

Generelle Neuschätzung aller landwirtschaftlicher Grundstücke

Wohnhausbewertung – hier müssen Sie aufpassen

Der Wohnhausbewertung kommt eine zentrale Bedeutung zu. Nachfolgend wichtige Punkte, welche Sie beachten und darauf Einfluss nehmen müssen:

- **Zufahrt zum Betrieb** (ganzjährig problemlos möglich – Strassenzustand im Winter)
- **Distanz / Höhendifferenz zum Dorfzentrum** (Schule, Einkaufsmöglichkeiten)
- **Vermietbarkeit der Wohnung** (Raumeinteilung – gefangene Räume – Raumhöhen – Abtrennung zur Betriebsleiterwohnung)
- **Immissionen** (Distanz zu Ställen, Miststock - Geruch – Lärm – Nebellagen – Elektrosmog)

Auf Einschränkungen bei den oben aufgeführten Kriterien sind die Schätzer beim Augenschein unbedingt aufmerksam zu machen.

Am meisten Einfluss auf die Ertragswerterhöhung hat die Bewertung der nicht zu landwirtschaftlichen Ansätzen bewerteten Wohnungen. Es ist sehr wichtig, dass sich der Eigentümer im Hinblick auf die Betriebsbesichtigung Gedanken über die Vermietbarkeit der zusätzlichen Wohnung macht. Gefordert sind Eigentümer von Betrieben, welche keine Zweitwohnung an Dritte vermieten. Die Eigentümerschaft soll sich in die Lage eines möglichen Mieters versetzen, welcher nicht auf einem Landwirtschaftsbetrieb aufgewachsen ist.

Wir werden unsere Erfahrungen mit den Neuschätzungen regelmässig auf unserer Homepage ergänzen. Für zusätzliche Auskünfte, Schätzungsüberprüfungen etc. sind wir selbstverständlich gerne bereit. Bitte nehmen Sie mit uns Kontakt auf.

Agro Treuhand Schwyz GmbH

Email: info@atsz.ch

Telefon: 041 825 01 70

Allgemeines zur generellen Neuschätzung

Ende Juli wurden die Landwirte (Eigentümer landwirtschaftlicher Grundstücke und Gewerbe) durch die kantonale Steuerverwaltung über die generelle Neuschätzung orientiert.

Grund ist die Inkraftsetzung der revidierten eidgenössischen landwirtschaftlichen Schätzungsanleitung. Mit der neuen Anleitung werden insbesondere die Wohnungen, ausser die Betriebsleiterwohnung, höher bewertet. Im Gesetz über die steueramtliche Schätzung landwirtschaftlicher Grundstücke und Gewerbe (LSchätzG) des Kantons wird in § 6 festgehalten, dass eine generelle Neuschätzung durchzuführen sei, falls die Schätzwerte um mindestens 20% ändern. Das Finanzdepartement ist nun der Meinung, dass diese Voraussetzungen erfüllt sind.

Ursprünglich war die Absicht, dass mit den Datenaufnahmen für die generelle Neuschätzung im September 2019 begonnen wird. Ein hängiges Einspracheverfahren kann jedoch zu Verzögerungen führen.

Wichtigste Änderungen gegenüber der vorherigen Schätzungsanleitung sind:

- Nur noch die Betriebsleiterwohnung (max. 14 Raumeinheiten) werden zum landwirtschaftlichen Ansatz bewertet
- Nur landwirtschaftlichen Gewerben im Sinne des Bodenrechts steht eine landwirtschaftlich bewertete Betriebsleiterwohnung zu
- Nicht für die landwirtschaftliche Nutzung bestimmte Objekte (zusätzliche Parkplätze, Autogaragen, etc.) werden zum Marktwert bewertet