

VERNEHMLASSUNGSBERICHT

DER REGIERUNG

BETREFFEND

DIE ABÄNDERUNG DES GESETZES ÜBER DIE AMTLICHE SCHÄTZUNG

VON GRUNDSTÜCKEN UND GEBÄUDEN

Ministerium für Äusseres, Justiz und Kultur

Vernehmlassungsfrist: 17. August 2020

INHALTSVERZEICHNIS

	Seite
Zusammenfassung	4
Zuständiges Ministerium.....	4
Betroffene Stellen	4
1. Ausgangslage	5
2. Begründung der Vorlage.....	7
3. Schwerpunkte der Vorlage	10
4. Erläuterungen zu den einzelnen Artikeln	11
5. Verfassungsmässigkeit / Rechtliches.....	12
6. Regierungsvorlage	13

ZUSAMMENFASSUNG

Im Rahmen des amtlichen Schätzungswesens kann jedermann – unabhängig davon, ob er Eigentümer eines Schätzungsobjekts, eine Behörde oder ein Dritter ist und unabhängig von der weiteren Verwendung des Schätzungsergebnisses – eine amtliche Schätzung durch die Schätzungskommission beantragen.

In der Praxis hat sich seit Inkrafttreten des Schätzungsgesetzes am 1. Januar 2017 gezeigt, dass viele Privatpersonen zur persönlichen Verwendung eine amtliche Schätzung in Auftrag geben. Der Grund dafür dürfte sein, dass die Kosten im Vergleich zu einer Schätzung durch einen privatwirtschaftlich tätigen Schätzungsexperten wesentlich tiefer ausfallen. Aufgrund der grossen Anzahl an solchen Schätzungen sieht sich die nebenamtlich tätige Schätzungskommission mit einem hohen Arbeitsaufwand konfrontiert. Zudem führt die Situation zu einer Konkurrenzierung der Privatwirtschaft durch das amtliche Schätzungswesen.

Aus diesem Grund soll eine Anpassung von Art. 1 des Schätzungsgesetzes erfolgen, wonach amtliche Schätzungen für ausschliesslich private Zwecke nicht mehr möglich sind. Ziel dieser Einschränkung des Geltungsbereichs des Schätzungsgesetzes ist es, eine Entlastung der Schätzungskommission bzw. der nebenamtlich tätigen Mitglieder der Schätzungskommission herbeizuführen und eine Verzerrung des Wettbewerbs zwischen privatwirtschaftlichen und amtlichen Schätzungen zu beseitigen.

ZUSTÄNDIGES MINISTERIUM

Ministerium für Äusseres, Justiz und Kultur

BETROFFENE STELLEN

Gemeinden

Schätzungskommission

Amt für Justiz

Amt für Bau und Infrastruktur

Steuerverwaltung

Liechtensteinische Alters- und Hinterlassenenversicherung, Liechtensteinische Invalidenversicherung und Liechtensteinische Familienausgleichskasse

Vaduz, 19. Mai 2020

LNR 2019-1337

P

1. AUSGANGSLAGE

Art. 1 des Schätzungsgesetzes (SchätzG)¹ regelt die Durchführung der amtlichen Schätzungen von Grundstücken und Gebäuden im Fürstentum Liechtenstein. Amtliche Schätzungen werden auf Antrag eingeleitet², unabhängig davon, zu welchem Zweck eine amtliche Schätzung Verwendung findet. Antragslegitimiert sind insbesondere der Eigentümer eines Schätzungsobjekts, eine Behörde, eine Gemeinde oder Dritte. Hinsichtlich der Antragstellung gibt es somit keine Einschränkung; vielmehr kann jeder, für den eine amtliche Schätzung von Interesse ist, eine solche bei der Schätzungskommission in Auftrag geben.

Gemäss BuA Nr. 43/2016³ gab es vor Inkrafttreten des Schätzungsgesetzes nur sehr wenige amtliche Schätzungen und die Regierung rechnete deshalb mit insgesamt ca. 130 bis 140 Schätzungen pro Jahr. Tatsächlich wurden im Jahr 2017 allerdings insgesamt 288, im Jahr 2018 insgesamt 239 und im Jahr 2019 insgesamt 279 amtliche Schätzungen beantragt und somit die Erwartungen bei Weitem übertroffen. Nachfolgende Tabelle gibt einen Überblick über die in den Jahren 2017 bis 2019 von der Schätzungskommission bzw. vom Vorsitzenden der Schätzungskommission durchgeführten amtlichen Schätzungen:

¹ Gesetz vom 31. August 2016 über die amtliche Schätzung von Grundstücken und Gebäuden (Schätzungsgesetz; SchätzG), welches am 01.01.2017 in Kraft getreten ist.

² Vgl. Art. 5 SchätzG.

³ Bericht und Antrag Nr. 43/2016 betreffend die Abänderung des Sachenrechts und weiterer Gesetze sowie die Schaffung des Gesetzes über die amtliche Schätzung von Grundstücken und Gebäuden, S. 211.

	2017	2018	2019
Schätzungskommission	156	103	83
Vorsitzender der Schätzungskommission	132	136	196
Gesamt	288	239	279

Die vom Vorsitzenden der Schätzungskommission alleine durchgeführten Schätzungen untergliedern sich wie folgt:

	2017	2018	2019
Schätzungen für die AHV, IV, und FAK	55	48	68
Schätzungen der Anlagekosten	74	88	128
Schätzungen für Mietbeiträge	3	0	0
Gesamt	132	136	196

Werden die vorliegenden Zahlen der von der Schätzungskommission durchgeführten Schätzungen unter dem Gesichtspunkt des entsprechenden Verwendungszwecks einer amtlichen Schätzung betrachtet, ergibt sich Folgendes:

	2017	2018	2019
Private Zwecke	78	40	30
Öffentliche Zwecke	78	63	53
Gesamt	156	103	83

Es zeigt sich, dass ein grosser Anteil der amtlichen Schätzungen privaten Zwecken dient. Dies deshalb, da auch bei einer amtlichen Schätzung der Marktwert ermittelt wird, der im Rahmen des privaten Gebrauchs von zentraler Bedeutung ist. Der Marktwert ist jener geschätzte Betrag, für welchen ein Immobilienvermögen am Tag der Bewertung zwischen einem verkaufsbereiten Veräusserer und einem kaufbereiten Erwerber, nach angemessenem Vermarktungszeitraum, in einer Transaktion im gewöhnlichen Geschäftsverkehr ausgetauscht werden sollte, wobei jede Partei mit Sachkenntnis, Umsicht und ohne Zwang handelt.⁴ Der amtliche Schätzungswert⁵, welcher auf der Grundlage der in Art. 4 Abs. 3 Bst. a bis f aufgelisteten Werte⁶ für das jeweilige Schätzungsobjekt ermittelt wird und das eigentliche Kernstück einer amtlichen Schätzung bildet, tritt in diesen Fällen in den Hintergrund. Der amtliche Schätzungswert steht für Kontinuität von Preisniveau und Praxis und ist ein neutraler und unabhängiger Wert, welcher frei von privaten Interessen ist. Insbesondere für die öffentliche Hand ist das Abstellen auf den amtlichen Schätzungswert bestens geeignet, damit Bürger stets gleichbehandelt werden können und ein Vergleich der Schätzungswerte über viele Jahre hinweg möglich ist.

2. BEGRÜNDUNG DER VORLAGE

Die Schätzungskommission ist – mit Ausnahme jener Schätzungen, die durch den Vorsitzenden der Schätzungskommission vorgenommen werden⁷ – zuständig für die Durchführung der amtlichen Schätzungen. Die Schätzungskommission wird

⁴ Vgl. Art. 6 Verordnung über die amtliche Schätzung von Grundstücken und Gebäuden (Schätzungsverordnung; SchätzV).

⁵ Vgl. Art. 4 Abs. 4 SchätzG.

⁶ Neuwert, Minderwert, Zeitwert, Landwert, Realwert, Ertragswert und Marktwert.

⁷ Bestimmte Schätzungen, wie Schätzungen der Anlagekosten, bei denen nicht immer alle Werte geschätzt werden müssen, werden durch den Vorsitzenden der Schätzungskommission alleine durchgeführt (Vgl. Art. 16 Abs. 2 SchätzG).

von der Regierung für eine Amtsdauer von vier Jahren bestellt und besteht aus einem von der Regierung bestimmten Vorsitzenden, einem für das Schätzungsgebiet Oberland und einem für das Schätzungsgebiet Unterland zuständigen Mitglied sowie deren Stellvertretern.⁸

Seit die Schätzungskommission ihre Tätigkeit im Jahr 2017 aufgenommen hat, zeigt sich, dass sie mit wesentlich mehr Schätzungen befasst ist als ursprünglich angenommen. Es ist davon auszugehen, dass für die Ermittlung des Marktwertes zwecks privater Verwendung bewusst die kostengünstigere amtliche Schätzung anstelle eines Schätzungsgutachtens eines privatwirtschaftlich tätigen Experten in Anspruch genommen wird. Es kann daher von einer Konkurrenzierung der privatwirtschaftlichen Schätzung durch die amtliche Schätzung gesprochen werden.

Die Regierung hat daher die Möglichkeit einer Gebührenerhöhung für diejenigen amtlichen Schätzungen geprüft, die ausschliesslich privaten Zwecken dienen. Bei der Bemessung von Gebühren sind stets das Kostendeckungs- und das Äquivalenzprinzip zu berücksichtigen.

Das Äquivalenzprinzip bestimmt, dass die Gebühren nicht in einem offensichtlichen Missverhältnis zum Wert der Leistung stehen dürfen. Folglich bemisst sich die Gebührenhöhe im amtlichen Schätzungswesen danach, ob es sich um ein nichtlandwirtschaftliches, landwirtschaftliches bzw. unbebautes oder bebautes Grundstück handelt sowie anhand des amtlichen Schätzungswertes.⁹ Die Mindestgebühr für eine amtliche Schätzung beträgt CHF 250.00. Da somit der Arbeitsaufwand je nach Art der Schätzung unterschiedlich hoch ist, wurden auch die Fallpauschalen des Vorsitzenden der Schätzungskommission je nach Aufwand

⁸ Vgl. Art. 14 Abs. 1 SchätzG.

⁹ Vgl. Art. 27 SchätzG i.V.m. Art. 27 SchätzV.

und Komplexität der Schätzung unterschiedlich hoch angesetzt.¹⁰ Die bestehenden Gebühren entsprechen somit dem Äquivalenzprinzip.

Gemäss dem Kostendeckungsprinzip darf ein Verwaltungszweig, der eine gebührenpflichtige Leistung erbringt, keinen Gewinn erwirtschaften.¹¹ Die durch die Gebühren generierten Gesamteinnahmen dürfen somit die Kosten der Verwaltungstätigkeit nicht oder nur geringfügig übersteigen. Das Kostendeckungsprinzip konnte in den letzten Jahren weitestgehend eingehalten werden. Im Jahr 2017 standen Gebühreneinnahmen in Höhe von CHF 133'740.00 Ausgaben in Höhe von insgesamt CHF 154'009.00¹² gegenüber. Im darauffolgenden Jahr betrugen die Gebühreneinnahmen insgesamt CHF 110'640.00 sowie die Ausgaben insgesamt CHF 121'810.00. Wird berücksichtigt, dass gewisse Schätzungen für das Land Liechtenstein gebührenbefreit sind¹³, konnte sich die Schätzungskommission weitestgehend selbstfinanzieren ohne einen Gewinn zu erwirtschaften.

Eine Angleichung bzw. Erhöhung des Gebührenmodells für amtliche Schätzungen an die Kostentarife der Privatwirtschaft ist daher nicht möglich. Einerseits kann davon ausgegangen werden, dass eine Erhöhung der einzuhebenden Gebühren zu einem Gewinn im Bereich des amtlichen Schätzungswesens führen würde, andererseits liegt eine Verletzung des Äquivalenzprinzips vor, sofern die Gebühren nicht mehr dem Kostenaufwand des amtlichen Schätzungswesens entsprechen.

Weiter ist zu berücksichtigen, dass die Mitglieder der Schätzungskommission ihre Tätigkeit nebenamtlich ausüben und die Durchführung einer amtlichen Schät-

¹⁰ Vgl. Art. 26 Abs. 2 SchätzG i.V.m. Art. 26 SchätzV.

¹¹ Vgl. StGH 2002/070 vom 17.11.2003, S. 8.

¹² Hier sind insbesondere auch anfängliche Kosten (wie Softwarekosten, höherer Arbeitsbedarf des Vorsitzenden der Schätzungskommission) berücksichtigt.

¹³ Landes- oder gemeindeweite Neuschätzungen sind gemäss Art. 27 Abs. 1 SchätzG gebührenfrei.

zung, insbesondere die Ermittlung des Marktwertes, mit einem relativ hohen Arbeits- und Zeitaufwand verbunden ist. Dies deshalb, da bei einer solchen Schätzung zusätzlich noch weitere Daten wie projektbezogene Informationen, Hinweise oder Empfehlungen, detaillierte Flächenauszüge, Fotodokumentationen oder Situationspläne mit Geoinformationen enthalten sind. Es erscheint gerechtfertigt, dass umfangreichere Schätzungen zur Ermittlung des Marktwertes durch privatwirtschaftlich tätige Schätzer erfolgen, welche ihren Arbeitsaufwand mit den entsprechend höheren Kosten abrechnen können.

Angesichts dessen soll das Schätzungsgesetz dahingehend abgeändert werden, dass amtliche Schätzungen für ausschliesslich private Zwecke ausgeschlossen werden. Solche Schätzungen – darunter fallen insbesondere Marktwertschätzungen – sollen in den ausschliesslichen Tätigkeitsbereich privatwirtschaftlich tätiger Schätzungsexperten fallen. Dadurch erfolgt auch eine Entlastung der Mitglieder der Schätzungskommission, insbesondere vor dem Hintergrund, dass diese nebenamtlich tätig sind.

3. SCHWERPUNKTE DER VORLAGE

Mit der gegenständlichen Vorlage soll Art. 1 SchätzG abgeändert werden, indem der Geltungsbereich des Schätzungsgesetzes neu geregelt wird mit dem Zweck, dass das Schätzungsgesetz künftig nur mehr auf Schätzungen von Grundstücken und Gebäuden in Liechtenstein Anwendung finden soll, die nicht ausschliesslich privaten Zwecken dienen. Somit sollen Schätzungen für ausschliesslich private Zwecke vom Anwendungsbereich dieses Gesetzes ausdrücklich ausgenommen werden.

4. ERLÄUTERUNGEN ZU DEN EINZELNEN ARTIKELN

Zu Art. 1

Durch den neu eingefügten Abs. 2 soll der Geltungsbereich des Schätzungsgesetzes eingeschränkt werden. Die Überschrift soll entsprechend ergänzt werden.

Ausgenommen vom Schätzungsgesetz werden damit Schätzungen, die ausschliesslich für private Zwecke verwendet werden. Private Zwecke sind beispielsweise ein geplanter Kauf oder Verkauf einer Liegenschaft, für welche die Schätzung als Grundlage für den zu bestimmenden Kauf- bzw. Verkaufspreis herangezogen wird. Auch Schätzungen für Zwecke der Erbteilung, der Finanzierung oder Schätzungen beim Heimfall von Baurechtsliegenschaften sollen ausgenommen sein. Alte Baurechtsverträge sollen im Rahmen einer Übergangsbestimmung unter bestimmten Voraussetzungen (siehe unten bei den Erläuterungen zur Übergangsbestimmung) weiterhin vom Anwendungsbereich des Schätzungsgesetzes umfasst sein.

Ist hingegen eine amtliche Schätzung im Rahmen eines Verwaltungsverfahrens vorgesehen, wie insbesondere für die Bestimmung der Anlagekosten zur Ermittlung der Grundstückgewinnsteuer nach Art. 38 SteG¹⁴, bei der Anerkennung von Abschreibungen auf bebauten Grundstücken nach Art. 26 Abs. 4 SteV¹⁵ sowie bei der Bestimmung des Haushaltseinkommens bei der Ausrichtung von Mietbeiträgen nach Art. 5 Abs. 3 MBG¹⁶, soll die Beantragung einer amtlichen Schätzung seitens natürlicher bzw. juristischer Personen weiterhin zulässig sein.

¹⁴ Gesetz vom 23. September 2010 über die Landes- und Gemeindesteuern (Steuergesetz; SteG); LGBl. 2010 Nr. 340.

¹⁵ Verordnung vom 21. Dezember 2010 über die Landes- und Gemeindesteuern (Steuerverordnung; SteV); LGBl. 2010 Nr. 437.

¹⁶ Gesetz vom 13. September 2000 über Mietbeiträge für Familien (Mietbeitragsgesetz; MBG); LGBl. 2000 Nr. 202.

Darüber hinaus sollen wie bisher Schätzungen insbesondere für das Amt für Bau und Infrastruktur, die Liechtensteinische Alters- und Hinterlassenenversicherung, die Liechtensteinische Invalidenversicherung und die Liechtensteinische Familienausgleichskasse oder die Gemeinden vom Geltungsbereich des Schätzungsgesetzes umfasst sein. Solche Schätzungen sollen nach wie vor von den jeweiligen Institutionen in Auftrag gegeben werden können.

Zur Übergangsbestimmung

Bestimmte, bereits bestehende Baurechtsverträge sehen vor, dass im Falle des Heimfalles der Baurechtsliegenschaft eine amtliche Schätzung vorzunehmen ist. Bei diesen Baurechtsverträgen, die vor Inkrafttreten dieses Gesetzes abgeschlossen wurden, soll eine amtliche Schätzung weiterhin möglich sein.

Nach dem Inkrafttreten des Gesetzes soll eine vertragliche Bestimmung, nach welcher im Falle des Heimfalles einer Baurechtsliegenschaft eine amtliche Schätzung vorzunehmen ist, nicht mehr gültig vereinbart werden können.

Davon unberührt bleiben amtliche Schätzungen von vom Heimfall betroffenen Liegenschaften, die von einer Gemeinde beantragt werden.

5. VERFASSUNGSMÄSSIGKEIT / RECHTLICHES

Hinsichtlich der gegenständlichen Vorlage bestehen keine verfassungsrechtlichen Vorbehalte.

6. **REGIERUNGSVORLAGE**

Gesetz

vom ...

**über die Abänderung des Gesetzes über die amtliche Schätzung von
Grundstücken und Gebäuden (Schätzungsgesetz; SchätzG)**

Dem nachstehenden vom Landtag gefassten Beschluss erteile Ich Meine
Zustimmung:

I.

Abänderung des bisherigen Rechts

Das Gesetz vom 31. August 2016 über die amtliche Schätzung von Grund-
stücken und Gebäuden (Schätzungsgesetz; SchätzG), LGBL 2016 Nr. 353, in der
geltenden Fassung, wird wie folgt abgeändert:

Art. 1

Gegenstand und Geltungsbereich

1) Dieses Gesetz regelt die Durchführung der amtlichen Schätzung von
Grundstücken und Gebäuden im Fürstentum Liechtenstein.

2) Es findet auf Schätzungen von Grundstücken und Gebäuden im Fürstentum Liechtenstein Anwendung, die nicht ausschliesslich privaten Zwecken dienen.

II.

Übergangsbestimmung

Auf vor Inkrafttreten dieses Gesetzes abgeschlossene Baurechtsverträge, die im Falle des Heimfalls die Durchführung einer amtlichen Schätzung vorsehen, findet das bisherige Recht Anwendung.

III.

Inkrafttreten

Dieses Gesetz tritt unter Vorbehalt des ungenutzten Ablaufs der Referendumsfrist am ... in Kraft, andernfalls am Tag nach der Kundmachung.