

Synopse

Gesetz über die Neuregelung der Grundstückschätzungen

Geltendes Recht	Vorlage des Regierungsrats vom 3. Dezember 2013	Änderungsanträge - der vorberatenden Kommission vom 22. Januar 2014 - des Regierungsrats vom 21. Januar 2014 (S. 5)	Änderungsanträge der SVP-Fraktion vom 19. März 2014
		<p>2. Der Erlass GDB <u>213.71</u> (Verordnung über die amtliche Schätzung der Grundstücke und das Grundpfandrecht [Schätzungs- und Grundpfandverordnung] vom 26. Oktober 2006) (Stand 1. Januar 2011) wird wie folgt geändert:</p>	
<p>Art. 14 Veranlassung der Grundpfandschätzung</p> <p>¹ Der Eigentümer oder die Eigentümerin eines Grundstücks kann jederzeit eine Grundpfandschätzung verlangen. Nach Wertverminderungen ist er oder sie dazu verpflichtet.</p> <p>² Hat das Grundbuch begründete Zweifel, ob eine Schätzung noch zutreffend ist, so kann es von sich aus eine neue Schätzung verlangen.</p>	<p>Art. 14 Landwert</p> <p>¹ Innerhalb einer Gemeinde werden die Grundstücke bestimmten Landwertzonen zugeordnet.</p> <p>² Für jede Landwertzone innerhalb der Bauzone wird der steuerlich massgebende Landwert festgelegt.</p> <p>³ Ausserhalb der Bauzonen gilt für überbaute Grundstücke ein reduzierter Landwert in Abhängigkeit der Distanz zur nächstgelegenen Landwertzone.</p> <p>⁴ Bauzonen ohne zugewiesenen Landwert (Zonen für öffentliche Bauten und Anlagen, Klosterzonen, Kurzonen, Campingzonen, Grünzonen usw.) werden unter Berücksichti-</p>		

Geltendes Recht	Vorlage des Regierungsrats vom 3. Dezember 2013	Änderungsanträge - der vorberatenden Kommission vom 22. Januar 2014 - des Regierungsrats vom 21. Januar 2014 (S. 5)	Änderungsanträge der SVP-Fraktion vom 19. März 2014
	<p>gung der jeweiligen Nutzung individuell durch die Steuerverwaltung bewertet.</p> <p>⁵ Der Regierungsrat erlässt pro Gemeinde einen Landwertplan mit den entsprechenden Landwertzonen.</p>	<p>⁵ Der Regierungsrat erlässt je Gemeinde einen Landwertplan mit höchstens acht Landwertzonen in der Preisbandbreite von Fr. 100.– bis 800.– pro m². Die Preisbandbreite kann der Entwicklung auf dem Liegenschaftenmarkt angepasst und um höchstens 20 Prozent erhöht werden.</p>	<p>⁵ Der Regierungsrat erstellt je Gemeinde einen Landwertplan mit höchstens acht Landwertzonen in der Preisbandbreite von Fr. 100.– bis 800.– pro m².</p>
		<p>3. Der Erlass GDB 641.4 (Steuergesetz vom 30. Oktober 1994) (Stand 1. Januar 2013) wird wie folgt geändert:</p>	
<p>Art. 23</p> <p>¹ Steuerbar sind die Erträge aus unbeweglichen Vermögen, insbesondere:</p> <p>a. alle Einkünfte aus Vermietung, Verpachtung, Nutzniessung oder sonstiger Nutzung;</p> <p>b. der Mietwert von Liegenschaften oder Liegenschaftsteilen, die den Steuerpflichtigen aufgrund von Eigentum oder eines unentgeltlichen Nutzungsrechts für den Eigengebrauch zur Verfügung stehen; die Festsetzung des Eigenmietwertes erfolgt unter Berücksichtigung der ortsüblichen Verhältnisse und der tatsächlichen Nutzung der am Wohnsitz</p>	<p>b. der Mietwert von Liegenschaften oder Liegenschaftsteilen, die den Steuerpflichtigen aufgrund von Eigentum oder eines unentgeltlichen Nutzungsrechts für den Eigengebrauch zur Verfügung stehen;</p>		

Geltendes Recht	Vorlage des Regierungsrats vom 3. Dezember 2013	Änderungsanträge - der vorberatenden Kommission vom 22. Januar 2014 - des Regierungsrats vom 21. Januar 2014 (S. 5)	Änderungsanträge der SVP-Fraktion vom 19. März 2014
<p>selbstbewohnten Liegenschaft;</p> <p>c. Einkünfte aus Baurechtsverträgen;</p> <p>d. Einkünfte aus der Ausbeutung von Wasserrechten, Kies, Sand und andern Bestandteilen des Bodens.</p> <p>² Der Mietwert gemäss Absatz 1 Buchstabe b ist auch dann steuerbar, wenn das Grundstück zu einem erheblich vom Marktwert abweichenden Mietzins an eine nahestehende Person vermietet oder verpachtet wird.</p>	<p>³ Der Regierungsrat erlässt die für die gleichmässige Bemessung des Eigenmietwertes selbst bewohnter nichtlandwirtschaftlicher Liegenschaften oder Liegenschaftsteile notwendigen Ausführungsbestimmungen. Dabei kann eine schematische, formelmässige Bewertung der Eigenmietwerte vorgesehen werden. Es sind jedoch folgende Leitlinien zu beachten:</p> <p>a. der Eigenmietwert ist unter Berücksichtigung der Förderung von Eigentumsbildung und Selbstvorsorge in der Regel auf unter 70 Prozent des Marktwertes festzulegen;</p>		<p>³ Der Regierungsrat erlässt die für die gleichmässige Bemessung des Eigenmietwertes selbst bewohnter nichtlandwirtschaftlicher Liegenschaften oder Liegenschaftsteile notwendigen Ausführungsbestimmungen. Dabei wird eine schematische, formelmässige Bewertung der Eigenmietwerte angewendet, bei der folgende Leitlinien zu beachten sind:</p> <p>a. der Eigenmietwert ist unter Berücksichtigung der Förderung von Eigentumsbildung und Selbstvorsorge auf unter 70 Prozent des Marktwertes festzulegen;</p>

Geltendes Recht	Vorlage des Regierungsrats vom 3. Dezember 2013	Änderungsanträge - der vorberatenden Kommission vom 22. Januar 2014 - des Regierungsrats vom 21. Januar 2014 (S. 5)	Änderungsanträge der SVP-Fraktion vom 19. März 2014
	<p>b. Qualitätsmerkmalen der Liegenschaften oder Liegenschaftsteile, die im Falle der Vermietung auch den Mietzins massgeblich beeinflussen würden, ist im Rahmen einer schematischen, formelmässigen Bewertung der Eigenmietwerte angemessen Rechnung zu tragen;</p> <p>c. bei am Wohnsitz selbst bewohnten Liegenschaften oder Liegenschaftsteilen ist der Eigenmietwert zudem unter Berücksichtigung der tatsächlichen Nutzung festzulegen.</p>		
<p>Art. 45 Nichtlandwirtschaftliche Grundstücke</p> <p>¹ Als Grundlage für die Berechnung des Steuerwertes der nichtlandwirtschaftlichen Grundstücke dienen der amtlich ermittelte Real- und Ertragswert.</p> <p>² Der Steuerwert für nichtlandwirtschaftliche, überbaute Grundstücke wird als Mittelwert zwischen dem Real- und dem Ertragswert berechnet, wobei in der Regel beide Werte gleichstark gewichtet werden.</p>	<p>¹ Als Grundlage für die Berechnung des Steuerwertes der nichtlandwirtschaftlichen Grundstücke dient der durch die Steuerverwaltung ermittelte Real- oder Ertragswert.</p> <p>² Der Regierungsrat erlässt die für eine gleichmässige Bewertung von nichtlandwirtschaftlichen Grundstücken notwendigen Ausführungsbestimmungen. Es kann eine schematische, formelmässige Bewertung vorgesehen werden, wobei jedoch den Qualitätsmerkmalen der Grundstücke, die im Falle der Veräusserung auch den Kaufpreis massgeblich beeinflussen würden, angemessen Rechnung zu tragen ist. Die Formel</p>		<p>² Der Regierungsrat erlässt die für eine gleichmässige Bewertung von nichtlandwirtschaftlichen Grundstücken notwendigen Ausführungsbestimmungen. Dabei wird eine schematische, formelmässige Bewertung angewendet, wobei den Qualitätsmerkmalen der Grundstücke, die im Falle der Veräusserung auch den Kaufpreis massgeblich beeinflussen würden, angemessen Rechnung zu tragen ist. Die Formel ist so zu wählen, dass die am oberen Rand der Bandbreite liegenden Schätzungen nicht über 90 Pro</p>

Geltendes Recht	Vorlage des Regierungsrats vom 3. Dezember 2013	Änderungsanträge - der vorberatenden Kommission vom 22. Januar 2014 - des Regierungsrats vom 21. Januar 2014 (S. 5)	Änderungsanträge der SVP-Fraktion vom 19. März 2014
<p>³ Der Steuerwert für nichtlandwirtschaftliche, unüberbaute Grundstücke innerhalb der Bauzone entspricht dem Realwert.</p> <p>⁴ Der Steuerwert für nichtlandwirtschaftliche, unüberbaute Grundstücke ausserhalb der Bauzone entspricht dem Mittelwert zwischen dem Real- und dem landwirtschaftlichen Ertragswert, wobei in der Regel beide Werte gleich gewichtet werden.</p> <p>⁵ Bei nichtlandwirtschaftlichen Grundstücken, deren Verkehrswert vorwiegend durch den mehrfach zu gewichtenden Ertragswert bestimmt wird, wie bei Bahnen, Skiliften, Hotel-, Industrie- und Gewerbeliegenschaften, ist der Ertragswert auch bei der Berechnung des Steuerwertes entsprechend zu gewichten.</p>	<p>ist so zu wählen, dass die am oberen Rand der Bandbreite liegenden Schätzungen nicht über 90 Prozent des effektiven Verkehrswertes liegen.</p> <p>³ Führt in Einzelfällen die formelmässige Bewertung dennoch zu einem höheren Steuerwert, ist eine individuelle Schätzung vorzunehmen.</p> <p>⁴ <i>Aufgehoben</i></p> <p>⁵ <i>Aufgehoben</i></p>		<p>zent des effektiven Verkehrswertes liegen.</p>
		<p>4. Der Erlass GDB 641.41 (Vollziehungsverordnung zum Steuergesetz vom 18. November 1994) (Stand 1. Januar 2012) wird wie folgt geändert:</p>	
<p>Art. 10 Mietwert selbstbenutzter Grundstücke (Eigenmietwert) (Art. 23 StG)</p>			

Geltendes Recht	Vorlage des Regierungsrats vom 3. Dezember 2013	Änderungsanträge - der vorberatenden Kommission vom 22. Januar 2014 - des Regierungsrats vom 21. Januar 2014 (S. 5)	Änderungsanträge der SVP-Fraktion vom 19. März 2014
<p>a. ordentliche Bemessung</p> <p>¹ Der Mietwert selbstbenutzter nichtlandwirtschaftlicher Grundstücke, selbstbenutzter landwirtschaftlicher Grundstücke gemäss Art. 47 Abs. 3 StG oder selbstbenutzter Anteile an solchen Grundstücken beträgt 4 Prozent des Netto-Steuerwerts.</p> <p>² Der Mietwert selbstbenutzter landwirtschaftlicher Grundstücke wird in Prozenten des Ertragswertes berechnet, wobei der Regierungsrat zu Beginn jeder Steuerperiode den Prozentsatz festlegt. Für Gebäude des landwirtschaftlichen Betriebsvermögens, die weder landwirtschaftlich noch sonstwie genutzt werden können, entfällt der Mietwert.</p> <p>³ Bei Wohnhäusern, die nicht vollständig selbstbenutzt werden, wird der Steuerwert der selbstbenutzten Räume in Prozenten des Steuerwertes des ganzen Gebäudes mit Hilfe der Protokollmietwerte ermittelt.</p> <p>⁴ Bei gemischter Wohn- und Geschäftsnutzung basiert der Mietwert der selbstbenutzten Wohnung auf dem durch die amtliche Schätzung festgestellten anteiligen Steuerwert.</p>	<p>¹ Der Mietwert selbstbenutzter landwirtschaftlicher Grundstücke wird in Prozenten des Ertragswertes berechnet, wobei der Regierungsrat zu Beginn jeder Steuerperiode den Prozentsatz festlegt.</p> <p>² Bei Liegenschaften, die nicht vollständig selbstbenutzt werden, wird der Steuerwert der selbstbenutzten Räume anteilmässig ermittelt.</p> <p>³ <i>Aufgehoben</i></p> <p>⁴ <i>Aufgehoben</i></p>	<p>¹ Der Mietwert selbstbenutzter nichtlandwirtschaftlicher Grundstücke, selbstbenutzter landwirtschaftlicher Grundstücke gemäss Art. 47 Abs. 3 StG oder selbstbenutzter Anteile an solchen Grundstücken beträgt 3,8 Prozent des Netto-Steuerwertes.</p> <p>² Der Mietwert selbstbenutzter landwirtschaftlicher Grundstücke wird in Prozenten des Ertragswertes berechnet, wobei der Regierungsrat zu Beginn jeder Steuerperiode den Prozentsatz festlegt.</p> <p>³ Bei Liegenschaften, die nicht vollständig selbstbenutzt werden, wird der Steuerwert der selbstbenutzten Räume anteilmässig ermittelt.</p>	<p>² Der Mietwert selbstbenutzter landwirtschaftlicher Grundstücke wird in Prozenten des Ertragswertes berechnet, wobei der Kantonsrat alle vier Jahre den Prozentsatz festlegt.</p>