

## Interpellation „Liegenschaften fair besteuern“

Gestützt auf Artikel 36 und 37 der Geschäftsordnung vom 11. Dezember 1966 für den liechtensteinischen Landtag reicht der unterzeichnende Abgeordnete eine Interpellation ein und stellt an die Regierung folgende Fragen zum Steuergesetz, namentlich zum steuerpflichtigen Liegenschaftsbesitz und zur Festlegung der Steuerschätzwerte und der Ertragswerte für Liegenschaften :

- 1) Ist eine generelle Anpassung der Steuerschätzwerte von Liegenschaften an die Realität (Marktwerte) geplant?
- 2) Wie würde eine Anpassung der Schätzwerte an die Marktwerte die Steuereinnahmen des Landes Liechtenstein beeinflussen?
- 3) Seit wann werden die heute angewendeten Steuerschätzwerte verwendet bzw. fanden diese eine Anpassung?
- 4) Ist es richtig, dass landesweit CHF 5.00 für ein Klafter Bauland als Steuerschätzwert eingesetzt wird?
- 5) In Liechtenstein gibt es keine Abschöpfungsgewinne bei Umzonierungen von Grundstücken. Gibt es eine Absichtserklärung der Regierung, den Mehrwert bei Umzonierungen zu besteuern?
- 6) Wer ist für die Festlegung und für die Kontrolle der Steuerschätzwerte und der Ertragswerte zuständig und wer garantiert für die Übereinstimmung der Katasterauszüge mit den Daten des Grundbuchamtes?
- 7) Wie beeinflussen die Standortgemeinde und die Zone den Steuerschätzwert und den Ertragswert, wer erstellt konkret Richtwerte zu den Steuerschätzwerten und den Ertragswerten?
- 8) Wer wirkt beim Erstellen des von der Regierung angekündigten, für beteiligte Behörden gedachten Merkblatts mit und bis wann kann mit der Fertigstellung gerechnet werden?
- 9) Wird im Fall eines Liegenschafts-Verkaufs der für die Steuererklärung relevante Wert der Liegenschaft neu eingeschätzt?
- 10) Wird bei renovierten Altbauten der Steuerschätzwert neu festgelegt? Unabhängig davon, ob eine Baubewilligung erforderlich war.
- 11) Welchen Sinn macht die Sollertragssteuer für den Fall, dass der Steuerschätzwert weit unter der hypothekarischen Belastung liegt?
- 12) Wie hoch ist der Ertragswert (Artikel 12 des Steuergesetzes) aller Liegenschaften, verglichen mit dem aktuellen Steuerschätzwert aller Liegenschaften in Liechtenstein ?

- 13) Wie beurteilt die Regierung die heutige Situation, dass Liegenschafts-Besitz durch den Staat dreifach bevorteilt wird, nämlich durch niedrige Steuerschätzwerte, durch die Nichtbesteuerung von Miet- und Pächterträgen und dadurch, dass keine Abschöpfung von Mehrwerten bei Umzonierung erfolgt?
- 14) Was macht die Steuerverwaltung mit den bei der Steuererklärung erhobenen Daten über Miet- und Pächterträge der einzelnen Liegenschaften? Werden diese mindestens vom Amt für Statistik ausgewertet? Hat eine solche Auswertung Konsequenzen, zum Beispiel für die Neuberechnung der Ertragswerte?

### **Begründung:**

Liegenschaften, damit sind unbebaute oder bebaute Grundstücke gemeint, werden gehandelt, vererbt, belehnt oder umzont und natürlich auch besteuert.

Mit dieser Interpellation soll in Erfahrung gebracht werden, wie ältere Liegenschaften versteuert werden und welchen Einfluss Kaufpreise für den neuen Eigentümer auf den Steuerschätzwert der Grundstücke haben. Ebenso soll in Erfahrung gebracht werden, welche Behörden bei einer Liegenschaftstransaktion einbezogen sind und somit den Kaufpreis und den Marktpreis kennen.

Bei Umzonierungen interessiert, ob eine solche Konsequenzen auf den Steuerschätzwert oder auf die Grundstücksgewinnsteuer hat und wie Gewinne aus Umzonierungen steuerlich abgeschöpft werden könnten. Insider investieren bereits vor sich abzeichnenden Umzonierungen zu tiefen Preisen in Landwirtschaftsland, in Erwartung von Umzonierungen von Landwirtschaftsland in Bauland. In der Schweiz wird über eine solche Abschöpfung zwischen Stände- und Nationalrat verhandelt und überlegt, mindestens 20% auf den Mehrwert steuerlich abzuschöpfen.

Miet- und Pächterträge werden der Steuerverwaltung nur zu deklaratorischen Zwecken gemeldet und sind nicht versteuerbar.

Artikel 12 des Steuergesetzes lautet: Gebäude und Grundstücke sind grundsätzlich nach dem Ertragswert, mindestens jedoch nach dem Steuerschätzwert zu bewerten. Die Steuerschätzwerte gemäss Katasterauszug sind seit Jahren unverändert tief, d.h. diese haben, ungeachtet der Gemeinde oder Zone, keine Beziehung zur Realität. Eine Anpassung wäre wohl schon lange notwendig. Zudem ist nicht klar, welchen Einfluss die Zone und die Standortgemeinde auf den Steuerschätzwert eines Grundstücks oder einer Liegenschaft haben. Es ist nicht klar, ob es Richtwerte pro Gemeinde gibt und wer diese festlegt. Solche Kriterien sollten transparent und öffentlich zugänglich sein.

Bei den Gemeinden gibt es keine einheitliche Praxis für die Erfassung der Steuerschätzwerte im Formular zur Steuererklärung: Einzelne Gemeindesteuerbehörden erfassen den Totalbetrag des Steuerschätzwertes aller Liegenschaften direkt im Steuerformular, ohne dass der Katasterauszug (Details) mit Steuerschätzwerten dem Steuerpflichtigen zugestellt wird, andere Gemeinden senden den Katasterauszug dem Steuerpflichtigen zu. Ohne Katasterauszug kann der Steuerpflichtige aber keine Kontrolle vornehmen. Das geplante Merkblatt bzw. die Wegleitung für die Berechnung des Steuerschätzwertes liegt aktuell immer noch nicht vor.

Ältere amtliche Schätzungen enthielten – entsprechend einer Verordnung aus dem Jahr 1974 folgende Daten: Landwert, Erschliessungskosten, Gebäudewert, Ertragswert und

Verkehrswert. Damit enthielten sie alle Informationen, welche für einen praxisbezogenen Steuerwert benötigt wurden. Bei neueren Schätzungen wurde diese Praxis aufgegeben. Eine gesetzliche Grundlage für die Aufgabe der vorher geltenden Praxis besteht meines Wissens nicht, denn besagte Verordnung ist immer noch in Kraft. Der Sollertrag in der Steuererklärung wird ad absurdum geführt, wenn der Steuerschätzwert von Liegenschaften weit unter dem Marktwert oder sogar unter der hypothekarischen Belastung liegt. Ältere Gebäude sind seit Jahrzehnten nicht nachgeschätzt worden. Ihre Schätzwerte entsprechen bei weitem nicht dem Ertragswert gemäss neuem Steuerrecht. Eine Ungleichbehandlung zwischen den Liegenschaftsbesitzern und gegenüber Besitzern anderer Vermögenskategorien sowie fehlende Rechtssicherheit sind die Folge. Im Kanton Schwyz mussten aufgrund eines Bundesgerichtsentscheids wegen des gleichen Sachverhalts in den letzten Jahren alle Liegenschaften neu geschätzt werden, um Gleichbehandlung herzustellen. Eine Gleichbehandlung der Steuerzahler und das Garantieren von Rechtssicherheit sind in dieser Frage auch für Liechtenstein von grosser Bedeutung und durch die Verfassung garantiert. Angesichts der Sparanstrengungen ist es sicher auch von grossem Interesse, wie eine solche Gleichbehandlung der Liegenschaften die Steuereinnahmen des Landes beeinflussen würde.

Schaan, 1.5.12