



Ergänzungsbotschaft

der Standeskommission an den Grossen Rat des Kantons Appenzell I.Rh. zum

Grossratsbeschluss zur Revision der Steuerverordnung (StV)

1. Ausgangslage

Der Grosse Rat hat an seiner Session vom 2. Dezember 2019 den Grossratsbeschluss zur Revision der Steuerverordnung in erster Lesung beraten. Es ergaben sich einige Anträge zum Geschäft. Mit dieser Ergänzungsbotschaft wird auf die damals geäusserten Anliegen eingegangen.

2. Anträge des Grossen Rates

Grossrat Albert Manser beantragte die Streichung des Zuschlags von 15%. Er argumentierte, dass die von der Standeskommission auf den 1. Januar 2018 beschlossenen pauschalen Zuschläge zum Verkehrswert und die gleichzeitige Aufwertung um 30% gemäss der Steuerverordnung insgesamt zu hohen Werten führten. Für alle Schätzungen vor dem 1. Januar 2012 werde ein Zuschlag von 45% aufgerechnet. Bei Schätzungen, die zwischen 2012 und 2017 gemacht wurden, betrage der Zuschlag noch 35%. Die Differenz der amtlichen Schätzung zum aktuellen Liegenschaftswert sei heute zu gering, dass man noch einen weiteren Zuschlag vornehmen könne, und die Entwicklung in den kommenden zehn Jahren lasse sich ohnehin nicht im Voraus abschätzen. Als Folge des Überangebots an Miet- und Stockwerkeigentumswohnungen würden die Mietzinsen und die Verkaufswerte der Wohnliegenschaften sinken. Der Puffer müsste grösser sein, um die Wertschwankungen besser auffangen zu können. Mit der vorgeschlagenen Senkung des Zuschlags von 30% auf 15% werde weiterhin über das Ziel hinausgeschossen, auch wenn nur wenige Fälle davon betroffen sind. Die Wahrscheinlichkeit sei gross, dass mit dieser Praxis der Verkehrswert überschritten wird.

Grossrätin Angela Koller wünschte Angaben zu den finanziellen Auswirkungen, wenn der Antrag von Grossrat Albert Manser gutgeheissen würde.

3. Abklärungen der Standeskommission

3.1 Allgemeine Ausgangslage

Art. 7 Abs. 3 der Steuerverordnung (StV, GS 640.010) regelt den Zuschlag, welcher bei der Überführung einer Wohnliegenschaft vom Geschäftsvermögen ins Privatvermögen einer natürlichen Person angewandt wird. Gemäss heutigem Recht beträgt der Zuschlag 30%, nach dem Vorschlag der Standeskommission soll er auf 15% gesenkt werden.

Die Bestimmung bezieht sich im Grundsatz auf die Einkünfte aus selbständiger Erwerbstätigkeit. Sie gilt aber auch bei der Überführung einer Wohnliegenschaft aus dem Geschäftsvermögen einer juristischen Person in das Privatvermögen einer Aktionärin oder eines Aktionärs. Art. 29 StV, welcher die Berechnung des Reingewinns einer juristischen Person regelt, enthält nämlich in Abs. 4 einen Verweis auf die Handhabe bei selbständig Erwerbenden. Art. 7 Abs. 3 StV kommt daher auch im Falle einer Überführung einer Wohnliegenschaft vom Geschäftsvermögen einer juristischen Person in das Privatvermögen der Aktionärin oder des Aktionärs zur Anwendung.

Anhand eines Beispiels lässt sich zeigen, dass eine Überführung - in der Regel ein Verkauf - einer Wohnliegenschaft vom Geschäftsvermögen einer juristischen Person in das Privatvermögen einer natürlichen Person, also einer Aktionärin oder eines Aktionärs, nur in einem einzigen Fall wirklich Sinn macht:

Eine Bauunternehmung (juristische Person) musste aus einer Überbauung eine Stockwerkeinheit übernehmen, da sonst der Auftrag für die Überbauung an eine Konkurrentin oder einen Konkurrenten gegangen wäre. Diese Liegenschaft soll so bald als möglich gewinnbringend weiterveräussert werden. Die Eckwerte präsentieren sich wie folgt:

Kaufpreis = Marktpreis	Fr. 500'000.--
Steuerwert	Fr. 400'000.-- (80% der Anlagekosten)
Überführungswert	Fr. 460'000.-- (Zuschlag 15% gemäss Antrag Standeskommission)

Will die Bauunternehmung nun die Liegenschaft an eine Dritte oder einen Dritten weiterveräussern, ist eine Überführung in das Privatvermögen der Aktionärin oder des Aktionärs nicht zu empfehlen. Die Bauunternehmung muss auf einem allfälligen Verkaufserlös lediglich 11.5% bis 12.66% Steuern entrichten. Bei einer Überführung in das Privatvermögen der Aktionärin oder des Aktionärs wären indessen zwischen mutmasslich 20% und 40% Grundstückgewinnsteuer auf dem Verkaufserlös zu entrichten. Dies ist aus der Sicht der Standeskommission wirklichkeitsfremd und ökonomisch nicht sinnvoll, weshalb kaum eine Aktionärin oder ein Aktionär beabsichtigt, die Liegenschaft vor dem Verkauf privat zu übernehmen.

Eine Überführung der Wohnung in das Privatvermögen der Aktionärin oder des Aktionärs würde nur Sinn machen, wenn sie oder er diese künftig privat nutzen möchte. In diesem Fall könnte die Unternehmung die Liegenschaft zu Fr. 460'000.-- an die Aktionärin oder den Aktionär verkaufen und würde in der Folge einen Verlust in der Höhe von Fr. 40'000.-- realisieren. Sollte auf den Zuschlag von 15% verzichtet werden, würde die Unternehmung einen Verlust von Fr. 100'000.-- realisieren. Dies wäre im ersten Moment für die Unternehmung verlockend. Jedoch ist zu berücksichtigen, dass die Aktionärin oder der Aktionär bei einem späteren Weiterverkauf lediglich die tieferen Anlagekosten geltend machen kann, was dazu führen wird, dass sie oder er einen höheren Grundstücksgewinn zu versteuern hat. In diesem Fall gilt ebenfalls, dass dieser mit einem Satz von mutmasslich 20% bis 40% versteuert werden muss, während die Unternehmung nur von einer Steuerentlastung von 11.5% bis 12.66% profitieren konnte, nämlich in Form einer Abschreibung im Verkaufsjahr.

Aufgrund dieser Sachlage kommt die Standeskommission zum Schluss, dass die Unternehmungen und ihre Aktionärinnen und Aktionäre durch den Zuschlag von 15% keine Schlechterstellung gegenüber privaten Liegenschaftskäuferinnen und -käufern erfahren. Sollte eine Aktionärin oder ein Aktionär durch die Entnahme einer Wohnliegenschaft aus dem Geschäftsvermögen der Unternehmung günstiger zu einer Immobilie kommen, ist zu einem späteren Zeitpunkt ein mutmasslich höherer Grundstücksgewinn zu versteuern, welcher zu einem deutlich höheren Satz abgerechnet wird.

Wird auf den Überführungszuschlag komplett verzichtet, wird ein steuersystematischer Grundsatz aufgehoben und eine neue steuerliche Ungerechtigkeit geschaffen, indem ein im Bauwesen tätiger Unternehmer über seine Unternehmung (juristische Person) vergünstigt an eine Immobilie gelangen kann, was einer oder einem privaten Immobilienkäuferin oder -käufer verwehrt bleibt. Aus diesen Gründen möchte die Standeskommission am Zuschlag von 15% unverändert festhalten.

3.2 Mutmassliche Steuerausfälle

Würde auf den Zuschlag nach Art. 7 Abs. 3 StV vollständig verzichtet, entstehen Steuerausfälle. Eine konkrete Berechnung der Ausfälle ist nicht möglich, da das Steueraufkommen von den künftigen Überführungen von Wohnliegenschaften aus dem Geschäftsvermögen in das Privatvermögen abhängt und diese im jetzigen Zeitpunkt nicht vorhergesehen werden können.

Möglich ist aber eine grobe Schätzung unter Zuhilfenahme verschiedener Annahmen. Sie zeigt folgendes Bild:

Mutmassliche Steuerausfälle infolge Streichung Zuschlag nach Art. 7 Abs. 3 StV							
Anzahl Fälle	Person	Liegenschaftswert	Volumen	Zuschlag	Steuersatz	Steuerfuss	Steuerausfälle
5	natürlich	800'000.--	4'000'000.--	15%	8%	200%	96'000.--
5	juristisch	800'000.--	4'000'000.--	15%	6%		36'000.--
Total der Ausfälle für Staat, Bezirke und Gemeinden							132'000.--

3.3 Erhöhung der Flexibilität bei der Festlegung des Marktwerts

Die Bedenken von Grossrat Albert Manser, dass Wertschwankungen am Immobilienmarkt mit dem bestehenden Zuschlag zu wenig Beachtung geschenkt werden kann, haben die Standeskommission dazu bewogen, zu prüfen, wie diesbezüglich eine grössere Flexibilität erreicht werden kann. Dies soll über die Möglichkeit zur Schätzung des Marktwerts geschehen. Ist eine Eigentümerin oder ein Eigentümer mit dem amtlich geschätzten Verkehrswert zuzüglich dem von der Standeskommission vorgeschlagenen Zuschlag von 15% als Überführungswert nicht einverstanden, weil das Resultat nach ihrer oder seiner Auffassung über dem Marktwert zu liegen kommt, kann sie oder er eine Marktwertschätzung verlangen. Dementsprechend soll die Steuerverordnung wie folgt ergänzt werden:

Art. 7 Abs. 3 StV

*Bei der Überführung von Bestandteilen des Geschäftsvermögens in das Privatvermögen gilt der tatsächliche Verkehrswert als massgebender Überführungswert. Bei Liegenschaften gilt der amtliche Verkehrswert als Basiswert. Bei gewerblich genutzten Liegenschaften wird auf den amtlich geschätzten Verkehrswert, bei Wohnliegenschaften auf den um 15% erhöhten amtlich geschätzten Verkehrswert abgestellt; **fehlt eine aktuelle Schätzung, können der Eigentümer oder die Steuerbehörde eine Neuschätzung verlangen; auf Antrag des Eigentümers und auf dessen Kosten holt die Steuerbehörde für Wohnliegenschaften eine Schätzung des Marktwerts ein, der ohne Zuschlag zur Anwendung gelangt.***

Die vorstehende Bestimmung soll ab 1. Januar 2020 Anwendung finden. Damit diese Rückwirkung, die im Vergleich zu heute eine Erleichterung bringt, vorgenommen und abgegrenzt werden kann, ist eine Übergangsbestimmung erforderlich:

Art. 58^{bis} Einkünfte aus selbständiger Erwerbstätigkeit

Für bis 31. Dezember 2019 vorgenommene Überführungen von Wohnliegenschaften aus dem Geschäftsvermögen in das Privatvermögen gilt Art. 7 Abs. 3 dieser Verordnung in der bisherigen Fassung.

4. Antrag

Die Ständekommission beantragt dem Grossen Rat, von dieser Ergänzungsbotschaft Kenntnis zu nehmen und die darin gestellten Anträge zu übernehmen.

Appenzell, 21. Januar 2020

Namens Landammann und Ständekommission

Der reg. Landammann: Der Ratschreiber:

Roland Inauen

Markus Dörig