

Der Regierungsrat des Kantons Thurgau an den Grossen Rat

GRG Nr.	16	EA 40	141
---------	----	-------	-----

Frauenfeld, 24. Oktober 2017

836

Einfache Anfrage von Wolfgang Ackerknecht und Armin Eugster vom 30. August 2017 „Grundlagen zu einer Bauland-Mobilisierung“

Beantwortung

Sehr geehrte Frau Präsidentin
Sehr geehrte Damen und Herren

Der Regierungsrat nimmt zum Vorstoss wie folgt Stellung:

Vorbemerkungen

Zur Mobilisierung von Bauzonen-Reserven hat der Regierungsrat dem Grossen Rat am 6. Juni 2017 die Botschaft zum Gesetz betreffend die Änderung des Planungs- und Baugesetzes unterbreitet (RRB Nr. 463 vom 6. Juni 2017). Die Gesetzesvorlage sieht als Massnahme zur Baulandmobilisierung vor, dass die Gemeindebehörde unter bestimmten Voraussetzungen eine Überbauungsfrist für unüberbaute oder teilüberbaute Grundstücke festsetzen und nach Ablauf der Frist ein Kaufrecht ausüben kann. Mit dieser Massnahme können gezielt diejenigen Grundstücke mobilisiert werden, deren Überbauung aus planerischer Sicht und öffentlichem Interesse für die Entwicklung der Gemeinde zentral ist. Derzeit finden die Beratungen in der betreffenden Spezialkommission des Grossen Rates statt.

Die Liegenschaftssteuer wird jährlich auf den im Kanton gelegenen Grundstücken im Sinne von Art. 655 ZGB erhoben (§ 123 Steuergesetz; RB 640.1; StG). Der Steuersatz beträgt 0,5 Promille der aktuellen Verkehrswerte. Der Regierungsrat regelt die Bewertungsgrundsätze und das Verfahren der amtlichen Liegenschaftenschätzung mittels Verordnung über die Steuerschätzung der Grundstücke (Schätzungsverordnung, RB 640.12; SchäV).

Bei Mehrfamilienhäusern richtet sich der Verkehrswert nach dem Ertragswert (§ 18 SchäV). Dieser wird durch Kapitalisierung der Nettomietserträge errechnet. Im steuerbaren Verkehrswert von Renditeliegenschaften ist somit kein Landwert ausgewiesen.

Bei allen übrigen Liegenschaften bestimmt sich der steuerbare Verkehrswert aus der Gesamtheit aller wertbildenden Faktoren, wie Land- und Bauwert, rechtliche Gegebenheiten, Nutzungsmöglichkeiten, tatsächliche Eigenschaften, besondere Lage und Beschaffenheit (§ 12 SchäV). Wo sowohl Real- wie Ertragswert ermittelt werden, ist der steuerbare Verkehrswert das Resultat einer Gewichtung dieser beiden Werte (§15 SchäV).

Unbebaute Landparzellen werden - in Ermangelung eines Ertragswertes - ohne Gewichtung und somit nur auf Basis des Realwertes bewertet. Zugleich entfällt der „Überbaut-Abzug“ (vgl. Ziffer 4). Daraus folgt, dass die Steuerbemessungsgrundlage für unbebautes Land bereits heute gegenüber bebautem Land höher ausfällt.

Aufgrund der gesetzlichen Rahmenbedingungen sind in folgenden Fällen die Grundflächen des Baugebietes nicht oder nicht vollständig im steuerbaren Verkehrswert ausgewiesen:

- Grundstücke in der Bauzone mit einer landwirtschaftlichen Baute, die zu einem landwirtschaftlichen Gewerbe gehören (Art. 2 Abs. 2 Bst. a). Die Schätzung erfolgt nach Bundesanleitung auf Ertragswertbasis.
- Grundstücke, die teilweise in einer Bauzone liegen, eine Restfläche von mehr als 25 Aren in der Landwirtschaftszone haben oder Bestandteil eines landwirtschaftlichen Gewerbes sind (Art. 2 Ziff. Abs. 2 Bst. c). Auch hier erfolgt eine landwirtschaftliche Ertragswertschätzung.
- Ein mit einem Renditeobjekt bebautes Grundstück wird gemäss Schätzungsverordnung auf Ertragswertbasis bewertet (§ 18 SchäV). Eine Landwert-Komponente fehlt hier im Verkehrswert.
- Baulandparzellen im Eigentum von steuerbefreiten Subjekten (z. B. öffentlich-rechtliche Körperschaften) werden aus ökonomischen Gründen nicht geschätzt und können somit auch nicht für statistische Zwecke ausgewertet werden.
- Der ausgewiesene steuerbare Verkehrswert ist bei sämtlichen bebauten Grundstücken das Resultat einer Gewichtung von Real- und Ertragswert (§ 15 SchäV). Der Gewichtungsfaktor ist einerseits von der Objektart abhängig (Wohnbaute, Gewerbebaute, Ferienhaus) und entsteht aus dem prozentualen Verhältnis des Ertragswertes zum Realwert. Eine exakte Aufschlüsselung des Landwertes lässt sich aus dem Resultat nicht ableiten.

Umgekehrt werden auch Grundstücke ausserhalb des Baugebietes, deren an sich zonenfremde Nutzung durch die Bestandesgarantie oder eine Ausnahmegewilligung von der Rechtsordnung geschützt wird, mit einer Fläche von mindestens 800 m² entsprechend der Nutzung mit der Preisbasis der benachbarten Bauzone in der Steuerschätzung erfasst.

Vor diesem Hintergrund beantwortet der Regierungsrat die Fragen wie folgt:

Frage 1

Eine Aufteilung der im Baugebiet liegenden Flächen, welche mit der Liegenschaftssteuer erfasst werden, ist gemäss den vorstehenden Erläuterungen nicht möglich. Der Liegenschaftssteuerertrag, der für unbebaute Grundstücke bzw. Grundstücksteile entrichtet wird, weist ungefähr folgenden Umfang aus:

• Unbebaute Grundstücke:	CHF 0.93 Mio.
• Restland von bebauten Grundstücken:	CHF 4.80 Mio.
• Restland von Grundstücken von Renditeobjekten (MFH)	CHF 1.30 Mio.
Anteil Liegenschaftssteuer, der nur auf Land entfällt:	<u>CHF 7.03 Mio.</u>
Anteil Liegenschaftssteuer auf Gebäuden und Landwirtschaft	<u>CHF 21.97 Mio.</u>
Total Liegenschaftssteuer 2017	<u>CHF 28.00 Mio.</u>

Auf Land in der Bauzone entfallen somit total 25.1 % des Liegenschaftssteuerertrags, auf gänzlich nicht überbaute Parzellen lediglich 3.3 %.

Frage 2

Mit einer steuerlichen Höherbelastung könnte die haushälterische Nutzung im Baugebiet nur geringfügig unterstützt werden. Der Verkehrswert eines überbauten Grundstückes wird, wie einleitend ausgeführt, entweder nach dem Ertragswert oder durch eine Gewichtung von Real- und Ertragswert ermittelt. Ein separater Landwert wird im Verkehrswert nicht ausgewiesen und fehlt somit für die Bemessung der Liegenschaftssteuer zu einem erhöhten Steuersatz. Lediglich unbebaute Landparzellen werden - in Ermangelung eines Ertragswertes - ohne Gewichtung und somit auf Basis des Realwertes bewertet. Ein erhöhter Steuersatz wäre deshalb nur für gänzlich unbebaute Landparzellen in der Bauzone möglich.

Frage 3

Die Liegenschaftssteuer ist eine Ergänzung zur Vermögenssteuer. Zusätzlich wird bei einem Verkauf entweder die Grundstückgewinnsteuer oder die Einkommens- bzw. Gewinnsteuer geschuldet. Im Weiteren ist bei der Einzonung von Landwirtschaftsland in die Bauzone die Mehrwertabgabe zu entrichten. Damit die Baulandmobilisierung wirksam unterstützt werden könnte, müsste der Steuersatz für unbebaute Baulandparzellen exorbitant erhöht werden (beispielsweise verzehnfacht). Die Kumulation der verschiedenen Steuern auf dem Grundeigentum könnte sich schliesslich bis zu einer konfiskatorischen Besteuerung entwickeln, was die Eigentumsgarantie verletzen würde.

Frage 4

Ein gewisser unterstützender Effekt zur Mobilisierung des Baulandes könnte durch eine geänderte Liegenschaftenschätzung erreicht werden. Die Abweichungen zwischen den Verkehrswertschätzungen der Steuerverwaltung und den effektiv bezahlten Marktpreisen sind hauptsächlich auf die zu tiefen Landbewertungen zurückzuführen. Der Regierungsrat prüft, folgende Änderungen vorzunehmen, die mit der aktuellen Raumplanungs-Philosophie übereinstimmen, die vorgeschlagenen baurechtlichen Massnahmen jedoch nicht ersetzen können:

- Die Thurgauer Bodenpreis-Basisdaten (TGB) werden aus Handänderungen der vergangenen sechs Jahre erstellt. Auch bei langfristiger Betrachtungsweise sind die Landpreise in keiner Thurgauer Gemeinde rückläufig, sondern zum Teil stark steigend. Die TGB hinken somit dem Markt hinterher.

Durch den Miteinbezug bebauter Grundstücke zur Herleitung des Landwertes kann der Stichprobenumfang erhöht und der Betrachtungszeitraum z. B. auf drei Jahre reduziert werden.

- Im Schätzungswesen geht man davon aus, dass die Bebauung ein Grundstück entwertet. Deshalb wird ein genereller Abzug von 20 % gewährt, sobald eine Bebauung mit einer Versicherungsnummer der Thurgauer Gebäudeversicherung besteht. Da die Landrichtwerte vergangenheitsbezogen ermittelt werden, führt der Abzug von 20 % zu einem unrealistisch tiefen Landwert im Vergleich mit einem möglichen Verkaufspreis. Bei übergrossen Parzellen wird dadurch auch der Landwert für die Baulandreserve reduziert.

Mit einer Reduktion des „Überbaut-Abzugs“ auf 10 % für den bebauten Teil kann die Situation entschärft werden.

- Nach aktueller Schätzungspraxis werden die künftigen Abbruchkosten vom Landrichtwert in Abzug gebracht. Bereits in der Gebäudebewertung wird ein Zeitwert ausgewiesen; der aufgestaute Unterhalt ist somit in der Bewertung berücksichtigt. In der Regel erfolgt die Liegenschaftsbewertung unter dem Grundsatz der Fortführung. Die Betrachtungsweise des Abbruchs ist lediglich bei für den Abbruch bestimmten Gebäuden angebracht. In allen anderen Fällen führt die zusätzliche Berücksichtigung der Abbruchkosten beim Landwert zu einer doppelten Berücksichtigung des Gebäudezustandes: einerseits bei der Gebäudezeitwertberechnung und andererseits bei der Landwertberechnung. Deshalb kann auf die Berechnung des Abbruchkosten-Anteils verzichtet werden.
- Im Vergleich zu anderen Ostschweizer Kantonen ist die Bemessung des Mehrlandpreises im Kanton Thurgau mit 15% des Landrichtwertes äusserst niedrig. Andere Kantone teilen zwar die Betrachtungsweise, haben den Preis von Mehrland aber mit 50 % des Landrichtwertes deutlich höher angesetzt. Das Bauwesen geht von einer Ausnutzungsziffer, berechnet aus Landfläche und Zonenzugehörigkeit, aus. Eine grössere Landfläche führt somit zur Möglichkeit einer Vergrösserung der bestehen-

den Baute und bietet somit einen Mehrwert. Aus der Betrachtungsweise des Marktes führen grössere Landflächen auch zu höheren Verkaufspreisen. Je nach Alter und Zustand der Baute verliert diese zusehend an Wert und Bedeutung, so dass die Möglichkeit einer sinnvollen Bebauung steigt. Der Regierungsrat erachtet in der heutigen Situation eine Erhöhung des Mehrlandpreises für prüfenswert.

Die Präsidentin des Regierungsrates

Carmen Haag

Der Staatsschreiber

Dr. Rainer Gonzenbach