




KANTON
URI

URI STIMMT!



**Kantonale
Volksabstimmung
vom 15. Mai 2022**

– zur Änderung des Gesetzes über die
direkten Steuern im Kanton Uri (StG)
(Vereinfachung des Schätzungswesens)

Seite 4 ff.

Abstimmungsvorlage

Änderung des Gesetzes über die direkten Steuern im Kanton Uri (StG) (Vereinfachung des Schätzungswesens)

Der Landrat müsste 2023 die nächste allgemeine Neuschätzung anordnen. Der Kanton sieht sich zeitgleich mit der Erneuerung der Immobilienbewertungssoftware konfrontiert und nutzt die Gelegenheit, das Schätzungswesen in Uri stark zu vereinfachen. Die Eigenmiet- und Steuerwerte von Liegenschaften sollen künftig nach objektiven Kriterien schematisch und formelmässig in einem für die Beteiligten vereinfachten Verfahren ermittelt werden. Die Revision soll insgesamt nicht zu einer höheren Eigenmietwertbesteuerung führen. Als flankierende Massnahme kann der Landrat den Abzug auf dem Eigenmietwert von aktuell 25 auf 30 Prozent erhöhen. Mit dieser Norm wird die politische Vorgabe der Ertragsneutralität gewährleistet. Die Schätzungsmethode ermöglicht eine Kosteneinsparung von rund 3,2 Mio. Franken, weil in den meisten Fällen der unbeliebte Hausbesuch durch die Steuerbehörde für einen Augenschein vor Ort entfällt.

Abstimmungsbotschaft Seiten 4–14

Abstimmungstext Seiten 15–18

BOTSCHAFT

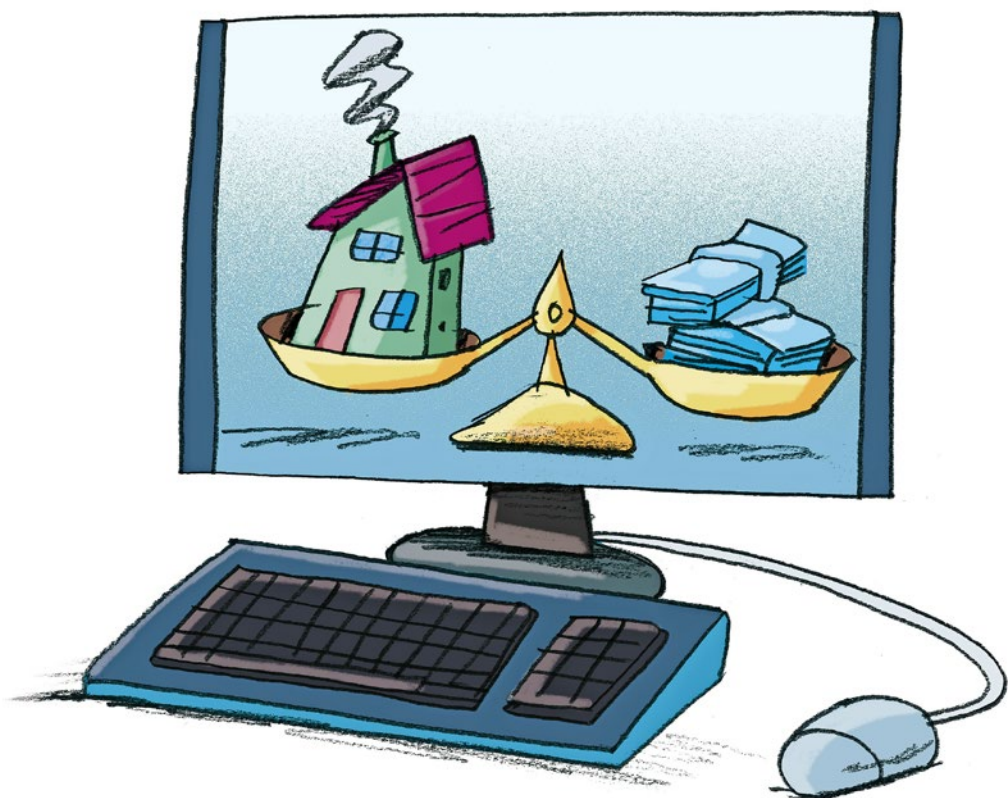
zur Änderung des Gesetzes über die direkten Steuern im Kanton Uri (StG) (Vereinfachung des Schätzungswesens)

(Volksabstimmung vom 15. Mai 2022)

Kurzfassung

Seit der letzten allgemeinen Neuschätzung der Grundstücke sind mehr als zehn Jahre vergangen. Nach geltendem Recht müsste der Landrat bis spätestens im Jahr 2023 die nächste allgemeine Neuschätzung anordnen. Zeitgleich müsste auch die Software für die Immobilienbewertung erneuert werden. Der Kanton nutzt die Gelegenheit und will mit der vorliegenden Änderung des Gesetzes über die direkten Steuern im Kanton Uri (Steuergesetz [StG]; RB 3.2211) das Schätzungswesen im Kanton Uri stark vereinfachen. Die heute angewandte Mischwertmethode ist in der Regel mit einem Augenschein verbunden und zeichnet sich durch viele subjektiv geprägte Bewertungskriterien aus. Dieses aufwendige Verfahren ist nicht mehr zeitgemäss und zudem mit hohen Kosten verbunden. Deshalb soll das Schätzungswesen auf den 1. Januar 2024 durch eine deutlich einfachere und kostengünstigere Schätzungsmethode abgelöst werden.

Neu wird der Steuerwert von nichtlandwirtschaftlichen Grundstücken je nach Grundstückskategorie entweder nach dem Real- oder dem Ertragswert festgelegt. Der Eigenmietwert soll nach objektiven Kriterien in Pro-



zenten des Steuerwerts nach einem für alle Parteien vereinfachten und verständlichen Verfahren berechnet werden. Der unbeliebte Hausbesuch der Steuerbehörde für einen Augenschein vor Ort erübrigt sich in den meisten Fällen. Im Vergleich zum heutigen Verfahren lässt sich durch den Verzicht auf den Augenschein für den Kanton und die Gemeinden eine Kosteneinsparung von rund 3,2 Millionen Franken erzielen.

Die Umsetzung der neuen Schätzungsmethode soll insgesamt nicht zu einer höheren Eigenmietwertbesteuerung führen. Der Landrat wird im Sinne einer flankierenden Massnahme ermächtigt, den Eigenmietwertabzug von aktuell 25 Prozent auf 30 Prozent zu erhöhen. Mit dieser Norm wird die politische Vorgabe der Ertragsneutralität gewährleistet. Die steigenden Immobilienpreise können jedoch höhere Vermögenssteuern zur Folge haben. Eine Anpassung der Steuerwerte ist mit Blick auf die Steuergerechtigkeit und zur Wahrung der rechtsgleichen Behandlung von steuerpflichtigen Personen mit und ohne Grundstückeigentum auch geboten.

Die der Bewertung zugrundeliegenden Parameter wie Landwerte, Kapitalisierungszinssätze und Mietwertansätze werden neu alle sechs Jahre überprüft; bei Bedarf werden die Eigenmiet- und Steuerwerte angepasst. Land- und forstwirtschaftliche Grundstücke bleiben von der Teilrevision des Steuergesetzes unberührt und werden weiterhin nach den übergeordneten bundesrechtlichen Vorschriften zum landwirtschaftlichen Ertragswert bewertet.

Der Landrat hat die Teilrevision des Gesetzes über die direkten Steuern im Kanton Uri am 9. Februar 2022 einstimmig zuhanden der Volksabstimmung verabschiedet.

Regierungsrat und Landrat empfehlen den Stimmbürgerinnen und Stimmbürgern, die Teilrevision des Gesetzes über die direkten Steuern im Kanton Uri anzunehmen.

Ausführlicher Bericht

Ausgangslage Die Steuer- und Eigenmietwerte sind gestützt auf das übergeordnete Bundesrecht durch die kantonalen Steuerbehörden festzulegen. Diese Werte müssen in periodischen Abständen überprüft und den veränderten Marktbedingungen angepasst werden. Die letzte allgemeine Neuschätzung der Grundstücke ist auf den 1. Januar 2011 in Kraft getreten. Der Landrat müsste nach geltendem Recht bis spätestens im Jahr 2023 die nächste allgemeine Neuschätzung anordnen.

Die heute beim Amt für Steuern eingesetzte Software für Grundstückbewertung GemDat 5 befindet sich am Ende ihres Produktlebenszyklus und ist dringend durch eine neue Bewertungssoftware zu ersetzen. Der Wartungsvertrag wird von der Softwareherstellerin bis zur Ablösung von GemDat 5 nur noch auf jährlicher Basis und auf Zusehen hin erneuert.

Allgemeine Neuschätzung

Bisherige Schätzungsverfahren und Methode

Nach geltendem Recht ordnet der Landrat in der Regel alle zwölf Jahre eine allgemeine Neuschätzung der nichtlandwirtschaftlichen Grundstücke an. Der Steuerwert von nichtlandwirtschaftlichen Grundstücken wird nach der sogenannten Mischwertmethode ermittelt. Bei dieser Schätzungsmethode nimmt die Schätzerin oder der Schätzer bei einem Augenschein vor Ort alle bewertungsrelevanten Objektdaten auf. Mit der Schätzungsverfügung werden anschliessend die Eigenmiet- und Steuerwerte der Liegenschaften den Eigentümerinnen und Eigentümern eröffnet. Diese Methode ist aufgrund der vielen subjektiv geprägten Korrekturfaktoren sowie der zahlreichen Zu- und Abschläge wenig transparent. Zudem löst das allgemeine Neuschätzungsverfahren in Folge des Augenscheins vor Ort jeweils einmalige Kosten von rund 3,2 Millionen Franken aus.

Zwischenschätzung

Im Unterschied zur allgemeinen Neuschätzung zählt die Zwischenschätzung zum normalen Arbeitsalltag einer Schätzerin oder eines Schätzers. Eine Zwischenschätzung ist bei einer wesentlichen Veränderung der für die Bewertung massgebenden tatsächlichen Verhältnisse vorzunehmen. Dies ist namentlich bei An-, Um- oder Ausbauten, bei wesentlichen Änderungen der Nutzungsart oder bei wesentlicher Änderung der Beschaffenheit des Grundstücks der Fall.

Warum das Schätzungswesen vereinfachen?

Das heutige Modell trägt der aktuellen Debatte um die Abschaffung der Eigenmietwertbesteuerung auf Bundesebene nicht Rechnung und der Augenschein vor Ort wird zunehmend als Eingriff in die Privatsphäre wahrgenommen. Zudem verhindert das heutige Schätzungsmodell mit den vielen subjektiv geprägten Bewertungskriterien weitgehend eine Automatisierung des Schätzungsverfahrens. Dem Kanton bietet sich mit der notwendigen Erneuerung der Immobilienbewertungssoftware die Gelegenheit, das Schätzungswesen zu vereinfachen. Der permanente Kosten- und Spardruck rechtfertigen, die allgemeine Neuschätzung durch ein zeitgemässes und kostengünstigeres Schätzungsverfahren abzulösen, das der Weiterentwicklung der Informationstechnologien auch Rechnung trägt. Im Vergleich zum heutigen Verfahren lässt sich durch den Verzicht auf den Augenschein für den Kanton und die Gemeinden eine Kosteneinsparung von rund 3,2 Millionen Franken erzielen.

Weshalb eine neue Grundstücksbewertungssoftware?

Der Kanton führte vor rund 17 Jahren die Bewertungssoftware GemDat 5 produktiv ein. Diese hat nun das Produktlebensende erreicht. Die Softwareherstellerin gewährleistet die Wartung bis längstens Ende 2023. Die Erneuerung der Software ist unvermeidbar, um dem gesetzlichen Auftrag der Grundstücksschätzung weiterhin nachzukommen. Ein Verzicht auf die Erneuerung der Software hätte den Wegfall zahlreicher elektronischer Schnittstellen zur Folge, weil diese nicht mehr an die neuen eCH-Standards angepasst werden. Dadurch wäre eine Anbindung an die Umsysteme nicht mehr gewährleistet.

Warum die Anpassung im Steuergesetz?

Die Vereinfachung der Schätzungsmethode und des Schätzungsverfahrens bedingt eine Anpassung der rechtlichen Grundlagen im Steuergesetz. Darin sind zum einen die neuen Bewertungsgrundsätze für die Ermittlung der Eigenmiet- und Steuerwerte nichtlandwirtschaftlicher Grundstücke und zum anderen die neuen Verfahrensbestimmungen zur generellen Neuschätzung festzuhalten. Der Eigenmietwertabzug wird bei der Einräumung eines unentgeltlichen Wohn- oder Nutzungsrechts am Wohnsitz neu ebenfalls gewährt. Dem Landrat wird zudem die Möglichkeit eingeräumt, den Eigenmietwertabzug auf 30 Prozent zu erhöhen und auf die Obergrenze beim Abzug von 7 500 Franken zu verzichten. Mit der Neuregelung entfällt auch die alle vier Jahre vorzunehmende Eigenmietwerterhebung.

Wie sieht die Neuregelung aus?

Generelle Neuschätzung und individuelle Zwischenschätzung

Die Eigenmiet- und Steuerwerte von Liegenschaften sollen künftig schematisch und formelmässig in einem für alle Parteien vereinfachten und verständlichen Verfahren ermittelt werden. Neu wird der Steuerwert je nach Grundstücks-kategorie entweder zum Real- oder Ertragswert festgelegt. Der Realwert bildet bei Ein-, Zwei- und Dreifamilienhäusern, bei Stockwerkeigentum zu Wohnzwecken sowie bei Industrie- und Gewerbeobjekten die Grundlage für den Steuerwert. Der Ertragswert ist vor allem bei Stockwerkeigentum zu Geschäftszwecken, bei reinen Geschäftshäusern und bei Mehrfamilienhäusern sowie bei gemischt genutzten Wohn- und Geschäftshäusern ab vier Einheiten massgebend. Der Eigenmietwert wird je nach Grundstücks-kategorie in Prozenten des Steuerwerts ermittelt. Der unbeliebte Hausbesuch der Steuerbehörde für einen Augenschein vor Ort entfällt in den meisten Fällen. Die individuelle Zwischenschätzung ist – wie im geltenden Recht – bei einer wesentlichen Veränderung der für die Bewertung massgebenden Verhältnisse vorzunehmen.

Überprüfung der Schätzungswerte alle sechs Jahre

Die dem Eigenmiet- und Steuerwert zugrundeliegenden Bewertungsfaktoren (Landwerte, Entwertungsfaktoren, Kapitalisierungszinssätze, Mietwertansätze u. a. m.) sollen alle sechs Jahre überprüft werden. Die periodische Überprüfung und Aktualisierung der Parameter führen in der Regel zu einer Anpassung der Eigenmiet- und Steuerwerte. Bei geringfügigen Veränderungen (sogenannten Bagatellen) kann aus verwaltungsökonomischen Gründen auf eine Anpassung der Werte verzichtet werden.

Inkrafttreten der Neuregelung

Die Neuregelung wird auf den 1. Januar 2024 in Kraft treten und unmittelbar für alle individuellen Zwischenschätzungen zur Anwendung kommen. Der Regierungsrat wird die Inkraftsetzung der ersten generellen Neuschätzung der Grundstücke – wie im geltenden Recht – auf einen bestimmten Stichtag festlegen. Der Zeitbedarf für die erstmalige Umstellung auf das neue Schätzungsmodell wird auf rund drei bis vier Jahre geschätzt. Somit kann der Regierungsrat die erste generelle Neuschätzung voraussichtlich frühestens auf den 1. Januar 2027 in Kraft setzen.

Führt die neue Methode zu höheren Eigenmiet- und Steuerwerten?

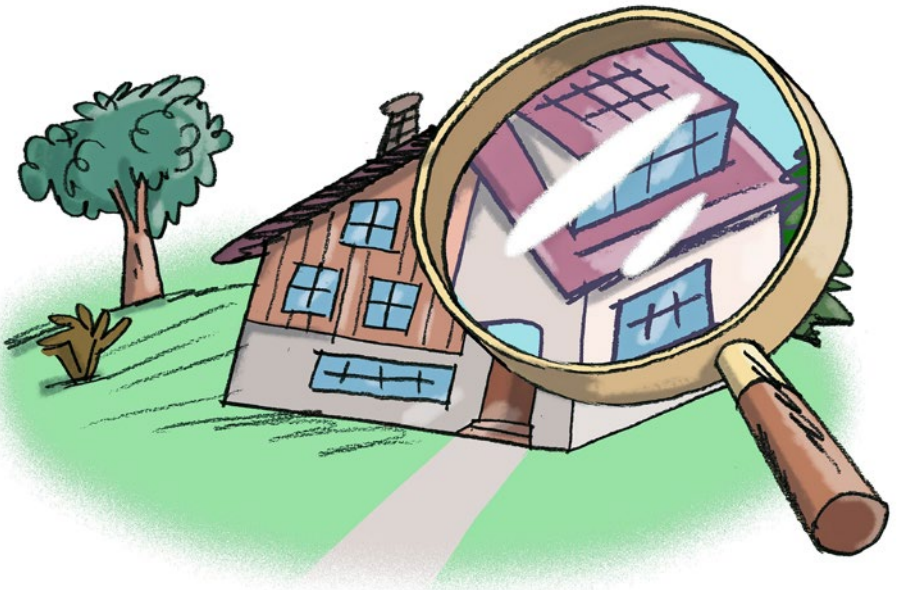
Die Immobilienpreise sind in den letzten Jahren gestiegen. Damit stellt sich die Frage, ob die Grundstückseigentümerinnen und -eigentümer mit höheren Eigenmiet- und Steuerwerten rechnen müssen. Nach Auffassung von Landrat und Regierungsrat darf die Umsetzung der neuen Schätzungsmethode insgesamt nicht zu einer höheren Eigenmietwertbesteuerung führen. Im Sinne einer flankierenden Massnahme wird der Landrat zusätzlich ermächtigt, den Eigenmietwertabzug von aktuell 25 Prozent auf 30 Prozent zu erhöhen. Mit dieser Norm wird die politische Vorgabe der Ertragsneutralität gewährleistet. Allerdings werden die steigenden Immobilienpreise – unabhängig vom neuen Schätzungsmodell – zu höheren Steuerwerten führen. Eine Erhöhung ist mit Blick auf die Steuergerechtigkeit und zur Wahrung der rechtsgleichen Behandlung von steuerpflichtigen Personen mit und ohne Grundstückseigentum geboten. Da der Kanton Uri schweizweit die drittgünstigste Vermögenssteuerbelastung ausweist, dürfte die finanzielle Mehrbelastung moderat ausfallen.

**Finanzielle
Auswirkungen**

Die Investitionskosten für die Einführung der neuen Software inklusive Erstellung und Bewertung der Landwertzonen betragen gemäss Richtofferten rund 1,3 Millionen Franken. Diese beinhalten sowohl Lizenzkosten, Kosten für die Projektleitung, Datenmigration, Festlegung der Landwerte und Landwertzonen, Schnittstellen und allfällige projektbezogene interne Personalressourcen. Diese Kosten fallen unabhängig von der Vereinfachung des Schätzungswesens an, weil die aktuelle Bewertungssoftware GemDat 5 bis spätestens Ende 2023 abzulösen ist. Die jährlichen Betriebskosten betragen voraussichtlich 60 000 Franken. Die Verpflichtungskreditsumme von 1,3 Millionen Franken (inklusive MwSt.) qualifiziert finanzrechtlich als mittelbar gebundene Ausgabe.

Das neue Schätzungsmodell führt durch den Verzicht auf den Augenschein für den Kanton und die Gemeinden zu einer Kosteneinsparung von rund 3,2 Millionen Franken.

Nach der politischen Vorgabe ist das neue Schätzungsmodell hinsichtlich des Eigenmietwerts einkommensneutral umzusetzen. Folglich können Kanton und Gemeinden aufgrund der steigenden Immobilienpreise höchstens mit moderaten Mehreinnahmen beim Vermögenssteuersubstrat rechnen. Diese fallen unabhängig vom neuen Schätzungsmodell an.



ANTRAG

Regierungsrat und Landrat empfehlen den Stimmbürgerinnen und Stimmbürgern, die Teilrevision des Gesetzes über die direkten Steuern im Kanton Uri anzunehmen.

Beilage

- Änderung des Gesetzes über die direkten Steuern im Kanton Uri

GESETZ
über die direkten Steuern im Kanton Uri
(Steuergesetz; StG)
(Änderung vom ...)

Das Volk des Kantons Uri beschliesst:

I.

Das Gesetz vom 26. September 2010 über die direkten Steuern im Kanton Uri¹ wird wie folgt geändert:

Artikel 1 Absatz 1 Buchstabe b und f (neu), Absatz 2 Buchstabe f (neu) und Absatz 3 Buchstabe f (neu)

¹ Der Kanton erhebt:

- b) eine Gewinnsteuer;
- f) eine Minimalsteuer von juristischen Personen.

² Die Einwohnergemeinden erheben:

- f) eine Minimalsteuer von juristischen Personen.

³ Die Landeskirchen oder deren Kirchgemeinden erheben:

- f) eine Minimalsteuer von juristischen Personen.

Artikel 26 Unbewegliches Vermögen

¹ Steuerbar sind die Erträge aus unbeweglichem Vermögen, insbesondere:

- a) alle Einkünfte aus Vermietung, Verpachtung, Nutzniessung oder sonstiger Nutzung;
- b) der Mietwert von Grundstücken oder Grundstücksteilen, die der steuerpflichtigen Person aufgrund von Eigentum oder eines unentgeltlichen Nutzungsrechts für den Eigengebrauch zur Verfügung stehen (Eigenmietwert);
- c) Einkünfte aus Baurechtsverträgen;
- d) Einkünfte aus der Ausbeutung von Kies, Sand und anderen Bestandteilen des Bodens.

¹ RB 3.2211

² Der Eigenmietwert entspricht der mittleren Marktmiete, die die Eigentümerin, der Eigentümer oder die Nutzungsberechtigte Person bei der Vermietung an einen Dritten erzielen könnte. Dieser ist auch massgebend, wenn das Objekt zu einem offensichtlichen Vorzugspreis vermietet wird.

³ Der Eigenmietwert ist grundsätzlich schematisch und formelmässig je nach Grundstücks-kategorien in Prozenten (Mietwertansätze) vom Steuerwert nach Artikel 48 Absatz 3 zu berechnen.

⁴ Zur Begünstigung der Selbstvorsorge und zur Förderung von selbstgenutztem Wohneigentum wird der Eigenmietwert am Wohnsitz um 25 Prozent, höchstens um 7 500 Franken, herabgesetzt. Der Landrat kann den Abzug auf bis 30 Prozent erhöhen und auf eine Obergrenze beim Abzug verzichten. Sein Beschluss unterliegt dem fakultativen Referendum.

⁵ Der Regierungsrat regelt die Einzelheiten zur Berechnung der Eigenmietwerte in einem Reglement. Er legt die Werte der Grundstücks-kategorien so fest, dass die Eigenmietwerte den ortsüblichen, mittleren Marktmieten entsprechen.

Artikel 48 2. Grundstücke

¹ Als Grundstücke gelten:

- a) die Liegenschaften;
- b) die in das Grundbuch aufgenommenen selbstständigen und dauernden Rechte;
- c) die Bergwerke;
- d) die Miteigentumsanteile an Grundstücken;
- e) die mit den Grundstücken fest verbundenen Sachen und Rechte sowie Bauten und Anlagen auf fremdem Boden.

² Bei land- und forstwirtschaftlich genutzten Grundstücken, die unter den Geltungsbereich des Bundesgesetzes über das bäuerliche Bodenrecht² fallen, entspricht der Steuerwert dem Ertragswert.

² SR 211.412.11

³ Bei nichtlandwirtschaftlich genutzten überbauten Grundstücken ist der Steuerwert grundsätzlich schematisch und formelmässig je nach Grundstücks-kategorien zum Real- oder Ertragswert festzulegen. Bei nichtlandwirtschaftlich genutzten unüberbauten Grundstücken innerhalb der Bauzone entspricht der Steuerwert dem Landwert.

⁴ Führt die Bewertung in Einzelfällen zu nicht marktkonformen Ergebnissen, ist eine individuelle Schätzung vorzunehmen und dabei einen Wert von 85 Prozent des effektiven Marktwerts anzustreben.

⁵ Der Regierungsrat regelt die Einzelheiten zur Bewertung der Grundstücke in einem Reglement und legt die Bewertungsformel so fest, dass die Steuerwerte den ortsüblichen, mittleren Marktwerten entsprechen.

Gliederungstitel vor Artikel 64

7. Kapitel: **SCHÄTZUNGSVERFAHREN GRUNDSTÜCKE
UND VOLLZUG**

Artikel 64 Generelle Neuschätzung und individuelle Zwischenschätzung

¹ Die Eigenmiet- und Steuerwerte sind durch das zuständige Amt³ alle sechs Jahre neu zu ermitteln. Bei geringfügigen Änderungen kann auf eine Anpassung verzichtet werden. Der Regierungsrat regelt die Einzelheiten in einem Reglement.

² Eine individuelle Zwischenschätzung der Eigenmiet- und Steuerwerte von Liegenschaften erfolgt für einzelne Grundstücke, wenn sich der Wert durch Änderung in Bestand, Beschaffenheit und Benützungsart oder aus anderen Gründen wesentlich verändert hat. Die Schätzung erfolgt von Amtes wegen oder auf Gesuch der Eigentümerin oder des Eigentümers.

³ Das zuständige Amt⁴ legt die Eigenmiet- und Steuerwerte von Grundstücken in einer Verfügung fest.

⁴ Gegen die Schätzungsverfügung kann die steuerpflichtige Person Einsprache erheben.

³ Amt für Steuern; siehe Organisationsreglement (RB 2.3322).

⁴ Amt für Steuern; siehe Organisationsreglement (RB 2.3322).

Artikel 65 Mitwirkung

¹ Die Fachstelle für Gebäudeschätzung der Gebäudeversicherung und das zuständige Amt⁵ tauschen gegenseitig kostenlos die Daten aus, die sie zur Ermittlung und Überprüfung der Bauwerte benötigen. Der Informationsaustausch soll gegenseitig mit elektronischem Zugriff auf die schätzungsrelevanten Daten erfolgen.

² Die zuständige Gemeindebehörde meldet dem zuständigen Amt⁶ die Bauabnahme. Die Meldepflicht kann elektronisch erfüllt werden.

Artikel 66

aufgehoben

Artikel 269e Übergangsbestimmung der Teilrevision per 1. Januar 2024 (neu)

¹ Die Schätzungsverfügungen nach bisherigem Recht bleiben bis zur Bewertung nach neuem Recht bestehen.

² Der Regierungsrat bestimmt das Datum der ersten generellen Neuschätzung nach neuem Recht.

II.

Diese Änderung unterliegt der Volksabstimmung. Sie tritt am 1. Januar 2024 in Kraft.

Im Namen des Volkes
Der Landammann: Urban Camenzind
Der Kanzleidirektor: Roman Balli

⁵ Amt für Steuern; siehe Organisationsreglement (RB 2.3322).

⁶ Amt für Steuern; siehe Organisationsreglement (RB 2.3322).

**Nicht vergessen:
am 15. Mai 2022
zur Urne!**

