

Kleine Anfrage

Steuerbewertung von Liegenschaften

Frage von Landtagsabgeordneter Thomas Lageder

Antwort von Regierungschef Adrian Hasler

Frage vom 27. Februar 2019

Aus dem Protokoll der GPK 8/18 vom 22. Oktober 2018 ist unter Punkt «9. Bericht der Finanzkontrolle über die Prüfung im Bereich Steuern der Gemeinde Schaan» Folgendes zu entnehmen: «Die FK schildert dann die von ihr vermehrt festgestellte Thematik von Negativ-Vermögen bei Liegenschaftsbesitz. Da die Schulden (Hypothecken) höher sind als das Vermögen, resultiert kein Sollertrag und somit greift die Systematik des Soll-Ertrags nicht. Bei Immobilienbesitzern mit grossem Portfolio und regem Handel stellt sich zudem die Frage der Gewerbmässigkeit. Die FK schlägt vor, die Thematik im Frühjahr 2019 zusammen mit Regierung und Steuerverwaltung zu behandeln. Damit zeigt sich die GPK einverstanden.» Daraus ergeben sich folgende Fragen:

1. Was hat die Sonderauswertung mittels der Steuererklärung 2013 hinzugefügten Beiblatts zur Bewertung von Liegenschaften ergeben und können die Resultate eingesehen werden?
2. Sieht die Regierung Handlungsbedarf bei der steuerlichen Bewertung von (Alt-)Liegenschaften?
3. Am 8. November 2017 behandelte der Landtag das Postulat zur steuerlichen Bewertung von Liegenschaften, das mit 11 zu 14 Stimmen nicht an die Regierung überwiesen wurde. Die Regierung äusserte sich in der Diskussion nicht. Anerkennt die Regierung den dringenden Handlungsbedarf in dieser Thematik immer noch, wie sie dies früher mehrmals und deutlich dargelegt hat?
4. Wie viele natürliche Personen oder gemeinsam veranlagte Ehepaare gibt es, die aufgrund der steuerlich tiefen Bewertung ihrer Liegenschaft einen negativen Sollertrag aufweisen?
5. Kann die Regierung eine Aussage in Form einer Richtgrösse oder Annäherung machen, wie hoch der Betrag kumulativ ist, um den Liegenschaften in Liechtenstein zu tief steuerlich bewertet sind, wenn angemessene steuerliche Einschätzungen unterstellt würden?

Antwort vom 01. März 2019

Einleitend möchte ich festhalten, dass sich die Regierung der in der Kleinen Anfrage erwähnten Problematik von Negativ-Vermögen bewusst ist. Die Regierung war gewillt, dieses Thema anzugehen und hat im Bericht und Antrag Nr. 139/2012 vorgeschlagen, dass durch Grundpfandtitel sichergestellte Schulden höchstens im Umfang des Steuerschätzwertes des belasteten Grundstücks steuerlich geltend gemacht werden können. Dieser Gesetzesvorschlag wurde vom Landtag im April 2013 abgelehnt.

Zu Frage 1:

Die Auswertung der eingereichten Beiblätter hat eine wichtige Datengrundlage geliefert, die ansonsten nicht vorhanden war. Zusammenfassend kann festgestellt werden, dass ein Vergleich des Steuerschätzwertes mit dem Versicherungswert direkt nicht möglich ist, da der Versicherungswert den Neuwert der Baute darstellt. Der Versicherungswert ist somit vorgängig um Abschreibungen zu reduzieren, um der Altersentwertung Rechnung zu tragen. Ein Vergleich der bereinigten Versicherungswerte mit den Steuerschätzwerten hat ergeben, dass insbesondere vor 1990 errichtete und nicht sanierte Bauten relativ tiefe Steuerwerte im Vergleich zum Versicherungswert aufweisen. Bei den nach 1990 errichteten Bauten ist die Differenz nicht so hoch. Dies ist insbesondere darauf zurück zu führen, dass der Baukostenindex zwischen 1950 und 1990 rund um 380% angestiegen ist, während er ab 1990 bis heute lediglich um 20% angestiegen ist.

Zu Frage 2 und 3:

Die klare Ablehnung der Überweisung des Postulates im November 2017 hat gezeigt, dass die steuerliche Neubewertung von Gebäuden für den Landtag keine hohe Priorität hat. Auch für die Regierung hat diese derzeit keine oberste Priorität. Wie erwähnt, ist bei den nach 1990 errichteten Bauten die Abweichung eher tief. Zudem wird bei Sanierungen von Altbauten der Steuerschätzwert angepasst, was jährlich bei rund 300 Objekten der Fall ist. Somit wird bei vielen Gebäuden die Unterbewertung korrigiert. Erwähnt sei auch, dass der Verwaltungsgerichtshof in einer Entscheidung aus dem Jahr 2015 die geltende Praxis der Steuerverwaltung betreffend die Fortführung des Steuerschätzwertes als sachgerecht beurteilte, nachdem Gebäude aufgrund der Alterung einen Wertverlust erleiden würden. Eine systematische Nachschätzung aller Gebäude wäre zudem mit einem mehrjährigen und sehr aufwendigen Verfahren verbunden. Im Gegensatz dazu sieht die Regierung durchaus Handlungsbedarf in der Thematik von Negativ-Vermögen bei Liegenschaftsbesitz, wie sie von der Finanzkontrolle anlässlich der Prüfung im Bereich Steuern der Gemeinde Schaan festgestellt hat.

Zu Frage 4:

Sofern die Schulden höher sind als das Vermögen ergibt sich ein Sollertrag von null Franken. Somit gibt es keinen negativen Sollertrag.

Zu Frage 5:

Nein, hierzu können keine Aussagen gemacht werden.