

**Anfrage Ineichen-Fellmann Luzia und Mit. über die Neu- sowie Revisions-schätzung von Liegenschaften (A 519). Eröffnet am: 03.11.2009 Finanzde-partement****Antwort Regierungsrat:**

*Zu Frage 1: Warum werden die Rechtsmittelverfahren getrennt?*

Gemäss Schätzungsgesetz kann im Schätzungsverfahren nur gegen den Katasterwert Einsprache erhoben werden. Nicht möglich ist eine Einsprache gegen einzelne Bestandteile oder Bestimmungsgrössen der Schätzung wie Realwert, Ertragswert, Kapitalisierungssatz etc. Da der Mietwert nur ein Bestimmungsfaktor für den Katasterwert und nicht Bestandteil des Schätzungsentscheides ist, kann gegen diesen - wie auch gegen andere Komponenten der Schätzung - keine Einsprache erhoben werden.

Da das Steuerverfahren nicht auf einen rechtskräftigen Mietwert aus dem Schätzungsverfahren abstellen kann, muss im Steuerverfahren - wie gegen jede andere Position in der Steueranlagung - ein Rechtsmittelverfahren möglich sein. Es muss auch ein Rechtsmittelverfahren in der Steueranlagung möglich sein, da die steuerbaren Mietwerte jährlich überprüft und indexmässig der Mietzinsentwicklung angepasst werden.

Im Weiteren ist es auch für die Steuerpflichtigen wichtig, dass sie die Möglichkeit eines Rechtsmittels haben, wenn sich der Nutzwert ihrer Liegenschaften über die Jahre erheblich verändert und mit dem damaligen Wert aus der Schätzung und den pauschalen Mietwertanpassungen in keiner Weise mehr übereinstimmt.

Die Katasterwerte und damit die Vermögenssteuerwerte werden in der Regel nur alle 15 Jahre neu festgelegt. Daher ist es sinnvoll, dass das Rechtsmittelverfahren zum Kataster- und Steuerwert im Schätzungsverfahren angesiedelt ist. Die Mietwerte werden im Steuerverfahren dagegen jährlich neu festgelegt. Es macht daher Sinn, dass ein Rechtsmittel gegen die Mietwerte im Steuerverfahren gegeben ist.

*Zu Frage 2: Weshalb muss eine Amtsstelle die Richtigkeit eines Sachverhaltes einer anderen qualifizierteren Amtsstelle feststellen?*

Die aktuelle Regelung ist nicht derart, dass die Steuerbehörde die Richtigkeit des im Schätzungsverfahren verwendeten Mietwertes feststellt oder überprüft. Vielmehr haben die Steuerbehörden in § 1 der Mietwertverordnung die Anweisung, den im Schätzungsverfahren verwendeten Mietwert zu übernehmen. Nur in Ausnahmefällen kommt dieser Wert nicht zur Anwendung (ausserordentliche Bemessung gemäss § 2 der Mietwertverordnung). Gegen diese Übernahme des Mietwertes aus dem Schätzungsverfahren und die periodische Anpassung können sich die Steuerpflichtigen wehren. Die Steuerbehörden nehmen dann regelmässig Rücksprache mit den Schätzungsbehörden.

*Zu Frage 3: Kann der Eigenmietwert nicht verbindlich durch die Immobilienbewertung festgelegt werden?*

Aufgrund der gesetzlichen Grundlage kann die Schätzungsbehörde keine für die Steuerbehörden verbindlichen Mietwerte festsetzen. Eine verbindliche Festlegung bedingte eine Anpassung der Schätzungs- und Steuergesetzgebung.

*Zu Frage 4: Wie können die Verzögerungen bei der Veranlagung vermieden werden, weil der Katasterwert oder der Eigenmietwert nicht rechtskräftig festgelegt sind?*

Bei den in der Steuerperiode eröffneten Neu- und Revisions-schätzungen stehen die Katasterwerte bei Beginn des Steuerveranlagungsverfahrens (Frühjahr des der Steuerperiode folgenden Jahres) in der Regel bereit. Auch die Einsprachen gegen die Katasterwerte sollten auf diesen Zeitpunkt erledigt sein, da die Vorgabe für die Einsprachedauer maximal 120 Tage beträgt, die in der Regel auch eingehalten werden kann.

Wo es zu Verzögerungen kommt, können die Steuerpflichtigen oder die Veranlagungsbehörde den Steuerwert anhand des Kaufpreises oder Anlagewertes (bei Selbstnutzung 75 % davon) ermitteln. Der Mietwert entspricht einer mittleren ortsüblichen Marktmiete und kann anhand von Vergleichsobjekten ebenfalls durch die Steuerpflichtigen oder die Steuerbehörde ermittelt werden. Veranlagungsverzögerungen sollten sich damit keine ergeben. Dies zeigt sich auch anhand des regelmässig sehr hohen Erledigungsstandes der Veranlagung Ende eines Steuerjahres.

*Zu Frage 5: Ist dieses Vorgehen kundenfreundlich?*

Dem Kunden oder der Kundin wäre wohl besser gedient, wenn der Mietwert zumindest im Schätzungsjahr, in dem er 1:1 in das Steuerveranlagungsverfahren einfließt, verbindlich im Schätzungsverfahren festgelegt werden könnte. Andererseits müssen die Steuerpflichtigen die Möglichkeit haben, bei der jährlichen Überprüfung und Indexierung der Mietwerte, aber auch später bei erheblicher Nutzungseinbusse, den Mietwert im Steuerverfahren anfechten und überprüfen zu können. In diesem Sinn werden wir bei der nächsten Revision der rechtlichen Grundlagen eine Anpassung für ein schlankeres Verfahren prüfen.

Luzern, 04.05.2010 / Beschluss-Nr: 496