

Einfache Anfrage Chandiramani-Rapperswil-Jona vom 23. April 2018

Immobilien-Schätzungen im Kanton St.Gallen und der Einfluss auf den interkantonalen Finanzausgleich

Schriftliche Antwort der Regierung vom 5. Juni 2018

Christopher Chandiramani-Rapperswil-Jona weist in seiner Einfachen Anfrage vom 23. April 2018 zunächst auf die unterschiedlich langen Schätzungsintervalle in einzelnen Kantonen hin, macht sodann geltend, dass im Kanton Bern sowohl Eigenmietwert als auch Vermögenssteuerwert von Grundstücken (teils) massiv unter dem schweizerischem Durchschnitt lägen und stellt schliesslich diverse Fragen, welche die schweizweite Harmonisierung der Grundstückschätzungen, die Verwendung und Festlegung von Werten im Rahmen der Steuerveranlagung sowie die Auswirkungen beim Finanzausgleich betreffen.

Die Regierung beantwortet die einzelnen Fragen wie folgt:

1. Bestrebungen, die Grundstückschätzungen als solche und die Schätzungsintervalle schweizweit zu harmonisieren, gibt es – soweit ersichtlich – nicht.
2. Der von der Gebäudeversicherung im Auftrag des Finanzdepartementes festgelegte Mietwert gilt uneingeschränkt auch für die direkte Bundessteuer. Es gab deswegen noch nie Rückfragen oder Beanstandungen seitens der Aufsichtsbehörde, der Eidgenössischen Steuerverwaltung. Verkehrs- oder Ertragswert sind bei der direkten Bundessteuer nicht relevant, weil der Bund keine Vermögenssteuer kennt.
3. Die Kantone bewerten die Grundstücke nach eigenen Regeln und damit regelmässig unterschiedlich. Das Bundesgericht verlangt jedoch für die Zwecke der interkantonalen Steuerauscheidung eine einheitliche Bewertung der Grundstücke, weil nur so sichergestellt ist, dass die beteiligten Kantone zusammen 100 Prozent der Schuldzinsen übernehmen. Deshalb gibt die Schweizerische Steuerkonferenz periodisch ein Kreisschreiben über die Bewertung von Grundstücken mit den sogenannten Repartitionswerten für alle Kantone heraus. Der Repartitionswert wird in Prozenten des kantonalen Steuerwerts ausgedrückt, womit die unterschiedlichen kantonalen Werte für die interkantonale Steuerauscheidung auf eine vergleichbare Basis gebracht werden. Der Repartitionswert für den Kanton St.Gallen beträgt z.B. für nicht landwirtschaftliche Grundstücke 80 Prozent. Das bedeutet, dass die Grundstücke im Kanton St.Gallen im schweizweiten Vergleich eher hoch bewertet sind. Die Folge davon ist, dass der nach kantonalen Grundsätzen ermittelte Steuerwert auf 80 Prozent reduziert wird. Dies gilt jedoch nur für die Zwecke der interkantonalen Steuerauscheidung; zur Ermittlung der Bemessungsgrundlage in den einzelnen Kantonen wird die Umrechnung wieder rückgängig gemacht.

Beim Bundesfinanzausgleich haben die Grundstückschätzungen vor allem Einfluss auf die Indikatoren Einkommen (Mietwert) und Vermögen (Verkehrs- bzw. Ertragswert). Um der unterschiedlichen Schätzungspraxis in den Kantonen Rechnung zu tragen, wäre auch hier die Verwendung der Repartitionswerte denkbar. Die Fachgruppe Qualitätssicherung Finanzausgleich, die den NFA-Prozess¹ jährlich begleitet, entschied jedoch, dass auf die Anwendung

¹ NFA = Neugestaltung des Finanzausgleichs und der Aufgabenteilung zwischen Bund und Kantonen (Neuer Finanzausgleich).

der Repartitionswerte verzichtet wird. Dies wird damit begründet, dass der Einbezug der Repartitionswerte zu erheblichem Zusatzaufwand führen würde, da diese bei Personen, die nur zu einem Kanton in einer Steuerrechtsbeziehung stehen, nicht verlangeungsrelevant sind; zudem stuft die Fachgruppe das Volumen als gering ein. Welche finanziellen Auswirkungen der Verzicht auf den Einbezug der Repartitionsfaktoren im Ressourcenausgleich genau zeitigt, ist nicht bekannt. Entsprechende Erhebungen gibt es nicht.

4. Wie im Ausland gelegene Grundstücke von Personen mit Ansässigkeit in der Schweiz bewertet werden, ist in der Steuerbuchweisung StB 57 Nr. 1 festgehalten. Auf Schätzungen ausländischer Amtsstellen wird in der Regel nicht zurückgegriffen. Eine einheitliche Methode gibt es nicht; der Wert wird vielmehr im Einzelfall ermittelt. So kann etwa bei einem erst kürzlich erworbenen Grundstück 90 Prozent des Kaufpreises als Verkehrswert festgelegt werden. Bei Fremdfinanzierung besteht allenfalls eine Bankenschätzung oder aus der Höhe der Hypothek kann der Verkehrswert abgeleitet werden. Ist eine Liegenschaft fremdvermietet, kann eine Ertragswertschätzung vorgenommen werden. Für Grundstücke in Deutschland gilt als Faustregel, dass der fünffache deutsche Einheitswert dem Verkehrswert entspricht.