

## **Generelle Neuschätzung landwirtschaftlicher Grundstücke und Gewerbe**

### **Liegenschaftsneuschätzungen – jetzt herrscht Klarheit**

Am 16. Dezember 2020 hat der Kantonsrat der Teilrevision des Gesetzes über die steueramtliche Schätzung landwirtschaftlicher Grundstücke und Gewerbe zugestimmt. Die Referendumsfrist endet unbenutzt am 22. Februar 2021. Somit wird das revidierte Gesetz rechtskräftig.

### **Ab wann gelten die neuen Steuerwerte**

Die neuen Schätzungswerte gelten ab 1. Januar 2021, sofern kein Grund für eine individuelle Neuschätzung vorliegt. Somit müssen der neue Steuerwert und Eigenmietwert erstmals in der Steuererklärung 2021 deklariert werden.

### **Individuelle Neuschätzungen**

In §7 des Schätzungsgesetzes sind die Gründe für individuelle Neuschätzungen aufgeführt. Hauptgrund für eine solche Schätzung sind Investitionen in Gebäude, sofern die Baukosten Fr. 200'000 übersteigen. In diesen Fällen gilt die neue Schätzung ab Bezug des Neubaus.

### **Betriebsübergabe und Neuschätzung**

Eine Betriebsübergabe ohne Gebäudeinvestitionen löst beim neuen Eigentümer keine neue Steuerschätzung aus. In diesen Fällen werden die bisherigen Steuerwerte vom Vorgänger übernommen und verfügt.

### **Bodenrechtsschätzungen**

Das neue eidgenössische Schätzungsreglement ist seit April 2018 in Kraft. Dieses Reglement bildet die Grundlage für die Bodenrechtsschätzungen (landwirtschaftlicher Ertragswert – Belastungsgrenze). Aus erbrechtlicher Sicht sind bei Betriebsübergaben ab Frühjahr 2018 die Ertragswerte nach neuem Reglement massgebend. Deshalb werden bei Betriebsübergaben ab Frühjahr 2018 bis Dezember 2021 die landwirtschaftlichen Ertragswerte von den Steuerwerten abweichen.

## Grafik – was gilt in meinem Fall

	2018	2019	2020	2021	Bis auf weiteres
Keine Investitionen / keine Übergabe					
Stallbau 2018 und Bezug Dezember 2019					
Hofübergabe 01.01.2020					
Hofübergabe 01.01.2019 / Stallinvest. 2019 / Bezug Dez. 2019					

- bisherige Steuer- und Ertragswertschätzung (Schätzungsanleitung 2003)
- Ertragswertschätzung Bodenrecht (Projektschätzung)
- Neue Steuer- und Ertragswertschätzung (Schätzungsanleitung 2018)

### Wann erhalte ich meine neue Schätzung?

Die individuellen Neuschätzungen (infolge Gebäudeinvestitionen) werden ab Februar 2021 laufend verschickt. Anschliessend erhalten die Betriebe mit Handänderungen ab April 2018 die neuen Schätzungen. Es ist damit zu rechnen, dass ab April 2021 die Schätzungsdokumente der generellen Neuschätzung laufend verschickt werden.

### Ich habe die Schätzung erhalten – was soll ich unternehmen?

Die neuen Schätzungswerte werden, sobald die 30 tägige Einsprachefrist abgelaufen ist, während Jahren Gültigkeit haben, das heisst bis zur nächsten individuellen Neuschätzung. Deshalb ist es sehr wichtig, die Schätzungen kritisch zu überprüfen. Die Wohnhausbewertung ist dabei besonders zu beachten. Bei der Überprüfung der neuen Schätzungen helfen wir Ihnen gerne. Rasches Handeln ist jedoch sehr wichtig, da die 30 tägige Einsprachefrist schnell abgelaufen ist.

Agro Treuhand Schwyz GmbH

[info@atsz.ch](mailto:info@atsz.ch)

[041 825 01 70](tel:0418250170)