



Regierungsrat

Luzern, 29. März 2018

ANTWORT AUF ANFRAGE

A 420

Nummer: A 420
Protokoll-Nr.: 368
Eröffnet: 18.09.2017 / Finanzdepartement i.V. mit Justiz- und Sicherheitsdepartement

Anfrage Hartmann Armin und Mit. über die nachgelagerte künstliche Erhöhung des Steuerwerts von optierten Liegenschaften

Was sind optierte Liegenschaften?

Werden von der Steuer ausgenommene Leistungen freiwillig der Mehrwertsteuer unterstellt, spricht man von "optieren". Somit sind optierte Liegenschaften freiwillig der MwSt. unterstellte Liegenschaften. Solche können nur Liegenschaften sein, die unternehmerisch genutzt werden. Einfamilienhäuser und StWE sind deshalb im Normalfall nicht optiert. Mit der Option hat der Eigentümer der Liegenschaft Anspruch auf den Vorsteuerabzug.

Zu Frage 1: Wie viele optierte Liegenschaften gibt es ungefähr im Kanton Luzern?

Weder die GVL noch die Dienststelle Steuern kennen die Anzahl der optierten Liegenschaften im Kanton Luzern. Eine Erhebung ist technisch nicht möglich.

Wir weisen aber darauf hin, dass nach Auskunft der Gebäudeversicherung Luzern (GVL) seit 2016 der Versicherungswert immer inklusive MwSt. festgelegt ist. Der Versicherungswert muss die Wiederherstellungskosten decken, damit im Falle eines Totalschadens keine Unterdeckung entsteht. Diese Praxis entspricht der Usanz der Gebäude- und Privatversicherungen. Der festgelegte Versicherungswert bleibt unabhängig der Eigentumsverhältnisse und steuerlichen Vereinbarungen bestehen.

Zu Frage 2: Welche Erhöhung des Steuerwertes entsteht durch die Massnahme insgesamt im Kanton Luzern?

Der Gebäudeversicherungswert wird bei einer Neu- oder Revisionsschätzung in der Realwertberechnung berücksichtigt. Die Erhöhung des Gebäudeversicherungswerts aufgrund der MwSt.-Berücksichtigung führte nicht automatisch zu einer Anpassung des Katasterwerts beziehungsweise des Steuerwerts. Revisionsschätzungen werden nur bei wesentlicher Veränderung der für die Bewertung massgebenden tatsächlichen Verhältnisse vorgenommen (§ 9 SchG). Ein erhöhter Gebäudeversicherungswert inklusive der MwSt. führt alleine zu keiner Revisionsschätzung. Bei einer Revisionsschätzung aus anderen Gründen wird auch der erhöhte Neuwert der GVL richtigerweise berücksichtigt. Neuschätzungen werden laufend nach einer vom Finanzdepartement bestimmten Reihenfolge neu festgesetzt (§ 8 SchG). Sind die Voraussetzungen einer Neuschätzung gegeben, wird der von der GVL neu festgelegte Gebäudeversicherungswert für die Realwertberechnung berücksichtigt.

Zu Frage 3: Beurteilt der Regierungsrat die künstliche Steuerhöhung ohne Wertentwicklung steuerrechtlich als korrekt? Mit welcher Begründung?

Wie bereits unter Antwort zu Frage 2 festgehalten, führte die Erhöhung des Gebäudeversicherungswerts aufgrund der MwSt.-Berücksichtigung nicht zu einer generellen Anpassung des Katasterwerts beziehungsweise des Steuerwerts. Die Ermittlung des Gebäudeversicherungswertes inklusive MwSt. ist sachlich richtig (siehe Antwort zu Frage 1). Die Berücksichtigung des so ermittelten Gebäudeversicherungswertes (inkl. MwSt.) im Rahmen der Katasterschätzung führt im Ergebnis auch zu korrekten Katasterwerten. Der Verkehrswert einer Liegenschaft ergibt sich definitionsgemäss unabhängig davon, ob für diese Liegenschaft bei der MwSt. optiert worden ist.

Zu Frage 4: Gibt es andere Ausgangswerte für die Ermittlung des Steuerwertes, die durch Praxisänderungen bei verwaltungsfremden Organisationen zu künstlichen Steuererhöhungen führen können?

Nein, wie auch in der Antwort zu Frage 2 ausgeführt.

Zu Frage 5: Sind sich diese Organisationen bewusst, dass ihre Werte für die Berechnung von Steuerwerten verwendet werden?

Die GVL erhebt den Gebäudeversicherungswert für Versicherungszwecke (korrekter Versicherungswert für die Feuer- und Elementarschadenversicherung). Sie liefert die aktuellen Versicherungswerte regelmässig an die Dienststelle Steuern. Damit weiss die GVL, dass die Dienststelle Steuern die Versicherungswerte kennt.

Zu Frage 6: Wird die Dienststelle Steuern über Änderungen bei der Berechnungsart solcher Werte informiert?

Ja, siehe auch Antwort zu Frage 5.