



Generalversammlung

6. Mai 2010

Allgemeine Neuschätzung (I)

Rückblick (I)

- Letzte allgemeine Neuschätzung ist per 1.1.1993 in Kraft getreten
- Letzte Indexierung der Eigenmietwerte per 1.1.1997
- Im April 2003 hat der Landrat die Verordnung über die steueramtliche Schätzung der Grundstücke einer Totalrevision unterzogen (SchäV; RB 3.2215)
- Regierungsrat setzte die SchäV per 1.9.2003 in Kraft

Allgemeine Neuschätzung (II)

Warum schon wieder eine Neuschätzung aller Grundstücke?

Artikel 56 Steuergesetz

„Die allgemeine Neuschätzung der Grundstücke wird vom Landrat in der Regel alle 12 Jahre angeordnet.“

Letzte Neuschätzung 1.1.1993 → 17 Jahre !!!

(Steuergerechtigkeit und Rechtsgleichheit einerseits zwischen den Eigentümer und Mietern und andererseits zwischen den Eigentümern und Mietern)

Allgemeine Neuschätzung (III)

Warum schon wieder eine Anpassung der Eigenmietwerte?

Artikel 25 Steuergesetz

„Der Eigenmietwert wird alle vier Jahre der prozentualen Veränderung des Mietzinsniveaus im Kanton angepasst.“

Letzte Indexierung 1.1.1997 → 13 Jahre !!!

(Steuergerechtigkeit und Rechtsgleichheit einerseits zwischen den Eigentümer und Mietern und andererseits zwischen den Eigentümern und Mietern)

Allgemeine Neuschätzung (IV)

Rückblick (II)

- Landrat ordnete am 20.9.2006 die allgemeine Neuschätzung an und sprach einen Verpflichtungskredit über 2.7 Mio.
- Finanzdirektion wurde mit der Neuschätzung beauftragt
- Finanzdirektion hat am 1. Oktober 2007 das Handbuch zur steueramtlichen Schätzung (Weisung Nr. 5.02) erlassen
(www.ur.ch [Steuern - Grundstückschätzungen])

Allgemeine Neuschätzung (V)

Ausblick

- Inkrafttreten der allgemeinen Neuschätzung hat der Regierungsrat im Juli 2009 auf den **1.1.2011** festgelegt
- Anpassung der **Eigenmietwerte** erfolgt unabhängig von der allgemeinen Neuschätzung und tritt ebenfalls per **1.1.2011** in Kraft
- Die Totalrevision der Urner Steuergesetze soll zufällig auch auf **1.1.2011** in Kraft treten

Allgemeine Neuschätzung (VI)

Stand der Dinge

- 17'500 Grundstücke sind neu zu bewerten
- Über 90 Prozent der Grundstücke wurden bereits neu geschätzt
- Über 90 Prozent der neuen Schätzungen sind am 28. April 2010 eröffnet worden

Allgemeine Neuschätzung (VII)

Auswirkungen

- Erhöhung der Vermögenssteuerwerte im Ø um 45% und Erhöhung der Eigenmietwerte im Ø um 8%
- Grosse Unterschiede innerhalb der Gemeinden und zwischen den Gemeinden
- Bisherige Kosten für Neuschätzung betragen rund 2.1 Mio. Franken (dies entspricht 78% des bewilligten Kredits)

Allgemeine Neuschätzung (VIII)

Finanzielle Auswirkungen ab 2011

- Mehreinnahmen infolge der Neuschätzung von insgesamt 3.85 Mio. Franken (*Kanton / Gemeinden / Kirchen*)
- Mehreinnahmen werden im Rahmen der Totalrevision der Urner Steuergesetze per 1.1.2011 wieder an die Bevölkerung zurückgegeben
- Steuerausfall infolge Steuerrevision per 1.1.2011 beträgt insgesamt 6.39 Mio. Franken (*Kanton / Gemeinden / Kirchen*)

Allgemeine Neuschätzung (IX)

Finanzielle Auswirkungen ab 2011

Zusammenfassender Überblick

Steuerertragsausfall ab 2011	Kanton	Gemeinden	Kirchen	Total
	CHF	CHF	CHF	CHF
Steuerertragsausfall: Steuervorlage 2010	-3'290'000	-2'570'000	-530'000	-6'390'000
Steuermehrertrag: allgemeine Neuschätzung	1'650'000	1'670'000	530'000	3'850'000
Total	-1'640'000	-900'000	0	-2'540'000

Allgemeine Neuschätzung (X)

Hauptgründe für die Erhöhung der Vermögenssteuer- und Eigenmietwerte (1)

- Bewertung zum Verkehrswert (gemäss Artikel 14 Absatz 1 Steuerharmonisierungsgesetz)
- Anpassung an aktuellen Baukostenindex und Berücksichtigung des aktuellen Mietpreisniveaus
- Zahlreiche Umbauten, Renovationen und Umnutzungen

Allgemeine Neuschätzung (XI)

Hauptgründe für die Erhöhung der Vermögenssteuer- und Eigenmietwerte (2)

- Änderungen in der Bewertung aufgrund des Schätzungssystems anhand des schweizerischen Schätzerhandbuchs
 - bisher „billiger“ Verkehrswert
 - absoluter Bodenpreis (Marktpreis) in der Bauzone
 - Ertragswert wird je nach Objektart anders gewichtet
 - tieferer Basiszinssatz für die Kapitalisierung des Eigenmietwertes

Allgemeine Neuschätzung (XII)

Auswertungsergebnisse

- Eigenmietwerte liegen im Durchschnitt unter den momentan bezahlten Mietzinsen
- Steueramtliche Verkehrswerte liegen im Durchschnitt unter den aktuell gehandelten Verkaufspreisen

Ausblick: Steuergesetzrevision per 1.1.2011

Gezielte Entlastungen beim Eigenmietwert

- Erhöhung Abzug vom Eigenmietwert für selbstbewohntes Eigentum am Wohnort
 - bisher: 20 % → neu: **25 %**
 - oberer Grenzbetrag:
 - bisher: Fr. 3'200 → neu: **Fr. 7'500**
 - unterer Grenzbetrag:
 - bisher: Fr. 6'400 → neu: **entfällt**

Ausblick: Steuergesetzrevision per 1.1.2011

Gezielte Entlastungen beim Eigenmietwert

Belastungsvergleich 2009 mit 2011 infolge Erhöhung Abzug vom Eigenmietwert

Modellfall:	2009	2011
<i>Durchschnittliche Zunahme aufgrund der allgemeinen Neuschätzung</i>		8%
Eigenmietwert	26'000	28'080
Abzug Eigenmietwert: bisher 20% max. 3'200 Franken	-3'200	
Abzug Eigenmietwert: neu 25% max. 7'500 Franken		-7'020
Nettomietwert	22'800	21'060
Total Kantons- und Gemeindesteuern	3'511	3'201
<i>Steuerliche Entlastung in %</i>		-8.8%

Ausblick: Steuergesetzrevision per 1.1.2011

Gezielte Entlastungen beim Vermögen

- Senkung der Vermögenssteuersätze:

Kanton: bisher: 1.1 ‰ → neu: 0.9 ‰

Gemeinden: bisher: 1.1 ‰ → neu: 0.9 ‰

Kirchen: bisher: 0.4 ‰ → neu: 0.3 ‰

Total: bisher: 2.6 ‰ → neu: 2.1 ‰

Ausblick: Steuergesetzrevision per 1.1.2011

Gezielte Entlastungen beim Vermögen

Belastungsvergleich 2009 mit 2011 infolge Senkung Vermögenssteuersätze

Modellfall:	Zunahme in %	2009	2011
Schätzungswert		500'000	725'000
Sozialabzüge		-160'000	-180'000
Steuerbares Vermögen		340'000	545'000
Total Kantons- und Gemeindesteuer		884	1'145
<i>Steuerliche Mehrbelastung in % 2009</i>			<i>30%</i>

Ausblick: Steuergesetzrevision per 1.1.2011

Gezielte Entlastungen beim Einkommen + Vermögen

Modellfall:	2009	2011
Einkommenssteuern (Kt., Gde., Kirche)	3'511	3'201
Vermögenssteuern (Kt., Gde., Kirche)	884	1'145
Total Einkommen und Vermögen	4'395	4'346
<i>Steuerliche Entlastung in % 2009</i>		<i>-1.1%</i>

Massgeblichkeit der neuen Steuerwerte

Inkrafttreten

- Allgemeine Neuschätzung tritt per **1.1.2011** in Kraft
- Die neuen Vermögenssteuer- und Eigenmietwerte haben erstmals für die Steuererklärung 2011 (Versand im Januar 2012) Relevanz
- Mit den Schätzungsverfügungen wird ein entsprechendes Informationsblatt abgegeben, das die Eigentümer informiert

Rechtsmittel

- Die steuerpflichtigen Personen haben das Recht, innerhalb von **30 Tagen** seit Zustellung schriftlich Einsprache zu erheben
- Die Einsprache muss der kantonalen Schätzungskommission zugestellt werden
- Die Einsprache ist zu begründen und hat einen Antrag zu enthalten

Überprüfung der Schätzwerte

FALSCH: Vergleich zwischen alter und neuer Schätzung!



Überprüfung der Schätzwerte

RICHTIG: Vergleich zwischen Schätzung + Verkehrswert!



Aktuelle Informationen im Internet

Berechnung der steuerlichen Mehr- oder Minderbelastung

- Die Berechnung zeigt die Auswirkungen der allgemeinen Neuschätzung der Grundstücke ab 1.1.2011 mit Berücksichtigung der geplanten Änderungen im Rahmen der Totalrevision der Urner Steuergesetze per 1.1.2011
- Medienmitteilungen vom 26.4.10
- Informationsblatt
- Allg. Neuschätzung im Überblick
- Link im Internet: <http://www.ur.ch/de/fd/afs/grundstueckschaetzungen-m542/>

Kategorie	2010	2011
Zusatz (Verkehr- u. Hofbau- u. Abstell- u. Z) Gemeinde	gerade Liste A	gerade Liste B
Kirchengemeinde		
Ausfall schiffliche Familienmitglieder		
Ausfall schiffliche Familienmitglieder		
Ausfall Familienmitglieder anderer Familienformen		
Ausfall Kinder		
Ausfall unterstützungsberechtigte Personen		
Beispiel	1.000	1.000
Mehrwert der eigenen Wohnung bis 2010 - ab 2011	10.000	10.000
ausfallig 2010 bis 2011 - ab 2011 2010 bis 2011	10.000	10.000
Meh- und Pachtwohnvermögen	10.000	10.000
Total der Einkünfte aus Liegenschaften	10.000	10.000
Planmäßige Unterhalt - Gewinne in den ab 2011, aber 2010	10.000	10.000
Steuerliche Gegenüberstellung	10.000	10.000
Differenz Nettoeinkommen	10.000	10.000
23 Nettoeinkommen	10.000	10.000
24 Abzug für steuerliche Bewilligungen	10.000	10.000
25 Sachbeihilfe für alle Steuerpflichtigen	10.000	10.000
26 Sachbeihilfe für Invaliden und Altersrentner	10.000	10.000
27 Sachbeihilfe für Kinder	10.000	10.000
28 Sachbeihilfe für Studierende und Auszubildende	10.000	10.000
29 Sachbeihilfe für Kinder in beruflicher Ausbildung	10.000	10.000
30 Sachbeihilfe für Kinder in beruflicher Ausbildung	10.000	10.000
31 Sachbeihilfe für Kinder in beruflicher Ausbildung	10.000	10.000
32 Sachbeihilfe für Kinder in beruflicher Ausbildung	10.000	10.000
33 Sachbeihilfe für Kinder in beruflicher Ausbildung	10.000	10.000
34 Sachbeihilfe für Kinder in beruflicher Ausbildung	10.000	10.000
35 Sachbeihilfe für Kinder in beruflicher Ausbildung	10.000	10.000
36 Sachbeihilfe für Kinder in beruflicher Ausbildung	10.000	10.000
37 Sachbeihilfe für Kinder in beruflicher Ausbildung	10.000	10.000
38 Sachbeihilfe für Kinder in beruflicher Ausbildung	10.000	10.000
39 Sachbeihilfe für Kinder in beruflicher Ausbildung	10.000	10.000
40 Sachbeihilfe für Kinder in beruflicher Ausbildung	10.000	10.000
41 Sachbeihilfe für Kinder in beruflicher Ausbildung	10.000	10.000
42 Sachbeihilfe für Kinder in beruflicher Ausbildung	10.000	10.000
43 Sachbeihilfe für Kinder in beruflicher Ausbildung	10.000	10.000
44 Sachbeihilfe für Kinder in beruflicher Ausbildung	10.000	10.000
45 Sachbeihilfe für Kinder in beruflicher Ausbildung	10.000	10.000
46 Sachbeihilfe für Kinder in beruflicher Ausbildung	10.000	10.000
47 Sachbeihilfe für Kinder in beruflicher Ausbildung	10.000	10.000
48 Sachbeihilfe für Kinder in beruflicher Ausbildung	10.000	10.000
49 Sachbeihilfe für Kinder in beruflicher Ausbildung	10.000	10.000
50 Sachbeihilfe für Kinder in beruflicher Ausbildung	10.000	10.000
51 Sachbeihilfe für Kinder in beruflicher Ausbildung	10.000	10.000
52 Sachbeihilfe für Kinder in beruflicher Ausbildung	10.000	10.000
53 Sachbeihilfe für Kinder in beruflicher Ausbildung	10.000	10.000
54 Sachbeihilfe für Kinder in beruflicher Ausbildung	10.000	10.000
55 Sachbeihilfe für Kinder in beruflicher Ausbildung	10.000	10.000
56 Sachbeihilfe für Kinder in beruflicher Ausbildung	10.000	10.000
57 Sachbeihilfe für Kinder in beruflicher Ausbildung	10.000	10.000
58 Sachbeihilfe für Kinder in beruflicher Ausbildung	10.000	10.000
59 Sachbeihilfe für Kinder in beruflicher Ausbildung	10.000	10.000
60 Sachbeihilfe für Kinder in beruflicher Ausbildung	10.000	10.000
61 Sachbeihilfe für Kinder in beruflicher Ausbildung	10.000	10.000
62 Sachbeihilfe für Kinder in beruflicher Ausbildung	10.000	10.000
63 Sachbeihilfe für Kinder in beruflicher Ausbildung	10.000	10.000
64 Sachbeihilfe für Kinder in beruflicher Ausbildung	10.000	10.000
65 Sachbeihilfe für Kinder in beruflicher Ausbildung	10.000	10.000
66 Sachbeihilfe für Kinder in beruflicher Ausbildung	10.000	10.000
67 Sachbeihilfe für Kinder in beruflicher Ausbildung	10.000	10.000
68 Sachbeihilfe für Kinder in beruflicher Ausbildung	10.000	10.000
69 Sachbeihilfe für Kinder in beruflicher Ausbildung	10.000	10.000
70 Sachbeihilfe für Kinder in beruflicher Ausbildung	10.000	10.000
71 Sachbeihilfe für Kinder in beruflicher Ausbildung	10.000	10.000
72 Sachbeihilfe für Kinder in beruflicher Ausbildung	10.000	10.000
73 Sachbeihilfe für Kinder in beruflicher Ausbildung	10.000	10.000
74 Sachbeihilfe für Kinder in beruflicher Ausbildung	10.000	10.000
75 Sachbeihilfe für Kinder in beruflicher Ausbildung	10.000	10.000
76 Sachbeihilfe für Kinder in beruflicher Ausbildung	10.000	10.000
77 Sachbeihilfe für Kinder in beruflicher Ausbildung	10.000	10.000
78 Sachbeihilfe für Kinder in beruflicher Ausbildung	10.000	10.000
79 Sachbeihilfe für Kinder in beruflicher Ausbildung	10.000	10.000
80 Sachbeihilfe für Kinder in beruflicher Ausbildung	10.000	10.000
81 Sachbeihilfe für Kinder in beruflicher Ausbildung	10.000	10.000
82 Sachbeihilfe für Kinder in beruflicher Ausbildung	10.000	10.000
83 Sachbeihilfe für Kinder in beruflicher Ausbildung	10.000	10.000
84 Sachbeihilfe für Kinder in beruflicher Ausbildung	10.000	10.000
85 Sachbeihilfe für Kinder in beruflicher Ausbildung	10.000	10.000
86 Sachbeihilfe für Kinder in beruflicher Ausbildung	10.000	10.000
87 Sachbeihilfe für Kinder in beruflicher Ausbildung	10.000	10.000
88 Sachbeihilfe für Kinder in beruflicher Ausbildung	10.000	10.000
89 Sachbeihilfe für Kinder in beruflicher Ausbildung	10.000	10.000
90 Sachbeihilfe für Kinder in beruflicher Ausbildung	10.000	10.000
91 Sachbeihilfe für Kinder in beruflicher Ausbildung	10.000	10.000
92 Sachbeihilfe für Kinder in beruflicher Ausbildung	10.000	10.000
93 Sachbeihilfe für Kinder in beruflicher Ausbildung	10.000	10.000
94 Sachbeihilfe für Kinder in beruflicher Ausbildung	10.000	10.000
95 Sachbeihilfe für Kinder in beruflicher Ausbildung	10.000	10.000
96 Sachbeihilfe für Kinder in beruflicher Ausbildung	10.000	10.000
97 Sachbeihilfe für Kinder in beruflicher Ausbildung	10.000	10.000
98 Sachbeihilfe für Kinder in beruflicher Ausbildung	10.000	10.000
99 Sachbeihilfe für Kinder in beruflicher Ausbildung	10.000	10.000
100 Sachbeihilfe für Kinder in beruflicher Ausbildung	10.000	10.000

Fragen?

Das Amt für Steuern,
Abt. Grundstückschätzungen,
gibt Ihnen gerne Auskunft
(Telefon 041 875 21 18):

- Carmen Kleiner
Abteilungsleiterin
- Carlo Bay
Grundstückschätzer

