

FD / Motion SVP-Fraktion / FDP-Fraktion / Die Mitte-EVP-Fraktion vom 13. Februar 2023

## Teilrevision des amtlichen Schätzungswesens

Antrag der Regierung vom 2. April 2024

### Nichteintreten.

#### Begründung:

Die Motionärinnen verlangen Anpassungen im Gesetz über die Durchführung der Grundstücksschätzung (sGS 814.1; abgekürzt GGS), im Steuergesetz (sGS 811.1; abgekürzt StG) und im Gesetz über die Gebäudeversicherung (sGS 873.1; abgekürzt GVG). Konkret fordern sie, dass (1.) die Schätzungsmethode und ihre wesentlichen Elemente sowie die Berechnungsgrundsätze für Grundstücksschätzungen im Gesetz zu regeln seien, (2.) auf einen einzelnen bei einer Handänderung erzielten Preis nicht abgestellt werden dürfe, weshalb der mittlere Preis im StG klarer zu definieren sei, (3.) nicht jede Handänderung oder wertvermehrende Investition eine Neuschätzung der Steuerwerte auslösen soll, weshalb im Gesetz eine betragsmässige oder prozentuale Mindestgrenze festzusetzen sei und (4.) zur besseren Transparenz einerseits mit jeder Neuschätzung der Steuerwerte auch die Berechnungsblätter beizulegen und andererseits bereits im Einspracheverfahren die Vergleichswerte offenzulegen seien.

Die Regierung nimmt zu den einzelnen Punkten wie folgt Stellung:

- Es trifft zu, dass weder die Schätzungsmethoden noch die Berechnungsgrundsätze im Gesetz geregelt sind. Dies erscheint aber der Regierung auch nicht notwendig. So ist dies zum Beispiel beim beweglichen Vermögen auch nicht der Fall. Die Grundsätze der Bewertung von Wertpapieren ohne Kurswert sind im Kreisschreiben Nr. 28 der Schweizerischen Steuerkonferenz und damit (auch nur) in einer Weisung geregelt. Auch in den umliegenden Kantonen sind die Schätzungsmethoden und -grundsätze nicht in einem formellen Gesetz festgelegt. Der Kanton Thurgau kennt immerhin entsprechende Festlegungen auf Verordnungsstufe (Grundstücksschätzungsverordnung vom 24. November 1992; RB 640.12). Solches ist nach Ansicht der Regierung auch für den Kanton St.Gallen in Betracht zu ziehen, um dem Anliegen der Motionärinnen, die Rechtssicherheit zu stärken, Rechnung zu tragen. Die Regierung wird daher bei einer Ablehnung dieser Motion die Verordnung über die Durchführung der Grundstücksschätzung (sGS 814.11; abgekürzt VGS) ändern und darin die für Grundstücksschätzungen anwendbaren Methoden und Berechnungsgrundsätze festlegen.
- Bei einer Neuschätzung nach erfolgter Handänderung wird nicht auf den dabei bezahlten Kaufpreis für das Grundstück abgestellt; dieser bildet auch nicht Ausgangspunkt bei der Festlegung des Verkehrswerts. Die Verkehrswerte, die nach erfolgter Handänderung im Rahmen einer Neuschätzung festgelegt werden, liegen allesamt (deutlich) unter den für die jeweiligen Grundstücke bezahlten Kaufpreisen. Die Schätzungen erfolgen zurückhaltend mit Blick darauf, dass gemäss Art. 6 Abs. 1 Bst. a GGS ein Schätzungsturnus von i.d.R. zehn Jahren gilt und während dieser Zeit der Wert eines Grundstücks durchaus Schwankungen unterworfen sein kann. Daran ändert nichts, dass die Preisentwicklung für Wohnliegenschaften in den letzten 15 Jahren stark angestiegen ist. Von daher ist nicht ersichtlich, inwiefern eine Konkretisierung des in Art. 57 Abs. 1 StG verwendeten Begriffs «mittlerer Preis» erforderlich sein soll, was man sich

konkret davon verspricht und wie diese Umschreibung genau aussehen soll. Die Regierung sieht demnach auch keine Veranlassung für eine entsprechende gesetzgeberische Anpassung.

- Bereits heute erfolgt nicht bei jeder Handänderung oder wertvermehrenden Investition eine Neuschätzung, sondern nur dann, wenn sich entweder nach einer Handänderung zeigt, dass der bezahlte Kaufpreis den aktuell geltenden amtlichen Schätzwert um mindestens 25 Prozent übersteigt und die Differenz absolut mindestens 100'000 Franken beträgt, oder aber wenn eine Bauzeitversicherung, die bei Neubauten oder baulichen Wertvermehrungen an bestehenden Gebäuden von wenigstens 30'000 Franken abgeschlossen werden muss, abgelöst wird.

Die vorerwähnte Praxis zur Vornahme einer Neuschätzung nach erfolgter Handänderung ist im St.Galler Steuerbuch (StB 57 Nr. 1) festgehalten. Sie wurde vom Bundesgericht erst kürzlich geschützt (Entscheid 2C\_681/2020 vom 25. Juni 2021). Das Bundesgericht stellte dabei auch fest, dass ein «Einfrieren» des Vermögenssteuerwerts über mehrere Jahre hinweg, selbst wenn eine wesentliche Veränderung der Marktverhältnisse erstellt ist, vor dem Harmonisierungsrecht nicht standhält. Das übergeordnete Recht fordert vielmehr eine Neubeurteilung der Schätzung, wenn die erwähnten Voraussetzungen erfüllt sind. Dem ist Rechnung zu tragen.

Die Pflicht zum Abschluss einer Bauzeitversicherung bei baulichen Wertvermehrungen von wenigstens 30'000 Franken ergibt sich aus der Gesetzgebung über die Gebäudeversicherung; diese bestimmt ferner, dass der Versicherungswert nach Ablösung der Bauzeitversicherung neu festgelegt wird. Alsdann wird auf der Grundlage von Art. 6 Abs. 1 Bst. c GGS zugleich der Steuerwert neu geschätzt. Somit besteht heute grundsätzlich ein zeitlicher Gleichlauf zwischen Versicherungs- und Steuerschätzung. Die geltenden Rechtsgrundlagen schliessen jedoch nicht aus, dass die Neufestlegung des Steuerwerts (teils) von der Ablösung einer Bauzeitversicherung entkoppelt und eine höhere Limite für die Vornahme einer formellen Neuschätzung nach erfolgten wertvermehrenden Investitionen eingeführt wird. Zwar bestimmt Art. 24<sup>bis</sup> Abs. 1 Satz 2 GVG, dass die Bauzeitversicherung bis zur Schätzung dauert. Die Verordnung zum Gesetz über die Gebäudeversicherung (sGS 873.11) sieht jedoch in Art. 26 die Möglichkeit vor, dass Neu- oder Zeitwerte auch ohne formelle Neuschätzung heraufgesetzt werden können, wenn die Wertvermehrung klar ausgewiesen ist und abgegrenzt werden kann. Die Regierung erachtet es deshalb im Sinn der Anliegen der Motionärinnen als sinnvoll, ein Gebäude nach Ablauf einer Bauzeitversicherung mittels Zwischenbeurteilung versicherungstechnisch neu zu bewerten, ohne dass gleichzeitig eine Neuschätzung auch für Steuerzwecke erfolgt.

Der übliche Schätzungsturnus beträgt gemäss Art. 6 Abs. 1 Bst. a GGS i.d.R. zehn Jahre. Von diesem Regelfall soll nicht leichtthin abgewichen werden. Dies und namentlich auch der Umstand, dass nach geltender Rechtslage auch energiesparende Investitionen von über 30'000 Franken umgehend eine Höherbelastung bei der Vermögenssteuer nach sich ziehen, was angesichts der gezielten Förderung solcher Investitionen nicht unbedingt einleuchtet, rechtfertigen eine substanzielle Erhöhung der Limite für bauliche Wertvermehrungen, bei deren Überschreitung eine Neuschätzung schon vor Ablauf von zehn Jahren zu erfolgen hat. Die Regierung will deshalb diese Limite um 50'000 Franken auf neu 80'000 Franken erhöhen und hält deren Aufnahme in die VGS für sinnvoll.

Solange diese Limite nicht überschritten wird, soll es beim ordentlichen Schätzungsturnus von i.d.R. zehn Jahren bleiben. Klarzustellen ist, dass unter die Limite allein wertvermehrende Investitionen fallen; werterhaltende Aufwendungen sind dabei nicht einzubeziehen. So gelten z.B. beim Ersatz einer konventionellen Heizung durch eine Erdsonden-Wärmepumpe, die mit einer Solaranlage zur Stromerzeugung ergänzt wird, versicherungstechnisch nur die Kosten

für die Solarzellen als wertvermehrend, während die Kosten für die Anschaffung der Wärmepumpe schon heute als werterhaltend eingestuft werden; die mit dem neuen Heizsystem verbundenen Kosten für Bohrung und Erdsonde werden ohnehin nicht versichert.

- Aktuell wird bei der Eröffnung einer (Neu-)Schätzung darauf verzichtet, die Berechnungsblätter, aus denen die Details der Berechnung hervorgehen, beizulegen. Dies in der Annahme, dass viele Grundeigentümerinnen und Grundeigentümer nur am festgelegten Miet- und Verkehrswert für das Grundstück interessiert sind. Es geht keineswegs darum, die Detailinformationen vorzuenthalten. Nachdem aber offenkundig der Wunsch zu deren Erhalt besteht, wird die Regierung mit der beabsichtigten Verordnungsänderung sicherstellen, dass sie inskünftig mit jeder Schätzung eröffnet werden.
- Zusammenfassend ergibt sich, dass den materiellen Anpassungsvorschlägen der Motionärinnen grösstenteils zugestimmt werden kann. Es genügt jedoch, wenn diese Anpassungen auf Verordnungsstufe erfolgen. Diese Variante hat auch den Vorteil, dass die geforderten Änderungen deutlich schneller als bei einer Gesetzesrevision in Vollzug gesetzt werden können. Die Regierung beabsichtigt zwecks Mitwirkung aller Beteiligten und im Sinn der Transparenz, eine Vernehmlassung durchzuführen.