

Der Hauseigentümerverband des Kantons Schwyz hat mit Datum vom 11. Juli 2008 an den Vorsteher des Finanzdepartementes des Kantons Schwyz, Herrn RR Georg Hess die folgende Vernehmlassung zum departementalen Entwurf über die Teilrevision des Steuergesetzes vom 15. April 2008 eingereicht:

## Vernehmlassung zur Teilrevision des Steuergesetzes

### 1. Allgemeines

- 1.1 Grundsätzlich sind wir mit der Stossrichtung der vorgeschlagenen Gesetzesrevision einverstanden. Angesichts des hierzulande nach wie vor bedeutenden Steuerpotentials und der sehr beachtlichen Eigenkapitalbestände auf allen Körperschaftsstufen (Kanton, Bezirke und Gemeinden) sind wir allerdings der Meinung, dass zur Stärkung der Stellung des Kantons Schwyz im Steuerwettbewerb die Steuerentlastung in verschiedenen Bereichen durchaus etwas mutiger hätte ausfallen dürfen. Die Revisionen der letzten Jahre haben nämlich immer wieder gezeigt, dass der Grundsatz „Nichts ist erfolgreicher als der Erfolg“ gerade im Steuerbereich weiterhin Gültigkeit hat. So wurden die Eigenkapitalbestände nämlich trotz Steuerentlastung nicht abgebaut, sondern im Gegenteil von Mal zu Mal weiter erhöht.
- 1.2 Als Interessenverband für das Haus- und Grundeigentum beschränken wir uns in unserer nachfolgenden Stellungnahme auf die steuerliche Behandlung der Immobilien.

### 2. Änderungs- oder Ergänzungsanträge zum Revisionsentwurf

#### 2.1 Bewertungsgrundsatz bei der Vermögenssteuer (§ 41 StG)

Die Vermögenssteuer ist bekanntlich eine Ergänzungssteuer, die nur von den Kantonen, nicht aber vom Bund erhoben wird (vgl. Zweifel/Athomas, Kommentar zum Steuerharmonisierungsgesetz, N 1 der Vorbemerkungen zu Art. 13/14). Den Kantonen stehen damit weiterhin beachtliche Freiräume offen (vgl. Zweifel/Athomas a.a.O., N 5 der Vorbemerkungen zu Art. 13/14), die es im Dienste der verfassungsrechtlich vorgesehenen Wohneigentumsförderung und des Steuerwettbewerbs zu nutzen gilt.

In diesem Sinne sind wir nach wie vor der Meinung, dass bei § 41 StG die Berücksichtigung des Ertragswertes bei der Bewertung von Immobilien zuwenig klar zum Ausdruck kommt. Wir vertreten daher die dezidierte Auffassung, dass § 41 Abs. 1 sinngemäss wie folgt neu zu fassen ist:

*„Das Vermögen wird zum Verkehrswert bewertet. Bei unbeweglichen Sachwerten ist der Ertragswert angemessen zu berücksichtigen, bei beweglichen Sachwerten kann er angemessen berücksichtigt werden.“*

Diese Neufassung, welche notabene im Einklang mit Art. 14 StHG steht, bringt klar zum Ausdruck, dass der Ertragswert bei Immobilien angemessen berücksichtigt werden muss. Damit wird der Ordnungsgeber vom Gesetzgeber insoweit in die Pflicht genommen, als die leider in der Praxis nach wie vor übertriebene Substanzwert- oder Realwertberechnungen auf ein vernünftiges Mass zurückgenommen werden müssen. Die geltende Schätzungspraxis zeigt nämlich deutlich, dass die prioritäre Substanzwertbewertung zu überzogenen Schätzungswerten führt, die zwar in Boomzeiten den Marktwert wiedergeben mögen, die aber zufolge ungenügender Gewichtung des Ertragswertes längerfristig nicht Bestand haben und damit ungesund sind. Dass ausgerechnet der Staat mit seiner überzogenen Vermögenssteuer an dieser Preisspirale mitdreht, ist sehr fragwürdig. Die amerikanische Immobilienkrise hat mit aller Deutlichkeit vor Augen geführt, in welchen Abgrund überrissene Immobilienwerte führen können.

Eine konsequente und stärkere Berücksichtigung der Ertragswerte, wie dies die Schweizer Banken seit der letzten Immobilienkrise der neunziger Jahre pflegen, ist auch deshalb angezeigt, weil andere Kantone (z.B. Kanton Zürich) in diese Richtung gehen. Dagegen befindet sich der Kanton Schwyz bezeichnenderweise in der Spitzengruppe der Repartitionsstatistik. Es ist daher höchste Zeit, bei der kommenden Revision unserem Postulat einer vermehrten Ertragswertberücksichtigung endlich Rechnung zu tragen. Jedenfalls prüfen wir die Lancierung einer kantonalen Volksinitiative, welche die schwyzerischen Vermögenssteuerwerte für nichtlandwirtschaftliche Liegenschaften wieder auf das harmonisierungstaugliche Durchschnittsniveau der Kantone absenkt.

## 2.2 Bewertung der Waldgrundstücke (§ 42 Abs. 2 StG)

§ 42 Abs. 2 StG/SZ sieht in Übereinstimmung mit Art. 14 Abs. 2 Steuerharmonisierungsgesetz (StHG) vor, dass land- **oder** forstwirtschaftlich genutzte Grundstücke zum Ertragswert besteuert werden. Damit stimmen die kantonale und die eidgenössische Harmonisierungsgesetzgebung überein.

Indessen sieht die Verordnung über die steueramtliche Schätzung landwirtschaftlicher Grundstücke und Gewerbe (nGS 172.220) vor, dass lediglich jene landwirtschaftlichen Heimwesen oder Grundstücke zum Ertragswert besteuert werden, die dem bäuerlichen Bodenrecht (BGBB) unterstehen. Damit steht die kantonsrätliche Schätzungsverordnung im klaren Widerspruch zu § 42 Abs. 2 StG bzw. Art. 14 Abs. 2 StHG, weil aufgrund der Schätzungsverordnung nur Waldgrundstücke, welche zu einem bäuerlichen Heimwesen gehören, von der Vorzugsbesteuerung des Ertragswertes profitieren. Sowohl im StG/SZ wie auch im StHG ist aber diese Unterstellung unter das BGBB nicht vorgesehen. Vielmehr ist dort ausdrücklich von land- **oder** forstwirtschaftlicher Nutzung die Rede. Somit genügt eine forstwirtschaftliche Nutzung, wie diese zurzeit durch die Korporationen erfolgt, um in den Genuss der Ertragswertbesteuerung (ohne Realwertaufrechnung) zu gelangen.

Wir ersuchen Sie daher, bei der kommenden Steuergesetzrevision diesen Widerspruch zu beseitigen und den forstwirtschaftlichen Grundstücken generell die Vorzugsbesteuerung des Ertragswertes ohne Realwertaufrechnung zuzugestehen. Dies kann durch eine (eindeutigere) Fassung des Steuergesetzes (§ 42 Abs. 2 StG) geschehen, indem der Verordnungsgeber veranlasst wird, den bestehenden Widerspruch zu beseitigen. Selbstverständlich ist es aber auch möglich, die kantonsrätliche Schätzungsverordnung für landwirtschaftliche Grundstücke direkt im vorgenannten Sinne an das StG bzw. an das StHG anzupassen.

### **2.3 Einführung des dualistischen Systems bei der Grundstückgewinnsteuer**

Die Revision des Steuergesetzes bietet die Gelegenheit, vor allem im Dienste der KMU bei der Grundstückgewinnsteuer vom komplizierten monistischen zum dualistischen System überzugehen. Verschiedene Kantone haben nicht zuletzt aufgrund der neuen Bundesgerichtspraxis bereits auf das dualistische System umgestellt (z.B. Zug) oder stellen ernsthafte Überlegungen über einen möglichen Systemwechsel an (z.B. Uri). In der Folge werden alle umliegenden Kantone (mit Ausnahme von Zürich) dieses System anwenden, sodass der Kanton Schwyz über kurz oder lang in einen gewissen Zugzwang kommen wird.

Für das dualistische System spricht das Argument, dass der Unternehmensgewinn der natürlichen und juristischen Personen auch den Gewinn aus der Veräusserung eines zum Unternehmen gehörenden Grundstückes miteinschliesst. Insoweit sind innerhalb dieses Gewinnes nicht weitere, meist heikle Unterscheidungen und Abgrenzungen zu treffen. Daher stimmt die Forderung nach einem Systemwechsel mit der Zielsetzung der Gesetzesrevision einer Vereinfachung überein. Zudem trägt das dualistische System dem Grundsatz der Besteuerung nach der wirtschaftlichen Leistungsfähigkeit weit besser Rechnung als das monistische System.

Wir laden Sie deshalb ein, im Rahmen der vorstehenden Gesetzgebung das dualistische System einzuführen, einschliesslich die Regelung von Art. 18a DBG (Steueraufschub bei Überführungen).

### **2.4 Vereinfachung der Ermittlung der Anlagekosten bei der Grundstückgewinnsteuer**

Die bisher vorgesehene Art des Nachweises der Anlagekosten (ausschliesslicher Nachweis der effektiven Anlagekosten) ist - insbesondere bei längeren Besitzesdauern - für die Steuerpflichtigen wie aber auch für die Steuerveranlagungsbehörde zeitaufwändig und kostspielig, ja in vielen Fällen gar unmöglich. Aus diesem Grund beantragen wir eine wesentliche Vereinfachung, indem der Kanton Schwyz das bisher vom Kanton Aargau mit grossem Erfolg angewendete System übernimmt.

Wir schlagen analog des Aargauer Modells vor, den bisherigen § 115 Abs. 2 ersatzlos zu streichen und durch den folgenden § 117a zu ersetzen:

*§ 117a dd) Anlagekosten bei Besitzesdauer über 10 Jahre*

<sup>1</sup> *Ist das Grundstück im Zeitpunkt der Veräußerung überbaut und besass es die steuerpflichtige Person länger als 10 vollendete Jahre, werden die Anlagekosten pauschaliert. Die Pauschale wird in Prozenten des Veräußerungserlöses bemessen:*

<i>Besitzdauer (begonnene Jahre)</i>	<i>Pauschale in Prozenten des Veräußerungserlöses</i>
11	80
12	79
13	78
14	77
15	76
16	75
17	74
18	73
19	72
20	71
21	70
22	69
23	68
24	67
25	66
ab 25 vollendeten Jahren	65

<sup>2</sup> *Die Besitzdauer wird nach § 121 berechnet. Wird ein Grundstück, das aus dem Geschäftsvermögen ins Privatvermögen übergeführt wurde, innert 10 Jahren nach der Überführung veräußert, können die Anlagekosten nicht pauschaliert werden.*

<sup>3</sup> *Höhere Anlagekosten werden angerechnet, sofern sie die steuerpflichtige Person vollständig nachweist.*

Für die Veräußerung von Liegenschaften des Privatvermögen (und des Geschäftsvermögens, sofern unserem Anliegen nach Ziff. 2.3 oben nicht entsprochen wird) kann damit im Dienste aller Beteiligten eine wesentliche administrative Entlastung erreicht werden.

## **2.5 Höhere Steuerfreibeträge für Vereine, Stiftungen und übrige juristische Personen**

Vereine, Stiftungen und übrige juristische Korporationen erfüllen in der Regel zumindest teilweise öffentliche Aufgaben oder sind jedenfalls nicht ausschliesslich gewinnorientiert tätig. Es ist daher gerechtfertigt, für diese Institutionen erhöhte Steuerbeiträge festzusetzen. Dies auch deshalb, weil damit die steuerliche Administration vereinfacht werden kann.

Mit Genugtuung durften wir feststellen, dass Sie in Ihrem Revisionsvorschlag diesem Anliegen zumindest teilweise Rechnung tragen. Indessen sind wir der Meinung, dass man gestützt auf die vorstehenden Überlegungen die Freibeträge wie folgt angemessen erhöhen sollte:

### **Freibetrag betreffend Gewinnsteuer (§ 72 Abs. 2 StG)**

Unser Vorschlag neu Fr. 30'000 Steuerfreibetrag (Revisionsvorschlag: Fr. 20'000)

### **Freigrenze betreffend Kapitalsteuer (§ 82 Abs. 2 StG)**

Unser Vorschlag neu Fr. 300'000 Steuerfreibetrag (Revisionsvorschlag: Fr. 200'000)