

GENERELLE ERHÖHUNG IMMOBILIENSTEUERWERTE NACH BGER?

Neuer Entscheid des Bundesgerichts

Im Kanton Bern entschied der Grosse Rat 2020 eine Anpassung der amtlichen Werte (steuerliche Bewertung von Liegenschaften). Die Festlegung des neuen Werts löste einige politische Diskussionen aus und führte zu einer Klage vor Bundesgericht.

Die höchsten Richter hiessen die Beschwerde gegen den Grossratsentscheid gut. Mit dem gewählten Modell würden Hausbesitzer*innen zu sehr privilegiert, da die Neubewertungen zu tief ausfallen. Nach ihrer Ansicht verstösst die fragliche Bestimmung, die als Ziel für die amtlichen Werte einen Medianwert im Bereich von 70% der Verkehrswerte anstrebt, gegen das Steuerharmonisierungsgesetz.

Die Richter halten es für unzulässig, eine deutlich unter dem Marktwert liegende amtliche Bewertung anzustreben. Das Bundesgericht entschied mit einer Mehrheit von 4 zu 1 Stimmen. Im Kanton Bern war zuvor eine politische Debatte über diesen Medianwert geführt worden. Im Raum stand auch ein Wert von 77%, welcher vor Bundesgericht wohl nicht bestritten worden wäre.

BGER 2C_418/2020 – Pressemitteilung:

https://www.bger.ch/files/live/sites/bger/files/pdf/de/2c_0418_2020_vvvv_mm_dd_T_d_11_39_49.pdf

Situation im Kanton Bern

An der Jahresmedienkonferenz der Berner Steuerverwaltung erklärte der Steuerverwalter Claudio Fischer am 20. Januar 2022, dass dieser neuste Bundesgerichtsentscheid keinen direkten Einfluss auf die Neubewertungen im Kanton Bern haben wird. 90% der Dossiers sind inzwischen verarbeitet und die neuen amtlichen Werte wie auch die Eigenmietwerte angepasst und rechtskräftig. Auch die 10% der Liegenschaften, für welche noch kein neuer amtlicher Wert festgelegt wurde, werden nach den aktuell geltenden Bestimmungen bewertet.

Es wird an der Berner Kantonsregierung liegen, die Auswirkungen des Bundesgerichtsentscheids zu beurteilen, sobald die schriftliche Urteilsbegründung vorliegt. Darauf wird das weitere Vorgehen festgelegt. Ob es zu einem späteren Zeitpunkt erneut zu einer generellen Anpassung der amtlichen Werte kommt, liegt an der Politik. Gemäss Gesetz muss der Grosse Rat des Kantons Bern darüber beschliessen.

Ähnliche Situation im Kanton Zürich

Gemäss einer Medienmitteilung des Kantons Zürich vom 11. Februar 2021 lässt die Finanzdirektion die Entwicklung der Liegenschaftswerte fundiert abklären. Dafür wird ein Fachgutachten in Auftrag gegeben, das eine solide Grundlage für allfällige Anpassungen des Vermögenssteuerwertes und des Eigenmietwertes bilden soll.

Bereits im Jahre 2020 hatte das Steuerrekursgericht des Kantons Zürich festgestellt, dass der steuerliche Wert der Liegenschaften zu tief ausfalle. Die letzte Anpassung der Steuerwerte erfolgte im Kanton Zürich im Jahre 2009 und seither haben sich die Marktwerte von Liegenschaften deutlich erhöht.

Drohen nun generelle Anpassungen der Steuerwerte und Eigenmietwerte?

Die Antwort auf diese Frage ist wohl ja. In den letzten 20 Jahren nahmen die Bewertungen von Liegenschaften in der Schweiz laufend zu. Das Risiko von Neubewertungen dürfte primär in jenen Kantonen erhöht sein, in welchen die steuerlichen Bewertungen tief ausfallen. Einen Hinweis darauf geben wohl die Repartitionswerte. Da Liegenschaften in den Kantonen unterschiedlich bewertet werden, werden sie interkantonal durch die sog. Repartitionsfaktoren auf vergleichbare Werte (Repartitionswerte) umgerechnet.

Dieser Repartitionswert liegt im Kanton Bern aktuell bei 125%. Im Rahmen einer Steuerausscheidung (z.B. wegen Liegenschaftsbesitz in mehreren Kantonen) muss somit der amtliche Wert aus dem Kanton Bern mit 125% multipliziert werden, damit er mit den Steuerbewertungen aus anderen Kantonen vergleichbar wird. Ein Steuerwert von beispielsweise CHF 1 Mio liegt dann auf einem CH-Wert von CHF 1,25 Mio. Die Bewertung im Kanton Bern ist gemäss Bundesgericht eben auch zu tief angesetzt. Je höher der Repartitionswert, desto tiefer die kantonale Bewertung.

Etliche Kantone kennen noch höhere Repartitionswerte, was auf tiefe kantonale Steuerwerte hinweist (BL 385%, SO 335%, OW 195%, VS 170%, FR/TI 155%, GE 145%, BS/GR/NW/SH 140%, NE 135%, AG/JU 130%)

Link: www.csi-ssk.ch

(Dokumente / Kreisschreiben / Nr. 22)

Neue Blog-Einträge

- Berufliche Vorsorge: Männer beziehen mehr als doppelt so hohe Kapitalleistungen wie Frauen – 18.1.2022
- Ist die Party an den Aktienbörsen vorbei? – 21.1.2022
- Bundesrat verlangt von Banken zusätzliche Eigenmittel für Wohnbauhypotheken – 26.1.2022

Weiterlesen im Mendo-Blog: <https://www.mendo.ch/blog/>

Einkommenssteuern – Abzug für Liegenschaftskosten in Kantonen

Bei Liegenschaften im Privatbesitz können Steuerpflichtige diverse Liegenschaftskosten in Abzug bringen. Dies umfasst die Unterhaltskosten, die Kosten der Instandstellung einer neu gekauften Liegenschaft, die Versicherungsprämien und die Kosten der Verwaltung durch Dritte. Zudem können Kantone Abzüge für Umweltschutz, Energiesparmassnahmen und Denkmalpflege zulassen (unter gewissen Bedingungen). Der Bund und derzeit auch fast alle Kantone lassen Abzüge für Umweltschutz und Energiesparmassnahmen bei bestehenden Gebäuden zu. Folgende Ausnahmen existieren:

- Luzern: Keine Abzüge für Umweltschutz und Energiesparmassnahmen
- Aargau, Appenzell A.Rh., Basel-Stadt, Glarus, Obwalden, Solothurn, Schaffhausen, Schwyz, St. Gallen, Thurgau, Tessin, Uri: Abzüge zugelassen, aber mit Abweichungen zu den Regeln der Bundessteuern

Sowohl der Bund als auch die Kantone lassen zudem Pauschalabzüge zu (Abzüge, für welche keine Belege erbracht werden müssen). Die Steuerpflichtigen können folgende Pauschalen vom Brutto-Mietwert oder Eigenmietwert vornehmen (in einigen Kantonen sind die Ertragswerte leicht abweichend definiert):

- **10% bei neueren Gebäuden** (jünger als 10 Jahre), resp. **20% bei älteren Gebäuden** (10 Jahre oder mehr): Bund, Aargau, Appenzell A.Rh., Basel-Stadt, Bern, Freiburg, Genf, Glarus, Graubünden, Jura, Luzern, Neuenburg, Nidwalden, Obwalden, Solothurn, Schwyz, Tessin, Thurgau, Uri, Waadt (bei Eigennutzung Abzüge von 20%, bzw. 30% des Eigenmietwerts), Wallis (maximale Beträge von CHF 7'200, bzw. CHF 12'000) und Zug
- **20% bei allen Gebäuden:** Appenzell i.Rh., St. Gallen, Zürich
- **20% bei neueren und 25% bei älteren Gebäuden:** Basel-Land
- **15% bei neueren und 25% bei älteren Gebäuden:** Schaffhausen

Steigende Zinsen in der Schweiz?

Die Zinsen auf längerfristigen Obligationen steigen in der Schweiz stetig etwas an. Dies kann auch gut am Referenzzinssatz der Bundesobligationen abgelesen werden (Kassazinssatz der 10-jährigen Bundesanleihen / Symbol SNBKZ). Dieser erreichte am 16. August 2019 mit -1,076% den absoluten Tiefststand. Am 10. Januar 2022 erreichte dieser Referenzzinssatz zum ersten Mal seit November 2018 einen Stand über 0% und notiert derzeit bei +0,26%. Die längerfristigen Zinsen steigen also seit rund 2 ½ Jahren leicht an, was angesichts der Teuerungsentwicklung auch nicht verwundern darf. Die aktuelle Inflationsrate (Jahresteuerung) liegt in der Schweiz bei 1,6% und in den USA bei 7,5%. Zinszyklen waren in der Vergangenheit in der Regel sehr lange und dauerten 20, 30 Jahre oder gar mehr. In den USA sanken die Zinsen der 10-jährigen Staatsanleihen von 1981 bis 2020 von rund 16% auf fast 0%. Gut möglich also, dass wir schon vor über 2 Jahren das Tiefst gesehen haben und die Zinsen in der Schweiz und anderswo noch lange steigen werden – wenn auch «gemächlich» und mit den üblichen kürzeren Auf- und Abwärtsbewegungen.

Erhöhung Privatanteil bei Nutzung von Geschäftsfahrzeugen

Per 1. Januar 2022 wurde bei der direkten Bundessteuer die Pauschale für die Besteuerung der privaten Nutzung von Geschäftsfahrzeugen von 0.8 % auf 0.9 % (pro Monat) erhöht. Die Pauschale von 0.9% ist ab dem 1. Januar 2022 auch bei der MWST-Deklaration anzuwenden.