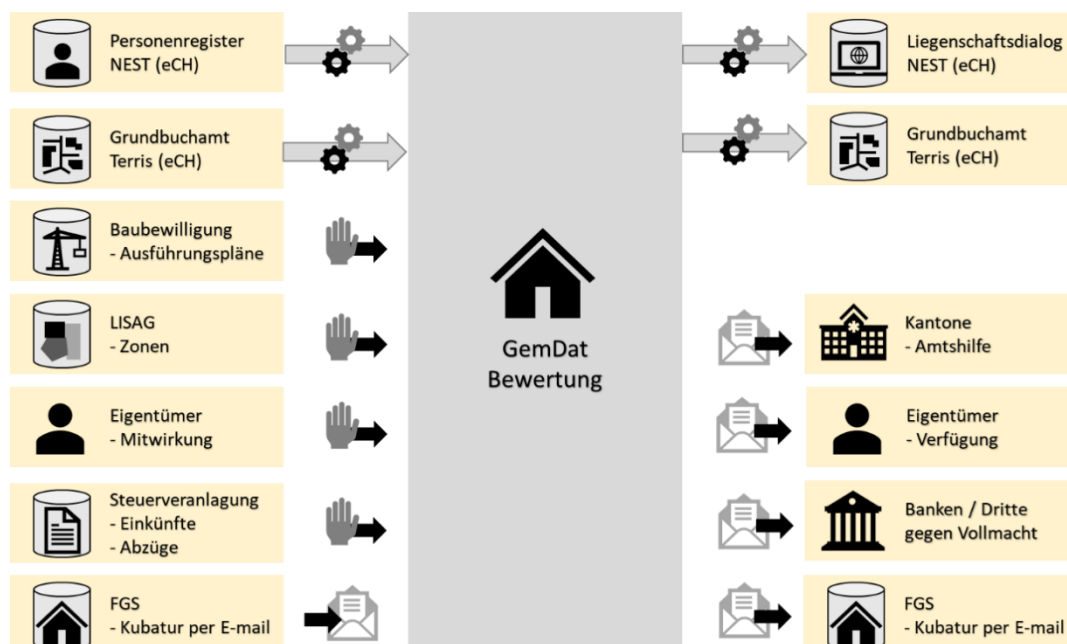
Am 28. April 2020 verzichtete der Regierungsrat auf eine Anpassung der Eigenmietwerte auf den 1. Januar 2021 und beauftragte die Finanzdirektion, die Umsetzung des Projekts «URIEval» unter Berücksichtigung der Entwicklung des Schätzungswesens in anderen Kantonen weiterzuverfolgen. Die Finanzdirektion hat den Auftrag entgegengenommen und hinterfragte das ursprünglich registerbasierte Neubewertungsmodell, welches an der Medienkonferenz vom 29. März 2018 kurz präsentiert wurde. Das vorgestellte Modell basierte weiterhin auf der sogenannten Mischwertmethode, das angesichts der Entwicklungen in anderen Kantonen und mit Bezug auf die politische Diskussion um den Eigenmiet-

wert nicht als zukunftssträftig und aufgrund den damit verbundenen zweijährlichen Mietpreiserhebungen als vergleichsweise aufwändig erscheint. Aus diesen Überlegungen wurde das Modell in Anlehnung an die künftigen Modelle anderer Zentralschweizerkantone überarbeitet.

1.2 Technische Ausgangslage

Das AfSt führte vor rund 16 Jahren die Software GemDat 5 produktiv ein. Sie bewährte sich während der letzten Jahre im Bereich der Grundstückbewertung. Uri verfügt sogar als einziger «GemDat-Kanton» über eine individuelle Schnittstelle zum Amt für Grundbuch. Freilich ist die Software allmählich in die Jahre gekommen und wird vom Hersteller nicht mehr weiterentwickelt. So lassen sich unter anderem keine neuen eCH-Schnittstellen mehr implementieren oder Neuerungen im Schätzungssystem umsetzen. Die Softwareherstellerin GemDat kündigte inzwischen auch mit allen «GemDat 5»-Kantonen den Wartungsvertrag. Der Finanzdirektion gelang es, eine Verlängerung dieser Frist bis 31.12.2021 zu erwirken und versucht diesen Vertrag bis zur Ablösung von GemDat 5 auf jährlicher Basis zu erneuern. Vor diesem Hintergrund ist die aktuelle Bewertungssoftware GemDat 5 zwingend durch eine Nachfolgelösung zu ersetzen. Andernfalls ist in absehbarer Zeit kein Austausch von Grundstückdaten über elektronische Schnittstellen zu anderen Systemen mehr möglich. Die bestehenden elektronischen Schnittstellen zwischen dem Bewertungssystem GemDat 5 zur Grundbuchanwendung Terris und zur Steuerapplikation NEST müssen zwingend fortgeführt und durch eCH-Schnittstellen ersetzt werden. Das Mengengerüst an täglichen Meldungen könnte manuell nicht ohne zusätzliche personelle Ressourcen bewältigt werden. Das aktuelle Schnittstellenumfeld des Bewertungssystems lässt sich aus der folgenden Systemübersicht ablesen.

Abbildung 1: **Systemübersicht**



Legende:

- Elektronische Schnittstelle
- Manuelle Bearbeitung
- Meldung auf Papier

1.3 Bundesrechtliche Vorgaben

1.3.1 Rechtsgleiche Behandlung aller steuerpflichtigen Personen

Bei der Besteuerung von Grundstücken steht einerseits die rechtsgleiche Behandlung von Mieterinnen und Mietern sowie Wohneigentümerinnen und -eigentümern andererseits aber auch die rechtsgleiche Behandlung zwischen den Grundeigentümerinnen und -eigentümern im Vordergrund.

Nach dem heute geltenden Recht kann eine Privatperson als Mieterin die bezahlten Mietzinsen in der Steuererklärung nicht vom steuerbaren Einkommen in Abzug bringen. Die Grundeigentümerin bzw. der Grundeigentümer kann die mit der Nutzung der Liegenschaft verbundenen Kosten wie Hypothekarzinsen und Unterhaltskosten einkommensmindernd geltend machen und muss sich zum Ausgleich den Eigenmietwert als fiktives steuerbares Einkommen aufrechnen lassen.

Weiter ist die rechtsgleiche Behandlung auch unter den Eigentümerinnen und Eigentümern zu gewährleisten. Vermietet eine Person ihr Haus beispielsweise an einen Dritten, muss sie den tatsächlich erzielten Mietertrag als Einkommen versteuern. Wird dieses Haus bei gleichbleibenden Verhältnissen von der Eigentümerin oder dem Eigentümer selbst bewohnt, muss sie sich diesen Mietwert als Einkommen zurechnen lassen. Das System der Eigenmietwertbesteuerung ist aber auch geprägt durch den in der Bundesverfassung der Schweizerischen Eidgenossenschaft festgehaltenen Auftrag zur Förderung von Wohneigentum (Art. 108 Abs. 1 BV; SR 101).

1.3.2 Bewertung von Grundstücken

Das StHG schreibt den Kantonen nach Artikel 2 Absatz 1 Buchstabe a zwingend vor, von den natürlichen Personen eine Vermögenssteuer zu erheben. Das Vermögen, insbesondere die nicht land- oder forstwirtschaftlich genutzten Grundstücke sind zum Verkehrswert (Art. 14 Abs. 1 StHG) zu bewerten. Nach welchen Regeln der Verkehrswert zu ermitteln ist, sagt das Gesetz nicht. Dem Kanton verbleibt ein grosser Regelungs- und Anwendungsspielraum sowohl bei der Wahl der anzuwendenden Methode als auch in der Frage, ob und in welchem Mass der Ertragswert in die Bewertung einbezogen werden soll. Allerdings dürfen die Vermögenssteuerwerte nach der bundesgerichtlichen Rechtsprechung (Stv. für viele BGE 128 I 240 / BGE 124 I 193 / BGE 124 I 159) zwischen 60 Prozent und 100 Prozent des Verkehrswerts (Marktwert) liegen.

1.3.3 Besteuerung der Eigenmietwerte

Das StHG schreibt den Kantonen auch die Besteuerung der Eigenmietwerte zwingend vor (Art. 2 Abs. 1 Bst. a i.V.m. Art. 7 Abs. 1 StHG). Es enthält aber keine näheren Vorschriften, wie der Eigenmietwert zu bestimmen ist, so dass den Kantonen diesbezüglich ein gewisser Spielraum verbleibt. Nach der bundesgerichtlichen Rechtsprechung gilt es, für die Ermittlung der Eigenmietwerte gesetzliche Mindestanforderungen zu erfüllen. Danach darf der Eigenmietwert bei den kantonalen Einkommenssteuern im Einzelfall nicht tiefer als 60 Prozent des Marktwerts zu stehen kommen (BGE 124 I 145). Die Eidgenössische Steuerverwaltung (ESTV) führt periodisch Erhebungen über die Festsetzung der Eigenmietwerte durch und interveniert, wenn diese im Kantonsdurchschnitt weniger als 70 Prozent betragen. Falls die Mietwerte unter 70 Prozent der Marktmiete liegen, erhebt die ESTV auf dem kantonalen Eigenmietwert einen prozentualen Zuschlag, um die steuerliche Gleichbehandlung aller steuerpflichtigen Personen herzustellen. Der Zuschlag ist nur für die Berechnung des Bundessteuereinkommens massgeblich.

1.4 Kantonale Bewertungsgrundsätze

1.4.1 Nichtlandwirtschaftliche Grundstücke

1.4.1.1 Festlegung des Steuerwerts

Das Steuergesetz des Kantons Uri steht in Einklang mit dem StHG. Nach dem StG ist das Vermögen zum Verkehrswert (Art. 47 StG) zu bewerten, soweit es keine Ausnahmebestimmung gibt. Somit werden in Uri die Grundstücke – mit Ausnahme landwirtschaftlich genutzter Grundstücke – stichtagbezogen zum Verkehrswert bewertet.

Der Landrat ist nach Artikel 48 StG ermächtigt, eine Verordnung zur Bewertung der Grundstücke zu erlassen. Nach dieser Schätzungsverordnung (SchäV; RB 3.2215) richtet sich der Wert von Grundstücken und Gebäulichkeiten, die sich in gleicher oder ähnlicher Lage befinden und gleich oder ähnlich beschaffen sind grundsätzlich nach dem durchschnittlichen Verkaufspreis (Art. 15 SchäV). Der Steuerwert für überbaute Grundstücke wird in der Regel nach dem Mittel des Real- und Ertragswerts (sogenannte Mischwertmethode) und aufgrund einer Besichtigung der Liegenschaft ermittelt.

1.4.1.2 Festlegung des Eigenmietwerts

Der Eigenmietwert entspricht dem Betrag, den die Grundeigentümerin oder der Grundeigentümer bei einer Drittvermietung erzielen könnte (Art. 26 Abs. 2 StG). Massgeblich ist der Nettomietzins, das heisst der Mietzins ohne Nebenkosten (Art. 22 SchäV). Nach kantonalem Recht ist ausserdem alle vier Jahre eine Mietwerterhebung durchzuführen und eine Anpassung der Eigenmietwerte aufgrund der prozentualen Veränderung des Mietzinsniveaus im Kanton zu prüfen (Art. 66 StG). Zur Begünstigung der Selbstvorsorge und zur Förderung von Wohneigentum am Wohnsitz wird in der Steuererklärung der Eigenmietwert jeweils um 25 Prozent, höchstens um 7'500 Franken, herabgesetzt (Art. 26 Abs. 4 StG).

1.4.2 Land- und forstwirtschaftliche Grundstücke

Die Bewertung der land- und forstwirtschaftlichen Grundstücke erfolgt nach Massgabe des Bundesgesetzes über das bäuerliche Bodenrecht (BGBB; SR 211.413.11) und der vom Bundesrat erlassenen Verordnung über das bäuerliche Bodenrecht (VBB; SR 211.413.110). Land- und forstwirtschaftlich genutzte Grundstücke werden mit Einschluss der erforderlichen Gebäude zum Ertragswert bewertet (Art. 48 Abs. 2 StG). Als Grundlage für die Berechnung dient die Anleitung für die Schätzung des landwirtschaftlichen Ertragswerts.

1.5 Politische Vorstösse auf Bundesebene zur Abschaffung der Eigenmietwertbesteuerung

Am 2. Februar 2017 hat die Kommission für Wirtschaft und Abgaben (WAK-S) eine parlamentarische Initiative zur Abschaffung des Eigenmietwerts bei selbstgenutztem Wohneigentum eingereicht. Der vorgeschlagene Systemwechsel gilt nur für das am Wohnsitz selbstbewohnte Wohneigentum – nicht aber für selbstgenutzte Zweitliegenschaften. Gleichzeitig sollen die Abzüge für Liegenschaftsunterhalt und Schuldzinsen sowohl auf Bundes- als auch auf Kantonsebene nicht mehr abzugsfähig sein. Die WAK-S verabschiedete im Frühjahr 2019 einen Vorentwurf und eröffnete im April 2019 das Vernehmlassungsverfahren zur Umsetzung des Systemwechsels.

Nach mehrjähriger Debatte verabschiedete die WAK-S am 28. Mai 2021 den Entwurf für ein Bundesgesetz über den Systemwechsel der Wohneigentumsbesteuerung. Danach soll die Besteuerung des Eigenmietwerts für selbstbewohntes Wohneigentum am Wohnsitz auf Bundes- und Kantonsebene aufgehoben werden. Auf Bundesebene sollen gleichzeitig keine Abzüge für die Liegenschaftsunterhaltskosten mehr zulässig sein, während die Kantone solche Abzüge weiterhin zulassen können. Abzüge für denkmalpflegerische Arbeiten sollen sowohl auf Bundes- als auch auf Kantonsebene weiterhin möglich bleiben. Der Gesetzesentwurf sieht zudem einen befristeten Ersterwerberabzug vor. Selbstgenutzte Zweitliegenschaften sollen weiterhin steuerbar bleiben, ebenso die Erträge aus vermieteten oder verpachteten Liegenschaften. Hingegen sollen keinerlei Schuldzinsabzüge mehr zugelassen werden. Die WAK-S will mit dieser Massnahme den Anreiz zur Verschuldung verringern und der hohen Privatverschuldung entgegenwirken.

Sollte der angestrebte Systemwechsel trotz der kontrovers geführten Diskussionen zur Abschaffung des Eigenmietwerts gelingen, hätte diese Änderung tiefgreifende Folgen für das Schätzungswesen der Kantone, weil für einen Grossteil der Liegenschaften die aufwändige Ermittlung des Eigenmietwerts entfällt. Gleichwohl müssen aber die Kantone für die Zweitwohnungen den Prozess zur Eigenmietwertfestlegung aufrechterhalten. Die nachfolgend vorgeschlagene Schätzungsmethode würde eine Abschaffung der Eigenmietwertbesteuerung für selbstbewohntes Wohneigentum am Wohnsitz reibungslos ermöglichen. Im Gegensatz zur aktuell angewandten Mischwertmethode, wonach für die Bestimmung des Steuerwerts zwingend die Erhebung eines Mietwerts erforderlich ist, wäre nach der neuen Schätzungsmethode die Ermittlung des Mietwerts für die Berechnung des Steuerwerts nicht mehr erforderlich.

1.6 Kantonale Fachstelle für Gebäudeversicherung

Die Fachstellen für Gebäudeschätzungen (FGS) schätzen im Auftrag des Schweizerischen Versicherungsverbands (SVV) die Versicherungswerte von Gebäuden in allen Kantonen ohne kantonales Gebäudeversicherungsmonopol (Genf, Obwalden, Uri, Schwyz, Tessin, Wallis und Appenzell Innerrhoden) sowie dem Fürstentum Liechtenstein. Im Jahr 2010 wurde die Gebäudeversicherungsschätzung vom SVV an die Dienstleistungsgesellschaft SVV Solution AG ausgelagert. Jede Versicherungsgesellschaft bestimmt im Rahmen der gesetzlichen Vorschriften den Versicherungswert und übernimmt hierfür die Kosten. Der Steuerwert ist nicht mit dem Versicherungswert identisch, weil letzterer nur den Gebäudewert nicht aber den Landwert beinhaltet.

2 Bisherige Schätzungsverfahren und -methode

2.1 Allgemeine Neuschätzung

Nach geltendem Recht ordnet der Landrat in der Regel alle 12 Jahre eine allgemeine Neuschätzung der nichtlandwirtschaftlichen Grundstücke an (Art. 64 Abs. 1 StG). Der Kanton Uri setzt bislang auf das allgemeine Schätzungsverfahren. Bei diesem Verfahren nimmt die Schätzerin oder der Schätzer bei einem Augenschein vor Ort alle bewertungsrelevanten Objektdaten auf. Anschliessend werden Eigenmiet- und Steuerwert des Grundstücks den Grundstückeigentümerinnen und -eigentümern in der Schätzungsverfügung eröffnet. Dieses aufwändige Verfahren ist infolge des Augenscheins jedes Mal mit einmaligen Kosten von rund 3.2 Millionen Franken verbunden. Der Landrat könnte anstelle einer

allgemeinen Neuschätzung auch eine Neubewertung der Grundstücke aufgrund veränderter Indexzahlen veranlassen. Dieses Verfahren ist mit Blick auf die Wahrung der Steuergerechtigkeit unter den Grundeigentümerinnen und -eigentümern in den letzten Jahren nicht angewendet worden. Die steueramtlichen Werte bleiben jeweils bis zur nächsten allgemeinen Neuschätzung unverändert.

Die landwirtschaftlichen Grundstücke sind durch die allgemeine Neuschätzung in der Regel nicht betroffen. Die Bewertung dieser Grundstücke erfolgt nach Massgabe des Bundesrechts (BGBB und VBB). Ausnahmen gibt es nur, wenn nach landwirtschaftlichem Bundesrecht gewisse Objektteile oder ganze Objekte nichtlandwirtschaftlich zu bewerten sind. Nur in diesen Fällen ist die Landwirtschaft durch die Neubewertung nichtlandwirtschaftlich genutzter Grundstücke betroffen.

2.2 Zwischenschätzung

Im Unterschied zur allgemeinen Neuschätzung zählt die Zwischenschätzung zum normalen Arbeitsalltag der Abteilung Grundstückschätzungen/-gewinnsteuern. Eine Zwischenschätzung ist bei einer wesentlichen Veränderung der für die Bewertung massgebenden tatsächlichen Verhältnisse vorzunehmen. Eine wesentliche Veränderung am Grundstück liegt namentlich bei An-, Um- oder Ausbauten, bei wesentlichen Änderungen der Nutzungsart oder bei wesentlicher Änderung der Beschaffenheit des Grundstücks vor. Mit der Zwischenschätzung legt das AfSt den Steuerwert und den Eigenmietwert neu fest. Diese Werte gelten bis zur nächsten massgeblichen Veränderung am Grundstück oder bis zur nächsten allgemeinen Neuschätzung.

2.3 Verkehrswertschätzung

Das AfSt nimmt im Auftrag für kantonale oder kommunale Steuerbehörden eine interne Verkehrswertschätzung auf einen bestimmten Zeitpunkt vor. Solche Schätzungen erfolgen in den meisten Fällen für die Festlegung der ordentlichen Steuern bei Überführung von Geschäftsliegenschaften ins Privatvermögen. Interne Verkehrswertschätzungen sind oftmals auch bei Erbschaften und Schenkungen für die Ermittlung von Erbschafts- und Schenkungssteuern notwendig.

Auf Antrag und auf Rechnung von steuerpflichtigen Personen werden ebenfalls Verkehrswerte von Grundstücken festgelegt. Solche Schätzungen sind beispielsweise notwendig für Erbteilungen oder andere Zwecke.

2.4 Bewertungsmethode

2.4.1 Mischwertmethode

Im Kanton Uri wird der Steuerwert aktuell nach der sogenannten Mischwertmethode ermittelt. Danach wird der Steuerwert als Kombination aus Real- und Ertragswert ermittelt. Der Realwert (entspricht dem Substanzwert) setzt sich aus dem Neuwert der Baute abzüglich der Altersentwertung, aus den Erschliessungskosten und aus den Nebenkosten sowie aus dem Landwert zusammen. Der Ertragswert entspricht der Summe der zukünftigen auf den Bewertungsstichtag diskontierten Nettoerträgen. Bei der Mischwertmethode wird der Ertragswert je nach wirtschaftlicher Bedeutung des zu bewertenden Objekts entsprechend gewichtet (siehe grafische Darstellung in Beilage 1).

Diese Methode liefert zwar verlässliche Schätzwerte, ist aber aufgrund der unterschiedlichen Korrekturfaktoren, den vielen Möglichkeiten von Zu- und Abschlägen sowie den Punktierungen für die Grundeigentümerinnen und -eigentümer von Grundstücken wenig transparent. Zudem bewirkt die ständige Pflege der zahlreichen Daten und Parameter einen hohen administrativen Aufwand. Bei der künftigen Bewertungsmethode ist diesem Aspekt Rechnung zu tragen. Letztlich ist bei aller Sorgfalt in die Überlegungen miteinzubeziehen, dass es sich bei jeder Grundstückschätzung um eine «Schätzung» und nicht um eine exakte Wissenschaft handelt.

2.4.2 Eigenmietwert

Der Mietwert einer selbst genutzten Liegenschaft wird als steuerbares Naturaleinkommen (Eigenmietwert) erfasst. Der Nutzungsertrag entspricht wirtschaftlich dem Mietzins, den die Grundeigentümerin oder der Grundeigentümer bei der Vermietung des Grundstücks erzielen könnte.

Die Ermittlung der Eigenmietwerte mittels Vergleichsmieten kann in der Praxis aufgrund der Kleinheit des Kantons zu Verzerrungen führen. Vor allem in kleineren Gemeinden gibt es kaum Objekte, die am Wohnungsmarkt auftreten und folglich liegen zu wenig Marktmieten vor. In vielen Fällen ist es zudem schwierig, geeignete Vergleichsobjekte zu den selbst bewohnten Liegenschaften zu finden oder sind schlicht nicht vorhanden. In diesen Fällen müssen die Eigenmietwerte adäquat geschätzt werden.

2.5 Nachteile des heutigen Schätzungsmodells

Das AfSt hat aufgrund der letzten Jahre die Vor- und Nachteile des aktuellen Systems zur allgemeinen Neuschätzung gesammelt. Diese lassen sich stichwortartig wie folgt zusammenfassen:

Vorteile sind:	Nachteile sind:
– die allgemeine Neuschätzung ist in der Urner Bevölkerung bekannt;	– die politischen Risiken, die vom allgemeinen wirtschaftlichen und finanziellen Umfeld abhängig sind (z. B. Verpflichtungskredit);
– die objektindividuelle Schätzung aufgrund des Augenscheins vor Ort;	– die hohen Kosten von rund 3,2 Millionen Franken, da die Rekrutierung zusätzlicher personeller Ressourcen notwendig ist;
– alle Grundstücke werden auf derselben Wertbasis geschätzt;	– der aufwändige Prozess, der in der Regel alle 12 Jahre stattfindet und erfahrungsgemäss wesentlich mehr Zeit in Anspruch nimmt;
– der persönliche Augenschein, der eine gute und detaillierte Datenaufnahme und den persönlichen Kundenkontakt mit Eigentümerinnen und Eigentümern ermöglicht und vereinzelt auch positiv wahrgenommen wird (<i>Schätzung nach subjektive Kriterien</i>);	– die lange Vorlaufzeit vom Erhalt des Verpflichtungskredits bis zur Inkraftsetzung der Neuschätzung (z. B. Basisdaten liegen weit zurück und sind unter Umständen bereits wieder überholt);
– die verhältnismässig geringe Anzahl von Einsprachen, die unter Umständen als Ausfluss hoher Akzeptanz gegenüber der allgemeinen Neuschätzung oder der günstigen Marktentwicklung zugeschrieben werden kann.	– die nicht einheitlichen Schätzungsergebnisse, die stark von der subjektiven Wahrnehmung und Wertung der verschiedenen haupt- und nebenamtlichen Liegenschaftsschätzerinnen und -schätzern geprägt sind;

	– die Augenscheine vor Ort, welche nicht mehr zeitgemäss sind und zunehmend als Eingriff in die Privatsphäre wahrgenommen werden;
	– der Anpassungsrhythmus von in der Regel 12 Jahren ist im heutigen dynamischen, digitalen Zeitalter nicht mehr opportun;
	– die Neuschätzung bindet zu viele personelle Ressourcen und wirkt sich letztlich negativ auf den Veranlagungsstand aus;
	– der Zeitraum für periodische Anpassung der Eigenmietwerte (4 Jahre) ist – auch im Vergleich zu anderen Kantonen – zu kurz bemessen;
	– die Mitwirkungspflicht alle vier Jahre für Vermieterinnen und Vermieter zur Mietzinserhebung;
	– die Anpassung des Eigenmietwerts wirkt sich bei Anwendung der Mischwertmethode gleichzeitig auch auf den Steuerwert des Grundstücks aus.

2.6 Zusammenfassendes Ergebnis

Das heutige Verfahren der allgemeinen Neuschätzung ist in der Bevölkerung zwar bekannt, aber nicht mehr zeitgemäss. Im Lauf der Zeit verändern sich auch gesellschaftliche Werte, die sich beispielsweise in einer sinkenden Akzeptanz von Besichtigungen manifestiert. Der Schutz der Privatsphäre genießt einen hohen Stellenwert, dem auch die Verwaltung eine hohe Beachtung beimisst. Der permanente Kosten- und Spardruck rechtfertigen, die allgemeine Neuschätzung durch ein zeitgemässes, einfaches und kostengünstiges Schätzungsverfahren abzulösen, das auch der Weiterentwicklung der Informationstechnologien Rechnung trägt.

2.7 Doppelspurigkeit mit Fachstelle für Gebäudeversicherung

Im Kanton Uri werden die Gebäude regelmässig durch zwei unabhängige Instanzen geschätzt. Für die steueramtliche Schätzung ist die Abteilung Grundstückschätzungen/-gewinnsteuern vom AfSt zuständig. Rechtsgrundlage bildet das StG. Für die versicherungstechnische Gebäudeschätzung ist die FGS gestützt auf das Gesetz über die obligatorische Gebäudeversicherung (RB 40.1402) zuständig. Der gegenseitige unentgeltliche Datenaustausch ist durch ausdrückliche Bestimmungen in den beiden massgebenden Gesetzen gewährleistet.

Die Kosten für die steueramtliche Schätzung tragen Kanton und Gemeinden. Die Kosten der versicherungstechnischen Gebäudeschätzung tragen die jeweiligen Versicherungsgesellschaften. Es liegt auf der Hand, dass mit der Zweifachschätzung von Gebäuden Doppelspurigkeiten bestehen, die bei den betroffenen Gebäudeeigentümerinnen und -eigentümer nicht immer auf Verständnis stossen. Dies insbesondere in Fällen, wo in kurzen Zeitabständen eine Schätzerin oder ein Schätzer des AfSt und der FGS einen Augenschein vor Ort vornehmen.

Die FGS nimmt die Revision des Gebäudeversicherungsgesetzes und das von der Finanzdirektion initiierte Projekt URIEval zum Anlass, zusammen mit dem Amt für Steuern ein allfälliges Synergiepotenzial im Prozessablauf der Gebäudeschätzung auszuloten. Denkbar wäre zum Beispiel, dass die Gebäudeschätzungen nur noch von einer Instanz vorgenommen werden. Zum jetzigen Zeitpunkt lassen sich noch keine Aussagen zur künftigen Gestaltung der Zusammenarbeit machen, da die Initialsitzung erst am 15. April 2021 stattfand. Gleichwohl kann das Projekt URIEval weiter vorangetrieben werden, weil das Ergebnis dieser Überlegungen über eine künftige Zusammenarbeit und allfällig sich daraus ergebende Anpassungen zu einem späteren Zeitpunkt in die Vorlage einfließen können.

Der Vollständigkeit halber sei an dieser Stelle erwähnt, dass die FGS nicht über eine ausreichende Datenbasis verfügt, um alle steueramtlichen Bedürfnisse abzudecken. Obschon die versicherungstechnische Schätzung auf der Kubatur beruht, liefert diese keine Informationen zu den Landwerten oder den Eigenmietwerten. Für die steueramtliche Schätzung sind die beiden letztgenannten Werte absolut notwendig.

3 Notwendigkeit zur Anpassung

3.1 Ausgangslage

Die hohe Individualität der heutigen Grundstückschätzung nach *subjektiven Kriterien*, der Augenschein vor Ort und die manuellen Eingriffe verhindern weitgehend eine Automatisierung der Schätzungen. Der Handlungsbedarf ist aufgrund der vorstehenden Ausführungen und der anstehenden Erneuerung der Immobilienbewertungssoftware GemDat 5 ausgewiesen. Dem Kanton Uri bietet sich jetzt die Gelegenheit, das Schätzungswesen zu vereinfachen und kostengünstiger auszugestalten.

3.1.1 Kosten bei Anordnung einer allgemeinen Neuschätzung

Nach der geltenden Rechtsordnung müsste der Landrat innerhalb der nächsten ein bis zwei Jahre eine allgemeine Neuschätzung der Grundstücke anordnen oder eine Neubewertung aufgrund veränderter Indexzahlen veranlassen. Die bereits erwähnte lange Vorlaufzeit würde jetzt ein sofortiges Handeln erfordern, um den hierfür notwendigen Kredit zu beantragen. Die Finanzdirektion rechnet – ausgehend von der letzten allgemeinen Neuschätzung – mit einmaligen Kosten von rund 4,5 Millionen Franken. Diese hohen Kosten lassen sich hauptsächlich mit der Ablösung der veralteten Software GemDat 5 (1,3 Millionen Franken) und den mit der Neuschätzung verbundenen zusätzlichen Personalkosten (3,2 Millionen Franken) begründen. Die Nachteile des heutigen Schätzungsmodells und die hohen Kosten rechtfertigen eine grundlegende Neuausrichtung und Vereinfachung im Schätzungswesen.

3.1.2 Gesetzgeberischer Anpassungsbedarf

Bei der letzten Revision der Schäv im Jahr 2003 blieb die Regelung, wonach der Eigenmietwert «alle vier Jahre an der prozentualen Veränderung des Mietzinsniveaus im Kanton angepasst wird» (Art. 66 Abs. 1 StG), unverändert bestehen. Ein Vergleich mit anderen Kantonen zeigt, dass die Zeitperiode für die periodische Anpassung der Eigenmietwerte kurz bemessen ist. Ausserdem würde die Mischwertmethode, nach welcher der Steuerwert als Kombination aus Real- und Ertragswert berechnet wird, unmittelbar auch zu einer Anpassung der Steuerwerte führen. Letzteres steht im Widerspruch zum gesetzlichen Wortlaut, wonach nur der Eigenmietwert anzupassen ist. Bei der letzten Revision der Schäv

wurde diesem Anpassungsmechanismus zu wenig Beachtung geschenkt und hätte gleichzeitig eine Anpassung der gesetzlichen Bestimmung im StG erfordert.

3.2 Entwicklungen im Tourismus Resort Andermatt

In Andermatt entsteht seit 2009 ein Tourismusresort mit neuen 4- und 5-Sterne-Hotels, verschiedenen Apartmenthäusern und Luxusresidenzen sowie neuen Sportinfrastrukturanlagen. Parallel dazu wurde das Skigebiet Andermatt grosszügig ausgebaut und mit jenem in Disentis/Sedrun verbunden. Diese Entwicklung führte in den vergangenen Jahren zu einem erheblichen Preisanstieg der Immobilien in Andermatt. Mit der aktuellen Wertbasis und der derzeitigen Schätzungsmethode können die neu entstandenen, hochpreisigen Apartments, Penthouses und Villen nicht mehr adäquat geschätzt werden beziehungsweise die Eigenmiet- und Steuerwerte würden viel zu tief ausfallen.

Das AfSt entwickelte vor einigen Jahren gemeinsam mit Andermatt Swiss Alps AG ein geeignetes Modell für die Bewertung dieser Objekte. Die Eigenmiet- und Steuerwerte werden seit dem Bezug der ersten Apartments nach objektivem Marktwert schematisch und formelmässig ermittelt. Die Finanzdirektion sammelte in den letzten Jahren positive Erfahrungen mit diesem vereinfachten Schätzungsmodell. Die Ablösung der herkömmlichen Mischwertmethode drängt sich auch aufgrund dieser Überlegungen auf.

3.3 Konsequenzen beim Verzicht auf Erneuerung der Software

Beim Verzicht auf die Erneuerung der Software kann die elektronische Anbindung an die Umsysteme (siehe Abb. 1) nicht mehr gewährleistet werden. Nach dem Hersteller lassen sich in die Immobilienbewertungssoftware GemDat 5 keine neuen eCH-Schnittstellen mehr implementieren. Das AfSt erhält vom Amt für Grundbuch jedes Jahr durchschnittlich rund 1'000 Handänderungen zur Bearbeitung. Eine Handänderung kann infolge der Begründung von Stockwerkeigentum in einem Mehrfamilienhaus mehrere neue Grundstücke beinhalten. Dank der elektronischen Schnittstelle zwischen dem Amt für Grundbuch und dem AfSt hält sich der manuelle Bearbeitungsaufwand im Rahmen. Falls bis im Jahr 2023 keine Softwareerneuerung erfolgt, hätte dies den Wegfall zahlreicher elektronischer Schnittstellen zur Folge. Bereits heute ist bekannt, dass ab dem dritten Quartal 2023 die Grundstückdaten von GemDat 5 nicht mehr elektronisch in den Liegenschaftsdialog NEST übermittelt werden können, weil NEST-seitig die Umstellung auf eine eCH-Schnittstelle erfolgt. Angesichts der jährlich zu verarbeitenden Handänderungen und der bevorstehenden Neuschätzung der Grundstücke hätte ein solches Szenario nicht nur unerfreuliche Auswirkungen für das AfSt. Davon betroffen wären auch Ämter anderer Direktionen wie das Amt für Gesundheit (GSUD), das für die Bearbeitung der individuellen Prämienverbilligung (IPV) zuständig ist oder das Amt für Grundbuch (Justizdirektion).

3.4 Aktuelle Entwicklungen anderer Kantone

3.4.1 Kanton Luzern

Im Sinne der Verwaltungsökonomie beobachtet die Finanzdirektion auch die Rechtsentwicklung und Veränderungen im Schätzungswesen anderer Kantone. Der Kanton Luzern beispielsweise vereinfacht mit der Umsetzung des Projekts «LuVal» sein Schätzungswesen massgeblich. Dieses orientiert sich an den massentauglichen Verfahren der Kantone Basel-Stadt und Zürich. Der Luzerner Kantonsrat verab-

schiedete die Botschaft im September 2019. Den Zeitpunkt des Inkrafttretens wird der Luzerner Regierungsrat festlegen, sobald die aktuelle Software GemDat 5 durch die neue Bewertungssoftware abgelöst ist. Die Gesetzesrevision wird voraussichtlich auf den 1. Januar 2022 in Kraft treten.

Künftig stützt sich die steuerliche Schätzung für den Gebäudeteil auf die Daten der Gebäudeversicherung Luzern (GVL) und für den Landwert auf externe immobilienökonomische Marktdaten ab. Die steuerliche Bewertung erfolgt damit grundsätzlich anhand weniger, in der Regel bereits vorhandener interner und externer Markt- und Registerdaten. Dies sind etwa der Gebäudeversicherungswert, die Altersentwertung und der auf Marktdaten basierende Landwert. Die Schätzungsmethode wird unter optimaler Nutzung diverser strukturierter Daten und der technischen Möglichkeiten deutlich vereinfacht. Auch andere Kantone wie Basel-Stadt oder Zürich beziehen von den kantonalen Gebäudeversicherungen die Gebäudewerte und berücksichtigen neben dem auf Marktdaten basierenden Landwert noch die Altersentwertung. Die Schätzung erfolgt in der Regel mittels einer Pultschätzung.

3.4.2 Kantone Nidwalden und Obwalden

Die Kantone Nid- und Obwalden setzen sich aktuell auch mit der Erneuerung der Bewertungssoftware auseinander. Beide Kantone beabsichtigen, ihr Schätzungswesen nach dem Muster des Kantons Luzern zu vereinfachen. Die Situation präsentiert sich aber nicht in beiden Kantonen gleich. Während im Kanton Nidwalden (wie in Luzern) eine kantonale Gebäudeversicherung besteht und die Steuerbehörde diese Gebäudewerte beziehen kann, ermittelt im Kanton Obwalden die FGS im Auftrag des SVV die Versicherungswerte (wie in Uri).

Wie bereits in Ziffer 1.6 ausgeführt, richtet sich die Gebäudeschätzung nach den Bestimmungen und Vorgaben der privaten Versicherungsgesellschaft. Gleichwohl will nun der Kanton Obwalden den gleichen Weg wie die Kantone Nidwalden und Luzern beschreiten. Für die Ermittlung des Realwerts soll neu der Gebäudeversicherungswert herangezogen werden. Falls dieser Wert fehlt oder ungeeignet ist, soll eine individuelle Schätzung vorgenommen werden. Der Kanton Obwalden schlägt mit diesem Ansatz einen sehr pragmatischen Weg ein.

4 Neue Schätzungsmethode

4.1 Ziele der Neuregelung

Der Regierungsrat will die Schätzungsmethode und das Schätzungsverfahren gleichzeitig mit der Erneuerung der Bewertungssoftware GemDat 5 vereinfachen. Die Eigenmiet- und Steuerwerte sollen künftig nach objektiven Kriterien schematisch und formelmässig ermittelt werden. Der Regierungsrat will damit folgende Ziele erreichen:

- **Vereinfachung und Transparenz**
Für die Grundeigentümerinnen und -eigentümer sollen die Eigenmiet- und Steuerwerte einfacher und besser nachvollziehbar sein.
- **Verwaltungsökonomie**
Mit neuen Informationstechnologien sollen die Eigenmiet- und Steuerwerte kostengünstiger am Arbeitsplatz mithilfe bereits vorhandenen Grundstücksdaten schematisch und formelmässig festgelegt werden («Pultschätzung»).

– **Marktentwicklung**

In periodischen Zeitabständen (z. B. innerhalb von 6 Jahren) sollen die Eigenmiet- und Steuerwerte aufgrund der sich verändernden Parametern überprüft und bei Bedarf angepasst werden.

– **Akzeptanz**

Für eine breite Akzeptanz der neuen Eigenmiet- und Steuerwerte in der Bevölkerung und der Politik sollen die Entscheidungsgrundlagen mit Unterstützung unabhängiger Fachexperten im Immobilienbereich erhoben werden.

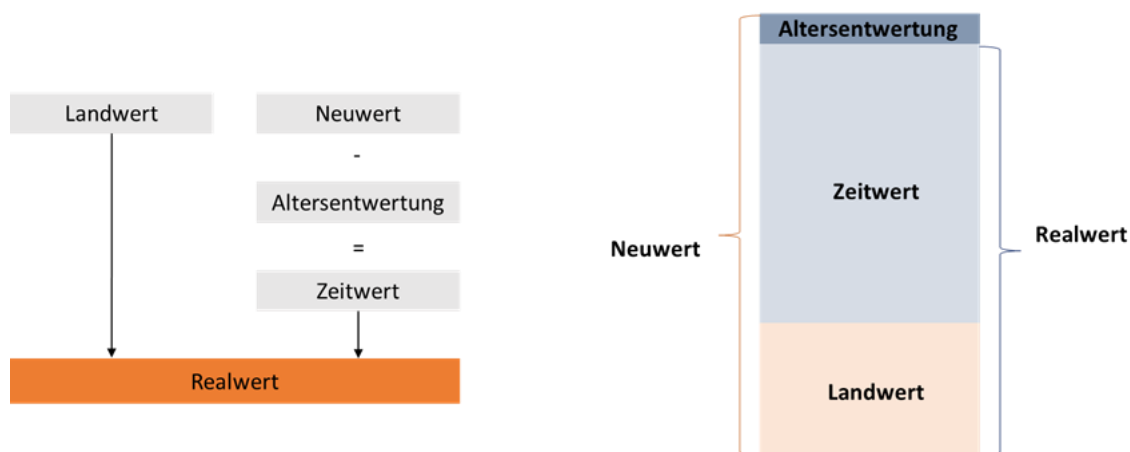
Nachstehend wird die Ermittlung der Eigenmiet- und Steuerwerte je nach Objektart vorgestellt und die notwendigen Parameter für eine schematische und formelmässige Bewertung dargelegt (siehe auch Anhang 1: Neues Bewertungsmodell).

4.2 Festlegung der Eigenmiet- und Steuerwerte nichtlandwirtschaftlicher Grundstücke

4.2.1 Realwert

Der Realwert soll bei Ein-, Zwei- und Dreifamilienhäusern, bei Stockwerkeigentum zu Wohnzwecken sowie bei Industrie- und Gewerbeobjekten die Grundlage für die Festlegung des Steuerwerts bilden. Dieser setzt sich bei überbauten Grundstücken aus dem Landwert und dem Zeitwert zusammen. Auch in anderen Kantonen (bspw. BS, LU, OW oder ZH) wird der Realwert als Basis für die Festlegung des Steuerwerts herangezogen. Diese Anwendung hat sich bislang grundsätzlich bewährt und lässt sich wie folgt veranschaulichen:

Abbildung 2: **Ermittlung Realwert**



Beispielhaft kann das Bewertungsmodell für ein Einfamilienhaus beziehungsweise ein Stockwerkeigentum der Beilage 2 respektive Beilage 3 entnommen werden. Liegt der neu ermittelte Realwert mehr als 15 Prozent unter dem Kaufpreis, kann dieser pauschal auf mindestens 85 des Kaufpreises angepasst werden. Mit dieser Massnahme kann auch der Marktentwicklung im Immobilienbereich entsprechend Rechnung getragen werden. Wird der Kaufpreis als Ausgangswert herangezogen, sind zusätzlich die seit dem Kauf getätigten wertvermehrenden Investitionen mit zu berücksichtigen. Sind keine aktuellen Kaufpreise vorhanden und sind die neu ermittelten Realwerte nicht stimmig, kann eine Korrektur beispielsweise anhand der bisherigen Schätzung vorgenommen werden (vgl. Ziffer 4.2.2).

4.2.1.1 Landwert

Die Landwerte wurden bisher durch die Abteilung Grundstückschätzungen/-gewinnsteuern basierend auf effektiven Grundstückstransaktionen im Rhythmus der allgemeinen Neuschätzung ermittelt. Für jede Landwertzone innerhalb der Bauzone wird der steuerlich massgebende Landwert festgelegt. Die Landwertzonen und Landwerte sind im Geoinformationssystem des Kantons abgebildet und für Grundeigentümerinnen und -eigentümer jederzeit einsehbar. Für die Ermittlung des Landwerts wird die Landfläche multipliziert mit dem Landwert pro Quadratmeter. Bei der Ein-, Auf- oder Umzonung von Grundstücken wird der Wert durch das AfSt aufgrund von Handänderungen laufend erhoben und angepasst.

In den Kantonen Luzern und Zürich werden die Landwerte mit Unterstützung der Immobilienberatungsfirma Wüest Partner AG berechnet. Auch die Kantone Nid- und Obwalden beabsichtigen, einen Immobilienexperten für die Ermittlung der Landwerte beizuziehen. Bei der Festsetzung der Landwerte werden die raumplanerischen und die örtlichen Gegebenheiten wie Ausnützungsziffer und Landwertzonen berücksichtigt. Wüest Partner AG ermittelt im Kanton Luzern für alle Gemeinden – gestützt auf das Wüest-Mikrolagenmodell – sogenannte Landwertzonen, das die Lagequalität mittels unterschiedlicher Faktoren (z. B. Erschliessungsqualität, Immissionen, Gelände) abbildet. Die konkreten Landwerte werden aufgrund effektiver Transaktionen von Einfamilienhäusern und Eigentumswohnungen sowie von unbebautem Land hergeleitet. Der Beizug externer Spezialisten gewährleistet verlässliche und breit akzeptierte Landwerte.

4.2.1.2 Zeitwert

Der Zeitwert entspricht dem Neuwert abzüglich der dem Alter des Gebäudes entsprechenden Entwertung. Der Neuwert lässt sich gestützt auf die Bauabrechnung des Neubaus ermitteln und wird periodisch der Baukostenentwicklung angepasst.

Die Entwertung beträgt bei Ein- bis Dreifamilienhäusern und Stockwerkeigentumswohnungen pro Jahr 1 Prozent des Neuwerts. Der maximale Altersabzug beträgt dabei in der Regel 30 Prozent. Mit einer maximalen Entwertung von 30 Prozent bei Wohnbauten geht die neue Schätzungsmethode von einer im Normalfall alle rund 30 Jahre vorzunehmenden grosszügigen Sanierung des Objekts aus. Bei gewerblich genutzten Objekten beträgt die Altersentwertung 2 Prozent pro Jahr und der maximale Altersabzug beträgt in der Regel 60 Prozent. Liegt im Einzelfall der tatsächliche Zeitwert mindestens 10 Prozent tiefer als der gemäss den obigen Bestimmungen berechnete Zeitwert, wie beispielsweise bei sehr starker Abnutzung, wird von Amtes wegen oder auf Antrag ein höherer Entwertungsabzug gewährt.

Liegt keine Bauabrechnung vor, soll die Kubatur des Objekts mit dem indexierten Baukostenansatz multipliziert werden. Zusätzlich sind die Umgebungs- und Baunebenkosten bei der Ermittlung des Neuwerts angemessen zu berücksichtigen. Bei fehlenden Daten könnte auch der Gebäudeversicherungswert sachdienliche Informationen liefern, um den Zeitwert zu ermitteln.

4.2.2 Zielwert für den Steuerwert

Die schematische Berechnung des Realwerts wird eine gewisse Streuung gegenüber dem Marktwert aufweisen. Um sicherzustellen, dass die Realwerte nicht über den effektiven Marktwerten liegen, soll

ein Steuerwert von durchschnittlich 85 Prozent des Marktwerts angestrebt werden. Damit wird sichergestellt, dass die neue Schätzungsmethode nicht zu Grundstückswerten über dem Verkehrswert führt.

Der Grundstückseigentümerin oder dem -eigentümer steht der Nachweis offen, dass der vom AfSt errechnete Steuerwert über 100 Prozent des Verkehrswerts liegt. In diesem Fall wird der Vermögenssteuerwert auf 85 Prozent des Verkehrswerts festgelegt.

4.2.3 Festlegung der Miet- und Eigenmietwerte

Die Miet- und Eigenmietwerte für selbstgenutzte Objekte (primär Ein- bis Dreifamilienhäuser und Stockwerkeigentumswohnungen) sollen neu schematisch und formelmässig mit einem bestimmten Prozentsatz – dem sogenannten Mietwertansatz – ausgehend vom Realwert der Liegenschaft berechnet werden. Die Mietwertansätze sind so festzulegen, dass eine mittlere Marktmiete für vergleichbare Objekte resultiert.

Die Besteuerung des fiktiven Einkommens (Eigenmietwert) gilt grundsätzlich als sensibler Bereich. Vor diesem Hintergrund ist bei der Umsetzung der Neuschätzung entsprechendes Augenmass zu wahren. Vor diesem Hintergrund soll der Regierungsrat die Parameter für die schematische und formelmässige Bewertung (z. B. Landwerte pro m², Mietwertansätze oder Kapitalisierungszinssätze usw.) zusammen mit einem externen Fachexperten im Immobilienbereich neu festlegen. Mit dieser Vorgehensweise lässt sich in der breiten Öffentlichkeit und bei politischen Entscheidungsträgern eine höhere Akzeptanz erreichen. In den Kantonen Luzern und Zürich hat sich dieses Vorgehen bewährt. Auch die Kantone Nid- und Obwalden beabsichtigten, die Mietwertansätze zusammen mit einem externen Experten festzulegen, um sicherzustellen, dass der schematisch und formelmässig ermittelte Eigenmietwert einer mittleren Marktmiete entspricht.

Für den Kanton Uri sind aktuell noch keine Berechnungen möglich, da in einem ersten Schritt die Realwerte der Grundstücke zu ermitteln sind, um ausgehend davon die Mietwertansätze festzulegen. Zum besseren Verständnis und zur Veranschaulichung werden daher die Mietwertansätze für Einfamilienhäuser am Beispiel des Kantons Luzern dargestellt.

Realwert von	Bis	Miet- und Eigenmietwertansatz pro Stufe
CHF 0	CHF 250'000	4,50 %
CHF 250'001	CHF 500'000	4,00 %
CHF 500'001	CHF 750'000	3,50 %
CHF 750'001	CHF 1'000'000	3,00 %
CHF 1'000'001	CHF 1'250'000	2,50 %
CHF 1'250'001	CHF 1'500'000	2,00 %
CHF 1'500'001	CHF 1'750'000	1,50 %
ab CHF 1'750'001		1,00 %

Die Mietwertansätze dürfen nicht 1:1 auf die Realwerte der aktuellen Schätzungsverfügungen angewandt werden, da die Werte an die Verhältnisse im Kanton Uri anzupassen sind.

Die Berechnung des Eigenmietwerts für ein Einfamilienhaus mit einem Realwert von 850'000 Franken soll anhand des folgenden Beispiels veranschaulicht werden:

Festlegung Eigenmietwert für ein Einfamilienhaus				
Stufe		Mietwertansatz pro Stufe	Eigenmietwert	
CHF	250'000	4,50 %	CHF	11'250
CHF	250'000	4,00 %	CHF	10'000
CHF	250'000	3,50 %	CHF	8'750
CHF	100'000	3,00 %	CHF	3'000
Total CHF	850'000	3,88 %	CHF	33'000

Im Kanton Luzern wurden für Stockwerkeigentumswohnungen folgende Mietwertansätze festgelegt:

Realwert von	Bis	Mietwertansatz pro Stufe
CHF 0	CHF 250'000	4,75%
CHF 250'001	CHF 500'000	4,00 %
CHF 500'001	CHF 750'000	3,25 %
CHF 750'001	CHF 1'000'000	2,50 %
CHF 1'000'001	CHF 1'250'000	1,75 %
ab CHF 1'250'001		1,00 %

Die Mietwertansätze dürfen nicht 1:1 auf die Realwerte der aktuellen Schätzungsverfügungen angewandt werden, da die Werte an die Verhältnisse im Kanton Uri anzupassen sind.

Die geltende Bestimmung, wonach der Eigenmietwert alle vier Jahre der prozentualen Veränderung des Mietzinsniveaus anzupassen ist, soll wegfallen. Neu sollen die Miet- und Eigenmietwerte bis zu einer neuen Bewertung bestehen bleiben. Das neue Schätzungsmodell ermöglicht eine Neubewertung der Grundstücke (Vermögens- und Eigenmietwerte) in kürzeren Zeitabständen als die bisherige Neuschätzung (vgl. Ziffer 5).

4.2.4 Abzug vom Eigenmietwert

Zur Begünstigung der Selbstvorsorge und zur Förderung von selbstgenutztem Wohneigentum sollen die Grundeigentümerinnen und -eigentümer weiterhin an ihrem Wohnort vom Eigenmietwertabzug profitieren. Dieser Abzug findet – wie bis anhin – keine Anwendung für Zweit- und /oder Ferienwohnungen. Der Abzug von 25 Prozent vom Eigenmietwert soll neu auch bei der Einräumung eines unentgeltlichen Nutzungsrechts (Wohnrecht oder Nutzniessung) am Wohnsitz gewährt werden. Der Kanton Uri passt damit seine Gesetzgebung den umliegenden Zentralschweizer Kantonen an.

4.2.5 Bewertung nach dem Ertragswert

Der Ertragswert soll bei Mehrfamilienhäusern, bei Stockwerkeigentum zu Geschäftszwecken und bei reinen Geschäftshäusern sowie bei gemischt genutzten Wohn- und Geschäftshäusern ab vier Einheiten die Grundlage für die Festlegung des Steuerwerts bilden. Bei der Ertragswertmethode werden die jährlichen Nettomietträge durch einen bestimmten Kapitalisierungszinssatz dividiert. Dieser Kapitalisierungszinssatz soll in Zusammenarbeit mit der Firma Wüest Partner AG ermittelt werden. Zum besseren Verständnis und zur Veranschaulichung kann wiederum auf die für den Kanton Luzern geltenden Sätze verwiesen werden. Die Kapitalisierungszinssätze betragen für Wohnobjekte 5,25 Prozent und für Geschäftsobjekte 6,25 Prozent. Der höhere Kapitalisierungszuschlag für Geschäftshäuser begründet sich

insbesondere durch höhere Risikozuschläge sowie eine oftmals geringere Marktgängigkeit der entsprechenden Objekte (so z. B. bei Gastronomiebetrieben). Der aus den kapitalisierten Nettomieteträgen errechnete Ertragswert entspricht dem Vermögenssteuerwert. Bei wesentlicher Veränderung der Nettomieteträge soll eine individuelle Anpassung erfolgen. Eine allgemeine Neuschätzung soll bei einer Änderung des Kapitalisierungszinssatzes erfolgen.

Die Bewertung nach dem Ertragswert wird mit folgendem Beispiel anhand der Bruttomieteträge eines Mehrfamilienhauses veranschaulicht:

Festlegung Ertragswert für ein Mehrfamilienhaus			
Bruttomieteträge	CHF	300'000	
./. Mietnebenkosten	CHF	- 48'000	
= Nettomieteträge	CHF	252'000	
Kapitalisierungszinssatz		5,25 %	
Ertragswert	CHF	252'000 / 5,25 %	= CHF 4'800'000

Der Kapitalisierungszinssatz darf nicht 1:1 auf die Nettomieteträge angewandt werden, da dieser an die Verhältnisse im Kanton Uri anzupassen ist.

4.2.6 Kapitalisierungszinssatz

Der Kapitalisierungszinssatz setzt sich aus einem Basiszinssatz und einem Zuschlag für die Bewirtschaftungskosten (Leerstandrisiko, Verwaltungskosten, Rückstellungen sowie Betriebs- und Unterhaltskosten) zusammen. Schwankende Nettomieteträge aufgrund von Leerwohnungsbeständen haben keinen Einfluss auf die Steuerwertschätzung. Diese hat solange Gültigkeit, bis eine allgemeine oder individuelle Anpassung erfolgt.

4.2.7 Abgrenzung bei gemischt genutzten Objekten

Bei gemischten Objekten ist eine sachgerechte Zuordnung zu einer der Methoden (Real- bzw. Ertragswertmethode) vorzunehmen. In der Regel ist die überwiegende Nutzung für die Zuordnung massgebend. Bei der Herleitung der Mietwerte für selbstgenutzte Wohneinheiten in der Ertragswertberechnung (beispielsweise im Wohn- und Geschäftshaus) ist auf anerkannte Methoden zur Festsetzung eines Mietwerts zurückzugreifen. Befinden sich auf einem Grundstück mehrere Objekte, können für diese Objekte unterschiedliche Methoden angewendet werden. Liegt ein Objekt auf mehreren Grundstücken, kann es als Betriebseinheit gesamthaft bewertet werden.

4.2.8 Spezialfälle

4.2.8.1 Baurechtsgrundstücke

Wird das Baurechtnehmergrundstück mit dem Realwert bewertet (abhängig von der Art des Objekts), entspricht der Steuerwert dem Zeitwert der Baute. Wird das Baurechtnehmergrundstück mit dem Ertragswert bewertet, entspricht der Steuerwert dem Ertragswert abzüglich des Landwerts. Der Steuerwert des mit dem Baurecht belasteten Grundstücks entspricht in jedem Fall dem Landwert. Heimfall und Baurechtszins werden bei der Kataster- und Miet- bzw. Eigenmietwertfestlegung nicht berücksichtigt.

4.2.8.2 Selbständiges Miteigentum

Autoeinstellplätze im selbstständigen Miteigentum werden mit einem pauschalen Steuerwert von 35'000 Franken und einem Miet- bzw. Eigenmietwert von 1'200 Franken bewertet. Für andere selbstständige Miteigentumsgrundstücke kommen die Bestimmungen für die Bewertung von Stockwerkeigentum zur Anwendung.

4.2.8.3 Unselbständiges Miteigentum

Unselbständiges (subjektiv-dingliches) Miteigentum an Landparzellen oder Gebäuden wie beispielsweise Spielplätze, Parkplätze, usw. werden bei der Berechnung des Steuerwerts und der Mietwerte an die jeweiligen Hauptgrundstücke dazugerechnet, sofern diese einen verhältnismässig grossen Wertanteil aufweisen (z. B. Anteil je Hauptgrundstück ist grösser als 10'000 Franken).

4.2.8.4 Abweichende Bewertungsmethoden

Führt ein nach den vorangehenden Ausführungen ermittelter Steuerwert zu einem Wert, der über 100 oder unter 85 Prozent des effektiven Verkehrswerts liegt, ist eine individuelle Bewertung des Steuerwerts vorzunehmen. Für diese kann eine abweichende, anerkannte Bewertungsmethode angewendet werden. Als effektiver Verkehrswert gilt insbesondere ein auf dem freien Markt bezahlter Handänderungspreis. Liegt der nach neuen Vorgaben ermittelte Steuerwert über dem effektiven Verkehrswert des Grundstücks, soll dieser nach einer anerkannten Bewertungsmethode individuell ermittelt und mindestens auf den Zielwert von 85 Prozent des effektiven Marktwerts korrigiert werden. Dieselbe Regelung findet Anwendung, wenn der Steuerwert unter 85 Prozent des effektiven Marktwerts liegt. In diesem Fall soll der Steuerwert auf mindestens 85 Prozent des effektiven Marktwerts festgesetzt werden.

Führt der schematisch und formelmässig ermittelte Miet- oder Eigenmietwert zu einem Wert, der über 100 oder unter 85 Prozent der Marktmiete liegt, ist eine individuelle Bewertung des Mietwerts vorzunehmen. Bei einer individuellen Bewertung müssen die Grundstückseigentümerinnen und -eigentümer bei der Ermittlung des Steuerwerts und/oder des Miet- oder Eigenmietwerts entsprechend mitwirken. In solchen Fällen wird das AfSt nötigenfalls einen Augenschein vor Ort vornehmen. Falls die steuerpflichtigen Personen bei der Vornahme einer individuellen Zwischenschätzung nicht mitwirken, finden die allgemeinen Verfahrensbestimmungen nach Artikel 197 ff. StG Anwendung.

4.3 Festlegung der Eigenmiet- und Steuerwerte landwirtschaftlicher Grundstücke

Die Bewertungsmethode nach der Anleitung für die Schätzung des landwirtschaftlichen Ertragswertes weist zahlreiche Besonderheiten auf und weicht wesentlich von der Bewertungsmethode ab, die für nichtlandwirtschaftliche Grundstücke zur Anwendung kommt. Die Land- und Forstwirtschaft ist von den dargelegten Neuerungen nur betroffen, wenn gewisse Objektteile oder ganze Objekte nach nichtlandwirtschaftlichen Ansätzen zu bewerten sind.

Der bestehende Datenbestand der landwirtschaftlichen Schätzungen aus GemDat 5 wird seit 2018 bei jeder landwirtschaftlichen Neuschätzung in «Agrivalor» überführt. Dort wird die Schätzung nach der Anleitung vom 1. April 2018 durchgeführt. Umgekehrt werden die steuerrelevanten Faktoren (Eigen-

miet- und Steuerwert) vom cloudbasierten Tool manuell in GemDat 5 zurückgeführt, um dort die nachgelagerten Prozesse (Druck und Versand von Verfügungen, Schnittstelle Veranlagung NEST) abzuwickeln. Dieser Prozess muss auch in der neuen Schätzungslösung gewährleistet sein.

5 Periodische Anpassung der Schätzungswerte

5.1 Allgemeine Neuschätzung

Die Eigenmiet- und Steuerwerte müssen aufgrund sich verändernder Marktbedingungen in periodischen Abständen überprüft und angepasst werden, um eine möglichst rechtsgleiche Behandlung der steuerpflichtigen Personen gemäss Ausführungen in Ziffer 1.3 zu gewährleisten. Nach geltendem Recht müsste in der Regel alle zwölf Jahre eine Neuschätzung angeordnet und alle vier Jahre eine Mietwert-erhebung erfolgen. Ein Blick in die Vergangenheit zeigt, dass der heutige Prozess der allgemeinen Neuschätzung infolge des aufwändigen Verfahrens von der Initialisierung bis zur Eröffnung der neuen Schätzungsverfügungen erfahrungsgemäss mindestens 18 Jahre dauert.

Die vorgeschlagene schematische und formelmässige Festlegung der Eigenmiet- und Steuerwerte ermöglicht in Zukunft eine Anpassung der Grundstückswerte in wesentlich kürzeren Zeitabständen. Einzig die erstmalige Umstellung auf die neue Schätzungsmethode, verbunden mit der gleichzeitigen Ablösung der Bewertungssoftware GemDat 5, wird aufgrund systembedingter Anpassungen mehr Zeit in Anspruch nehmen. Der Regierungsrat schlägt vor, alle sechs Jahre eine allgemeine Anpassung der für die Bewertung massgebenden Parameter (die Landwerte, den Entwertungsfaktor, die Kapitalisierungszinssätze sowie die Mietwertansätze) zu prüfen. Nach Überprüfung der Parameter gibt das zuständige AfSt dem Regierungsrat eine Umsetzungsempfehlung ab.

Beim Inkrafttreten der neuen Bestimmung voraussichtlich auf den 1. Januar 2024 und der gleichzeitigen Umstellung auf das neue Schätzungssystem könnte mit dem vorgeschlagenen sechsjährigen Bewertungszyklus die erste allgemeine Anpassung der Schätzungswerte mit Wirkung auf die Steuerperiode 2030 erfolgen.

Eine allgemeine Anpassung ist vorzunehmen, falls sich die für die Bewertung massgebenden Parameter geändert haben. Anpassungsgründe sind insbesondere:

- Neufestsetzung von Parametern, welche in die schematisch, formelmässige Bewertung einfließen (z. B. die Landwerte pro m², Entwertungsfaktor, Mietwertansatz, Kapitalisierungszinssatz) oder
- Anpassungen von Landwerten oder Landwertzonen (z. B. Ein-, Um- und Aufzonungen).

Die Aktualisierung der Parameter führt bei den betroffenen Grundstücken zu einer Anpassung der Eigenmiet- und Steuerwerte. Falls in Einzelfällen die neu ermittelten Steuerwerte nur geringfügige Veränderungen aufweisen (sog. Bagatellen), soll aus veranlagungsökonomischen Gründen auch auf eine Anpassung der Werte verzichtet werden. Die entsprechenden Bestimmungen sind in einem Reglement näher zu konkretisieren.

Das neue Modell trägt der rechtsgleichen Behandlung zwischen Wohneigentümerinnen und Wohneigentümern sowie den Mieterinnen und Mietern infolge der kürzeren Schätzungszyklen wesentlich besser Rechnung als das heutige Modell. Der Eigenmietwert soll künftig – ausgehend vom Realwert der Liegenschaft – schematisch und formelmässig festgesetzt werden. Folglich rechtfertigt die stark verkürzte periodische Anpassung den Verzicht auf die Erhebung der Eigenmietwerte alle vier Jahre.

Auf landwirtschaftliche Grundstücke finden obige Ausführungen nur eingeschränkt Anwendung, da sich deren Bewertung nach den bundesrechtlichen Vorgaben richtet.

5.2 Etappenweise Umsetzung der Neuschätzung (Übergangsregelung)

Die Einführung und erstmalige Anbindung der neuen Bewertungssoftware an andere Systeme und der damit verbundene Initialaufwand (Plausibilisierung von Grundstückdaten) beim AfSt ermöglicht voraussichtlich keine Neuschätzung des gesamten Grundstücksbestands im Kanton auf einen bestimmten Stichtag. Die Neuschätzung soll bei der erstmaligen Einführung der neuen Bewertungsmethode etappenweise nach Gemeinden vorgenommen werden. Bei der nachfolgenden allgemeinen Neuschätzung soll diese – wie vorstehend in Ziffer 5.1 dargelegt – wiederum für den ganzen Kanton auf einen Stichtag erfolgen.

Für den Übergang vom alten zum neuen Recht ist deshalb eine Übergangsbestimmung erforderlich, wonach die altrechtlichen Bewertungen in Kraft bleiben, bis sie durch eine neurechtliche Bewertung abgelöst sind. Das gilt freilich auch für den Fall, bei dem der Landrat die Abzüge nach Artikel 26 Absatz 4 StG ändert.

5.3 Individuelle Zwischenschätzung

Individuelle Änderungen der für die Bewertung massgebenden tatsächlichen Verhältnisse oder die Anpassung eines für die Bewertung massgebenden Parameters führen jeweils zu einer neuen Bewertung des betroffenen Grundstücks. Die neuen Steuer- und Mietwerte gelten ab Eintritt des Änderungsgrundes. Anpassungsgründe können insbesondere sein:

- Neubau, Abbruch, wertvermehrende Investitionen und Anpassungen an Bauteuerung;
- Teilung oder Vereinigung von Grundstücken;
- Begründung, Änderung und Löschung von Baurechten, Stockwerkeigentum oder selbstständigem Miteigentum;
- Handänderungen, wenn der bestehende Steuerwert nicht mindestens 80 Prozent des Handänderungspreises erreicht oder 100 Prozent des Handänderungspreises übersteigt;
- Wegfall der Voraussetzungen für eine landwirtschaftliche Ertragswertschätzung;
- wesentliche Veränderungen der Nettomietträge;
- Aufnahme der Ausbeutung von Naturvorteilen, Errichtung von Deponien, usw.;
- wesentliche Änderung des Gebäudeversicherungswerts.

Die jährliche Erhöhung des wirtschaftlichen Alters löst für sich allein keine neue Bewertung aus. Dasselbe gilt für jährliche Veränderungen der Nettomietträge bei der Bewertung nach dem Ertragswert. Dies soll den Verwaltungsaufwand tief halten, soweit sich die Änderung von bewertungsrelevanten Parametern nur unwesentlich auf die Miet- und Steuerwerte auswirken (Bagatellen). Die entsprechenden Bestimmungen sollen in einem Reglement näher konkretisiert werden.

6 Anpassung der gesetzlichen Grundlagen

Die Vereinfachung des Schätzungswesens bedingt eine Anpassung der gesetzlichen Grundlagen im StG. Die Bestimmungen zur Ermittlung des steuerbaren Eigenmietwerts nach Artikel 26 StG und zur Berechnung des Steuerwerts nichtlandwirtschaftlicher Grundstücke nach Artikel 48 StG sowie das Kapitel 7 zum Schätzungsverfahren müssen aufgrund des neuen Bewertungsmodells grundlegend überarbeitet werden. Zusätzlich soll in Artikel 26 StG festgehalten werden, dass der Eigenmietwertabzug von 25 Prozent neu auch bei der Einräumung eines unentgeltlichen Nutzungsrechts (Wohnrecht oder Nutzungsung) am Wohnsitz gewährt wird. Neu soll der Landrat den Abzug auf bis 30 Prozent erhöhen und auf die Obergrenze beim Abzug von 7'500 Franken verzichten können. Dies auch zur Sicherstellung der Ertragsneutralität. Sein Beschluss unterliegt dem fakultativen Referendum. Weitere Ausführungsbestimmungen zur technischen Schätzungsmethodik wie beispielsweise den Zu- und Abschlägen bei Über- und Unternutzung sowie weitere Einzelheiten sollen in einem Reglement des Regierungsrats festgehalten werden.

Der Regierungsrat nimmt die Steuervorlage 2022 zum Anlass, die aufgrund der Teilrevision des Steuergesetzes auf den 1. Januar 2020 (StG 2019 – Umsetzung STAF) versehentlich nicht nachgeführten Änderungen in Artikel 1 StG nachzuholen.

7 Finanzielle Auswirkungen

7.1 Steuerliche Auswirkungen

Bei der letzten allgemeinen Neuschätzung auf den 1. Januar 2011 erfolgte der Wechsel zur Schätzung der Grundstücke von einem sogenannten «billigen» oder «mässigen» Wert zum Verkehrswert. Damals sahen sich die Grundstückseigentümerinnen und -eigentümer mit einer hohen Zunahme der Grundstückswerte konfrontiert. Die Erhöhung der Steuerwerte betrug durchschnittlich rund 45 Prozent und die Eigenmietwerte erhöhten sich im Durchschnitt um rund 8 Prozent.

Die aktuellen Grundstückschätzungen basieren auf Landwerten aus dem Jahr 2006. Seither ist neben dem Landwert auch der Baukostenindex gestiegen und als Folge davon können möglicherweise höhere Eigenmiet- und Steuerwerte resultieren. Die Veränderungen lassen sich im Moment noch nicht abschätzen, weil diese erst zu einem späteren Zeitpunkt modellmässig berechnet werden können. Das Steuersubstrat darf sich jedenfalls nicht systembedingt durch die Umstellung der Schätzungsmethode verändern.

Vor diesem Hintergrund legte der Regierungsrat im Grundsatzentscheid vom 15. Juni 2021 fest, den gemäss Bundesrecht zur Verfügung stehenden gesetzlichen Ermessensspielraum zur Wohneigentumsförderung zu nutzen und die Einführung der neuen Schätzungsmethode bezüglich des Einkommenssteuersubstrats möglichst ergebnisneutral umzusetzen. Im Sinne der Steuergerechtigkeit lassen sich gewisse Erhöhungen beim Vermögen in Richtung Verkehrswert nichtlandwirtschaftlicher Grundstücke aufgrund der Immobilienpreisentwicklung der letzten Jahre rechtfertigen. Der Regierungsrat will damit eine rechtsgleiche Behandlung zwischen steuerpflichtigen Personen mit und ohne Grundstücksbesitz herbeiführen. Mit dieser Massnahme wird zusätzlich auch eine Gleichbehandlung mit anderen Vermögenswerten wie Beteiligungen, Wertschriften und Bankvermögen gewährleistet. Der Kanton Uri weist im interkantonalen Vergleich schweizweit die drittgünstigste Vermögenssteuerbelastung aus. Erhöht

sich das steuerbare Vermögen beispielsweise um 100'000 Franken, resultiert bei einem Steuersatz von 2,3 Promille (Kantons-, Gemeinde- und Kirchensteuer) eine steuerliche Mehrbelastung von rund 230 Franken.

Das neue Bewertungsmodell wird nicht für alle Eigentümerinnen und Eigentümer die gleichen Wertveränderungen zur Folge haben. In Einzelfällen sind Anpassungen nach oben oder nach unten möglich. Diese werden massgeblich von der unterschiedlichen Immobilienpreisentwicklung innerhalb des Kantons beeinflusst. Vor allem Andermatt verzeichnete in den letzten Jahren einen überdurchschnittlichen Preisschub. Folglich kann diese Entwicklung für einzelne steuerpflichtige Personen auch zu einem höheren Eigenmiet- und Steuerwert führen, während dem andere gegebenenfalls von einem tieferen Eigenmiet- oder Steuerwert profitieren werden.

7.2 Personelle Auswirkungen

Um die Durchführung der Migration und der Datenbereinigung sowie den Startzeitpunkt der allgemeinen Neuschätzung sicherzustellen, werden in den Verpflichtungskredit neben den Kosten für Dienstleistungen Dritter auch interne Personalkosten eingerechnet. Damit sollen zusätzliche Personalressourcen für die Realisierungs- und Einführungsphase (z. B. Projektleitung) abgedeckt werden können.

Nach der ersten allgemeinen Neuschätzung nach der neuen Bewertungsmethode sollten die Daten in der Bewertungssoftware in einer Form vorliegen, dass künftig eine grössere Anzahl von Bewertungen automatisch neu generiert werden kann. Die Abteilung Grundstückschätzungen/-gewinnsteuern sollte den Regelbetrieb nach der Einführungsphase wieder mit den gleichen Stellenprozenten im Bereich Liegenschaftsschätzung bewältigen können. Im Vergleich zum heutigen Schätzungsverfahren bedeutet dies eine Kosteneinsparung von rund 3,2 Millionen Franken, weil in der Regel auf einen Augenschein verzichtet werden kann.

7.3 Verpflichtungskredit

Die Anpassung des Steuergesetzes führt zum Ersatz der aktuell bestehenden Grundstückbewertungssoftware GemDat 5, die an ihrem Produktlebensende angelangt ist und nur noch auf Zusehen hin gewartet wird. Die Erneuerung der Software ist unvermeidbar. Sie soll möglichst günstig ersetzt werden. Um dies zu erreichen, erfolgt die Angleichung der Bewertungsmethode an das Luzerner Modell, welchem auch die Kantone Nidwalden und Obwalden folgen werden. Damit können teure Programmierungen und Konfigurationen in Abweichung vom sich abzeichnenden Standard vermieden werden. Der Regierungsrat geht aufgrund der erwarteten Investitionshöhe davon aus, dass für die Beschaffung der neuen Bewertungssoftware eine öffentliche Ausschreibung gemäss Subventionsgesetzgebung notwendig sein wird.

Die Investitionskosten für die Einführung der neuen Software, inklusive Erstellung und Bewertung der Landwertzonen belaufen sich – in Anlehnung an eingeholte Richtofferten – geschätzt auf rund 1,3 Millionen Franken. Diese beinhalten sowohl Lizenzkosten, Kosten für die Projektleitung, Datenmigration, Festlegung der Landwerte und Landwertzonen, Schnittstellen und allfällige projektbezogene interne Personalressourcen. Diese Kosten fallen unabhängig von der Vereinfachung des Schätzungswesens an, weil die aktuelle Bewertungssoftware GemDat 5 bis spätestens auf das Ende des Jahres 2023 abzulösen ist. Die jährlichen Betriebskosten werden voraussichtlich rund 60'000 Franken betragen.

Weiteres Vorgehen

Datum	Was
Juli 2021	Verabschiedung StG 2022 (URIEval)
Juli – Oktober 2021	Vernehmlassung
November 2021	Verabschiedung B. & A. an den Landrat (inkl. Verpflichtungskredit)
Dezember 2021	1. Lesung im Landrat
Februar 2022	2. Lesung im Landrat
Februar 2022	Verabschiedung Abstimmungsbotschaft
Februar 2022	Öffentliche Ausschreibung (Submission) der Bewertungssoftware
Mai 2022	Volksabstimmung zu StG 2022
Juni 2022	Einführung und Realisierung IT-Projekt
November 2023	Go-Live neue Bewertungssoftware
1. Januar 2024	Neues System Produktiv und Inkraftsetzung StG 2022

III Vernehmlassung

Wird nach Ablauf der Vernehmlassungsfrist eingefügt.

IV Bemerkung zu den einzelnen Bestimmungen

Artikel 1 Absatz 1 Buchstabe b und f, Absatz 2 Buchstabe f und Absatz 3 Buchstabe f (Steuerhoheit)

In Artikel 1 sind in den Absätzen 1 bis 3 die einzelnen Steuerhoheiten und die von diesen zu erhebenden Steuerarten geregelt. Aufgrund eines redaktionellen Versehens sind die Veränderungen, welche die Teilrevision des Steuergesetzes auf den 1. Januar 2020 (StG 2019 – Umsetzung STAF) zur Folge hatte, nicht nachgeführt worden. Mit der Steuervorlage 2022 soll die irrtümlich unterbliebene redaktionelle Anpassung in Artikel 1 nachgeholt werden.

Artikel 26 Unbewegliches Vermögen

Der Mietwert von Grundstücken, die der steuerpflichtigen Person für den Eigengebrauch zur Verfügung steht, soll in Artikel 26 Absatz 1 Buchstabe b mit der im Steuerrecht und im allgemeinen Sprachgebrauch bekannten Bezeichnung «Eigenmietwert» präzisiert werden. Nach Absatz 2 soll der Eigenmietwert der mittleren Marktmiete und damit dem Betrag entsprechen, der bei einer Vermietung an einen Dritten erzielt werden könnte. Nach bundesgerichtlicher Rechtsprechung ist der Eigenmietwert auch massgebend, wenn das Mietobjekt offensichtlich zu einem Vorzugspreis vermietet wird. Der vereinbarte Mietzins muss somit mehr als 50 Prozent des Eigenmietwerts ausmachen, ansonsten muss die Eigentümerin oder der Eigentümer den Differenzbetrag zwischen vereinbarter Miete und Eigenmietwert als Einkommen versteuern. Neu soll der Eigenmietwert nach Absatz 3 schematisch und formelmässig nach Grundstücks-kategorien anhand von Mietwertansätzen in Prozenten des Steuerwerts festgelegt werden. Die Wertermittlung soll somit nicht mehr nach subjektiven Kriterien verbunden mit einem Augenschein, sondern nach objektiven Kriterien erfolgen. Der Eigenmietwertabzug soll unverändert 25 Prozent betragen. Allerdings kann der Landrat den Abzug auf bis 30 Prozent erhöhen und auf die Obergrenze beim Abzug von 7'500 Franken verzichten. Dies auch zur Sicherstellung der Ertragsneutralität. Sein Beschluss unterliegt dem fakultativen Referendum. Nach Absatz 4 soll dieser Abzug neu auch bei der Einräumung eines unentgeltlichen Nutzungsrechts (Wohnrecht oder Nutzniessung) am Wohnsitz gewährt werden. Der Regierungsrat soll nach Absatz 5 die Einzelheiten zur Berechnung der Eigenmietwerte in einem Reglement näher präzisieren. Die Anpassung der Eigenmietwerte erfolgt dergestalt, dass diese den mittleren Marktmieten entsprechen. Die Festlegung der Parameter soll – wie in Ziffer 4.2.3 ausgeführt – zusammen mit externen Fachexperten geschehen, um eine möglichst breite Akzeptanz in der Öffentlichkeit und bei politischen Entscheidungsträgern zu erzielen.

Artikel 48 2. Grundstücke

Absatz 2 wird nur redaktionell angepasst. Land- und forstwirtschaftlich genutzte Grundstücke sind von dieser Steuervorlage nicht betroffen, weil sich deren Bewertung nach Massgabe des Bundesrechts richtet. Neu sollen in Absatz 3 die Grundzüge zur Bewertung nichtlandwirtschaftlicher Grundstücke festgehalten werden. Für den Steuerwert nichtlandwirtschaftlich genutzter, überbauter Grundstücke soll je nach Grundstückskategorie entweder der Real- oder der Ertragswert massgebend sein. Bei Ein- bis Dreifamilienhäusern und bei Stockwerkeigentum zu Wohnzwecken sowie bei Industrie- und Gewerbeobjekten ist der Realwert massgebend für den Steuerwert. Der Realwert setzt sich aus dem Zeitwert (Neuwert abzüglich Altersentwertung) und dem Landwert zusammen. Bei Mehrfamilienhäuser, bei Stockwerkeigentum zu Geschäftszwecken und bei reinen Geschäftshäusern sowie bei gemischten Wohn- und Geschäftshäusern ab vier Einheiten ist der Ertragswert massgebend für den Steuerwert. Der Ertragswert entspricht dem mit einem Prozentsatz (Kapitalisierungssatz) kapitalisierten jährlichen

Mietwert eines Grundstücks. Neu erfolgt die Bewertung somit nach objektiven Kriterien gestützt auf bereits vorhandene Daten (Landwerte, Neuwert, Altersentwertung usw.) beim AfSt. Im Vergleich zur neuen Bestimmung hält das geltende Recht lediglich fest, dass für nichtlandwirtschaftliche Grundstücke der Verkehrswert massgebend ist, während dem die Bewertungsmethodik von Grundstücken in der SchäV genauer umschrieben ist. Liegt der nach neuen Vorgaben ermittelte Steuerwert über dem effektiven Verkehrswert des Grundstücks, ist dieser nach einer anerkannten Bewertungsmethode gemäss Absatz 4 individuell zu ermitteln und mindestens auf den Zielwert von 85 Prozent des effektiven Marktwerts zu korrigieren. Dieselbe Regelung findet Anwendung, wenn der Steuerwert unter 85 Prozent des effektiven Marktwerts liegt. In diesem Fall ist der Steuerwert auf mindestens 85 Prozent des effektiven Marktwerts festzusetzen. Nach Absatz 5 erlässt der Regierungsrat in einem Reglement die Einzelheiten zur Bewertung der Grundstücke und stellt sicher, dass die am oberen Rand der Bandbreite liegenden Grundstückschätzungen nicht über dem effektiven Marktwert liegen.

7. Kapitel Schätzungsverfahren Grundstück und Vollzug

Das 7. Kapitel enthält neben den Artikeln zum Schätzungsverfahren auch spezialrechtliche Bestimmungen zum Vollzug der Grundstückschätzung.

Artikel 64 Allgemeine Neuschätzung und individuelle Zwischenschätzung (neu)

Die Sachüberschrift von Artikel 64 soll gemäss den Ausführungen zu Kapitel II, Ziffer 5.1 und 5.3, angepasst werden. Anstelle des bisherigen Neuschätzungszyklus von 12 Jahren und der alle vier Jahre vorzunehmenden Eigenmietwerterhebung soll das AfSt die dem Eigenmiet- und Steuerwert zugrundeliegenden Bewertungsfaktoren (Landwerte, Entwertungsfaktoren, Mietwertansätze, Kapitalisierungszinssätze u.a.m.) nach Absatz 1 neu alle sechs Jahre überprüfen. Die periodische Überprüfung und Aktualisierung der Bewertungsparameter führt zu einer allgemeinen Neuschätzung der Eigenmiet- und Steuerwerte. Bei geringfügigen Änderungen kann auf eine Anpassung der Werte verzichtet werden. Der Regierungsrat wird die Einzelheiten in einem Reglement festlegen. Absatz 2 regelt die individuelle Zwischenschätzung, die aufgrund der Änderung der für die Bewertung massgebenden tatsächlichen Verhältnisse erfolgt (siehe Kapitel II, Ziffer 5.3). Diese Bestimmung entspricht inhaltlich der bisherigen Zwischenschätzung (Art. 64 Abs. 2 Bst. b StG). Die Absätze 3 und 4 entsprechen den geltenden Bestimmungen.

Artikel 65 Mitwirkung

Nach Absatz 1 tauschen die FGS und das AfSt gegenseitig die für die Bewertung notwendigen Auskünfte aus. Diese Möglichkeit besteht bereits nach dem geltenden Recht. Neu soll der Zugriff elektronisch auf die schätzungsrelevanten Daten wie den Neuwert, die Kubatur und weitere relevante Daten erfolgen. Zudem soll im Gesetz ausdrücklich festgehalten werden, dass der Austausch kostenlos erfolgt, was der geltenden Praxis entspricht. Neu soll in Absatz 2 die Mitwirkungspflicht der Baubehörden aufgenommen werden. Im Kanton Uri kann der Baubewilligungsprozess bis zur Abnahme praktisch vollständig elektronisch abwickelt werden. Da nach dem neuen Schätzungsmodell für die Bewertung in der Regel kein Augenschein mehr erforderlich ist, soll die Meldepflicht durch das zuständige Bausekretariat der Einwohnergemeinde nach erfolgter Bauabnahme ausdrücklich im Gesetz verankert werden. Eine (faktische) Meldepflicht bestand in der Praxis bisher schon. Die Meldung kann mit der Software CAMAC automatisiert an die entsprechenden Stellen wie Lisag AG, Abwasser Uri, AfSt usw. erfolgen.

Artikel 66 (Anpassung Eigenmietwert)

Nach geltendem Recht muss das AfSt alle vier Jahre eine Eigenmietwerterhebung durchführen und gibt dem Regierungsrat eine Empfehlung zur Umsetzung ab. Falls sich das Mietzinsniveau im Vergleich zur letzten allgemeinen Neuschätzung oder Erhebung massgeblich verändert, führt dies zu einer prozentualen Anpassung der Eigenmietwerte. Die Auswertung der letzten Mietwerterhebung zeigte aufgrund der Entwicklung verschiedener Einflussfaktoren wie den Referenzzinssatz, die Teuerung oder den Leerwohnungsbestand kein kohärentes Bild. Neu soll im Rhythmus von sechs Jahren eine allgemeine Neuschätzung erfolgen. Dieser gegenüber heute verkürzte Anpassungsmechanismus rechtfertigt es, auf das aufwändige Verfahren der Mietwerterhebung alle vier Jahre zu verzichten. Die geltende Bestimmung wird durch das neue Verfahren obsolet und kann deshalb aufgehoben werden.

Artikel 269e Übergangsbestimmung der Teilrevision per 1. Januar 2024 (neu)

Die Schätzungen nach geltendem Recht sollen bis zur Bewertung nach neuem Recht bestehen bleiben, falls der Grundstückbestand infolge der einmaligen Umstellung des Schätzungssystems nicht auf einen bestimmten Stichtag hin neu bewertet werden kann. Für diese Fälle sieht die Übergangsbestimmung vor, dass die Eigenmiet- und Steuerwerte nach bisherigem Recht bis zu einer Bewertung nach neuem Recht bestehen bleiben. Die Mietwerterhebung nach Artikel 66 StG entfällt aber ab Inkrafttreten der Änderung. Das gilt auch für den Fall, bei dem der Landrat die Abzüge nach Artikel 26 Absatz 4 StG ändert.

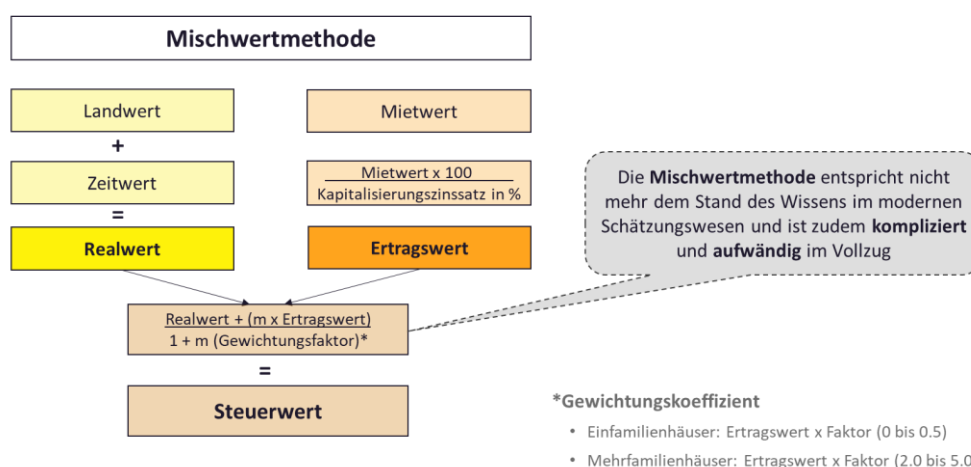
Beilagen

- Mischwertmethode im Vergleich zur neuen Bewertungsmethode (Beilage 1)
- Beispiel für die Bewertung eines Einfamilienhauses (Beilage 2)
- Beispiel für die Bewertung eines Stockwerkeigentums (Beilage 3)
- Änderungserlass zum Gesetz über die direkten Steuern im Kanton Uri (separate Beilage 4)
- Synoptische Darstellung des Änderungserlasses zum StG (separate Beilage 5)
- Liste der Vernehmlassungsadressaten (separate Beilage 6)

Mischwertmethode im Vergleich zur neuen Bewertungsmethode

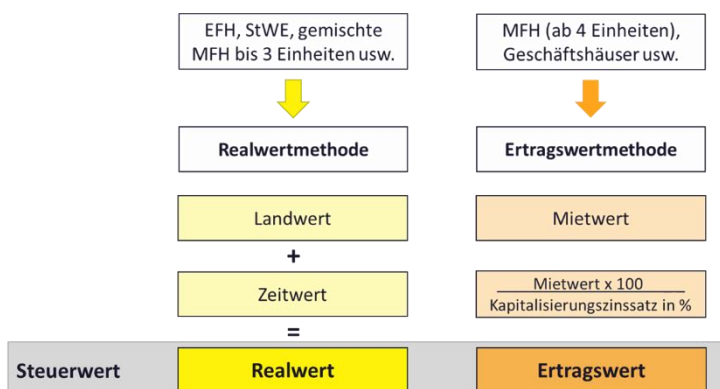
Der Steuerwert wird nach der Mischwertmethode als Kombination aus Real- und Ertragswert ermittelt. Der Realwert setzt sich aus dem Neuwert der Baute abzüglich der Altersentwertung, aus den Erschließungskosten und aus den Nebenkosten sowie aus dem Landwert zusammen. Der Ertragswert entspricht der Summe der zukünftigen auf den Bewertungsstichtag diskontierten Nettoerträgen. Bei der Mischwertmethode wird der Ertragswert je nach wirtschaftlicher Bedeutung des zu bewertenden Objekts entsprechend gewichtet.

Ermittlung Steuerwert nach Mischwertmethode (nach subjektiven Kriterien)



Neu soll der Steuerwert je nach Grundstückskategorien entweder zum Real oder Ertragswert festgelegt werden. Der Realwert soll für Ein-, Zwei- und Dreifamilienhäusern, bei Stockwerkeigentum zu Wohnzwecken sowie bei Industrie- und Gewerbeobjekten die Grundlage für den Steuerwert bilden. Der Ertragswert soll bei Mehrfamilienhäusern, Stockwerkeigentum zu Geschäftszwecken und bei reinen Geschäftshäusern sowie bei gemischt genutzten Wohn- und Geschäftshäusern ab vier Einheiten die Grundlage für die Festlegung des Steuerwerts bilden.

Vereinfachung – Bewertung je nach Grundstückskategorie (nach objektiven Kriterien)



Die vereinfachte Methode ist für die Grundstückseigentümerinnen und –eigentümer besser nachvollziehbar.

Beispiel für die Bewertung eines Einfamilienhauses

Das nachfolgende Beispiel soll bei einem Einfamilienhaus die Ermittlung des Realwerts mit den notwendigen Parametern veranschaulichen:

Bewertung Einfamilienhaus			
Landwert: <i>absoluter Wert x Wert pro m² (z. B. 500 m² x CHF 600)</i>		CHF	300'000
Neuwert (<i>gemäss Bauabrechnung</i>)	CHF + 700'000		
Abzüglich Entwertung (<i>z. B. Baujahr 2011, 1 % p.a.</i>)	CHF - 70'000		
= Zeitwert		CHF	630'000
Realwert		CHF	930'000

Beispiel für die Bewertung eines Stockwerkeigentums

Bei einem Stockwerkeigentum erfolgt die Ermittlung des Realwerts ausgehend vom Stammgrundstück und der massgeblichen Wertquote mit den gleichen Parametern:

Bewertung Stockwerkeigentum			
Landwert: <i>absoluter Wert x Wert pro m² (z. B. 800 m² x CHF 1'000)</i>		CHF	800'000
Neuwert (<i>gemäss Bauabrechnung</i>)	CHF	2'200'000	
Abzüglich Entwertung (<i>z. B. Baujahr 2016, 1 % p.a.</i>)	CHF	- 110'000	
= Zeitwert		CHF	2'090'000
Realwert		CHF	2'890'000
Realwert für Stockwerkeinheit <i>(z. B. nach Wertquote 300/1000)</i>		CHF	867'000