

# Bericht und Antrag des Regierungsrats an den Landrat

---

16. November 2021

**Nr. 2021-664 R-270-11 Bericht und Antrag des Regierungsrats an den Landrat zur Teilrevision des Gesetzes über die direkten Steuern im Kanton Uri zur Vereinfachung des Schätzungswesens (StG 2022 - URIEval)**

## **I. Zusammenfassung**

***Mit dieser Teilrevision des Gesetzes über die direkten Steuern im Kanton Uri (Steuergesetz [StG]; RB 3.2211) auf den 1. Januar 2024 will der Regierungsrat das Schätzungsmodell im Kanton Uri stark vereinfachen. Die heute angewandte Mischwertmethode ist in der Regel mit einem Augenschein verbunden und zeichnet sich durch subjektive Bewertungskriterien aus. Neu sollen die Eigenmiet- und Steuerwerte nach objektiven Kriterien schematisch und formelmässig festgelegt werden. Der Regierungsrat will die neue Schätzungsmethode bezüglich des Einkommenssteuersubstrats möglichst ergebnisneutral einführen. Für die Eigentümerinnen und Eigentümer soll die Schätzungsverfügung transparenter und besser nachvollziehbar sein. Im Vergleich zum heutigen Verfahren lässt sich durch den Verzicht auf den Augenschein für den Kanton und die Gemeinden eine Kosteneinsparung von rund 3,2 Millionen Franken erzielen.***

*Der Landrat müsste - unter Einhaltung des im kantonalen Recht festgelegten Regelzyklus von zwölf Jahren - bis im Jahr 2023 die nächste allgemeine Neuschätzung anordnen. Die dringend notwendige Ablösung der Bewertungssoftware GemDat 5 bietet die Gelegenheit, das aktuell aufwendige Schätzungsverfahren stark zu vereinfachen.*

### **Kosteneinsparung von 3,2 Millionen Franken durch Verzicht auf einen Augenschein**

*Nach dem heutigen Verfahren wird der Steuerwert nichtlandwirtschaftlicher Grundstücke nach der sogenannten Mischwertmethode aus Real- und Ertragswert ermittelt. Die allgemeine Neuschätzung ist in der Regel mit einem Augenschein verbunden und wesentlich durch subjektive Bewertungskriterien geprägt. Dieses Verfahren ist aufwendig und entspricht nicht mehr dem Zeitgeist des modernen wirtschaftlichen Denkens.*

*Neu soll der Realwert massgebend für die Berechnung der Steuerwerte nichtlandwirtschaftlicher Grundstücke sein. Die Eigenmietwerte sollen neu nach objektiven Kriterien in Prozentsätzen (sogenannter Mietwertansatz) des Steuerwerts berechnet werden. Nach der neuen Schätzungsmethode können die*

*Eigenmiet- und Steuerwerte nach objektiven Kriterien schematisch und formelmässig - in der Regel ohne Augenschein - festgelegt werden. Im Vergleich zum heutigen Schätzungsverfahren lässt sich dadurch für Kanton und Gemeinden eine Kosteneinsparung von rund 3,2 Millionen Franken erzielen.*

### ***Ergebnisneutrale Einführung der neuen Schätzungsmethode***

*Der Regierungsrat legte in seinem Grundsatzentscheid vom 15. Juni 2021 fest, die Einführung der neuen Schätzungsmethode hinsichtlich des Einkommenssteuersubstrats möglichst ergebnisneutral umzusetzen. Gleichwohl will er im Sinne der Steuergerechtigkeit infolge der steigenden Landpreise gewisse Erhöhungen beim Vermögen in Richtung Verkehrswert nichtlandwirtschaftlicher Grundstücke herbeiführen. Rechtfertigen lassen sich diese auch mit den allgemein gestiegenen Immobilienpreisen.*

### ***Regelmässige Überprüfung alle sechs Jahre***

*Die der Bewertung zugrundeliegenden Parameter wie Landwerte, Kapitalisierungszinssätze und Mietwertansätze sollen neu alle sechs Jahre überprüft und die Eigenmiet- und Steuerwerte bei Bedarf angepasst werden.*

### ***Landwirtschaftliche Grundstücke sind nicht betroffen***

*Land- und forstwirtschaftliche Grundstücke bleiben von der Teilrevision des Steuergesetzes unberührt und werden weiterhin gemäss den für die bundesrechtlichen Schätzungen geltenden Vorschriften nach dem landwirtschaftlichen Ertragswert bewertet.*

## Inhaltsverzeichnis

|        |                                                                                         |    |
|--------|-----------------------------------------------------------------------------------------|----|
| I.     | Zusammenfassung .....                                                                   | 1  |
| II.    | Ausführlicher Bericht.....                                                              | 5  |
| 1.     | Ausgangslage .....                                                                      | 5  |
| 1.1.   | Vorbemerkungen .....                                                                    | 5  |
| 1.2.   | Technische Ausgangslage .....                                                           | 6  |
| 1.3.   | Bundesrechtliche Vorgaben .....                                                         | 7  |
| 1.3.1. | Rechtsgleiche Behandlung aller steuerpflichtigen Personen .....                         | 7  |
| 1.3.2. | Bewertung von Grundstücken .....                                                        | 7  |
| 1.3.3. | Besteuerung der Eigenmietwerte .....                                                    | 7  |
| 1.4.   | Kantonale Bewertungsgrundsätze .....                                                    | 8  |
| 1.4.1. | Nichtlandwirtschaftliche Grundstücke .....                                              | 8  |
| 1.4.2. | Land- und forstwirtschaftliche Grundstücke .....                                        | 8  |
| 1.5.   | Politische Vorstösse auf Bundesebene zur Abschaffung der Eigenmietwertbesteuerung ..... | 9  |
| 1.6.   | Kantonale Fachstelle für Gebäudeversicherung.....                                       | 9  |
| 2.     | Bisherige Schätzungsverfahren und -methode.....                                         | 10 |
| 2.1.   | Allgemeine Neuschätzung .....                                                           | 10 |
| 2.2.   | Zwischenschätzung .....                                                                 | 10 |
| 2.3.   | Verkehrswertschätzung.....                                                              | 10 |
| 2.4.   | Bewertungsmethode.....                                                                  | 11 |
| 2.4.1. | Mischwertmethode.....                                                                   | 11 |
| 2.4.2. | Eigenmietwert .....                                                                     | 11 |
| 2.5.   | Nachteile des heutigen Schätzungsmodells .....                                          | 11 |
| 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 .....                                       | 14 |
| 3.3.   | Konsequenzen beim Verzicht auf Erneuerung der Software.....                             | 15 |
| 3.4.   | Aktuelle Entwicklungen in anderen Kantonen .....                                        | 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 |
| 4.2.2. | Zielwert für den Steuerwert .....                                                       | 19 |
| 4.2.3. | Festlegung der Miet- und Eigenmietwerte.....                                            | 19 |
| 4.2.4. | Abzug vom Eigenmietwert .....                                                           | 21 |
| 4.2.5. | Bewertung nach dem Ertragswert .....                                                    | 21 |
| 4.2.6. | Kapitalisierungszinssatz.....                                                           | 22 |
| 4.2.7. | Abgrenzung bei gemischt genutzten Objekten.....                                         | 22 |

|        |                                                                           |    |
|--------|---------------------------------------------------------------------------|----|
| 4.2.8. | Spezialfälle .....                                                        | 22 |
| 5.     | Periodische Anpassung der Schätzungswerte .....                           | 23 |
| 5.1.   | Generelle Neuschätzung .....                                              | 23 |
| 5.2.   | Umsetzung der generellen Neuschätzung.....                                | 24 |
| 5.3.   | Individuelle Zwischenschätzung .....                                      | 25 |
| 6.     | Anpassung der gesetzlichen Grundlagen .....                               | 26 |
| 7.     | Finanzielle Auswirkungen .....                                            | 27 |
| 7.1.   | Steuerliche Auswirkungen .....                                            | 27 |
| 7.2.   | Personelle Auswirkungen .....                                             | 28 |
| 7.3.   | Verpflichtungskredit.....                                                 | 29 |
| III.   | Vernehmlassung .....                                                      | 30 |
| 1.     | Allgemeine Beurteilung .....                                              | 30 |
| 1.1.   | Vereinfachung der Schätzungsmethode (II. Kapitel, Ziff. 4.) .....         | 30 |
| 1.2.   | Periodische Anpassung der Schätzungswerte (II. Kapitel, Ziff. 5.1.) ..... | 30 |
| 1.3.   | Etappenweise Umsetzung (II. Kapitel, Ziff. 5.2.) .....                    | 31 |
| 1.4.   | Weitere Bemerkungen .....                                                 | 31 |
| 2.     | Anpassung aufgrund der Vernehmlassung.....                                | 31 |
| IV.    | Bemerkungen zu den einzelnen Bestimmungen .....                           | 31 |
| V.     | Antrag.....                                                               | 34 |

## Verzeichnis der Abbildungen

|             |                                                                                         |    |
|-------------|-----------------------------------------------------------------------------------------|----|
| Abbildung 1 | Systemübersicht.....                                                                    | 6  |
| Abbildung 2 | Ermittlung Realwert .....                                                               | 17 |
| Abbildung 3 | Vergleich Steuerwert mit Verkaufspreis der Jahre 2011 bis 2016 in %, Quelle: AfSt ..... | 28 |

## Verzeichnis der Tabellen

|           |                                                                        |    |
|-----------|------------------------------------------------------------------------|----|
| Tabelle 1 | Vor- und Nachteile des heutigen Schätzungsmodells .....                | 13 |
| Tabelle 2 | Mietwertansätze für Einfamilienhäuser .....                            | 20 |
| Tabelle 3 | Berechnungsbeispiel des Eigenmietwerts für ein Einfamilienhaus .....   | 20 |
| Tabelle 4 | Mietwertansätze für Stockwerkeigentum.....                             | 20 |
| Tabelle 5 | Berechnungsbeispiel des Eigenmietwerts für ein Stockwerkeigentum ..... | 22 |
| Tabelle 6 | Gesamtkosten für den Verpflichtungskredit .....                        | 29 |
| Tabelle 7 | Zeitplan zum weiteren Vorgehen.....                                    | 30 |

## 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 Verhältnissen 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 Steuergesetz wird im Kanton der Eigenmietwert alle vier Jahre der prozentualen Veränderung des Mietzinsniveaus angepasst und der Landrat ordnet in der Regel alle zwölf 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.

Gestützt auf diese Auslegeordnung erkannte der Regierungsrat den Handlungsbedarf 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 entflammte erneut die steuerpolitische Diskussion zur Abschaffung der Eigenmietwertbesteuerung auf Bundesebene, angestossen durch die Parlamentarische Initiative 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, das 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

Eigenmietwert nicht als zukunftssträftig und aufgrund der damit verbundenen zweijährlichen Mietpreiserhebungen als vergleichsweise aufwendig erscheint. Aus diesen Überlegungen wurde das Modell in Anlehnung an die künftigen Modelle anderer Zentralschweizer Kantone 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 5-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. Dezember 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 bis zum dritten Quartal 2023 durch eine Nachfolgelösung zu ersetzen. Andernfalls ist ab diesem Zeitpunkt 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:

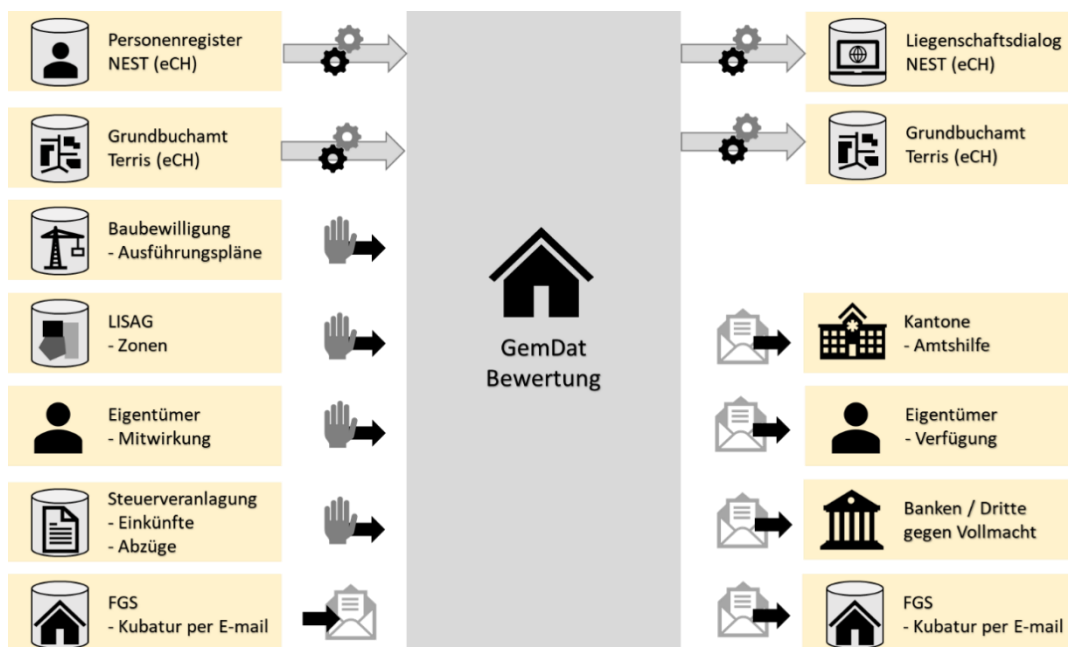


Abbildung 1 Systemübersicht

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 stehen einerseits die rechtsgleiche Behandlung von Mieterinnen und Mietern sowie Wohneigentümerinnen und -eigentümern und 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 (BV; SR 101) festgehaltenen Auftrag zur Förderung von Wohneigentum (Art. 108 Abs. 1 BV).

#### **1.3.2. Bewertung von Grundstücken**

Das Bundesgesetz über die Harmonisierung der direkten Steuern der Kantone und Gemeinden (Steuerharmonisierungsgesetz [StHG]; SR 642.14) 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, sodass 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 Ei-

genmietwerte 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**

###### **a) Festlegung des Steuerwerts**

Das Steuergesetz des Kantons Uri steht in Einklang mit dem StHG. Nach dem Steuergesetz 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 Steuergesetz ermächtigt, eine Verordnung zur Bewertung der Grundstücke zu erlassen. Nach dieser Verordnung über die steueramtliche Schätzung der Grundstücke (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.

###### **b) 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 sind 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 211.412.11) und der vom Bundesrat erlassenen Verordnung über das bäuerliche Bodenrecht (VBB; SR 211.412.110). 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 reichte die Kommission für Wirtschaft und Abgaben (WAK-S) eine Parlamentarische Initiative zur Abschaffung des Eigenmietwerts bei selbstgenutztem Wohneigentum ein. 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. Der Ständerat hat der Vorlage als Erstrat mit 20 zu 17 Stimmen bei 2 Enthaltungen zugestimmt. 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. Der Schuldzinsenabzug soll im Umfang von 70 Prozent der steuerbaren Vermögenserträge weiterhin erlaubt sein. Die WAK-N hat die Vorberatung am 20. Oktober 2021 aufgenommen und verschiedene Interessensvertreterinnen und -vertreter angehört. Die Eintrentsdebatte wird erst an der nächsten Sitzung geführt. Es ist davon auszugehen, dass die Detailberatung frühestens im 1. Quartal 2022 aufgenommen wird.

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 aufwendige 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 zwölf 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 aufwendige Verfahren ist infolge des Augenscheins jeweils 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 solche 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:                                                                                                                                                                                                                                             |
|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <ul style="list-style-type: none"> <li>– die allgemeine Neuschätzung ist in der Urner Bevölkerung bekannt;</li> </ul>                                                                                                                                                                                        | <ul style="list-style-type: none"> <li>– die politischen Risiken, die vom allgemeinen wirtschaftlichen und finanziellen Umfeld abhängig sind (z. B. Verpflichtungskredit);</li> </ul>                                                                       |
| <ul style="list-style-type: none"> <li>– die objektindividuelle Schätzung aufgrund des Augenscheins vor Ort;</li> </ul>                                                                                                                                                                                      | <ul style="list-style-type: none"> <li>– die hohen Kosten von rund 3,2 Millionen Franken, da die Rekrutierung zusätzlicher personeller Ressourcen notwendig ist;</li> </ul>                                                                                 |
| <ul style="list-style-type: none"> <li>– alle Grundstücke werden auf derselben Wertbasis geschätzt;</li> </ul>                                                                                                                                                                                               | <ul style="list-style-type: none"> <li>– der aufwendige Prozess, der in der Regel alle zwölf Jahre stattfindet und erfahrungsgemäss wesentlich mehr Zeit als angenommen in Anspruch nimmt;</li> </ul>                                                       |
| <ul style="list-style-type: none"> <li>– 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 subjektiven Kriterien</i>);</li> </ul> | <ul style="list-style-type: none"> <li>– 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);</li> </ul>              |
| <ul style="list-style-type: none"> <li>– die verhältnismässig geringe Anzahl von Einsprachen, die unter Umständen als Ausfluss hoher Akzeptanz gegenüber der allgemeinen Neuschätzung oder der günstigen Marktentwicklung zugeschrieben werden kann.</li> </ul>                                              | <ul style="list-style-type: none"> <li>– die nicht einheitlichen Schätzungsergebnisse, die stark von der subjektiven Wahrnehmung und Wertung der verschiedenen haupt- und nebenamtlichen Liegenschaftsschätzerinnen und -schätzern geprägt sind;</li> </ul> |
|                                                                                                                                                                                                                                                                                                              | <ul style="list-style-type: none"> <li>– die Augenscheine vor Ort, die nicht mehr zeitgemäss sind und zunehmend als Eingriff in die Privatsphäre wahrgenommen werden;</li> </ul>                                                                            |
|                                                                                                                                                                                                                                                                                                              | <ul style="list-style-type: none"> <li>– der Anpassungsrhythmus von in der Regel zwölf Jahren ist im heutigen dynamischen, digitalen Zeitalter nicht mehr opportun;</li> </ul>                                                                              |
|                                                                                                                                                                                                                                                                                                              | <ul style="list-style-type: none"> <li>– die Neuschätzung bindet zu viele personelle Ressourcen und wirkt sich letztlich negativ auf den Veranlagungsstand aus;</li> </ul>                                                                                  |
|                                                                                                                                                                                                                                                                                                              | <ul style="list-style-type: none"> <li>– der Zeitraum für periodische Anpassung der Eigenmietwerte (vier Jahre) ist - auch im Vergleich zu anderen Kantonen - zu kurz bemessen;</li> </ul>                                                                  |

|  |                                                                                                                                            |
|--|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|  | – 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. |

Tabelle 1 Vor- und Nachteile des heutigen Schätzungsmodells

## 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. Dies zeigt sich beispielsweise in einer sinkenden Akzeptanz von Besichtigungen. 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 Steuergesetz. Für die versicherungstechnische Gebäudeschätzung ist die FGS gestützt auf das Gesetz über die obligatorische Gebäudeversicherung (Gebäudeversicherungsgesetz; RB 40.1402) zuständig. Der gegenseitige unentgeltliche Datenaustausch ist durch ausdrückliche Bestimmungen in beiden 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 -eigentümern 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.

Der Vollständigkeit halber sei an dieser Stelle erwähnt, dass die FGS nicht über eine ausreichende Da-

tenbasis 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 zu 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 er 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 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 bzw. 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 aus der Überlegung auf, weil es nicht zielführend ist, zwei unterschiedliche Bewertungsmodelle parallel weiterzuführen.

### **3.3. Konsequenzen beim Verzicht auf Erneuerung der Software**

Beim Verzicht auf die Erneuerung der Software kann ab dem dritten Quartal 2023 die elektronische Anbindung an die Umsysteme (siehe Abbildung 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 (Gesundheits-, Sozial- und Umweltdirektion), das für die Bearbeitung der individuellen Prämienvorbereitung (IPV) zuständig ist, oder das Amt für Grundbuch (Justizdirektion).

### **3.4. Aktuelle Entwicklungen in anderen Kantonen**

#### **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 verabschiedete die entsprechende Gesetzesgrundlage 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 tritt am 1. Januar 2022 in Kraft.

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 vorhandener Grundstückdaten schematisch und formelmässig festgelegt werden («Pultschätzung»).
- **Marktentwicklung**  
In periodischen Zeitabständen (z. B. innerhalb von sechs Jahren) sollen die Eigenmiet- und Steuerwerte aufgrund der sich verändernden Parametern überprüft und bei Bedarf angepasst werden.

- **Akzeptanz**

Für die Erarbeitung der Entscheidungsgrundlagen können unabhängige Fachexpertinnen und -experten im Immobilienbereich beigezogen werden, um eine breitere Akzeptanz der neuen Eigenmiet- und Steuerwerte in der Bevölkerung und der Politik zu erreichen.

Nachstehend werden die Ermittlung der Eigenmiet- und Steuerwerte je nach Objektart vorgestellt und die notwendigen Parameter für eine schematische und formelmässige Bewertung dargelegt (siehe auch Beilage 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 (z. B. 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:

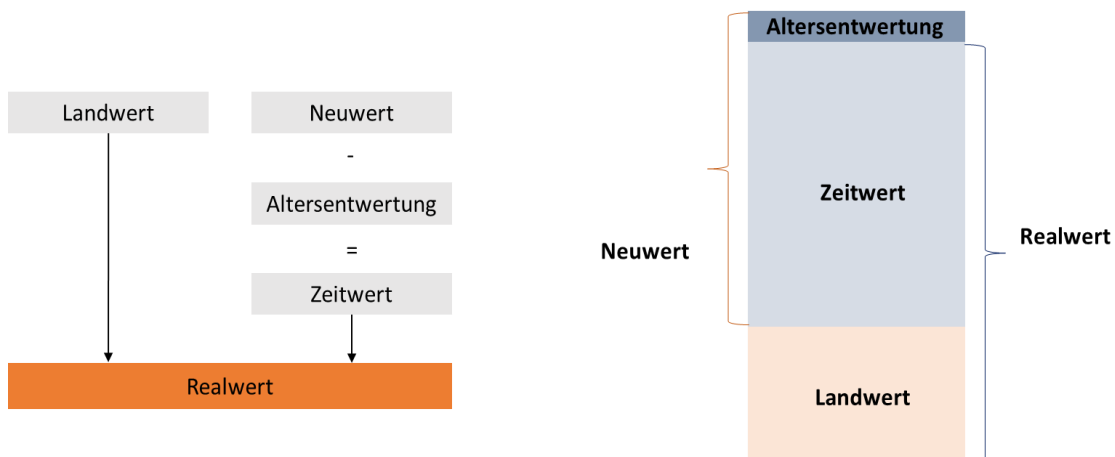


Abbildung 2 Ermittlung Realwert

Beispielhaft kann das Bewertungsmodell für ein Einfamilienhaus bzw. 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 Prozent 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 mitzuberechnen. 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.).

## **a) 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, die die Lagequalität mittels unterschiedlicher Faktoren (z. B. Erschliessungsqualität, Immissionen, Gelände) abbilden. Die konkreten Landwerte werden aufgrund effektiver Transaktionen von Einfamilienhäusern und Eigentumswohnungen sowie von unbebautem Land hergeleitet. Der Beizug externer Spezialistinnen und Spezialisten kann bei der Festlegung der definitiven Landwerte sachdienlich sein.

## **b) 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 Grundstückeigentümerin 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. Deshalb soll der Regierungsrat die Möglichkeit haben, die Parameter für die schematische und formelmässige Bewertung (z. B. Landwerte pro m<sup>2</sup>, Mietwertansätze oder Kapitalisierungszinssätze usw.) zusammen mit externen Fachexpertinnen und Fachexperten im Immobilienbereich festlegen zu können. Mit dieser Vorgehensweise kann in der breiten Öffentlichkeit und bei politischen Entscheidungsträgerinnen und -trägern eine höhere Akzeptanz erreicht werden. In den Kantonen Luzern und Zürich hat sich der Beizug von Fachspezialistinnen und Fachspezialisten bewährt. Auch die Kantone Nid- und Obwalden beabsichtigen, die Mietwertansätze zusammen mit einer externen Expertin/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 %                                  |

Tabelle 2 Mietwertansätze für Einfamilienhäuser

Die Mietwertansätze der Tabelle 2 dürfen nicht 1:1 auf die Realwerte der aktuellen Schätzungsverfügungen angewandt werden, da diese Mietwertansätze 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         |
| <b>Total CHF</b>                                 | <b>850'000</b> | <b>3,88 %</b>            | <b>CHF 33'000</b> |

Tabelle 3 Berechnungsbeispiel des Eigenmietwerts für ein Einfamilienhaus

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 %                   |

Tabelle 4 Mietwertansätze für Stockwerkeigentum

Die Mietwertansätze der Tabelle 4 dürfen nicht 1:1 auf die Realwerte der aktuellen Schätzungsverfügungen angewandt werden, da diese Mietwertansätze 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. Ziff. 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.

Neu soll der Landrat die Möglichkeit erhalten, den Abzug auf bis 30 Prozent zu erhöhen und auf die Obergrenze beim Abzug von 7'500 Franken verzichten zu können, damit die politische Vorgabe der Ertragsneutralität eingehalten werden kann (siehe Ausführungen im II. Kapitel, Ziff. 5.2.)

#### **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 Nettomietserträge 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 Nettomietserträgen errechnete Ertragswert entspricht dem Vermögenssteuerwert. Bei wesentlicher Veränderung der Nettomietserträge soll eine individuelle Zwischenschätzung vorgenommen werden. Eine generelle Neuschätzung soll bei einer Änderung des Kapitalisierungszinssatzes erfolgen.

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

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

Tabelle 5 Berechnungsbeispiel des Eigenmietwerts für ein Stockwerkeigentum

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 generelle 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 angewandt werden. Liegt ein Objekt auf mehreren Grundstücken, kann es als Betriebseinheit gesamthaft bewertet werden.

#### 4.2.8. Spezialfälle

##### a) Baurechtsgrundstücke

Wird das Baurechtsnehmergrundstück mit dem Realwert bewertet (abhängig von der Art des Objekts), entspricht der Steuerwert dem Zeitwert der Baute. Wird das Baurechtsnehmergrundstück 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.

##### b) Selbstständiges 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.

#### **c) Unselbstständiges Miteigentum**

Unselbstständiges (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).

#### **d) 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 angewandt werden. Der Verkehrswert entspricht in der Regel dem auf dem freien Markt erzielten 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 Grundstückeigentümerinnen 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. Steuergesetz Anwendung.

### **5. Periodische Anpassung der Schätzungswerte**

#### **5.1. Generelle 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 müssten in der Regel alle zwölf Jahre eine Neuschätzung angeordnet und alle vier Jahre eine Mietwerterhebung erfolgen. Ein Blick in die Vergangenheit zeigt, dass der heutige Prozess der allgemeinen Neuschätzung infolge des aufwendigen 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 generelle 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. Der Neubewertungszyklus von sechs Jahren wird von der überwiegenden Mehrheit der Vernehmlassungsteilnehmenden unterstützt. Der Zeitbedarf für die erstmalige Umstellung auf das neue Schätzungsmodell wird auf rund drei bis vier Jahre geschätzt. Der Regierungsrat kann somit die generelle Neuschätzung voraussichtlich frühestens auf den 1. Januar 2027 in Kraft setzen. Mit dem vorgeschlagenen sechsjährigen Bewertungszyklus könnte die erste generelle Anpassung der Schätzungswerte mit Wirkung auf die Steuerperiode 2033 erfolgen.

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

- die Neufestsetzung von Parametern, die in die schematisch, formelmässige Bewertung einfließen (z. B. die Landwerte pro m<sup>2</sup>, Entwertungsfaktor, Mietwertansatz, Kapitalisierungszinssatz); oder
- die 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 (sogenannte 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. Umsetzung der generellen Neuschätzung**

Die Einführung und erstmalige Anbindung der neuen Bewertungssoftware an andere Systeme sind auf den 1. Januar 2024 vorgesehen. Für die Umsetzung des neuen Schätzungsmodells ist ein einmaliger Initialaufwand (Plausibilisierung von Grundstückdaten) notwendig. Folglich kann nicht der gesamte Grundstücksbestand im Kanton auf den 1. Januar 2024 neu geschätzt werden. Die in der Ver-

nehmlassung vorgeschlagene etappenweise Umsetzung stiess allerdings auf grosse Ablehnung. Deshalb will der Regierungsrat die generelle Neuschätzung - entgegen den Ausführungen im Vernehmlassungsbericht - bei der erstmaligen Umsetzung und Einführung des neuen Schätzungsmodells auf einen Stichtag hin vornehmen. Die gesetzlichen Grundlagen zur neuen Bewertungsmethodik sollen gleichwohl bereits auf den 1. Januar 2024 in Kraft treten. Für individuelle Zwischenschätzungen, ausgelöst durch An-, Um- oder Neubauten, soll sich die Bewertung nach neuem Recht richten. Dieses Vorgehen drängt sich auf, weil die alte Bewertungssoftware GemDat 5 ab diesem Zeitpunkt nicht mehr zur Verfügung steht und die Nachfolgelösung die neue Schätzungslogik enthalten muss. Aus Kosten- und Nutzenüberlegungen wäre es nicht opportun, im neuen Bewertungssystem beide Schätzungsmethoden nach bisherigem und neuem Recht programmieren zu lassen. Dieses Vorgehen ermöglicht, die alte Bewertungssoftware GemDat 5 spätestens auf Ende des Jahrs 2023 durch die neue Bewertungssoftware abzulösen.

Die nach geltendem Recht eröffneten Schätzungsverfügungen sollen - mit Ausnahme der erwähnten individuellen Zwischenschätzungen - bis zum Inkrafttreten der generellen Neuschätzung weiterhin Gültigkeit haben. Der Regierungsrat kann das Inkrafttreten der generellen Neuschätzung erst festlegen, wenn ein Grossteil des Grundstückbestands geschätzt und eine Auswertung über die Veränderung der Eigenmiet- und Steuerwerte nach neuem Schätzungsmodell vorliegen. Gestützt darauf soll dem Landrat eine Empfehlung für die Beibehaltung oder Erhöhung des Mietwertabzugs auf 30 Prozent (Art. 26 Abs. 3 E-StG) unterbreitet werden. Mit diesem Vorgehen wird eine möglichst einkommenssteuerneutrale Umsetzung des neuen Schätzungsmodells gewährleistet. Der Regierungsrat schätzt den Zeitbedarf für die erstmalige Umsetzung des neuen Schätzungsmodells auf drei bis vier Jahre. Im besten Fall würde die Inkraftsetzung der generellen Neuschätzung somit auf den 1. Januar 2027 erfolgen. Der Verzicht auf die etappenweise Umsetzung erfordert eine materielle Anpassung der gesetzlichen Übergangsbestimmung.

### **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 Änderungsgrunds. Anpassungsgründe können insbesondere sein:

- Neubau, Abbruch, wertvermehrnde 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 85 Prozent des Handänderungspreises erreicht oder 100 Prozent des Handänderungspreises übersteigt;
- Wegfall der Voraussetzungen für eine landwirtschaftliche Ertragswertschätzung;
- wesentliche Veränderungen der Nettomieteträge;
- 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. Das selbe gilt für jährliche Veränderungen der Nettomieteträge 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 auswirkt (Bagatellen). Die entsprechenden Bestimmungen sollen in einem Reglement näher konkretisiert werden.

Wie in Ziffer 5.2. erwähnt, soll das neue Recht für individuelle Zwischenschätzungen bereits ab dem 1. Januar 2024 Anwendung finden, weil ab diesem Datum der Betrieb von GemDat 5 nicht mehr zur Verfügung steht.

## **6. Anpassung der gesetzlichen Grundlagen**

Die Vereinfachung des Schätzungswesens bedingt eine Anpassung der gesetzlichen Grundlagen im Steuergesetz. 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 Nutzniessung) 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.

Konkrete 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. Dieses kann erst auf der Basis von Simulationsrechnungen der neuen Bewertungssoftware ausgearbeitet werden, nachdem Klarheit über die Wirkung und Ergebnisse des neuen Schätzungsmodells besteht. Andernfalls kann das Ziel, die Eigenmietwerte einkommenssteuerneutral festzulegen, nicht erreicht werden. Daher ist es nicht möglich, das Reglement bereits mit dem Steuergesetz 2022 zur Beurteilung vorzulegen, wie dies vereinzelt im Vernehmlassungsverfahren gefordert wurde. Das aufgezeigte Vorgehen erfordert Vertrauen in den Regierungsrat, der sich seinen Handlungsspielraum durch die politische Vorgabe - die Neubewertung einkommenssteuerneutral umzusetzen - schon massgeblich einengte. Zudem will Uri auch von den Ergebnissen und Erfahrungswerten der Kantone Luzern, Nid- und Obwalden profitieren. Diese Erkenntnisse sollen zum gegebenen Zeitpunkt in das zu erarbeitende Reglement einfließen.

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 mit der Einführung der neuen Bewertungssoftware modellmässig berechnet werden können. Die fehlenden Angaben zu den finanziellen Auswirkungen werden von den Einwohnergemeinden und den politischen Parteien als kritisch beurteilt. Als Hauptargument führen sie ins Feld, die Gesetzesrevision dürfe zu keiner schleichenden oder indirekten Erhöhung der Steuererträge zulasten der Steuerzahlerinnen und -zahler führen.

Mit Nachdruck weist der Regierungsrat auf seinen Grundsatzentscheid vom 15. Juni 2021 hin, wonach die neue Schätzungsmethode hinsichtlich des Eigenmietwerts möglichst einkommenssteuerneutral umzusetzen ist. Dieser Entscheid ist hauptsächlich auf die fehlenden Angaben über die finanziellen Auswirkungen des neuen Schätzungsmodells zurückzuführen. Es dürfte gemeinhin unbestritten sein, dass die Immobilienpreise sich in den letzten Jahren stark entwickelt haben. Vor diesem Hintergrund sollen auch beim Vermögen gewisse Erhöhungen in Richtung Verkehrswert nichtlandwirtschaftlicher Grundstücke in Kauf genommen werden. Der Regierungsrat will mit Blick auf die Steuergerechtigkeit eine rechtsgleiche Behandlung zwischen steuerpflichtigen Personen mit und ohne Grundstückbesitz 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.

Bei den Liegenschaftsverkäufen zwischen den Jahren 2011 bis 2016 zeigt sich anlässlich einer nicht repräsentativen Überprüfung, dass die Verkaufspreise teilweise deutlich über den Steuerwerten liegen. Die Differenzen sind jedoch nicht überall gleich hoch, können aber zu einer stossenden Ungleichbehandlung zwischen den Eigentümerinnen und Eigentümern innerhalb des Kantons führen.

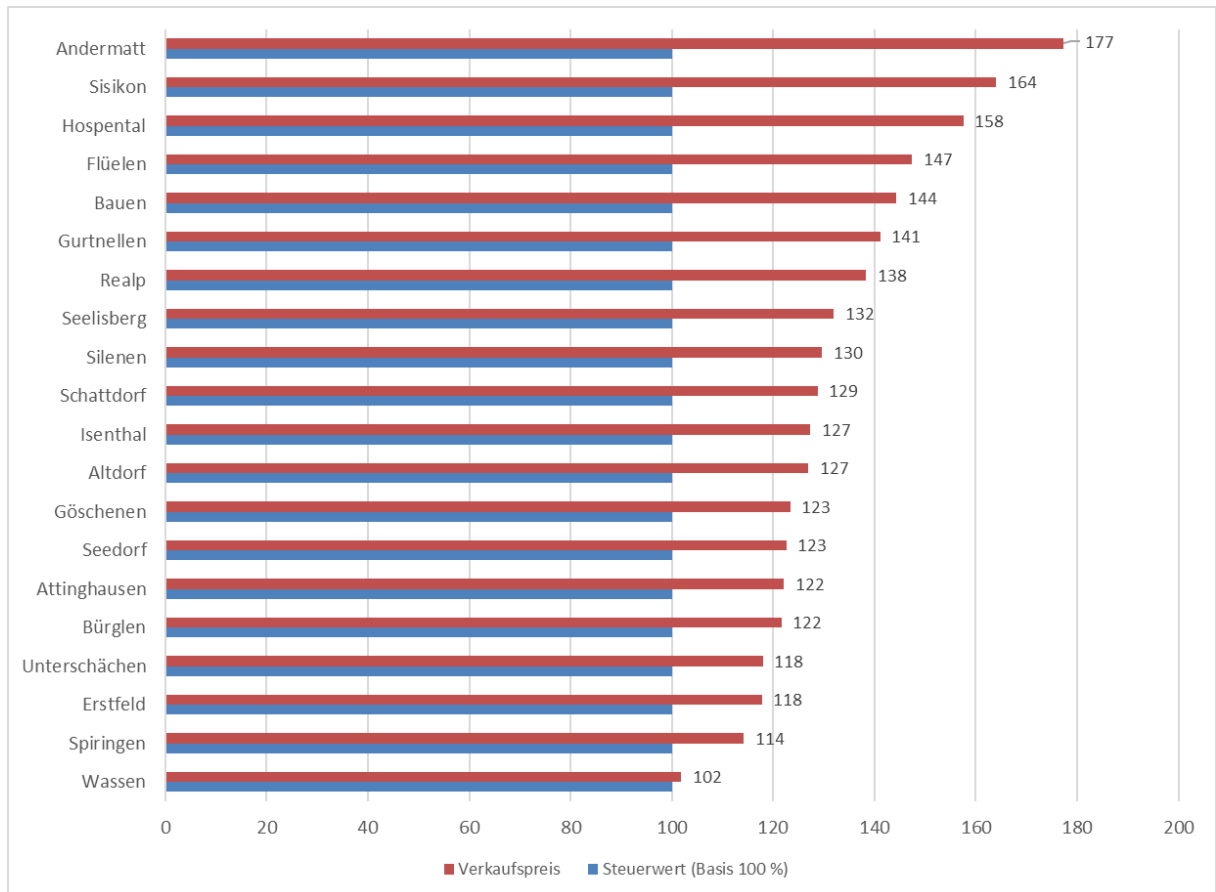


Abbildung 3 Vergleich Steuerwert mit Verkaufspreis der Jahre 2011 bis 2016 in %, Quelle: AfSt

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, währenddem andere gegebenenfalls von einem tieferen Eigenmiet- oder Steuerwert profitieren werden.

Eine Erhöhung der Vermögenssteuerwerte wird aufgrund der Entwicklung der Landpreise in den letzten 15 Jahren bei jeder Neuschätzung erfolgen. Sie wäre auch gestützt auf den heutigen Neuschätzungszyklus von zwölf Jahren geboten, wenn die Vorlage abgelehnt würde.

## 7.2. Personelle Auswirkungen

Um die Durchführung der Migration und der Datenbereinigung sowie den Startzeitpunkt der generellen 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 dem Vollzug der ersten generellen Neuschätzung nach neuer Bewertungsmethode sollten die Daten 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, dem 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. Im Zusammenhang mit der kantonsindividuellen Einführung der Software wird das Amt für Steuern Bedacht darauflegen, aus Kostengründen einen möglichst grossen Teil in Eigenarbeit auszuführen, da der Beizug externer Personen erfahrungsgemäss viel höhere Kosten mit sich bringt. Da die Einführung von Software jedoch nicht Kernauftrag des AfSt ist und diese Arbeiten projektbezogen und deshalb zeitlich befristet anfallen, rechtfertigt sich eine Betrachtung dieser Kosten als «exogen» im Sinne des Globalbudgets.

|                                                                            | <b>TFr.</b>  |
|----------------------------------------------------------------------------|--------------|
| Softwarelizenzen, Einführungskosten inklusive Migration und Schnittstellen | 1'000        |
| Externe Unterstützung                                                      | 140          |
| Aktivierbare Eigenleistungen                                               | 160          |
| <b>Total Verpflichtungskreditsumme (inklusive 7,7 Prozent MwSt.)</b>       | <b>1'300</b> |

Tabelle 6            Gesamtkosten für den Verpflichtungskredit

Diese Kosten fallen unabhängig von der Vereinfachung des Schätzungswesens an, weil die aktuelle Bewertungssoftware GemDat 5 bis spätestens auf das Ende des Jahrs 2023 abzulösen ist. Die jährlichen Betriebskosten werden voraussichtlich rund 60'000 Franken betragen.

Die Verpflichtungskreditsumme von 1,3 Millionen Franken (inklusive MwSt.) wird mit Bezug auf die Ausgangslage finanzrechtlich als mittelbar gebundene Ausgabe qualifiziert.

| Datum          | Was                                                                 |
|----------------|---------------------------------------------------------------------|
| 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 | Inkrafttreten neues Recht (StG 2022)                                |
| 1. Januar 202x | Regierungsrat bestimmt das Datum der ersten generellen Neuschätzung |

Tabelle 7 Zeitplan zum weiteren Vorgehen

### III. Vernehmlassung

Der Regierungsrat eröffnete am 8. Juli 2021 die Vernehmlassung zur Vereinfachung des Schätzungswesens (StG 2022 - URIEval), die am 1. Oktober 2021 endete. Es gingen insgesamt 29 Stellungnahmen ein. Beteiligt haben sich vier politische Parteien (FDP, CVP-Die Mitte, SP, SVP), der Urner Gemeindeverband und 18 Einwohnergemeinden, vier römisch-katholische Kirchgemeinden, der Hauseigentümerverband Uri (HEV-Uri) sowie der Zentralschweizerische Verband der Immobilienwirtschaft (SVIT).

#### 1. Allgemeine Beurteilung

##### 1.1. Vereinfachung der Schätzungsmethode (II. Kapitel, Ziff. 4.)

Von den 29 eingereichten Stellungnahmen begrüßen 25 Vernehmlassungsteilnehmende das vorgeschlagene Modell zur Vereinfachung der Neuschätzung, während vier der Reform kritisch gegenüberstehen, weil sie höhere Eigenmiet- und Steuerwerte befürchten. Es wird anerkannt, dass die heutige Schätzungsmethode nicht mehr effizient ist. Ausdrücklich begrüsst werden die vorgeschlagene Vereinfachung und die damit einhergehenden tieferen Kosten aufgrund des Verzichts auf eine Begehung vor Ort. Gleichzeitig darf aber das neue Schätzungsmodell nach Auffassung der überwiegenden Mehrheit nicht zu einer steuerlichen Mehrbelastung der Grundstückeigentümerinnen und -eigentümer führen.

##### 1.2. Periodische Anpassung der Schätzungswerte (II. Kapitel, Ziff. 5.1.)

22 Vernehmlassungsteilnehmende stehen der vorgeschlagenen Verkürzung des Schätzungszyklus von zwölf auf sechs Jahre zustimmend gegenüber, während drei Teilnehmende einen Bewertungszyklus von acht bzw. zehn Jahren vorschlagen. Vier Teilnehmende befürchten, dass mit dem verkürzten Schätzungszyklus bei den Liegenschaftseigentümerinnen und -eigentümern mehr Steuersubstrat generiert werde. Der Regierungsrat hält angesichts des deutlichen Vernehmlassungsergebnisses am vorgeschlagenen Rhythmus von sechs Jahren fest.

### **1.3. Etappenweise Umsetzung (II. Kapitel, Ziff. 5.2.)**

20 Vernehmlassungsteilnehmende sprechen sich deutlich gegen die vorgeschlagene etappenweise Umsetzung der neuen Schätzungsmethode aus. Diese verstosse nach Auffassung der Vernehmlassungsteilnehmenden gegen den Grundsatz der steuerlichen Gleichbehandlung der Grundstückeigen-tümerinnen und -eigentümer. Es wird beantragt, die generelle Neuschätzung für alle Gemeinden auf denselben Zeitpunkt umzusetzen.

### **1.4. Weitere Bemerkungen**

Viele Vernehmlassungsteilnehmende befürchten, dass die neue Schätzungsmethode enorme Auswirkungen auf die Eigenmietwerte haben werde. Sie bemängeln hauptsächlich die fehlenden Berechnungen hinsichtlich der zu erwartenden Eigenmiet- und Steuerwerte.

Weiter wird von einigen Teilnehmenden angeführt, das Reglement sei für eine Gesamtbeurteilung der Vorlage ebenfalls notwendig. Wie vorstehend im Kapitel II, Ziffer 6. näher ausgeführt, kann dieses erst auf der Basis von Simulationsrechnungen der neuen Bewertungssoftware ausgearbeitet werden, nachdem Klarheit über die Wirkung und Ergebnisse des neuen Schätzungsmodells besteht.

## **2. Anpassung aufgrund der Vernehmlassung**

Die vom Regierungsrat vorgeschlagene Vereinfachung des Schätzungswesens wird - mit wenigen Ausnahmen - von den politischen Parteien, den Einwohner- und Kirchgemeinden sowie den Verbänden unterstützt. Einzig die etappenweise Umsetzung der Neuschätzung stösst auf grossen Widerstand.

Der Regierungsrat will gestützt auf diese Stellungnahmen das Inkrafttreten auch bei der erstmaligen Umstellung auf die neue Schätzungsmethodik - mit Ausnahme der Zwischenschätzungen - auf einen Stichtag hin vornehmen. Der Gesetzesentwurf erfährt somit nur diese materielle Änderung. Im Bericht und Antrag an den Landrat wurde somit die vorstehende Ziffer 5.2. im II. Kapitel vollständig überarbeitet.

Weitere Ausführungen zu den im Vernehmlassungsverfahren eingebrachten Anregungen namentlich zum ausstehenden Reglement oder zu den finanziellen Auswirkungen sind in die vorstehenden Ziffern 6. und 7. des II. Kapitels eingeflossen. Es scheint, dass im Vernehmlassungsbericht der Grundsatzentscheid des Regierungsrats, das neue Schätzungsmodell hinsichtlich des Eigenmietwerts möglichst einkommenssteuerneutral umzusetzen, zu wenig wahrgenommen wurde.

## **IV. Bemerkungen 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 Grundstückerkategorien 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 kann - wie in Ziffer 4.2.3. ausgeführt - zusammen mit externen Fachexpertinnen und Fachexperten erfolgen, 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 Mehrfamilienhäusern, 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 nichtland-

wirtschaftliche Grundstücke der Verkehrswert massgebend ist, währenddem 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**            Generelle Neuschätzung und individuelle Zwischenschätzung (neu)

Die Sachüberschrift von Artikel 64 soll gemäss den Ausführungen im II. Kapitel, Ziffer 5.1. und 5.3., angepasst werden. Anstelle des bisherigen Neuschätzungszyklus von zwölf 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 führen zu einer generellen 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 II. Kapitel, 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 abgewickelt 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 dem Regierungsrat eine Empfehlung zur Umsetzung abgeben. Falls sich das Mietzinsniveau im Vergleich zur letzten generellen 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 generelle Neuschätzung erfolgen. Dieser gegenüber heute verkürzte Anpassungsmechanismus rechtfertigt es, auf das aufwendige 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)

Nach Absatz 1 bleiben die Schätzungsverfügungen nach bisherigem Recht bis zur Bewertung nach neuem Recht bestehen. Die individuelle Zwischenschätzungen nach Artikel 64 Absatz 2 werden ab dem 1. Januar 2024 nach neuem Recht vorgenommen (siehe II. Kapitel, Ziff. 5.3.). Nach Absatz 2 bestimmt der Regierungsrat das Datum der ersten generellen Neuschätzung nach neuem Recht. Alle Grundeigentümerinnen und -eigentümer werden auf diesen Stichtag hin eine Schätzungsverfügung nach neuem Recht erhalten (siehe II. Kapitel, Ziff. 5.2.).

## **V. Antrag**

Gestützt auf diesen Bericht beantragt der Regierungsrat dem Landrat, folgende Beschlüsse zu fassen:

1. Die Änderung des Gesetzes über die direkten Steuern im Kanton Uri, wie sie in der Beilage 5 enthalten ist, wird zuhanden der Volksabstimmung verabschiedet.
2. Die Aufhebung der Verordnung über die steueramtliche Schätzung der Grundstücke (Schätzungsverordnung [SchäV]; RB 3.2215), wie sie in der Beilage 7 enthalten ist, wird beschlossen.
3. Zur Realisierung des Projekts «UriEval» wird ein Verpflichtungskredit von 1,3 Millionen Franken (inklusive 7,7 Prozent MwSt.) bewilligt.
4. Im Globalbudget Personal werden im Zusammenhang mit dem vorliegenden Verpflichtungskredit maximal 160'000 Franken als exogene Kosten behandelt.
5. Der Regierungsrat wird beauftragt, die jährlichen Zahlungskredite in das Budget aufzunehmen.

## **Beilagen**

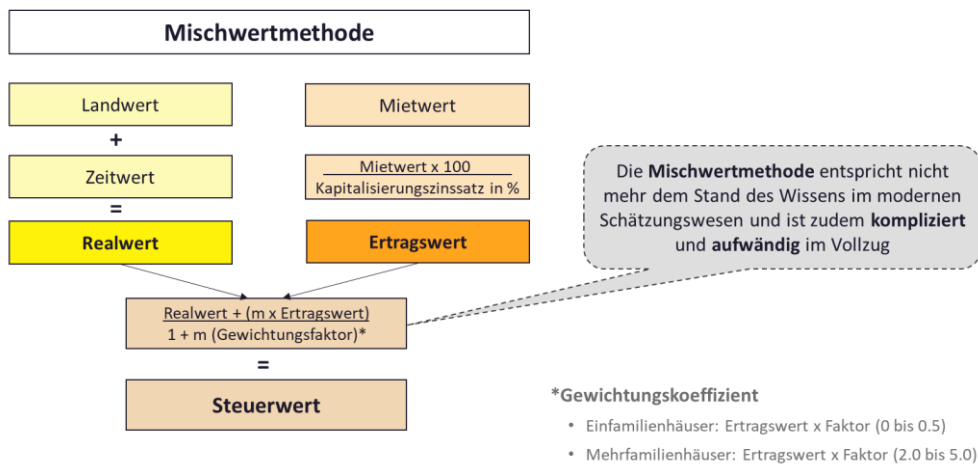
- Mischwertmethode im Vergleich zur neuen Bewertungsmethode (Beilage 1)
- Beispiel für die Bewertung eines Einfamilienhauses (Beilage 2)

- Beispiel für die Bewertung eines Stockwerkeigentums (Beilage 3)
- Berechnungsbeispiele für verschiedene Arten von Liegenschaften (Beilage 4)
- Änderung des Gesetzes über die direkten Steuern im Kanton Uri (Beilage 5)
- Synoptische Darstellung des Änderungserlasses zum StG (Beilage 6)
- Aufhebung der Verordnung über die steueramtliche Schätzung der Grundstücke (Schätzungsverordnung; SchäV) (Beilage 7)

## Mischwertmethode im Vergleich zur neuen Bewertungsmethode

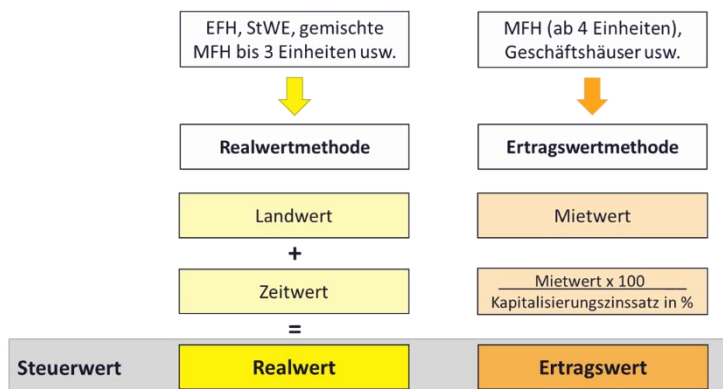
Der Steuerwert wird nach der Mischwertmethode als Kombination aus Real- und Ertragswert ermittelt. Der Realwert setzt sich aus dem Neuwert der Baute abzüglich der Altersentwertung, aus den Erschliessungskosten und aus den Nebenkosten sowie aus dem Landwert zusammen. Der Ertragswert entspricht der Summe 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 Dreifamilienhäuser, 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:<br><i>absoluter Wert x Wert pro m<sup>2</sup> (z. B. 500 m<sup>2</sup> 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        |
| <b>Realwert</b>                                                                                 |               | <b>CHF</b> | <b>930'000</b> |

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

## Berechnungsbeispiele für verschiedene Arten von Liegenschaften

Auf den folgenden Seiten sind einige Beispiele für die neue Immobilienbewertung aufgeführt. Dabei wird auf Verkäufe des Jahrs 2020 zu Drittverkaufspreisen zurückgegriffen. Zu diesen Beispielen sind einige Erläuterungen notwendig:

### Bewertung bisher

Die Berechnung des Steuerwerts wie auch der Mietwerte erfolgt bisher durch einen Augenschein sowie die individuelle Schätzung durch die Abteilung Grundschätzungen/-gewinnsteuern. Sie stützen sich dabei auf folgende Grundlagen ab:

- Augenschein
- Grundbucheintrag
- Bauabrechnung
- GIS Daten (Fläche, Landwert, Landwertzone)
- FGS Daten (Kubatur, Neubauwert)
- Schätzungsverordnung (SchäV)

Für die Bewertung werden folgende Werte überprüft und festgelegt:

- Gebäudeneuwerte
- Entwertung (wirtschaftliches Alter)
- Nebenkosten, Umgebung
- Bodenwerte, Landwerte (Landwertzonen, übrige Flächen, usw.)
- Gewichtungsfaktor (Mischwertmethode)
- Mietwerte (Wohnungsgrösse, Korrekturfaktoren)
- Kapitalisierungszinssatz

### Bewertung neu

- Landwert:  
Der Landwert CHF/m<sup>2</sup> beruht auf Annahmen und Berechnungen vom AfSt.
- Mietwert:  
Der Mietwert berechnet sich gemäss den Ausführungen im II. Kapitel, Ziffer 4.2.3.

### Vergleich Steuerwerte bisher/neu

Die bisher geltenden Eigenmiet- und Steuerwerte werden vergleichend gegenübergestellt. Wie im Bericht im II. Kapitel, Ziffer 6. dargelegt, muss für die Ermittlung der steuerlichen Auswirkungen eine Simulationsberechnung vorgenommen werden, damit die politische Vorgabe der Einkommensteuerneutralität im Kanton gewährleistet werden kann. Dieses Ziel kann auch durch eine Erhöhung des Abzugs auf dem Mietwert erreicht werden, wie im II. Kapitel, Ziffer 4.2.4. und Ziffer 6. näher ausgeführt wird.

**Beispiel 1: Einfamilienhaus A**

|               |         |
|---------------|---------|
| Verkaufspreis | 680'000 |
|---------------|---------|

**Grundstücksbewertung***Bewertung bisher*

|                    |         |
|--------------------|---------|
| Steuerwert aktuell | 591'300 |
| Eigenmietwert      | 25'460  |

**Bewertung neu**

|                 |                                  |                |
|-----------------|----------------------------------|----------------|
| Neubauwert      | 550'000                          |                |
| Entwertung      | Auf Zeitpunkt 2024 <sup>1)</sup> | 20%            |
| <b>Zeitwert</b> |                                  | <b>440'000</b> |

|                 |     |                |
|-----------------|-----|----------------|
| Fläche m2       | 425 |                |
| Landwert CHF/m2 | 500 |                |
| <b>Landwert</b> |     | <b>212'500</b> |
|                 |     |                |
| <b>Realwert</b> |     | <b>652'500</b> |

|                       |  |                |
|-----------------------|--|----------------|
| Quote                 |  | 1              |
| <b>Steuerwert neu</b> |  | <b>652'500</b> |

**Berechnung Eigenmietwert**

|                          |                     |               |
|--------------------------|---------------------|---------------|
| 250'000                  | 4.50% <sup>2)</sup> | 11'250        |
| 250'000                  | 4.00%               | 10'000        |
| 152'500                  | 3.50%               | 5'338         |
| -                        | 3.00%               | -             |
| -                        | 2.50%               | -             |
| -                        | 2.00%               | -             |
| -                        | 1.50%               | -             |
| -                        | 1.00%               | -             |
| <b>Eigenmietwert neu</b> |                     | <b>26'588</b> |

**Vergleich der Steuerwerte**

|                  | <b>Eigenmietwert</b> | <b>Steuerwert</b> |
|------------------|----------------------|-------------------|
| - aktuelle Werte | 25'460               | 591'300           |
| - neue Werte     | 26'588               | 652'500           |

1) Der Regierungsrat legt das Datum der ersten generellen Neuschätzung fest.

2) Die Mietwertansätze des Kantons Luzern sind im Rahmen der generellen Neuschätzung an die Verhältnisse im Kanton Uri anzupassen.

**Beispiel 2: Einfamilienhaus B**

|               |            |
|---------------|------------|
| Verkaufspreis | 650'000.00 |
|---------------|------------|

**Grundstücksbewertung***Bewertung bisher*

|                    |         |
|--------------------|---------|
| Steuerwert aktuell | 496'900 |
| Eigenmietwert      | 18'570  |

*Bewertung neu*

|                 |                                  |                |
|-----------------|----------------------------------|----------------|
| Neubauwert      | 573'100                          |                |
| Entwertung      | Auf Zeitpunkt 2024 <sup>1)</sup> | 23%            |
| <b>Zeitwert</b> |                                  | <b>441'287</b> |

|                 |     |                |
|-----------------|-----|----------------|
| Fläche m2       | 185 |                |
| Landwert CHF/m2 | 650 |                |
| <b>Landwert</b> |     | <b>120'250</b> |
|                 |     |                |
| <b>Realwert</b> |     | <b>561'537</b> |

|                       |  |                |
|-----------------------|--|----------------|
| Quote                 |  | 1              |
| <b>Steuerwert neu</b> |  | <b>561'537</b> |

## Berechnung Eigenmietwert

|                          |                     |               |
|--------------------------|---------------------|---------------|
| 250'000                  | 4.50% <sup>2)</sup> | 11'250        |
| 250'000                  | 4.00%               | 10'000        |
| 61'500                   | 3.50%               | 2'153         |
| -                        | 3.00%               | -             |
| -                        | 2.50%               | -             |
| -                        | 2.00%               | -             |
| -                        | 1.50%               | -             |
| -                        | 1.00%               | -             |
| <b>Eigenmietwert neu</b> |                     | <b>23'403</b> |

**Vergleich der Steuerwerte**

|                  | <b>Eigenmietwert</b> | <b>Steuerwert</b> |
|------------------|----------------------|-------------------|
| - aktuelle Werte | 18'570               | 496'900           |
| - neue Werte     | 23'403               | 561'537           |

1) Der Regierungsrat legt das Datum der ersten generellen Neuschätzung fest.

2) Die Mietwertansätze des Kantons Luzern sind im Rahmen der generellen Neuschätzung an die Verhältnisse im Kanton Uri anzupassen.

**Beispiel 3: Einfamilienhaus C**

|               |            |
|---------------|------------|
| Verkaufspreis | 300'000.00 |
|---------------|------------|

**Grundstücksbewertung***Bewertung bisher*

|                    |         |
|--------------------|---------|
| Steuerwert aktuell | 233'400 |
| Eigenmietwert      | 6'920   |

*Bewertung neu*

|                 |                                  |                |
|-----------------|----------------------------------|----------------|
| Neubauwert      | 353'100                          |                |
| Entwertung      | Auf Zeitpunkt 2024 <sup>1)</sup> | 30%            |
| <b>Zeitwert</b> |                                  | <b>247'170</b> |

|                 |     |                |
|-----------------|-----|----------------|
| Fläche m2       | 500 |                |
| Landwert CHF/m2 | 100 |                |
| <b>Landwert</b> |     | <b>50'000</b>  |
|                 |     |                |
| <b>Realwert</b> |     | <b>297'170</b> |

|                       |  |                |
|-----------------------|--|----------------|
| Quote                 |  | 1              |
| <b>Steuerwert neu</b> |  | <b>297'170</b> |

## Berechnung Eigenmietwert

|                          |                     |               |
|--------------------------|---------------------|---------------|
| 250'000                  | 4.50% <sup>2)</sup> | 11'250        |
| 47'100                   | 4.00%               | 1'884         |
| -                        | 3.50%               | -             |
| -                        | 3.00%               | -             |
| -                        | 2.50%               | -             |
| -                        | 2.00%               | -             |
| -                        | 1.50%               | -             |
| -                        | 1.00%               | -             |
| <b>Eigenmietwert neu</b> |                     | <b>13'134</b> |

**Vergleich der Steuerwerte**

|                  | <b>Eigenmietwert</b> | <b>Steuerwert</b> |
|------------------|----------------------|-------------------|
| - aktuelle Werte | 6'920                | 233'400           |
| - neue Werte     | 13'134               | 297'170           |

1) Der Regierungsrat legt das Datum der ersten generellen Neuschätzung fest.

2) Die Mietwertansätze des Kantons Luzern sind im Rahmen der generellen Neuschätzung an die Verhältnisse im Kanton Uri anzupassen.

**Beispiel 4: Stockwerkeigentum A**

|               |         |
|---------------|---------|
| Verkaufspreis | 470'000 |
|---------------|---------|

**Grundstücksbewertung***Bewertung bisher*

|                    |         |
|--------------------|---------|
| Steuerwert aktuell | 415'400 |
| Eigenmietwert      | 21'060  |

**Bewertung neu**

|                 |                                  |                  |
|-----------------|----------------------------------|------------------|
| Neubauwert      | 1'657'500                        |                  |
| Entwertung      | Auf Zeitpunkt 2024 <sup>1)</sup> | 20%              |
| <b>Zeitwert</b> |                                  | <b>1'326'000</b> |

|                 |     |                  |
|-----------------|-----|------------------|
| Fläche m2       | 962 |                  |
| Landwert CHF/m2 | 650 |                  |
| <b>Landwert</b> |     | <b>625'300</b>   |
|                 |     |                  |
| <b>Realwert</b> |     | <b>1'951'300</b> |

|                       |          |                |
|-----------------------|----------|----------------|
| Wertquote             | 205/1000 | 0.205          |
| <b>Steuerwert neu</b> |          | <b>400'017</b> |

## Berechnung Eigenmietwert

|                          |                     |               |
|--------------------------|---------------------|---------------|
| 250'000                  | 4.75% <sup>2)</sup> | 11'875        |
| 150'000                  | 4.00%               | 6'000         |
| -                        | 3.25%               | -             |
| -                        | 2.50%               | -             |
| -                        | 1.75%               | -             |
| -                        | 1.00%               | -             |
| <b>Eigenmietwert neu</b> |                     | <b>17'875</b> |

**Vergleich der Steuerwerte**

|                  | <b>Eigenmietwert</b> | <b>Steuerwert</b> |
|------------------|----------------------|-------------------|
| - aktuelle Werte | 21'060               | 415'400           |
| - neue Werte     | 17'875               | 400'017           |

1) Der Regierungsrat legt das Datum der ersten generellen Neuschätzung fest.

2) Die Mietwertansätze des Kantons Luzern sind im Rahmen der generellen Neuschätzung an die Verhältnisse im Kanton Uri anzupassen.

**Beispiel 5: Stockwerkeigentum B**

|               |            |
|---------------|------------|
| Verkaufspreis | 700'000.00 |
|---------------|------------|

**Grundstücksbewertung***Bewertung bisher*

|                    |         |
|--------------------|---------|
| Steuerwert aktuell | 591'000 |
| Eigenmietwert      | 21'330  |

*Bewertung neu*

|                 |                                      |                  |
|-----------------|--------------------------------------|------------------|
| Neubauwert      | 3'287'000                            |                  |
| Entwertung      | Auf Zeitpunkt 2024 <sup>1)</sup> 20% |                  |
| <b>Zeitwert</b> |                                      | <b>2'629'600</b> |

|                 |      |                  |
|-----------------|------|------------------|
| Fläche m2       | 2612 |                  |
| Landwert CHF/m2 | 500  |                  |
| <b>Landwert</b> |      | <b>1'306'000</b> |
|                 |      |                  |
| <b>Realwert</b> |      | <b>3'935'600</b> |

|                       |          |                |
|-----------------------|----------|----------------|
| Wertquote             | 153/1000 | 0.153          |
| <b>Steuerwert neu</b> |          | <b>602'147</b> |

## Berechnung Eigenmietwert

|                          |                     |               |
|--------------------------|---------------------|---------------|
| 250'000                  | 4.75% <sup>2)</sup> | 11'875        |
| 250'000                  | 4.00%               | 10'000        |
| 102'100                  | 3.25%               | 3'318         |
| -                        | 2.50%               | -             |
| -                        | 1.75%               | -             |
| -                        | 1.00%               | -             |
| <b>Eigenmietwert neu</b> |                     | <b>25'193</b> |

**Vergleich der Steuerwerte**

|                  | <b>Eigenmietwert</b> | <b>Steuerwert</b> |
|------------------|----------------------|-------------------|
| - aktuelle Werte | 21'330               | 591'000           |
| - neue Werte     | 25'193               | 602'147           |

1) Der Regierungsrat legt das Datum der ersten generellen Neuschätzung fest.

2) Die Mietwertansätze des Kantons Luzern sind im Rahmen der generellen Neuschätzung an die Verhältnisse im Kanton Uri anzupassen.

**Beispiel 6: Stockwerkeigentum C**

|               |         |
|---------------|---------|
| Verkaufspreis | 585'000 |
|---------------|---------|

**Grundstücksbewertung***Bewertung bisher*

|                    |         |
|--------------------|---------|
| Steuerwert aktuell | 516'900 |
| Eigenmietwert      | 16'250  |

**Bewertung neu**

|                 |                                  |                  |
|-----------------|----------------------------------|------------------|
| Neubauwert      | 3'920'000                        |                  |
| Entwertung      | Auf Zeitpunkt 2024 <sup>1)</sup> | 4%               |
| <b>Zeitwert</b> |                                  | <b>3'763'200</b> |

|                 |      |                  |
|-----------------|------|------------------|
| Fläche m2       | 1076 |                  |
| Landwert CHF/m2 | 400  |                  |
| <b>Landwert</b> |      | <b>430'400</b>   |
|                 |      |                  |
| <b>Realwert</b> |      | <b>4'193'600</b> |

|                       |          |                |
|-----------------------|----------|----------------|
| Wertquote             | 130/1000 | 0.13           |
| <b>Steuerwert neu</b> |          | <b>545'168</b> |

**Berechnung Eigenmietwert**

|                          |                     |               |
|--------------------------|---------------------|---------------|
| 250'000                  | 4.75% <sup>2)</sup> | 11'875        |
| 250'000                  | 4.00%               | 10'000        |
| 45'100                   | 3.25%               | 1'466         |
| -                        | 2.50%               | -             |
| -                        | 1.75%               | -             |
| -                        | 1.00%               | -             |
| <b>Eigenmietwert neu</b> |                     | <b>23'341</b> |

**Vergleich der Steuerwerte**

|                  | <b>Eigenmietwert</b> | <b>Steuerwert</b> |
|------------------|----------------------|-------------------|
| - aktuelle Werte | 16'250               | 516'900           |
| - neue Werte     | 23'341               | 545'168           |

1) Der Regierungsrat legt das Datum der ersten generellen Neuschätzung fest.

2) Die Mietwertansätze des Kantons Luzern sind im Rahmen der generellen Neuschätzung an die Verhältnisse im Kanton Uri anzupassen.