



CH-6061 Sarnen, St. Antonistrasse 4, FD

A-Post

An die Vernehmlassungsteilnehmerin-
nen und -teilnehmer

Sarnen, 28. August 2013

**Neuregelung der Steuerschätzungen: Vernehmlassungsverfahren;
Erläuterungen zur Informationsveranstaltung vom 21. August 2013**

Sehr geehrte Damen und Herren

Im Anschluss an die Informationsveranstaltung vom 21. August 2013 hat die Fragerunde erste Hinweise gegeben, welche Themen besonders interessieren. Dies veranlasst uns, Ihnen als Vernehmlassungsteilnehmerinnen und -teilnehmer folgende zusätzlichen Erläuterungen abzugeben:

- Das Ziel des Gesetzes über die Neuregelung der Steuerschätzungen ist nach mehr als 15 Jahren die Wiederherstellung der Gerechtigkeit zwischen alten und neuen Grundstücken sowie zwischen alten und neuen Schätzungen. Sämtliche Grundstücke sollen nach gleichen Kriterien bewertet werden. Gerechtigkeit unter den Liegenschaftsbesitzern, aber auch gegenüber Mietern, ist wichtig.
- Die an der Infoveranstaltung vorgestellten Berechnungsbeispiele zeigen Extreme auf. Einerseits handelt es sich um Grundstücke, die seit 1980/82 nie mehr neu geschätzt wurden, andererseits handelt es sich um neue Bauten, die mit den alten Berechnungskriterien zu tief bewertet sind. Beide Situationen tragen der Entwicklung der Liegenschaftswerte nicht mehr Rechnung. Entsprechend werden heute zu tiefe Steuern aus diesen Liegenschaften erhoben. Weitere Beispiele in den Vernehmlassungsunterlagen zeigen auf, dass nicht ganz neue Bauten verhältnismässig kleinere Erhöhungen der Steuerwerte erfahren.
- Selbst wenn die Neuregelung so ausgestaltet wäre, dass im kantonalen Durchschnitt aufgrund angepasster Faktoren keine Auswirkungen auf die Steuereinnahmen erfolgten, würde es Grundeigentümerinnen und -eigentümer geben, die höhere Steuerwerte zu versteuern hätten. Diese würden vielleicht nicht Fr. 1 300.-, sondern nur Fr. 900.- mehr Steuern bezahlen müssen.
- Insgesamt ist darauf hinzuweisen, dass einige Grundeigentümerinnen und -eigentümer etwas weniger bezahlen, der grosse Durchschnitt eine kleine Abweichung hinnehmen muss und einige mehr bezahlen. Bei denjenigen, die mehr bezahlen werden, ist anzumerken, dass sie unter den heutigen Berechnungen zu tiefe Werte hatten und damit im Vergleich zu wenig Steuern bezahlten.

- Wir möchten darauf hinweisen, dass heute bei Handänderungen teilweise sehr hohe Liebhaberpreise bezahlt werden. Auch mit der Neuregelung werden diese Liebhaberpreise und die Auswirkungen der tiefen Hypothekarzinsen sowie die Auswirkungen des überhitzten Immobilienmarktes nicht auf den Steuerwert durchschlagen.

Um Ihnen, geschätzte Vernehmlassungsteilnehmerinnen und -teilnehmer, eine bessere Übersicht geben zu können, haben wir eine Beilage erstellt, welche analog zum Anhang 4 der Erläuterungen des Finanzdepartements zum Gesetz über die Neuregelung der Steuerschätzungen aufgebaut ist. Diese Berechnungsbeispiele basieren auf einem Netto-Steuerwert von 65 Prozent und einem Faktor für die Eigenmietwertberechnung von 4,0 Prozent. (Anhang 4 der Erläuterungen basiert auf einem Netto-Steuerwert von 80 Prozent und einem Faktor für die Eigenmietwertberechnung von 3,5 Prozent.)

Ein Netto-Steuerwert von 65 Prozent und ein Faktor für die Eigenmietwertberechnung von 4,0 Prozent würden im kantonalen Durchschnitt keine Auswirkungen auf die Steuereinnahmen haben. Der Netto-Steuerwert der Liegenschaften wäre im Durchschnitt bei unter 60 Prozent des Marktwertes. Dieser Wert würde klar unter dem Wert der übrigen Schweizer Kantone liegen. Die Steuerwerte werden von den kantonalen Steuerverwaltungen in der Regel zwischen 70 bis 90 Prozent des Verkehrswertes beziehungsweise des Kaufpreises festgelegt. Die Eidg. Steuerverwaltung verlangt für die direkte Bundessteuer Eigenmietwerte nicht unter 70 Prozent des Marktmietwertes. Der Faktor für die Eigenmietwertberechnung bezüglich der Direkten Bundessteuer würde wahrscheinlich wie heute bei 4,3 Prozent liegen.

Mit diesen zusätzlichen Hinweisen und Unterlagen möchten wir Ihnen das Ausfüllen des Fragebogens zur Vernehmlassung erleichtern. Das Vernehmlassungsverfahren ist eine wichtige Etappe auf dem Weg zur Entstehung eines Gesetzes. Wir freuen uns auf Ihre Überlegungen, Meinungen und Vorschläge.

Freundliche Grüsse

Hans Wallimann
Regierungsrat

Beilage:
Berechnungsbeispiele nichtlandwirtschaftliche Schätzungen mit Netto-Steuerwert von 65 Prozent und Faktor für die Eigenmietwertberechnung von 4,0 Prozent.

Neuregelung der Steuerschätzungen

Beilage

Beispiele: Vergleich Steuerwerte alt - neu

2. Nichtlandwirtschaftliche Schätzungen

2.a Mehrfamilienhaus, 4 1/2 Zimmer-Wohnung im 3. OG (STWE)

Baujahr: 1980
 Verkehrswert geschätzt: 330'000
 Bemerkung: einfacher Ausbaustandard, Ausbau + Gebäudehülle aus dem Jahr 1980

	Netto-Steuerwert 65%		Faktor	Einkommen	
	Franken	in %		Franken	in %
Preisbasis 1995	204'500	100%	4.0%	8'180	100%
Preisbasis 2015	194'513		4.0%	7'781 ¹⁾	
Veränderung	-9'988	-5%		-400	-5%

Veränderung, Beispiel Sarnen ²⁾

Vermögenssteuer: -14
 Einkommenssteuer: -41

2.b Mehrfamilienhaus, 4 1/2 Zimmer-Wohnung im 1. OG (STWE)

Baujahr: 2008
 Kaufpreis 2008: 530'000
 Bemerkung: mittlerer Ausbaustandard

	Netto-Steuerwert 65%		Faktor	Einkommen	
	Franken	in %		Franken	in %
Preisbasis 1995	304'780	100%	4.0%	12'191	100%
Preisbasis 2015	354'738		4.0%	14'190 ¹⁾	
Veränderung	49'958	16%		1'998	16%

Veränderung, Beispiel Sarnen ²⁾

Vermögenssteuer: 74
 Einkommenssteuer: 258

2.c Mehrfamilienhaus, 5 1/2 Zimmer-Wohnung Attikageschoss (STWE)

Baujahr: 2008
 Kaufpreis 2008: 900'000
 Bemerkung: mittlerer Ausbaustandard

	Netto-Steuerwert 65%		Faktor	Einkommen	
	Franken	in %		Franken	in %
Preisbasis 1995	467'952	100%	4.0%	18'718	100%
Preisbasis 2015	611'406		4.0%	24'456 ¹⁾	
Veränderung	143'454	31%		5'738	31%

Veränderung, Beispiel Sarnen ²⁾

Vermögenssteuer: 216
 Einkommenssteuer: 775

¹⁾ Prozentsatz ist durch Regierungsrat festzulegen. Der Prozentsatz von 4.0 % ist als Beispiel zu verstehen.

²⁾ Kantons-, Einwohner und Kirchgemeinden

Neuregelung der Steuerschätzungen

Beilage

Beispiele: Vergleich Steuerwerte alt - neu

2. Nichtlandwirtschaftliche Schätzungen

2.d Mehrfamilienhaus, 5 1/2 Zimmer-Wohnung im 2. OG (STWE)

Baujahr: 2012
 Kaufpreis 2012: 1'710'000
 Bemerkung: gehobener Ausbaustandard, Liebhaberpreis

	Netto-Steuerwert 65%		Faktor	Einkommen	
	Franken	in %		Franken	in %
Preisbasis 1995	481'644	100%	4.0%	19'266	100%
Preisbasis 2015	604'825		4.0%	24'193 ¹⁾	
Veränderung	123'181	26%		4'927	26%

Veränderung, Beispiel Sarnen²⁾

Vermögenssteuer: 186
 Einkommenssteuer: 666

2.e Mehrfamilienhaus, 4 1/2 Zimmer-Wohnung im 1. OG (STWE)

Baujahr: 2009
 Kaufpreis 2009: 560'000
 Bemerkung: mittlerer bis gehobener Ausbaustandard

	Netto-Steuerwert 65%		Faktor	Einkommen	
	Franken	in %		Franken	in %
Preisbasis 1995	370'193	100%	4.0%	14'808	100%
Preisbasis 2015	328'819		4.0%	13'153 ¹⁾	
Veränderung	-41'374	-11%		-1'655	-11%

Veränderung, Beispiel Sarnen²⁾

Vermögenssteuer: -62
 Einkommenssteuer: -217

2.f Mehrfamilienhaus, 5 1/2 Zimmer-Wohnung im 2. OG (STWE)

Baujahr: 2009
 Kaufpreis 2009: 1'050'000
 Bemerkung: mittlerer bis gehobener Ausbaustandard

	Netto-Steuerwert 65%		Faktor	Einkommen	
	Franken	in %		Franken	in %
Preisbasis 1995	677'872	100%	4.0%	27'115	100%
Preisbasis 2015	667'225		4.0%	26'689 ¹⁾	
Veränderung	-10'647	-2%		-426	-2%

Veränderung, Beispiel Sarnen²⁾

Vermögenssteuer: -15
 Einkommenssteuer: -54

¹⁾ Prozentsatz ist durch Regierungsrat festzulegen. Der Prozentsatz von 4.0 % ist als Beispiel zu verstehen.

²⁾ Kantons-, Einwohner und Kirchgemeinden

Neuregelung der Steuerschätzungen

Beilage

Beispiele: Vergleich Steuerwerte alt - neu

2. Nichtlandwirtschaftliche Schätzungen

2.g Einfamilienhaus mit Garagenanbau, mittlerer Ausbaustandard

Baujahr: 1993

	Netto-Steuerwert 65%		Faktor	Einkommen	
	Franken	in %		Franken	in %
Preisbasis 1995	471'969	100%	4.0%	18'879	100%
Preisbasis 2015	493'594		4.0%	19'744	¹⁾
Veränderung	21'625	5%		865	5%

Veränderung, Beispiel Sarnen ²⁾

Vermögenssteuer: 32
Einkommenssteuer: 109

2.h Einfamilienhaus, mittlerer Ausbaustandard

Baujahr: 1981

Bemerkung: letztmalige Schätzung vor Ort 1981 mit sehr tiefen Werten

	Netto-Steuerwert 65%		Faktor	Einkommen	
	Franken	in %		Franken	in %
Preisbasis 1995	231'500	100%	4.0%	9'260	100%
Preisbasis 2015	385'531		4.0%	15'421	¹⁾
Veränderung	154'031	67%		6'161	67%

Veränderung, Beispiel Sarnen ²⁾

Vermögenssteuer: 233
Einkommenssteuer: 829

2.i Einfamilienhaus, gehobener Ausbaustandard

Baujahr: 2010

Anlagekosten geschätzt 1'700'000

	Netto-Steuerwert 65%		Faktor	Einkommen	
	Franken	in %		Franken	in %
Preisbasis 1995	930'132	100%	4.0%	37'205	100%
Preisbasis 2015	1'092'813		4.0%	43'713	¹⁾
Veränderung	162'681	17%		6'507	17%

Veränderung, Beispiel Sarnen ²⁾

Vermögenssteuer: 245
Einkommenssteuer: 883

¹⁾ Prozentsatz ist durch Regierungsrat festzulegen. Der Prozentsatz von 4.0 % ist als Beispiel zu verstehen.

²⁾ Kantons-, Einwohner und Kirchgemeinden

Neuregelung der Steuerschätzungen

Beilage

Beispiele: Vergleich Steuerwerte alt - neu

2. Nichtlandwirtschaftliche Schätzungen

2.j Einfamilienhaus, gehobener Ausbaustandard

Baujahr: 2011
Anlagekosten geschätzt 2'250'000

	Netto-Steuerwert 65%		Faktor	Einkommen	
	Franken	in %		Franken	in %
Preisbasis 1995	995'522	100%	4.0%	39'821	100%
Preisbasis 2015	1'381'006		4.0%	55'240 ¹⁾	
Veränderung	385'484	39%		15'419	39%

Veränderung, Beispiel Sarnen²⁾

Vermögenssteuer: 581
Einkommenssteuer: 2'093

2.k Einfamilienhaus, mittlerer Ausbaustandard

Baujahr: 2010
Anlagekosten geschätzt 925'000

	Netto-Steuerwert 65%		Faktor	Einkommen	
	Franken	in %		Franken	in %
Preisbasis 1995	463'031	100%	4.0%	18'521	100%
Preisbasis 2015	587'600		4.0%	23'504 ¹⁾	
Veränderung	124'569	27%		4'983	27%

Veränderung, Beispiel Sarnen²⁾

Vermögenssteuer: 187
Einkommenssteuer: 666

¹⁾ Prozentsatz ist durch Regierungsrat festzulegen. Der Prozentsatz von 4.0 % ist als Beispiel zu verstehen.

²⁾ Kantons-, Einwohner und Kirchgemeinden