

Schwyz, 2. September 2019

## **Wer hat Anspruch auf den landwirtschaftlichen Eigenmietwert?**

Beantwortung der Kleinen Anfrage KA 16/19

### **1. Wortlaut der Kleinen Anfrage**

Am 5. August 2019 hat Kantonsrat Andreas Marty folgende Kleine Anfrage eingereicht:

*«Aktuell werden immer mehr Details zur generellen Neuschätzung der landwirtschaftlichen Grundstücke bekannt. Da bei diesen Neuschätzungen nicht nur der Vermögenssteuerwert, sondern auch der Eigenmietwert neu verfügt wird, ist immer von Interesse, wie die Vorgaben dafür festgelegt werden. Bekanntlich liegen die Eigenmietwerte für Wohnraum nach landwirtschaftlichen Grundsätzen geschätzt rund zwei bis drei Mal tiefer als die nichtlandwirtschaftlichen vergleichbaren Werte.*

*Es ist daher von Bedeutung, welche Vorgaben gestellt werden, um den landwirtschaftlichen Eigenmietwert zu bekommen. Im 2004 hatte ich als damaliger Kommissionspräsident bei der Beratung des heute gültigen Gesetzes über die steueramtliche Schätzung landwirtschaftlicher Grundstücke und Gewerbe mitbekommen, wie die Festlegung dieser Abgrenzung ein Thema war. Damals wurde der Grundsatz festgehalten, dass nur Eigentümer, welche die landwirtschaftliche Liegenschaft mit der Absicht der regelmässigen Gewinnerzielung selber bewirtschaften und denen gemäss eidg. Schätzungsanleitung Normalbedarf an Wohnraum zusteht, Anspruch auf einen landwirtschaftlichen Eigenmietwert erhalten (§ 12 LSchätzG). Als Grundvoraussetzung für einen landwirtschaftlichen Eigenmietwert muss also Wohnraum als sogenannter Normalbedarf vorhanden sein. Das Privileg des tieferen landwirtschaftlichen Eigenmietwertes war damit begründbar, dass Betriebseigentümer mit landwirtschaftlich geschätztem Wohnraum rechtliche Nachteile aus den Vorgaben des bäuerlichen Bodenrechts hinnehmen müssen, z.B. bei der Finanzierung dieses Wohnraums und durch Einschränkungen durch das Pachtrecht.*

*Per 1. April 2018 hatte der Bundesrat die Limiten des landwirtschaftlich zu schätzendem Wohnraums angepasst und damit auch gezielt die bodenrechtlichen Auswirkungen auf vielen Betrieben verändert. Wie der Regierungsrat in seiner Antwort auf die Interpellation I 5/19 (RRB Nr. 485/2019) betont, seien diese Auswirkungen vom Bundesrat gewollt. Selbst der Regierungsrat spricht sich in seiner Antwort nicht dagegen aus, dass sich dieser Wirkungswille des Bundesrates auch im Kanton Schwyz entfalten soll.*

*Wie nun mit dem Schreiben der kantonalen Steuerverwaltung an die Eigentümer von landwirtschaftlichen Grundstücken bekannt wird, soll der Anspruch auf den landwirtschaftlichen Eigenmietwert im Kanton Schwyz über die gesetzlichen Vorgaben des landwirtschaftlichen Schätzungsgesetzes hinaus ausgeweitet werden. Die Grundvoraussetzung, dass landwirtschaftlich geschätzter Wohnraum vorhanden sein muss, sogenannter Normalbedarf, soll keine Gültigkeit mehr haben und kantonal keine Anwendung mehr finden. Entgegen den gesetzlichen Vorgaben scheint die Steuerverwaltung das Privileg auf einen landwirtschaftlichen Eigenmietwert auch auf Fälle anwenden zu wollen, welche gemäss Bundesrat keiner agrarrechtlichen Einschränkung im Bereich der Finanzierung dieses Wohnraums und bei der Verpachtung ausgesetzt sind. Es ergeben sich daraus folgende Fragen:*

- 1. Stimmt es, dass neu nun auch Betriebe einen landwirtschaftlichen Eigenmietwert erhalten sollen, obwohl sie keinen nach landwirtschaftlichen Normen geschätzten Wohnraum (sogenannter Normalbedarf) haben? Bleibt trotzdem bei allen Fällen sichergestellt, dass sowohl bei der Kantons- wie auch der Bundessteuer der gleiche Eigenmietwert zur Anwendung gelangt?*
- 2. Wenn ja, wie wird dieser vom Schätzungsgesetz abweichende Vollzug begründet und gibt es im Steuerbereich noch andere Bestimmungen, welche nicht dem Gesetz entsprechend vollzogen werden?*

*Besten Dank für die Beantwortung.»*

## **2. Antwort des Finanzdepartements**

Der Kantonsrat des Kantons Schwyz hat im Jahre 2004 die damalige Verordnung zur steueramtlichen Bewertung von landwirtschaftlichen Grundstücken und Gewerben (heute Gesetz über die steueramtliche Bewertung von landwirtschaftlichen Grundstücken und Gewerben vom 21. April 2004, LSchätzG, SRSZ 172.220) erlassen.

Im Zeitpunkt, als der Kantonsrat das landwirtschaftliche Schätzungsgesetz erlassen hatte, galt für die Ertragswertermittlung in der Landwirtschaft die vormalige eidgenössische Schätzungsanleitung 2003 (Inkraftsetzung 2004). Danach war der landwirtschaftliche Normalbedarf für jeden Betrieb noch in Abhängigkeit von Betriebstyp und Betriebsgrösse zu ermitteln. Landwirtschaftlichen Normalbedarf erhielten so auch solche Betriebe, die unterhalb der Gewerbegrenze lagen, aber eine bestimmte Mindestgrösse aufwiesen.

Der Kantonsrat hat sich im Jahr 2004 dafür entschieden, auch selbst bewirtschafteten Betrieben, die zwar die Gewerbegrenze nicht erreichen, den landwirtschaftlichen Eigenmietwert zuzugestehen. Er machte dies u.a. von einer bestimmten Mindestgrösse abhängig. Dementsprechend legte der Kantonsrat in § 12 LSchätzG als Voraussetzung ausdrücklich fest, dass selbstbewirtschaftete Nichtgewerbebetriebe sowohl Anspruch auf landwirtschaftlichen Normalbedarf aufweisen als auch mindestens 20 Prozent des gesamten ehelichen Erwerbseinkommens aus der Landwirtschaft erzielen müssten, um in den Genuss eines landwirtschaftlichen Eigenmietwerts zu gelangen.

Für die generelle Neuschätzung Landwirtschaft haben sich die kantonalen Voraussetzungen hinsichtlich der Eigenmietwertfestlegung materiell nicht geändert. Weil nach der neuen eidgenössischen Schätzungsanleitung 2018 zwar nur noch bei der Betriebsleiterwohnung eines landwirtschaftlichen Gewerbes ein landwirtschaftlicher Eigenmietwert zu berechnen ist, der Kantonsrat mit § 12 LSchätzG jedoch seinen klaren Willen zum Ausdruck brachte, den landwirtschaftlichen

Eigenmietwert grundsätzlich auch Nichtgewerbebetrieben zuzugestehen, führt die geänderte neue Schätzungsanleitung nicht dazu, dass diese Betriebe des landwirtschaftlichen Eigenmietwertes verlustig gehen. Vielmehr wird bei diesen Betrieben auch künftig geprüft, ob die Mindestgrösse für einen Anspruch auf Normalbedarf nach vormaliger Schätzungsanleitung 2004 erfüllt würde. Wo dies zutrifft und wo auf dem selbstbewirtschafteten Betrieb auch das Kriterium des prozentualen Erwerbsanteils erfüllt wird, besteht kantonal weiterhin Anspruch auf landwirtschaftlichen Eigenmietwert.

Entgegen der Ansicht des Fragestellers erfährt die Eigenmietwertfestlegung in der Landwirtschaft somit keine Ausweitung. Die bei der generellen Neuschätzung zur Anwendung gelangende Schätzungspraxis steht in Einklang mit dem kantonalen Schätzungsrecht.

Dem anfangs Juli 2019 an die Grundeigentümer von landwirtschaftlichen Grundstücken und Gewerben versandten Infoschreiben zur generellen Neuschätzung kann entnommen werden, dass im Bereich der direkten Bundessteuer der landwirtschaftliche Eigenmietwert nur für die Wohnung des Betriebsleiters eines landwirtschaftlichen Gewerbes zugestanden werde, wogegen bei Betrieben, welche die Gewerbegrenze nicht erreichten, der nichtlandwirtschaftliche Eigenmietwert zur Anwendung gelange. Diese Vorgabe für den Bundessteuerbereich machte die Eidgenössische Steuerverwaltung (ESTV). Wie bereits dargelegt wurde, besteht kantonal jedoch eine spezielle gesetzliche Grundlage, weshalb in bestimmten Fällen kantonal auch Nichtgewerbebetrieben der landwirtschaftliche Eigenmietwert zugestanden wird.

Dem Regierungsrat ist kein allgemeiner, nicht gesetzeskonformer Vollzug der Steuergesetzgebung bekannt.

#### **Finanzdepartement des Kantons Schwyz**

Der Vorsteher:

Kaspar Michel, Landammann

Zustellung: Fragesteller; Kantonsratspräsident; Fraktionspräsidenten; Mitglieder des Regierungsrates; Steuerverwaltung; Finanzdepartement; Staatskanzlei (2; Sekretariat des Kantonsrates); Medien.

Zustellung an die Medien: 4. September 2019