



Regierungsrat, 9102 Herisau

An das
Büro des Kantonsrates

Dr. iur. Roger Nobs
Ratschreiber
Tel. +41 71 353 63 51
roger.nobs@ar.ch

Herisau, 26. August 2016 / ssc

Schriftliche Anfrage Dölf Biasotto, Urnäsch, und Oliver Schmid, Teufen; Entwicklung der Schätzungswerte aufgrund der Anpassung der Verordnung über die amtlichen Grundstückschätzungen; Antwort des Regierungsrates von Appenzell Ausserrhoden

Sehr geehrter Herr Kantonsratspräsident
Sehr geehrte Mitglieder des Büros des Kantonsrates

Die Kantonsräte Dölf Biasotto, Urnäsch, und Oliver Schmid, Teufen, reichten am 27. Februar 2016 eine schriftliche Anfrage betreffend Entwicklung der Schätzungswerte aufgrund der Anpassung der Verordnung über die amtlichen Grundstückschätzungen (GSV; bGS 621.21) ein.

Der Regierungsrat beantwortet die Fragen wie folgt:

1. Frage

„Wie haben sich die steuerbaren Eigenmietwerte und unbeweglichen Vermögenswerte aufgrund der eingeführten Verordnung über die amtlichen Grundstückschätzungen per 01.01.2011 durchschnittlich verändert? Gibt es dabei regionale Unterschiede oder Spitzenwerte?“

Im Vergleich zur effektiv erfolgten Marktentwicklung von 44 Prozent für Einfamilienhäuser und von gut 50 Prozent von Stockwerkeigentum (ecopol-Monitoringbericht 2015, S. 42) ist die Entwicklung der amtlichen Verkehrswerte deutlich tiefer ausgefallen. Im gleichen Zeitraum sind die amtlichen Verkehrswerte lediglich um rund 23 Prozent angestiegen (Beilage 1). Dieser Anstieg ist auf die Erhöhung der Baukosten sowie die Preissteigerungen für Bauland zurückzuführen, wobei die im Langzeitvergleich feststellbare signifikante Preisentwicklung zu einem wesentlichen Teil bedingt ist durch das seit einigen Jahren kontinuierlich fallende Zinsniveau.

Amtliche Verkehrswertschätzungen sind für die Festlegung des Eigenmietwertes und des Vermögenssteuerwertes über einen Zeitraum von 10 Jahren massgebend. Es ist deshalb angezeigt, dass sich die teilweise exorbitanten Marktpreisentwicklungen der letzten Jahre (Beilage 2) nicht im gleichen Ausmass bei den Neuschätzungen manifestieren. Die Zunahme der Baukosten um 11 Prozent sowie die Steigerung der Baulandpreise lässt darauf schliessen, dass sich die Vermögenswerte aufgrund der GSV nur unwesentlich verän-



dert haben. Zu beachten gilt es auch, dass in beinahe 50 % der Fälle die höheren Verkehrswerte/Eigenmietwerte durch wertvermehrnde Investitionen begründet sind.

Die steuerbaren Eigenmietwerte sind um rund 6 Prozent angestiegen. Aufgrund der gleich gebliebenen Berechnungsgrundlagen – der Eigenmietwert berechnet sich aus dem amtlichen Verkehrswert – müssten die steuerbaren Eigenmieten bereits allein aufgrund der Zunahme der Baukosten grundsätzlich um 11 Prozent gestiegen sein. Die effektiven Mietpreise in Appenzell Ausserrhoden sind um 10 bis 25 Prozent angestiegen (ecopol-Monitoringbericht 2015, S. 43). Auch hier liegen die amtlichen Berechnungen unter der Marktentwicklung. Die Erhöhung der steuerbaren Eigenmietwerte kann somit nicht auf die Einführung der GSV zurückgeführt werden.

Zusammenfassend kann festgehalten werden, dass sich die Erhöhung der Verkehrswerte und damit zusammenhängend der Mietwerte aus der in den letzten Jahren gesteigerten Nachfrage, dem Anstieg der Baukosten sowie der Erhöhung der Baulandpreise ergibt. Die regionalen Unterschiede beruhen auf denselben Faktoren. Höchstwerte werden vor allem in der Gemeinde Teufen erreicht; dies aufgrund der Nachfrage, welche das Angebot weit übersteigt.

2. Frage

„Haben sich die Steuereinnahmen bei den natürlichen Personen aufgrund der eingeführten Verordnung über die amtlichen Grundstückschätzungen per 1.1.2011 erhöht? Wenn ja, um welche jährlichen Beträge?“

Eine allfällige Erhöhung der Steuereinnahmen beruht auf den gleichen Grundlagen wie die Erhöhung der Verkehrs- und Mietwerte. Die GSV hat, wenn überhaupt, nur zu marginalen zusätzlichen Steuereinnahmen geführt.

Freundliche Grüsse

Im Auftrag des Regierungsrates

Dr. iur. Roger Nobs, Ratschreiber

Beilagen

1. Schätzungsvergleich Referenzgemeinde
2. Preisentwicklung gemäss www.comparis.ch

Vergleich Schätzungen 2005 - 2015, Referenzgemeinde

VW : Verkehrswert
MM : Marktmiete (Mietwert)
EMW : Eigenmietwert

		Schätzung 2005/2006			Schätzung 2015/2016				2005 - 2015	2005 - 2015	EMW
		Marktmiete	Verkehrswert	Eigen-MW	Marktmiete	Verkehrswert	Eigen-MW	Bemerkungen	VW +/- %	EMW +/- %	in % zur MM
1	EFH	20'400	471'000	19'076	28'440	709'000	22'781	180'000 invest.	51	19	80
2	EFH	22'000	514'000	19'125	23'520	620'000	20'088		21	5	85
3	EFH	25'200	582'000	20'952	32'630	696'000	22'550		20	8	69
4	EFH	13'200	246'000	10'688	21'600	359'000	11'632	60'000 Invest.	46	9	54
5	EFH	16'800	417'000	16'888	25'320	634'000	20'542	Kauf + Invest.110'000	52	22	81
6	EFH	16'800	358'000	14'499	20'520	464'000	16'913	Anbau/Umbau	30	17	82
7	EFH	14'400	489'000	19'125	20'760	816'000	23'134	zus. Boden	67	21	111
8	EFH	24'000	550'000	19'800	25'190	697'000	22'583		27	14	90
9	EFH	24'000	405'000	16'403	30'240	512'000	17'123	Kauf + Invest.122'000	26	4	57
10	EFH	22'800	770'000	25'313	27'600	954'000	27'046	Kauf + Invest.266'000	24	7	98
11	EFH	24'000	583'000	20'988	30'000	706'000	22'781		21	9	76
12	EFH	15'600	348'000	14'094	23'030	595'000	19'278	Kauf + Invest.150'000	71	37	84
13	EFH	19'200	425'000	17'212	22'920	575'000	18'630	Kauf + Invest. Garten	35	8	81
14	EFH	21'600	512'000	19'125	26'640	590'000	19'116	vermietet	15	0	72
15	EFH	15'600	374'000	15'147	25'320	668'000	21'643	Kauf + Invest.180'000	79	43	85
16	EFH	20'400	412'000	15'147	30'600	554'000	17'950	Kauf + Invest.110'000	34	19	59
17	EFH	22'800	524'000	19'125	29'520	679'000	22'000	Kauf/Investitionen	30	15	75
18	EFH	14'400	330'000	13'365	15'600	339'000	12'357		3	-8	79
19	EFH/Stall	10'800	342'000	13'851	18'000	635'000	20'574	zus. Boden	86	49	114
20	EFH	15'600	365'000	14'783	20'400	467'000	17'022	Kauf + Invest.280'000	28	15	83
21	EFH	16'800	359'000	14'540	19'440	466'000	16'986	Invest. 60'000	30	17	87
22	EFH	20'400	507'000	19'125	21'600	661'000	21'416	neue Küche 41'000	30	12	99
23	EFH	12'000	318'000	12'879	15'720	399'000	14'454		25	12	92
24	EFH	18'000	432'000	17'496	21'600	511'000	17'213		18	-2	80
25	EFH	28'800	539'000	19'404	30'840	648'000	20'995	Invest. 60'000	20	8	68
26	EFH	10'800	285'000	11'543	11'400	327'000	11'919		15	3	105
27	EFH	9'600	237'000	10'665	12'000	355'000	12'940		50	21	108
28	EFH	28'200	610'000	21'960	30'240	707'000	22'781		16	4	75
29	EFH	13'200	282'000	11'421	22'800	630'000	20'412	Kauf + Invest.420'000	123	79	90
30	EFH	12'000	249'000	10'688	27'480	602'000	19'505	Kauf + Invest.380'000	142	82	71
31	EFH	10'800	236'000	10'620	16'200	430'000	15'674	Kauf + Invest.220'000	82	48	97
32	STWE, 4.5	16'800	388'000	15'714	18'600	499'000	17'213		29	10	93
33	STWE, 4.5	16'200	363'000	14'702	18'600	474'000	17'213		31	17	93
34	STWE, 2.5	10'200	242'000	10'688	12'000	319'000	11'628		32	9	97
35	STWE, 5.5	22'800	582'000	20'952	25'200	654'000	21'190		12	1	84
36	STWE, 3.5	16'200	373'000	15'107	15'600	409'000	14'908		10	-1	96
37	EFH	14'400	405'000	16'403	18'840	540'000	17'496		33	7	93
38	EFH	18'400	421'000	17'050	26'400	550'000	17'820	Invest. 180'000	31	5	68
39	EFH	22'800	545'000	19'620	27'600	655'000	21'222		20	8	77
40	EFH	16'800	383'000	15'512	20'040	473'000	17'213		23	11	86
41	EFH	3'600	80'000	3'600	4'560	128'000	5'184	Invest. / Ferienhaus	60	44	114
42	EFH	16'800	405'000	16'403	26'640	543'000	17'593	vermietet	34	7	66
43	EFH	30'000	803'000	25'313	32'750	1'059'000	30'023	Unterhalt 87'000	32	19	92
44	EFH	21'600	524'000	19'125	26'520	686'000	22'226		31	16	84
45	EFH	21'600	504'000	19'125	21'360	570'000	18'468		13	-3	86
46	EFH	30'000	787'000	25'313	42'240	966'000	27'386	neue Küche 50'000	23	8	65
47	EFH	19'200	434'000	17'577	22'800	562'000	18'209		29	4	80
48	EFH	19'800	479'000	19'125	24'120	659'000	21'352	Invest. 38'000	38	12	89
49	EFH	20'400	477'000	19'125	27'120	657'000	21'287	Invest. 66'000	38	11	78
50	EFH	20'400	469'000	18'995	20'760	542'000	17'561		16	-8	85
51	EFH	21'600	512'000	19'125	26'280	625'000	20'250		22	6	77
52	EFH	8'400	179'000	8'055	9'720	255'000	9'619		42	19	99
53	EFH m.Prax.	36'000	870'000	27'405	42'000	1'042'000	29'541		20	8	70
54	EFH	22'320	486'000	19'125	28'200	693'000	22'453	Div. Invest., Umbau	43	17	80
55	EFH	20'400	472'000	19'116	24'360	600'000	19'440		27	2	80
56	EFH	30'000	730'000	25'313	29'750	909'000	25'770	Invest. Fassade/Fe	25	2	87
57	EFH	18'000	342'000	13'851	19'200	381'000	13'887		11	0	72
58	EFH	16'800	357'000	14'459	19'200	413'000	15'054		16	4	78
59	EFH	14'400	281'000	11'381	16'800	357'000	13'013	Invest. 15'000	27	14	77
60	EFH	32'400	453'000	18'347	35'760	786'000	22'781	Kauf + Invest.366'000	74	24	64
61	EFH	20'400	467'000	18'914	24'240	634'000	20'541	Div. Invest.	36	9	85
62	EFH	20'400	487'000	19'125	27'240	638'000	20'671		31	8	76
63	EFH	32'400	840'000	26'460	36'240	1'196'000	33'907	Invest. 130'000	42	28	94

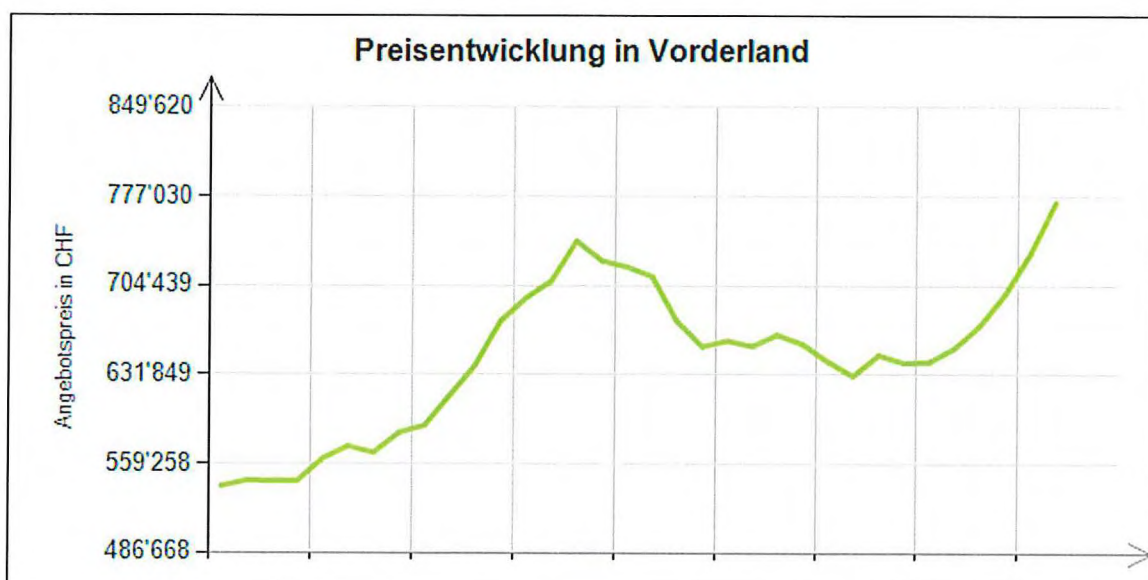
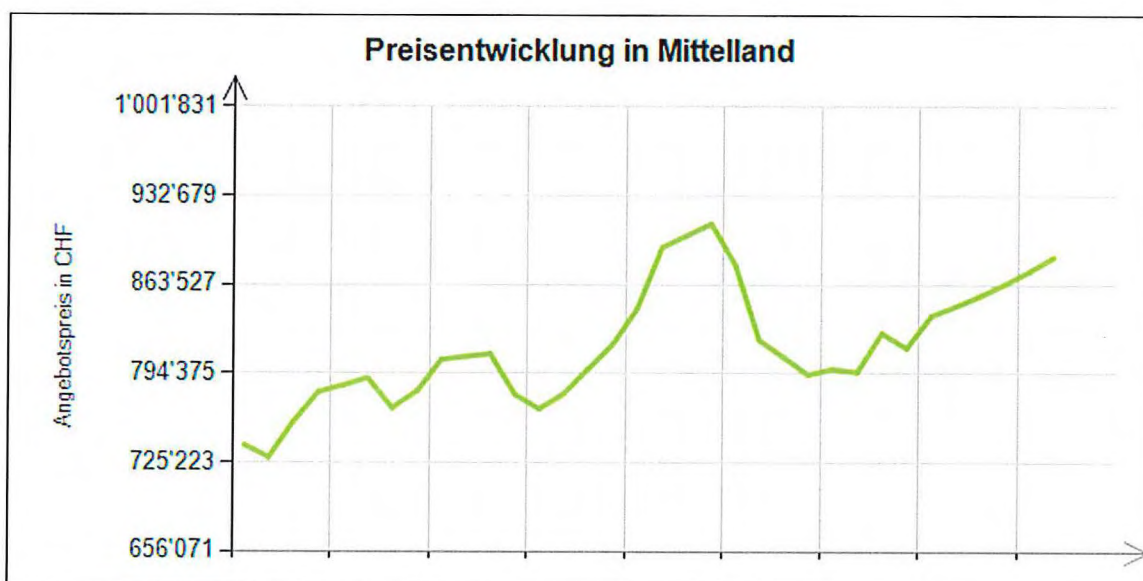
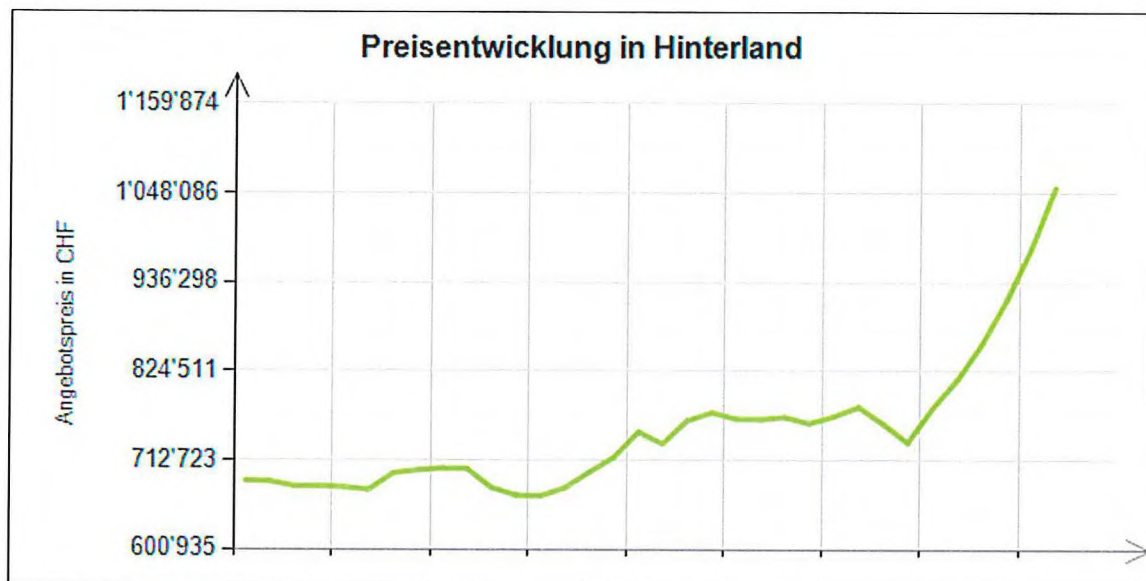
Entwicklung 2005 bis 2015 anhand einer Referenzgemeinde (Liegenschaften ohne Investitionen)

Durchschnittliche Erhöhung Verkehrswert	23 %
Durchschnittliche Erhöhung Eigenmietwert	6 %
Durchschnittliche Erhöhung Marktmieten	17 %
Durchschnitt der aktuellen Eigenmietwerte zu den Marktmieten (alle geschätzten 63 Liegenschaften)	83 %

Im 10 Jahresturnus wurden vom 01.01.15 - 31.5.16 in der Referenzgemeinde 63 Einfamilienhäuser und Stockwerkeigentum geschätzt. (ohne Neubauten, Mehrfamilienhäuser, Gewerbe etc.) Für die Auswertung wurden nur jene 32 Liegenschaften berücksichtigt, bei denen keine Investitionen vorgenommen wurden. (In der Statistik grün hinterlegt)

Bei 31 Liegenschaften wurde saniert, um- oder angebaut, oder Unterhalt gemacht. (in der Statistik rosa hinterlegt)

Preisentwicklung EFH 2007 bis 2015 (<https://www.comparis.ch/immobilien/preisentwicklung>)



Preisentwicklung Wohnung 2007 bis 2015

