

**Motion SVP-Fraktion / FDP-Fraktion / Die Mitte-EVP-Fraktion:
«Teilrevision des amtlichen Schätzungswesens»**

Der Grosse Rat erliess mit dem Gesetz über die Durchführung der Grundstückschätzung vom 9. November 2000 (sGS 814.1; abgekürzt GGS) zum ersten Mal eine gesetzliche Grundlage für das amtliche Schätzungswesen im Kanton St.Gallen! Gleichzeitig wurde im Steuergesetz vom 9. April 1998 (sGS 811.1; abgekürzt StG) der mittlere Preis als massgebend präzisiert, zu denen Grundstück gleicher oder ähnlicher Grösse, Lage und Beschaffenheit in der betreffenden Gegend vermietet (Art. 34 Abs. 2 betreffend Einkommenssteuer) respektive veräussert (Art. 57 Abs. 1 betreffend Vermögenssteuer) werden.

In der Verordnung über die Durchführung der Grundstückschätzung vom 5. Dezember 2000 (sGS 814.11; abgekürzt VGS) erliess die Regierung weitere Vorschriften dazu, wobei ausdrücklich an sie delegierte Kompetenzen zum Teil nicht ausgeübt, sondern an Dritte (so die Schätzungsmethode) oder intern (an den Fachdienst für Grundstückschätzungen) weiterdelegiert wurden. So kann die Regierung nur organisatorische Aufgaben an die durchführenden Stellen übertragen, aber keine materiellen Kompetenzen (Art. 3 Abs. 2 GGS). Zudem findet sich im GGS keine Delegationskompetenz an die Regierung, wie sie betreffend die Schätzungsmethode beschlossen hat (Art. 9 Abs. 1 VGS).

Diese grundsätzlichen Mängel wurden in verschiedenen Rechtsmittelverfahren beanstandet, aber bis heute weder von der Verwaltungsrekurskommission (VRK) noch vom Verwaltungsgericht je materiell beurteilt. Dazu kommt, dass die vom Kantonalen Steueramt eingereichten Vergleichswerte nicht umfassend sind, da sie weder über die Rauminhalte, noch über Alter und Zustand der Vergleichsobjekte Auskunft geben. Oft wird zudem einzig auf den letzten Erwerbspreis abgestellt und nicht geprüft, ob dieser der mittlere Preis ist oder aufgrund des Nachfrageüberhangs in den letzten Jahren ein überhöhter Preis und somit aufgrund der gesetzlichen Bestimmungen für die Veranlagung reduziert werden muss.

Zudem ist in diesem Zusammenhang festzustellen, dass die Information und Transparenz ungenügend ist, was die Steuerwerte betrifft. So werden die Berechnungsblätter bei den Erst- und periodischen Neuschätzungen nur auf Anfrage der Eigentümer nachträglich zugestellt. Zudem werden Vergleichswerte im Einspracheverfahren nicht offengelegt, auch wenn sie beantragt werden. Damit muss das kostenpflichtige Rechtsmittelverfahren beschritten werden, damit die Vergleichswerte überhaupt offengelegt werden, ohne dass man vorgängig eine Chancenbeurteilung vornehmen kann.

Nachdem praktisch jede Mehrwertinvestition eine Neuschätzung der Gebäudeversicherungs- und Steuerwerte auslöst, hat dies in letzter Zeit – so auch bei baulichen Anpassungen im Energiebereich – zur Folge, dass Neuschätzungen innerhalb des zehnjährigen gesetzlich vorgesehenen Rhythmus zu steuerlichen Mehrbelastungen führen, welche die Bereitschaft für solche Investitionen beeinträchtigen.

Nach nunmehr gut zwanzig Jahren ist das amtliche Schätzungswesen einer Teilrevision zu unterziehen mit insbesondere folgenden Vorgaben:

- Die Schätzungsmethode und ihre wesentlichen Elemente wie auch die Berechnungsgrundsätze sind im Gesetz zu regeln. Auf einen Einzelnen bei einer Handänderung erzielten Preis darf nicht abgestellt werden. Deshalb ist auch der mittlere Preis im Steuergesetz klarer zu definieren.
- Nicht jede Handänderung oder wertvermehrende Investition löst eine Neuschätzung der Steuerwerte aus. Es ist deshalb im Gesetz eine betragsmässige oder prozentuale Mindestgrenze festzusetzen. Bei Investitionen unter dieser Grenze kann die Gebäudeversicherung

St.Gallen, ohne Augenschein, in einer Zwischenverfügung den Versicherungswert anpassen, ohne dass dadurch der zehnjährige Schätzungsrhythmus unterbrochen wird.

- Zur besseren Transparenz sind mit jeder Neuschätzung der Steuerwerte auch die Berechnungsblätter beizulegen. Zudem sind auf Verlangen bereits im Einspracheverfahren die Vergleichswerte offenzulegen.

Die Regierung wird eingeladen, dem Kantonsrat einen Entwurf zur Änderung des Gesetzes über die Durchführung der Grundstückschätzung (sGS 814.1) sowie der betroffenen Bestimmungen des Steuergesetzes (sGS 811.1) und des Gesetzes über die Gebäudeversicherung (sGS 873.1) vorzulegen gemäss den vorstehenden Ausführungen und Vorgaben.»

13. Februar 2023

SVP-Fraktion
FDP-Fraktion
Die Mitte-EVP-Fraktion