

Allgemeine Neuschätzung der Grundstücke 2011 im Überblick

1. Ausgangslage

Beschluss für eine allg. Neuschätzung

Gemäss Artikel 56 Absatz 1 des Gesetzes über die direkten Steuern im Kanton Uri (StG; RB 3.2211) hat der Landrat in der Regel alle zwölf Jahre eine allgemeine Neuschätzung der Grundstücke anzuordnen. Der Landrat kann anstelle der Neuschätzung eine Neubewertung aufgrund veränderter Indexzahlen erlassen. Die letzte allgemeine Neuschätzung ist am 1. Januar 1993 in Kraft getreten. Somit sind seit der letzten Neuschätzung bereits siebzehn Jahre vergangen.

Im April 2003 hat der Landrat im Hinblick auf eine allgemeine Neuschätzung der Grundstücke die Totalrevision der Verordnung über die steueramtliche Schätzung der Grundstücke (SchäV; RB 3.2215) erlassen. Der Regierungsrat hat diese Schätzungsverordnung auf den 1. September 2003 in Kraft gesetzt.

Am 20. September 2006 ordnete der Landrat gestützt auf Artikel 56 StG eine allgemeine Neuschätzung der Grundstücke an und beauftragte die Finanzdirektion, diese Neuschätzung durchzuführen. Die Finanzdirektion hat nach Artikel 24 SchäV am 1. Oktober 2007 die erforderlichen Weisungen in Form eines Handbuchs (Weisung Nr. 5.02) erlassen. Das Handbuch zur steueramtlichen Schätzung der Grundstücke wurde in Anlehnung an das Schweizerische Schätzerhandbuch 2005 der Schweizerischen Vereinigung kantonaler Grundstücksbewertungsexperten (SVKG) erstellt.

Bewertung des Vermögens

Artikel 14 Absatz 1 des Bundesgesetzes über die Harmonisierung der direkten Steuern der Kantone und Gemeinden (StHG; SR 642.14) und Artikel 53 StG verlangen, dass das Vermögen zum Verkehrswert bewertet wird.

Der Verkehrswert von Grundstücken entspricht dem unter normalen Verhältnissen und ohne Rücksicht auf ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse erzielbaren Verkaufspreis am Stichtag. Das Ziel der allgemeinen Neuschätzung ist es, für die nichtlandwirtschaftlichen Grundstücke einen steueramtlichen Verkehrswert zu bestimmen.

Bei Grundstücken, die dem bäuerlichen Bodenrecht unterstehen und land- oder forstwirtschaftlich genutzt werden, tritt gemäss Artikel 55 Absatz 1 StG anstelle des Verkehrswerts der Ertragswert. Die Schätzung des Ertragswerts landwirtschaftlicher Grundstücke stützt sich auf Artikel 10 des Bundesgesetzes über das bäuerliche Bodenrecht (BGBB; SR 211.412.11) und richtet sich nach der Anleitung für die Schätzung des landwirtschaftlichen Ertragswerts vom 26. November 2003 (Eidgenössische Schätzungsanleitung, in Kraft seit 1. Februar 2004).

Im Bericht und Antrag des Regierungsrates vom 27. Juni 2006 an den Landrat ist die Erhöhung der Vermögenssteuerwerte auf rund 1.2 Milliarden Franken geschätzt worden, ausge-

hend von einer durchschnittlichen Höherbewertung von 35 Prozent gegenüber den heutigen Schätzungen.

Festlegung der Eigenmietwerte

Gemäss Artikel 25 Absatz 3 StG sind die Eigenmietwerte für das selbst bewohnte Einfamilienhaus, Stockwerkeigentum und Ferienhaus alle vier Jahre der prozentualen Veränderung des Mietzinsniveaus im Kanton anzupassen.

Die letzte generelle Erhöhung der Eigenmietwerte (Indexierung) um 5 Prozent erfolgte auf den 1. Januar 1997. Gestützt auf die Mietzinserhebung mit Stichtag 1. April 2003 verzichtete die Finanzdirektion auf eine erneute Indexierung mit Wirkung ab Steuerperiode 2003. Mit der Medienmitteilung der Finanzdirektion vom 16. Februar 2004 wurde eine nächste Indexierung auf den 1. Januar 2007 angekündigt. Im Hinblick auf die beschlossene allgemeine Neuschätzung per 1. Januar 2011 hat die Finanzdirektion stillschweigend auf eine Indexierung per 1. Januar 2007 verzichtet, weil mit der inzwischen beschlossenen allgemeinen Neuschätzung die Eigenmietwerte individuell den aktuellen Verhältnissen angepasst werden können.

Die Anpassung der Eigenmietwerte erfolgt somit unabhängig von der allgemeinen Neuschätzung der Vermögenswerte. Aus aktuellem Anlass sollen aber beide Neuschätzungen zusammen auf den 1. Januar 2011 in Kraft treten.

Im Bericht und Antrag des Regierungsrats ist mit einer Erhöhung der Eigenmietwerte von rund 5 Prozent oder rund 6 Mio. Franken gerechnet worden.

2. Anpassungen der Bewertungsgrundlagen im Rahmen der allgemeinen Neuschätzung

Anpassungen des Schätzungssystems:

- Die Schätzung der Grundstücke entspricht neu einem steueramtlichen Verkehrswert. Bei der Neuschätzung 1993 wurde lediglich ein verminderter ("billiger") Verkehrswert mit sehr tiefen Kubikmeterpreisen berechnet.
- Der Landwert innerhalb der Bauzone wird neu nach dem so genannten absoluten Bodenpreis (Marktpreis) pro Quadratmeter ermittelt. Bei der Neuschätzung 1993 wurde der Landwert anhand des Zeitwertes des Gebäudes berechnet, was bei grossen Parzellen mit älteren Gebäuden zu einem sehr tiefen Quadratmeterpreis führte.
- Der Ertragswert, der in der Regel tiefer ist als der Realwert, wird neu bei der Berechnung des Vermögenssteuerwertes gegenüber dem Realwert weniger stark gewichtet. Dies führt zu einer Erhöhung der Vermögenssteuerwerte.

Anpassungen von Bau-, Boden- und Mietkosten an die heutigen Marktpreise und Berücksichtigung der heutigen Benützungsorte:

- Die Kubikmeterpreise wurden gemäss dem Zürcher Baukostenindex per Stichtag 1.4.2006 angepasst.
- Die absoluten Bodenpreise (Landwertzonen) wurden in Absprache mit den Gemeinden nach Marktpreisen festgelegt. Diese Landwertzonen können im Internet unter www.ur.ch (Steuern/Grundstücksschätzungen/Landwertzonen) eingesehen werden.
- Die Anpassung der Eigenmietwerte wurde anhand des Mietpreisniveaus gemäss Mietzinserhebung per Stichtag 1.4.2006 vorgenommen. Damit ist die Rechtsgleichheit zwischen Mietern und Eigentümern gewahrt. Der Anstieg beträgt durchschnittlich 15 Prozent.
- Der Ertragswert entspricht dem kapitalisierten Mietwert (bzw. Eigenmiete). Der Anstieg der Ertragswerte lässt sich aufgrund der Anwendung eines tieferen Basiszinssatzes von 5 Prozent begründen (5 Prozent entspricht dem Durchschnitt der ersten Hypothek der

Urner Kantonalbank der letzten 30 Jahre; 1976-2006). Bis anhin wurde ein Basiszinsatz von 6.5 Prozent verwendet.

- Grundstücke, welche im Gegensatz zur Neuschätzung 1993 nicht mehr landwirtschaftlich genutzt werden, sind neu anhand nichtlandwirtschaftlicher Ansätze zu bewerten.

3. Stand und Auswirkungen der allgemeinen Neuschätzung

Im Rahmen der allgemeinen Neuschätzung sind rund 17'500 Grundstücke, die sich im Besitz von Privatpersonen, Personengesellschaften, Erbgemeinschaften oder einfachen Gesellschaften befinden, neu zu bewerten. Ende April 2010 waren über 90 Prozent der Grundstücke geschätzt. Bis Ende 2010 werden voraussichtlich alle Schätzungen durchgeführt sein.

Auswirkungen

Im Vorfeld der allgemeinen Neuschätzung ging das Amt für Steuern von einem durchschnittlichen Anstieg der Vermögenssteuerwerte von ca. 35 Prozent aus, wobei 25 Prozent dem Systemwechsel und 10 Prozent der Teuerung zugeschrieben wurden. Mit der Steuergesetzrevision auf den 1. Januar 2009 wurde im Hinblick auf diese Erhöhung der Vermögenswerte die Vermögenssteuer bereits um rund 50 Prozent gesenkt.

Da die Beschaffenheit der Grundstücke im Kanton Uri sehr heterogen ist und die letzte allgemeine Neuschätzung schon 17 Jahre zurückliegt, war eine Voraussage der Veränderung der Vermögenssteuerwerte sehr schwierig.

Die bisherigen Auswertungen zeigen, dass im Durchschnitt sowohl die Vermögenssteuerwerte als auch die Eigenmietwerte mit der allgemeinen Neuschätzung ansteigen. Wobei das Ausmass der Anstiege sehr unterschiedlich ist. Es besteht sowohl innerhalb der Gemeinden als auch zwischen den Gemeinden eine grosse Streuung. Der unterschiedliche Anstieg der Vermögenssteuerwerte innerhalb des Kantons bestätigt die Notwendigkeit der allgemeinen Neuschätzung zur Wahrung der Steuergerechtigkeit und Rechtsgleichheit zwischen den Grundeigentümern und den Mietern.

Das Ausmass des Anstiegs der Vermögenssteuer- und Eigenmietwerte ist begründet in Anpassungen im Schätzungssystem an die heutige schweizerische Praxis, Anpassungen von Bau-, Boden- und Mietkosten an die heutigen Marktpreise, Nutzungsänderungen und in den vielen An-, Um- und Ausbauten sowie Renovationen, die in den letzten Jahren vorgenommen wurden und zweifelsohne zu einer Verbesserung der bestehenden Substanz führten.

Die Abteilung Grundstückschätzung hat die neuen Steuerwerte mit den aktuell gehandelten Verkaufspreisen und den bezahlten Mietzinsen verglichen und dabei festgestellt, dass die neue Steuerwerte grösstenteils unter den tatsächlichen Verkehrswerten und die bezahlten Mietzinsen liegen.

4. Kosten der allg. Neuschätzung

Die Gesamtkosten der allgemeinen Neuschätzung betragen Ende März 2010 rund 2.1 Mio. Franken. Dies entspricht 78 Prozent des bewilligten Verpflichtungskredites von 2.7 Mio. Franken. Es zeichnet sich ab, dass für die allgemeine Neuschätzung nicht der gesamte Kredit aufgewendet werden muss. Die Kosten der allgemeinen Neuschätzung werden je zur Hälfte vom Kanton und von den Gemeinden getragen.

5. Eröffnung der Schätzungen

Die neuen Vermögenssteuer- und Eigenmietwerte werden den Grundeigentümern ab 28. April 2010 eröffnet. Bei Erbengemeinschaften und einfachen Gesellschaften werden die Schätzungsverfügungen an die Vertreter eröffnet. Weitere Informationen zur Eröffnung finden sie im Informationsblatt, das den Grundstückeigentümern mit der Schätzungsverfügung zugestellt wurde und im Internet unter www.ur.ch (Steuern-Grundstücksschätzungen) aufgeschaltet ist.

Die Neuschätzungen werden infolge der Einführung des EDV-Grundbuchs nicht mehr nach den Hauptbuchnummern (HB-Nummer), sondern nach den Parzellennummern gemäss Grundbuch eröffnet.

Auswirkungen der Eröffnung bei Miteigentum

Die Eröffnung der Neuschätzungen nach Parzellennummern gemäss Grundbuch hat vor allem Auswirkungen auf Grundstücke mit mehreren Eigentümern (Miteigentum). Falls im Grundbuch nichts vermerkt ist, steht nach ZGB jedem Miteigentümer ein Anteil am ganzen Grundstück zu. Diese Miteigentumsanteile sind gemäss der Schätzungsverfügung von den jeweiligen Miteigentümern zu versteuern.

Dies kann bei einem Mehrfamilienhaus, das sich im Miteigentum von mehreren Personen befindet, zur Folge haben, dass die Nutzung nicht mit dem Eintrag im Grundbuch und damit nicht mit der steuerlichen Belastung der Miteigentümer übereinstimmt. Diese Problematik wird mit dem nachfolgenden Beispiel näher erläutert:

Beispiel:

Wohnhaus mit zwei Wohnungen und zwei Miteigentümern. Miteigentümer 1 wohnt im EG, Miteigentümer 2 wohnt im 1.OG. Bei den bisherigen Schätzungen hatte jede Wohnung eine HB-Nummer und wurde dem Steuerpflichtigen separat eröffnet. Mit der Eröffnung nach den Parzellennummern wird jedem Miteigentümer die Hälfte des Vermögenssteuerwerts des gesamten Gebäudes und die Hälfte des Eigenmietwerts beider Wohnungen eröffnet. Diese hälftige Aufteilung entspricht dem Eintrag im Grundbuch. In der Folge sind die Vermögenssteuer- und Eigenmietwerte von den Miteigentümern je zur Hälfte zu versteuern. Eine Aufteilung dieser Werte entsprechend der Nutzung der Wohnungen erfolgt nur, wenn die steuerpflichtigen Personen für diese Wohneinheiten Stockwerkeigentum begründen, was einen entsprechenden Eintrag im Grundbuch erfordert.

Auswirkungen bei Wohnrecht / Nutzniessung

Ist auf einem Grundstück ein Wohnrecht oder eine Nutzniessung eingetragen, wird dies auf der Schätzungsverfügung vermerkt. Der oder die Wohnrechtsberechtigte hat den Eigenmietwert des von ihm oder ihr genutzten Wohnanteils zu versteuern. Der Nutzniesser oder die Nutzniesserin versteuert sowohl den Eigenmietwert als auch den Vermögenssteuerwert des Grundstückes.

Im Rahmen der allgemeinen Neuschätzung werden den Wohnrechtsberechtigten, respektiv den Nutzniessenden, die zu versteuernden Anteile schriftlich mitgeteilt. Im Veranlagungsverfahren steht diesen steuerpflichtigen Personen das Recht zu, dagegen Einsprache zu erheben.

6. Inkrafttreten der allg. Neuschätzung und der Eigenmietwerte

Gestützt auf Artikel 7 Absatz 2 SchäV hat der Regierungsrat das Inkrafttreten der allgemeinen Neuschätzung auf den 1. Januar 2011 festgelegt. Gleichzeitig treten auch die neuen

Eigenmietwerte in Kraft. Sie sind deshalb erstmals in der Steuererklärung 2011 zu deklarieren.

7. Senkung der Einkommens- und Vermögenssteuern 2009 und 2011

Die höheren Vermögenssteuerwerte und die höheren Eigenmietwerte führen ab dem Steuerjahr 2011 zu einem höheren Steuerertrag für den Kanton und die Gemeinden von je rund 2 Mio. Franken.

Die Vermögenssteuerbelastung wurde im Hinblick auf die erwartete Erhöhung der Vermögenssteuerwerte infolge der allgemeinen Neuschätzung bereits anlässlich der Steuergesetzrevision auf den 1. Januar 2009 um rund 50 Prozent gesenkt. Mit der Einführung der Flat Rate Tax ist auch die Einkommenssteuerbelastung erheblich reduziert worden. Der damit verbundene Steuerausfall betrug für den Kanton rund 26 Mio. Franken.

Der Regierungsrat sieht vor, dem Landrat auf den 1. Januar 2011 eine Totalrevision des Steuergesetzes, des Grundstückgewinnsteuergesetzes und des Erbschafts- und Schenkungssteuergesetzes zu unterbreiten und diese drei Gesetze in einem einzigen Rechtserschluss zusammenzufassen. Der Regierungsrat schlägt weitere massvolle Senkungen bei den Einkommens- und Vermögenssteuersätzen vor. Die vom Regierungsrat vorgeschlagenen Änderungen können Sie im Internet unter www.ur.ch (Finanzdirektion-aktuell) nachlesen.

8. Auswirkungen auf die individuelle Prämienverbilligung und Stipendien

Die höheren Vermögenssteuerwerte wirken sich auch auf die individuelle Prämienverbilligung (IPV), die Stipendien und weitere Leistungen des Kantons und des Bundes aus. Die Gesundheits-, Sozial- und Umweltdirektion (GSUD) und die Bildungs- und Kulturdirektion (BKD) sind informiert.

9. Information und Auskunft

Alle in dieser Übersicht aufgeführten Informationen finden Sie im Internet unter www.ur.ch (Steuern-Grundstückschätzung) oder unter www.ur.ch (Finanzdirektion aktuell). Auskunft über Ihre Schätzungsverfügung erhalten Sie bei der Abteilung Grundstücksschätzung (Telefon 041 875 21 18).

6460 Altdorf, 28. April 2010

Amt für Steuern
Abteilung Grundstückschätzungen