

# Projekt URĒval

## Geplante Vereinfachung der Grundstückschätzung

Generalversammlung HEV

2. September 2021



# Aktuelles aus Bundesbern



Schweizerische Eidgenossenschaft  
Confédération suisse  
Confederazione Svizzera  
Confederaziun svizra

Der Bundesrat

Der Bundesrat unterstützt die  
Abschaffung des Eigenmietwerts

## Urner Zeitung

Donnerstag, 26. August 2021

AZ 6002 Luzern | Nr. 197 | Fr. 3.50 | © 4.- ernerzeitung.ch

# Bundesrat will Eigenmietwert abschaffen

Im x-ten Anlauf soll der Eigenmietwert abgeschafft werden. Der Bundesrat zeigt sich offen für einen Systemwechsel bei der Immobilienbesteuerung – und will gar weiter gehen, als es die Kommission des Ständerats gefordert hatte.



Der Schweizerische  
**Hauseigentümer**  
Fachzeitung für Haus- und Stockwerkeigentum

Hauseigentümerverband Schweiz – [www.hev-schweiz.ch](http://www.hev-schweiz.ch)

Auch der Bundesrat will die ungerechte Besteuerung der  
«Eigenmiete» abschaffen



Der Bundesrat beantragt dem Parlament, auf die Vorlage «Systemwechsel bei der Wohneigentumsbesteuerung» der ständerätlichen Kommission für Wirtschaft und Abgaben (WAK-S) einzutreten. Der HEV Schweiz...

# Agenda

## 1. Teil

- Ausgangslage und bisherige Schätzungsverfahren/-methode
- Notwendigkeit zur Anpassung

## 2. Teil

- Neues Schätzungsmodell (Vernehmlassung)
- Veranschaulichung an Beispielen

## 3. Teil

- Grundsatzentscheide Regierungsrat für die Umsetzung
- Zusammenfassung

# Ausgangslage

**Letzte allgemeine Neuschätzung seit 1. Januar 2011 in Kraft**



## Artikel 64 Allgemeine Neuschätzung

<sup>1</sup> Die **allgemeine Neuschätzung** der Grundstücke wird vom **Landrat** in der Regel **alle zwölf Jahre** angeordnet. ...

## Artikel 66 Anpassung Eigenmietwert

<sup>1</sup> Der **Eigenmietwert** wird **alle vier Jahre** der prozentualen Veränderung des Mietzinsniveaus im Kanton **angepasst** ...

# Gegenstand der Grundstückschätzung

## Festlegung Steuerwert

### Nichtlandwirtschaftliche Grundstücke

- Ermittlung der Landwerte
- Ermittlung der Gebäudewerte

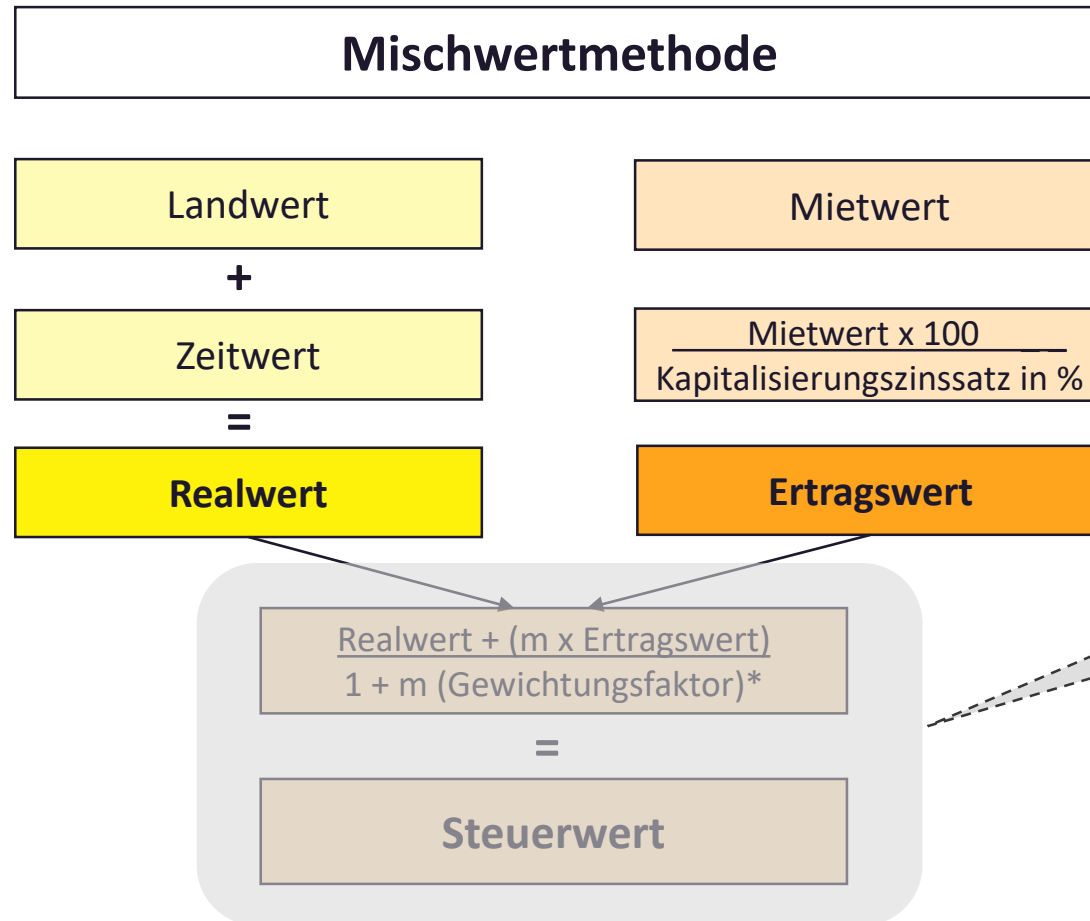
### ~~Landwirtschaftliche Grundstücke~~



## Festlegung Eigenmietwert

# Bisherige Schätzungsmethode

## ➤ Ermittlung Steuerwert nach Mischwertmethode (nach subjektiven Kriterien)



Die **Mischwertmethode** trägt der möglichen Abschaffung der Eigenmietwertbesteuerung nicht Rechnung

### \*Gewichtungskoeffizient

- Einfamilienhäuser: Ertragswert x Faktor (0 bis 0.5)
- Mehrfamilienhäuser: Ertragswert x Faktor (2.0 bis 5.0)

# Notwendigkeit zur Anpassung

Software hat  
Lebenszyklus  
überschritten

Spardruck!  
Neuschätzung  
aufwändig, teuer

Bewertungs-  
methode nicht  
mehr zeitgemäss

Schutz der  
Privatsphäre  
(Besichtigungen)

Rechtsentwicklung  
wie Abschaffung  
Eigenmietwert

Berücksichtigung  
Entwicklung in  
anderen Kantonen



# Neues Schätzungsmodell

## Veranschaulichung an Beispielen

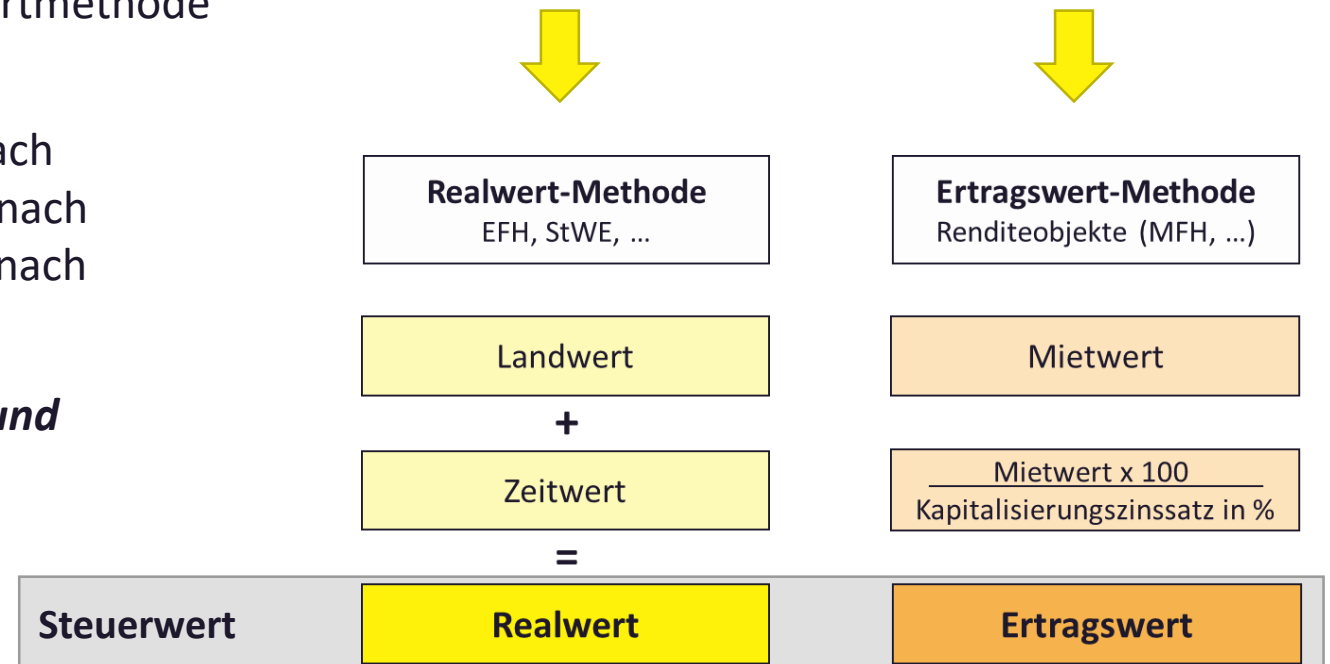




# Vorschlag zur Vereinfachung der Liegenschaftsschätzung

## ➤ Vereinfachung der Schätzungsmethode (nach objektiven Kriterien)

- Ablösung bisherige Mischwertmethode (subjektive Kriterien)
- Steuerwert **neu** entweder nach der **Realwertmethode** oder nach der **Ertragswertmethode** je nach Objektkategorie berechnen
- **Mietwert** neu **schematisch und formelmässig** festlegen (analog anderer Kantone)



*Entfällt bei  
Abschaffung  
Eigenmietwert*



## Kostengünstigeres Modell

### Vergleich der einmaligen Kosten in CHF

		Alt	Neu
		Allgemeine Neuschätzung	Vereinfachung Neuschätzung
Jährliche Kosten	Personal und Infrastruktur für Zwischenbewertung	600'000	600'000
Einmalige Kosten	Personalkosten Schätzer für Neubewertung	<del>3'200'000</del>	0
	Ersatz GemDat5	1'300'000	1'300'000
Total einmalige Kosten		4'500'000	1'300'000

→ Einsparung von 3,2 Mio. Franken

## Beispiel: Stockwerkeigentum

Baujahr 2014

<b>Bewertung neu:</b>				<u>Aktuelle Werte</u>
Neubauwert		CHF	2'832'600	
Entwertung	Auf Zeitpunkt 2024		10%	
<b>Zeitwert</b>				<b>CHF 2'549'340</b>
Fläche m2			1'157	
Landwert CHF/m2		CHF	400	
<b>Landwert</b>				<b>CHF 462'800</b>
Realwert	Wertquote		1000/1000	CHF 3'012'140
<b>Steuerwert neu</b>	<b>Wertquote</b>		<b>174/1000</b>	<b>CHF 524'112</b>
<b>Eigenmietwert neu</b>			<b>Ø 3.71%</b>	<b>CHF 19'470</b>
				CHF 509'900
				CHF 18'640

## Beispiel: Einfamilienhaus

Baujahr 1974

Diverse Sanierungsarbeiten 2007

<b>Bewertung neu:</b>			
Neubauwert		CHF	620'060
Entwertung	Auf Zeitpunkt 2024		30%
<b>Zeitwert</b>			<b>CHF 434'042</b>
Fläche m2			628
Landwert CHF/m2		CHF	400
<b>Landwert</b>			<b>CHF 251'200</b>
<b>Realwert =</b>			
<b>Steuerwert neu</b>			<b>CHF 685'242</b>
<b>Eigenmietwert neu</b>		Ø 3.55%	<b>CHF 24'300</b>

Aktuelle Werte

CHF 648'400

CHF 28'290

## Beispiel: Mehrfamilienhaus

Baujahr 1960

Umfassende Sanierung 2005

Kauf: 01.06.2011

Kaufpreis: CHF 2'350'000

<b>Bewertung neu:</b>			<u>Aktueller Wert</u>
Mietzinseinnahmen	CHF	137'280	
Kapitalisierungszinssatz		6.5%	
<b>Ertragswert = Steuerwert</b>		<b>CHF 2'112'000</b>	<b>CHF 1'789'900</b>

### Finanzielle Mehrbelastung

Erhöhung des steuerbaren Vermögens um	CHF	100'000	
Kanton, Einwohnergemeinde (Altdorf), röm. kath.	<b>CHF</b>	<b>225</b>	<b>2.25 Promille</b>

# Entwicklung Immobilienpreise

Freitag, 27. August 2021

Meinung & Debatte

17

Neue Zürcher Zeitung



*In der Schweiz werden derzeit nicht viele Eigenheime gebaut. Das treibt die Preise nach oben, hält aber gleichzeitig die Crash-Gefahr klein.*

BENJAMIN MANSER / TAGBLATT

## Häuserpreise, wollt ihr ewig steigen?

*Die Preise für Eigenheime haben sich in der Schweiz in den vergangenen zwanzig Jahren verdoppelt, und noch ist kein Ende des Anstiegs in Sicht. Wie gefährlich ist es, heute noch zu kaufen? Und: Ist man als Mieter der Dumme? Von Andrea Martel*

# Grundsatzentscheide Regierungsrat Zusammenfassung

# Grundsatzentscheide Regierungsrat für die Umsetzung

- betreffend **Eigenmietwert**  
Einführung der neuen Schätzungsmethode bezüglich des **Einkommenssteuersubstrats** möglichst **ergebnisneutral** umsetzen.
- betreffend **Steuerwert**  
**Steuergerechtigkeit** lässt gewisse **Erhöhungen** beim Vermögen in Richtung Verkehrswert nichtlandwirtschaftlicher Grundstücke **rechtfertigen**.
- **Rechtsgleichheit**  
Der Regierungsrat will damit eine **rechtsgleiche Behandlung** zwischen steuerpflichtigen Personen **mit und ohne Grundstückbesitz** herbeiführen.



# Zusammenfassung

- **Einfachere Schätzungsmethode**  
Trägt aktueller Entwicklung einer Abschaffung des Eigenmietwerts Rechnung.
- **Kostengünstigeres Modell**  
Einsparung von rund 3.2 Mio. Franken.
- **Höhere Akzeptanz mit Unterstützung von externen Fachexperten**  
Landwerte und Mietwertansätze mit Fachexperten festlegen.
- **Nichtstun kostet im Endeffekt mehr**  
Landrat müsste über einen Kredit für die allg. Neuschätzung befinden;  
Fortführung altes Modell führt zu höheren Eigenmiet- und Steuerwerten;  
⇒ Ertragsneutralität wäre nicht mehr gewährleistet.

# Fragen und Anregungen



Projekt URĒval

FINANZDIREKTION

Seite 18

2. September 2021

Vielen Dank  
für Ihre Aufmerksamkeit

