

Post CH AG

P.P. 9001 St.Gallen, Die Mitte Kanton St.Gallen, Postfach 461

Finanzdepartement des Kantons St.Gallen : gs.fdgs@sg.ch

St.Gallen, 17. Januar 2025

Vernehmlassung: II. Nachtrag zur Verordnung über die Durchführung der Grundstückschätzung

Sehr geehrter Herr Regierungsrat

Sehr geehrte Damen und Herren

Für die Einladung, im Rahmen der Vernehmlassung «II. Nachtrag zur Verordnung über die Durchführung der Grundstückschätzung» Stellung zu nehmen, danke ich Ihnen namens der Mitte Kanton St.Gallen bestens. Gerne nehmen wir die Gelegenheit wahr und danken Ihnen, wenn Sie unsere Bemerkungen, Gedanken und Anträge bei der Ausarbeitung berücksichtigen.

Die Motion 42.23.02 «Teilrevision des amtlichen Schätzungswesens» zielte darauf ab, die Schätzungsmethoden rechtssicher zu gestalten, Neuschätzungen einzuschränken und die Transparenz zu erhöhen. Während einige Fortschritte erzielt wurden, stellt die Mitte fest, dass zentrale Punkte unzureichend umgesetzt sind.

1. Unzureichende Regelung der Schätzungsmethoden und Berechnungsgrundlagen

Kritik: Die Verordnung bleibt in den Artikeln zu Schätzungsmethoden und Berechnungsgrundlagen zu vage. Wesentliche Elemente werden nicht klar in der Verordnung selbst geregelt, sondern in externen, nicht öffentlich zugänglichen Richtlinien festgelegt. Der dynamische Verweis auf das «Schweizerische Schätzerhandbuch» ist unseres Erachtens unzureichend.

Forderung: Die Schätzungsmethoden und deren Grundlagen sollen vollständig in der Verordnung definiert werden, um die Rechtsunsicherheit zu beseitigen. Wir verweisen auf die Schätzungsverordnung des Kantons Thurgau als positives Beispiel, wo solche Regelungen transparent festgelegt sind.

2. Mangelnde Transparenz und Rechtssicherheit bei der Methodenwahl

Kritik: Die Verordnung definiert keine klare Hierarchie oder Gewichtung der Schätzmethode. Die Regierung argumentiert, dass der Ermessensspielraum der Schätzungsbehörden erhalten bleiben soll, was jedoch nach Ansicht der Mitte Kanton St.Gallen die Rechtsunsicherheit erhöht.

Forderung: Klare Vorgaben, welche Methode in welchen Fällen anzuwenden ist und wie einzelne Faktoren wie Ertrags- und Sachwert zu gewichten sind, sind notwendig. Diese Regelungen sollten auch die Berücksichtigung rechtlicher Gegebenheiten, Nutzungsmöglichkeiten und Lage umfassen.

3. Vorschläge zur Verbesserung einzelner Artikel

Art. 9bis (Verkehrswert des Grundstücks): Die Mitte Kanton St.Gallen fordert eine präzisere Definition des Verkehrswerts sowie eine klare Gewichtung der wertbildenden Faktoren. Die Regierung verweist auf bestehende gesetzliche Vorgaben, welche die Mitte jedoch als unzureichende Begründung zurückweist.

Art. 9ter (Sachwert): Der Zustandswert sollte detaillierter beschrieben werden, etwa in Anlehnung an die Schätzungsverordnung des Kantons Thurgau.

Art. 9quater (Ertragswert): Eine Bestimmung, die regionale Unterschiede berücksichtigt, sollte eingefügt werden. Wir sehen hier Spielraum, beispielsweise durch Anpassungen nach §13 der thurgauischen Schätzungsverordnung.

Fazit

Die Mitte Kanton St.Gallen erkennt die Fortschritte bei der Einführung transparenterer Regelungen, wie die Einschränkung von Neuschätzungen und die Offenlegung von Berechnungsgrundlagen. Dennoch bleibt das übergeordnete Ziel der Motion – mehr Rechtssicherheit und Klarheit im Schätzungswesen – aus Sicht der Mitte Kanton St.Gallen nicht erreicht. Wir fordern Nachbesserungen, insbesondere durch eine detaillierte Festlegung der Methoden und Grundsätze in der Verordnung, um die Steuerpflichtigen vor Willkür und Unsicherheit zu schützen.

Freundliche Grüsse



Franziska Steiner-Kaufmann
Präsidentin Die Mitte Kanton St.Gallen