

---

**Verordnung über die steueramtliche Schätzung nichtlandwirtschaftlicher Grundstücke<sup>1</sup>**

---

(Vom 24. November 2004)

*Der Kantonsrat des Kantons Schwyz,*

gestützt auf §§ 22 Abs. 3 und 42 Abs. 3 des Steuergesetzes (StG)<sup>2</sup> vom 9. Februar 2000,

*beschliesst:*

## **I. Allgemeine Bestimmungen**

### **§ 1 1. Gegenstand und Geltungsbereich**

<sup>1</sup> Nach dieser Verordnung werden Eigenmietwert und Vermögenssteuerwert von nichtlandwirtschaftlichen Grundstücken ermittelt.

<sup>2</sup> Als nichtlandwirtschaftlich gilt ein Grundstück, wenn es nicht in den Geltungsbereich des Bundesgesetzes vom 4. Oktober 1991 über das bürgerliche Bodenrecht (BGBB)<sup>3</sup> fällt. Vorbehalten bleibt § 42 Abs. 2 Satz 2 StG.

### **§ 2 2. Verhältnis zum Steuergesetz und dessen übrigen Ausführungsbestimmungen**

Soweit diese Verordnung keine Regelung enthält, gelten die allgemeinen Vorschriften des Steuergesetzes und dessen übrige Ausführungsbestimmungen.

### **§ 3 3. Sprachliche Gleichstellung**

Personenbezeichnungen beziehen sich in gleicher Weise auf Angehörige beider Geschlechter.

### **§ 4 4. Begriffsbestimmung**

Die Nutzniessung ist dem Eigentum und die Pacht der Miete gleichgestellt.

## **II. Grundlagen**

### **§ 5 1. Schätzungsobjekte**

Gegenstand der Schätzung bilden Grundstücke im Sinne von § 42 Abs. 1 StG im Eigentum von natürlichen Personen und von nicht steuerbefreiten juristischen Personen im Sinne von § 81 StG.

**§ 6** 2. Generelle Neuschätzung

<sup>1</sup> Eine generelle Neuschätzung aller Schätzungsobjekte wird mit Wertbasis 31. Dezember 2004 vorgenommen.

<sup>2</sup> Die Neuschätzungen finden erstmals auf die Steuerperiode 2007 Anwendung und behalten bis zur nächsten generellen Neuschätzung Gültigkeit, sofern in der Zwischenzeit nicht eine individuelle Schätzung gemäss § 8 f. erfolgt.

<sup>3</sup> Auf die Bewertung eines Grundstückes im Rahmen der generellen Neuschätzung wird verzichtet, wenn in der Zeit vom 31. Dezember 2004 bis 31. Dezember 2007 eine individuelle Schätzung des ganzen Grundstückes erfolgt ist.

**§ 7** 3. Individuelle Schätzung  
a) Voraussetzungen

<sup>1</sup> Individuelle Schätzungen von einzelnen Grundstücken sind bei wesentlicher Bestandes-, Wert- und Nutzungsänderungen von Amtes wegen vorzunehmen.

<sup>2</sup> Bestandes-, Wert- und Nutzungsänderungen sind insbesondere:

- Umzonung;
- Parzellierung oder Vereinigung von Grundstücken;
- Neu-, Um-, Aus- und Anbauten oder Abbruch von Dauerbauten;
- Begründung oder Aufhebung von Baurechten und Stockwerkeigentum;
- Einräumung von wirtschaftlich wesentlichen Rechten und Lasten;
- Zweckänderung von Dauerbauten;
- Ausbeutung von Naturvorteilen, Errichtung von Deponien und Rekultivierungen.

<sup>3</sup> Erwirbt eine natürliche Person eine bisher nicht geschätzte Liegenschaft, ist von Amtes wegen eine individuelle Schätzung vorzunehmen.

<sup>4</sup> Bei Um-, Aus- und Anbauten erfolgt eine individuelle Schätzung erst ab einer Bausumme von Fr. 200 000.--.

**§ 8** b) Schätzungszeitpunkt

<sup>1</sup> Für die Ermittlung der Schätzungswerte sind die Verhältnisse bei Eintritt des Schätzungsgrundes massgebend.

<sup>2</sup> Bei baulichen Veränderungen gilt die Schätzung ab dem Zeitpunkt, in welchem die Arbeiten soweit fortgeschritten sind, dass eine Nutzung möglich ist, bei Neubauten spätestens ab Bezugstermin.

**§ 9** 4. Schätzungsumfang

Bei generellen Neuschätzungen ist immer das ganze Grundstück neu zu schätzen. Bei individuellen Schätzungen sind nur die veränderten Liegenschaftsteile neu zu schätzen, soweit diese von der übrigen Liegenschaft schätzungstechnisch getrennt bewertet werden können.

**§ 10** 5. Geltungsdauer

Schätzungen haben Gültigkeit bis zur nächsten generellen oder individuellen Schätzung.

**III. Eigenmietwert****§ 11** 1. Grundsatz

<sup>1</sup> Zielgrösse zur Festsetzung des Eigenmietwertes bei selbstgenutztem Wohneigentum ist 65 Prozent des Marktmietwertes.

<sup>2</sup> Bei geschäftlicher Nutzung der Grundstücke beträgt der Mietwert 100 Prozent des Marktmietwertes.

<sup>3</sup> Bei Grundstücken im Baurecht erfolgt die Schätzung gemäss Abs. 1.

<sup>4</sup> Verändert sich der selbstgenutzte Wohnraum, indem der Eigentümer einen grösseren oder kleineren Anteil davon oder einen anderen Bereich der Liegenschaft selber nutzt, sind die Werte auf der Wertbasis der letzten Schätzung an die veränderten Verhältnisse anzupassen.

**§ 12** 2. Berechnung

<sup>1</sup> Der Marktmietwert ist der im freien Handel erzielbare Mietzins. Zur Berechnung des Marktmietwertes wird für die Ortschaften gemäss Anhang ein Mietpreisniveau festgelegt.

<sup>2</sup> Das Mietpreisniveau bestimmt sich aus den ortsweise repräsentativ ermittelten Mietzinsen. Die Mietzinsen sind hierzu auf Normmietwerte umzurechnen. Beurteilungskriterien sind dabei wirtschaftliches Alter (Zeitwert), Bauweise, Wohnlage, Ausbau, Anordnung und Heizungsart. Der Durchschnitt der Normmietwerte ergibt das Mietpreisniveau in Franken pro Raumeinheit und pro Jahr.

<sup>3</sup> Im Einzelfall ermittelt sich der massgebende Marktmietwert auf Grund des örtlichen Mietpreisniveaus unter Berücksichtigung der individuellen Wohnsituation und der Beurteilungskriterien gemäss Abs. 2.

<sup>4</sup> Das örtliche Mietpreisniveau wird von der Steuerverwaltung festgelegt und jährlich aktualisiert.

<sup>5</sup> Im Rechtsmittelverfahren kann der Steuerpflichtige eine nachvollziehbare Begründung über die Ermittlung des aktuellen örtlichen Mietpreisniveaus verlangen.

**IV. Vermögenssteuerwert****§ 13** 1. Grundsatz

<sup>1</sup> Als Vermögenssteuerwert gilt der Verkehrswert.

<sup>2</sup> Die Berechnung des Vermögenssteuerwertes erfolgt im Rahmen der nachfolgenden Bestimmungen sowie auf Grund der Schätzungsanleitung.

**§ 14** 2. Verkehrswert

<sup>1</sup> Der Verkehrswert entspricht dem unter normalen Verhältnissen erzielbaren Kaufpreis. Er wird in der Regel aus Real- und Ertragswert ermittelt.

<sup>2</sup> Das Verhältnis von Real- und Ertragswert bestimmt sich durch den Gewichtungskoeffizienten. Der Realwert wird mit dem Koeffizient Eins gewichtet. Der Gewichtungsspielraum für den Ertragswert liegt zwischen 0.0 und 5.0 und richtet sich nach Art, Nutzung und Marktgängigkeit des Objektes. In der Regel ist der Gewichtungskoeffizient des Ertragswertes bei Einfamilienhäusern und Stockwerkeigentum tief, bei Mehrfamilien- und Geschäftshäusern hoch anzusetzen.

<sup>3</sup> Der Ertragswert für unüberbaute Grundstücke wird mit dem Koeffizient 0.0, der Ertragswert für Einfamilienhäuser und Stockwerkeigentumseinheiten mit dem Koeffizient von mindestens 0.3 und der Ertragswert für Mehrfamilien- und Geschäftshäuser mit dem Koeffizient von mindestens 3.0 gewichtet.

**§ 15** 3. Realwert

<sup>1</sup> Der Realwert setzt sich zusammen aus dem Zeitwert der Bauten, den Umgebungs- und Baunebenkosten und dem Landwert.

<sup>2</sup> Der Zeitwert eines Gebäudes entspricht dem um die Wertminderung (technische und wirtschaftliche Alterung) reduzierten Neuwert.

<sup>3</sup> Als Landwert gilt bei allen Grundstücken der Verkehrswert von unüberbautem Boden.

**§ 16** 4. Ertragswert

<sup>1</sup> Der Ertragswert entspricht dem kapitalisierten jährlich erzielbaren Mietzins ohne Nebenkosten.

<sup>2</sup> Für generelle Neuschätzungen mit Wertbasis 31. Dezember 2004 setzt sich der Kapitalisierungszinssatz zusammen aus dem gewichteten durchschnittlichen Zinssatz der Jahre 1999 bis 2004 für variable erste Hypotheken der Schwyzer Kantonalbank und einem Zuschlag für Bewirtschaftungskosten.

<sup>3</sup> Für individuelle Schätzungen setzt sich der Kapitalisierungszinssatz zusammen aus dem gewichteten durchschnittlichen Zinssatz der letzten fünf Jahre für variable erste Hypotheken der Schwyzer Kantonalbank am 1. Januar des Schätzungsjahres und einem Zuschlag für Bewirtschaftungskosten.

<sup>4</sup> Der Kapitalisierungssatz beträgt für Einfamilienhäuser mindestens 5.4 Prozent, für Mehrfamilienhäuser mindestens 6.0 Prozent und für Geschäftshäuser, Gewerbebauten und Industriegebäude mindestens 6.0 Prozent.

<sup>5</sup> Bewirtschaftungskosten sind insbesondere Betriebskosten, Unterhaltskosten, Verwaltungskosten, Risiko für Mietzinsausfälle und Rückstellungen.

**V. Organisation und Verfahren****§ 17** 1. Augenschein

<sup>1</sup> Schätzungen werden auf Grund eines Augenscheins durch die kantonale Steuerverwaltung vorgenommen. Der Eigentümer wird in der Regel über den Zeitpunkt des Augenscheins mindestens zehn Tage im Voraus informiert.

<sup>2</sup> Ohne Augenschein erfolgen in der Regel individuelle Schätzungen zufolge Änderung der Grundstücksfläche oder nach Beseitigung einer Baute.

#### **§ 18** 2. Mitwirkung des Eigentümers

Der Eigentümer ist berechtigt und, sofern es die kantonale Steuerverwaltung verlangt, verpflichtet, der Schätzung beizuwohnen. Er ist dafür verantwortlich, dass das Grundstück ungehindert betreten werden kann. Er hat alle notwendigen Auskünfte zu erteilen und alle Unterlagen zur Verfügung zu stellen, die für die Schätzung von Bedeutung sind.

#### **§ 19** 3. Eröffnung der Schätzungswerte

Vermögenssteuerwert und Eigenmietwert werden dem Eigentümer in Form einer selbstständig anfechtbaren Verfügung eröffnet. Mit der Verfügung erhält der Eigentümer einen nachvollziehbaren Schätzungsbericht.

#### **§ 20** 4. Ausführungsbestimmungen

Der Regierungsrat erlässt die Ausführungsbestimmungen in einer Schätzungsanleitung. Dabei berücksichtigt er die Richtlinien des jeweils gültigen Schätzerhandbuches der Schweizerischen Vereinigung kantonaler Grundstückbewertungsexperten und der Schweizerischen Schätzungsexperten-Kammer / Schweizerischer Verband der Immobilien-Treuhänder (SVKG und SEK/SVIT).

### **VI. Schlussbestimmungen**

#### **§ 21** 1. Aufhebung bisherigen Rechts

Mit dem Inkrafttreten dieser Verordnung werden alle ihr widersprechenden Vorschriften aufgehoben, insbesondere die Verordnung über die steueramtliche Schätzung von Grundstücken vom 17. April 1984.<sup>4</sup>

#### **§ 22** 2. Inkrafttreten und Veröffentlichung

<sup>1</sup> Diese Verordnung wird dem fakultativen Referendum gemäss § 31 Abs. 1 der Kantonsverfassung unterstellt.

<sup>2</sup> Sie wird im Amtsblatt veröffentlicht und nach Inkrafttreten in die Gesetzssammlung aufgenommen.

<sup>3</sup> Der Regierungsrat bestimmt den Zeitpunkt des Inkrafttretens.<sup>5</sup>

**Anhang**

Ortschaften für die Festlegung des örtlichen Mietpreisniveaus gemäss § 12 Abs. 1

| <u>Ortschaft</u> | <u>Ortschaft</u> | <u>Ortschaft</u> |
|------------------|------------------|------------------|
| Alpthal          | Illgau           | Rothenthurm      |
| Altendorf        | Immensee         | Sattel           |
| Arth             | Ingenbohl        | Schindellegi     |
| Bäch             | Innerthal        | Schübelbach      |
| Bennau           | Küssnacht        | Schwyz           |
| Biberbrugg       | Lachen           | Seewen           |
| Brunnen          | Lauerz           | Siebnen          |
| Buttikon         | Merlischachen    | Steinen          |
| Egg              | Morschach        | Steinerberg      |
| Einsiedeln       | Muotathal        | Stoos            |
| Euthal           | Nuolen           | Studen           |
| Feusisberg       | Oberarth         | Trachslau        |
| Freienbach       | Oberiberg        | Tuggen           |
| Galgenen         | Pfäffikon        | Unteriberg       |
| Gersau           | Reichenburg      | Vorderthal       |
| Goldau           | Rickenbach       | Wangen           |
| Gross            | Ried             | Wilén            |
| Ibach            | Riemenstalden    | Willerzell       |
|                  |                  | Wollerau         |

<sup>1</sup> GS 21-4.

<sup>2</sup> SRSZ 172.200.

<sup>3</sup> SR 211.412.11.

<sup>4</sup> GS 17-493.

<sup>5</sup> 1. Januar 2005 (Abl 2005 1410).