

Wer hat Anspruch auf den landwirtschaftlichen Eigenmietwert?

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 bürgerlichen Bodenrechts hinnehmen müssen, z.B. bei der Finanzierung dieses Wohnraums und durch Einschränkungen durch das Pachtrecht.

Per 1. 4. 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 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



KR Andreas Marty, Arth