



Zentralschweizerische Vereinigung diplomierter Steuerexperten

Volkswirtschaftsdepartement
des Kantons Schwyz
Herr Regierungsrat Kurt Zibung
Bahnhofstrasse 15
6431 Schwyz

Luzern, 8. Februar 2016 / BK

Teilrevision des Planungs- und Baugesetzes

Sehr geehrter Herr Regierungsrat

Die Zentralschweizerische Vereinigung diplomierter Steuerexperten (ZVDS) ist ein im Jahr 1996 gegründeter Verein mit Sitz in Luzern. Sie ist ein Zusammenschluss von im Steuerexpertenberuf tätigen natürlichen Personen in den Kantonen Luzern, Zug, Nidwalden, Obwalden, Schwyz und Uri. Die ZVDS hat sich zum Ziel gesetzt, durch Information der Öffentlichkeit, mittels Durchführung von Diskussionsabenden sowie durch Teilnahme an Vernehmlassungsverfahren einen Beitrag zur Weiterentwicklung des Steuerrechts zu leisten.

An der Verfassung der Stellungnahme zur Teilrevision des Steuergesetzes waren folgende Mitglieder unserer Vereinigung (in alphabetischer Reihenfolge) beteiligt:

Bernhard Auf der Maur:	Convisa AG, Schwyz
Bruno Kaech:	Gewerbe-Treuhand AG, Luzern
Marc Niederöst:	Mattig-Suter & Parter, Schwyz

1. Allgemeines

Die Vorlage besteht aus einem Teil "Verfügbarkeit von Bauland (Ziffer 1)" und einem Teil "Mehrwertabgabe (Ziffer 2)". Unser Verband ist ein Fachverband für Abgabe- und Steuerrecht. Wir äussern uns deshalb vorliegend lediglich zum abgaberechtlichen Teil der Vorlage inkl. der damit einhergehenden Änderung des Steuergesetzes.

2. Im Einzelnen

2.1 Die ZVDS unterstützt das Vorhaben der Regierung, für Einzonungen den Minimalsatz von 20 % festzulegen. Wir erachten es jedoch wirtschaftlich als schädliches Signal, Um- und Aufzonungen ins kantonale Gesetz aufzunehmen, auch wenn letztlich die Gemeinden darüber befinden können, ob eine Abgabe dafür eingeführt werden soll. Es ist naheliegend, dass sich Gemeinden aus finanziellen Überlegungen dem Druck nicht werden widersetzen können, eine Mehrwertabgabe für Um- und Aufzonungen einzuführen, auch wenn raumplanerisch dafür keine Notwendigkeit besteht. Da die Mehrwertabgabe nicht primär fiskalisch motiviert ist, darf der Entscheid darüber nicht den Gemeinden überlassen werden.

Eine Mehrwertabgabe soll nur dann erhoben werden können, wenn ein Grundstück neu und dauerhaft von einer Nichtbauzone einer Bauzone zugewiesen wird. Insbesondere sind wir nicht dafür, dass bei der Umzonung von Gewerbe- und Industriezonen in Wohnbauzonen eine Mehrwertabgabe erhoben wird, weil damit die KMU-Wirtschaft zusätzlich finanziell erheblich belastet wird. Die Abgabe- und Steuerfolgen für betroffene Grundeigentümer sind massiv, insbesondere wenn Grundstücke des Geschäftsvermögens betroffen sind. Aus denselben Überlegungen sprechen wir uns auch gegen eine Abgabe bei Aufzonungen aus, wo auf einem Grundstück in einer Bauzone die Nutzungsdichte (beispielsweise Aufstockung von 3 auf 5 Etagen) erhöht wird. Es ist nicht erforderlich, Um- und Aufzonungen wie Einzonungen zu behandeln. Der Bundesgesetzgeber hat Um- und Aufzonungen ausdrücklich nicht geregelt. Im übrigen wird in Ziffer 6.4.3 der Vernehmlassungsvorlage ausdrücklich erwähnt, dass Mehrwertabgaben für Um- und Aufzonungen die erwünschte Siedlungsentwicklung nach innen blockieren oder erschweren können.

Wir finden es auch nicht angemessen, für Um- und Aufzonungen denselben Abgabesatz von 20 % vorzusehen. Im Gegensatz zu Einzonungen sind von Um- und Aufzonungen vielfach selbständigerwerbende Gewerbetreibende und Kapitalgesellschaften im KMU-Bereich betroffen. Ein Teil dieser erheblichen, auf Grundeigentümer zukommenden Mehr-Belastung wird in den meisten Fällen der Käuferschaft weitergegeben werden. Es muss deshalb damit gerechnet werden, dass die Mehrwertabgabe sowohl den Boden als auch die darauf geplanten Überbauungen und die Wohnkosten generell massiv verteuern wird.

Deshalb sollen Gemeinden generell keine Möglichkeit erhalten, eine Mehrwertabgabe einzuführen. Dies muss Sache des kantonalen Gesetzgebers bleiben und es soll explizit im kantonalen Gesetz geregelt werden, dass die Gemeinden kein Ausführungsrecht erlassen können.

- 2.2 Durch § 93 Abs. 2 Bst. m wird im Steuergesetz neu festgelegt, dass die bezahlte Mehrwertabgabe bei der Grundstückgewinnsteuer angerechnet werden soll. Da der Kanton Schwyz bei der Grundstückgewinnsteuer dem monistischen System folgt, können somit auch Selbständigerwerbende und Kapitalgesellschaften die Mehrwertabgabe als geschäftsmässig begründeten Aufwand bei Grundstücken im Geschäftsvermögen geltend machen.

Was kantonal bei der Anrechnung der Mehrwertabgabe gilt, kann jedoch bei der direkten Bundessteuer nicht umgesetzt werden. Dort können Selbständigwerbende die Mehrwertabgabe nicht bei der Einkommenssteuer absetzen. Ob Kapitalgesellschaften die Mehrwertabgabe unter Art. 59 Abs. 1 Bst. a DBG als geschäftsmässig begründeten Aufwand werden abziehen können, ist mehr als zweifelhaft, spricht die Bestimmung doch letztlich nur von kantonalen oder kommunalen Steuern, nicht aber von Abgaben. Dies führt dazu, dass in vielen Fällen der maximale Satz von 11.5 % bzw. 8,5 % ungemildert Anwendung finden wird und dass deshalb die Abgabe- und Steuerbelastung auf gegen 50 % anwachsen kann. Bei den Selbständigerwerbenden kommt hinzu, dass die Mehrwertabgabe auch nicht bei der AHV angerechnet werden kann. Dies bedeutet, dass auch der dortige Abgabesatz von 9,5 % ungemildert durchschlägt. Aus steuersystematischer Sicht muss aber die Mehrwertabgabe als direkt dem Grundstück zuzuweisende Kosten als geschäftsmässig begründeter Aufwand abziehbar sein. Kann der Bund nicht dazu gebracht werden, die Mehrwertabgabe sowohl bei der direkten Bundessteuer als auch bei der AHV als Aufwand zum Abzug zuzulassen, muss der Kanton die finanziellen Folgen abtempieren, in dem er anstelle der Anrechnung auf der Basis der Bemessungsgrundlage kantonal eine Verrechnung von Mehrwertabgabe mit der Grundstückgewinnsteuer zulässt.

- 2.3 Gemäss § 36e Abs. 2 soll die Feststellung des Mehrwertes nach anerkannten Methoden erfolgen. Die ZVDS verlangt, dass der Verkehrswert eines neu der Bauzone zugewiesenen Grundstückes vorsichtig geschätzt wird und dem durchschnittlichen Wert entsprechen soll, der nach den Ergebnissen des Grundstückverkehrs Schätzungsgegenständen von gleicher oder ähnlicher Lage und Beschaffenheit während einer angemessenen Zeitspanne zukommen. Es sollen Verhältnisse vermieden werden, dass übersetzte Verkehrswerte festgelegt werden.
- 2.4 Gemäss § 36 f Abs. 3 soll die Mehrwertabgabe bei der Veräusserung des Grundstücks oder bei Nichtveräusserung mit der Rechtskraft der Baubewilligung zur Zahlung fällig werden. Die ZVDS ist jedoch der Meinung, dass die Mehrwertabgabe erst dann geschuldet werden kann, wenn das Grundstück entweder veräussert oder aber überbaut worden ist. Bei der Überbauung eines Grundstücks darf die Abgabe frühestens mit der Vollendung der Bauten und Anlagen (Bezugsbereitschaft) fällig werden. Nur die Zuweisung zu einer Bauzone allein vermag die Mehrwertabgabe nicht auszulösen. Dieser Grundsatz sollte in die Gesetzesvorlage aufgenommen werden, ansonsten schon bei der Einzonung die finanziellen Planungsvorteile abgeschöpft werden. Diese entspräche aber nicht der Absicht des Bundesgesetzgebers. Würde bereits im Zeitpunkt der Einzonung abgerechnet, müssten die Grundeigentümer eine Abgabe entrichten, obwohl sie in diesem Zeitpunkt von niemanden eine geldwerte Leistung erhalten haben. Diese widerspricht unseres Erachtens dem in der Bundesverfassung verankerten Grundsatz, wonach eine Besteuerung nach der wirtschaftlichen Leistungsfähigkeit vorzunehmen ist.

Unter den Veräusserungen wird gemäss § 36 f Abs. 3 auch die Einräumung von Baurechten sowie das Einbringen von Grundstücken in eine juristische Person erwähnt. Die Begründung eines Baurechts ist weder eine zivilrechtliche noch eine wirtschaftliche Handänderung. Es fragt sich deshalb, ob ein Baurecht allenfalls eine Belastung des Grundstücks darstellt, dieses also dauernd und wesentlich beeinträchtigt und damit die Mehrwertabgabe auslöst. Der Begriff der "dauernden und wesentlichen Beeinträchtigung" ist im Steuerharmonisierungsrecht unbestimmt, weshalb die Kantone einen gewissen Ermessensspielraum haben. Dieser sollte der Kanton Schwyz zugunsten der lokalen Grundeigentümer nutzen und auf die Erhebung der Mehrwertabgabe beim Begründen von Baurechten verzichten.

Alternativ kann auch auf § 107 lit. a des Steuergesetzes verwiesen werden.

- 2.5 Im Weiteren widerspricht das grundsätzliche Erheben der Mehrwertabgabe der Praxis der Grundstückgewinnsteuer im Kanton Schwyz. Hier wird die Grundstückgewinnsteuer aufgeschoben, solange die Einbringung im Rahmen einer gemischten Schenkung erfolgt (Übertragungswert weniger als 75 % des Verkehrswertes). Dies sollte auch für die Mehrwertabgabe gelten. Die Formulierung ist daher wie folgt zu ergänzen: „Schenkungen und Erbfolge (einschliesslich gemischte Schenkung) gelten nicht als Veräusserung.“
- 2.6 Letztlich fehlt unseres Erachtens in der Gesetzesvorlage eine neue Bestimmung (beispielsweise mit dem Titel § __ "Entschädigung"), welche vorsieht, dass die bezahlte Mehrwertabgabe bei einer materiellen Enteignung (oder auch bei Um- bzw. Abzönungen, falls diese erhoben wurde), zusätzlich zur Enteignungs-Entschädigung bezahlt wird.

Abschliessend bedanken wir uns für die Möglichkeit zur Stellungnahme und für die Aufnahme unserer Überlegungen in die Gesetzesvorlage.

Freundliche Grüsse
Zentralschweizerische Vereinigung diplomierter Steuerexperten (ZVDS)

Bruno Kaech, Präsident