



## Bewertung landwirtschaftliche Grundstücke für Vermögenssteuern

DA 14/2021 vom 20.07.2021 (ersetzt 14/2015)

### 1. Grundsatz

Das StG OW unterscheidet für die Bewertung von Grundstücken zwischen nichtlandwirtschaftlichen und landwirtschaftlichen Grundstücken. Je nach Zugehörigkeit eines Grundstückes wird dieses zum nichtlandwirtschaftlichen Steuerwert (Real-, Ertrags- oder Pauschalwert gemäss den Ausführungsbestimmungen über die amtliche Steuerschätzung der nichtlandwirtschaftlichen Grundstücke GDB 213.712) oder zum landwirtschaftlichen Steuerwert (Ertragswert gemäss der Anleitung für die Schätzung des landwirtschaftlichen Ertragswert vom 1. April 2018) bewertet.

Gem. Art. 47 Abs. 3 werden (landwirtschaftliche) Grundstücke, die zum Zwecke der Kapitalanlage erworben wurden oder offensichtlich diesem Zweck dienen, wie nichtlandwirtschaftliche Grundstücke besteuert, also zum nichtlandwirtschaftlichen Steuerwert.

Landwirtschaftliche Grundstücke, die in der Bauzone liegen, werden ebenfalls nicht zum landwirtschaftlichen Steuerwert bewertet (Art. 47 Abs. 4). Die Bewertungsmethode ist in Abs. 4 klar umschrieben und bedarf (im Gegensatz zu anderen Steuergesetzen und dem StHG) nicht der Interpretation.

### 2. Bundesgesetz über das Bäuerliche Bodenrecht

Das BGGB beeinflusst die Steuergesetzgebung und -Auslegung nicht direkt, jedoch indirekt. Wie ein Bundesgerichtsentscheid (ASA 63 155) im Zusammenhang mit dem Pachtrecht ausführt, sind für die steuerliche Bewertung der wirtschaftlichen Grundtatbestände die Einschränkungen des Pachtgesetzes zu berücksichtigen. Das gleiche hat grundsätzlich auch für das BGGB zu gelten.

Gehört ein Grundstück zu einem landwirtschaftlichen Gewerbe, untersteht also dem BGGB, hat die steuerliche Bewertung grundsätzlich zum landwirtschaftlichen Steuerwert (Ertragswert) zu erfolgen, da für den Eigentümer aufgrund der Vorschriften im BGGB kein anderer Wert lösbar ist.

Der Regierungsrat hat den minimalen Arbeitsaufwand für ein Landwirtschaftliches Gewerbe ab 1. Juli 2016 neu bei 0.8 Standardarbeitskräften (SAK) festgelegt (Ausführungsbestimmungen zum bäuerlichen Boden- und Pachtrecht GDB 925.111).

### 3. Definitionen

Landwirtschaftlich genutztes Land, die Betriebsleiterwohnung und dazugehörige Oekonomiegebäude von Eigentümer- und Pachtbetrieben in der Landwirtschaftszone gelten als landwirtschaftlich und werden entsprechend zum landwirtschaftlichen Steuerwert nach Art. 47 Abs. 1 StG bewertet.

Alle Grundstücke ausserhalb der Bauzone, welche dem bäuerlichen Bodenrecht gemäss Art. 2 BGGB unterstehen, haben gemäss Art. 47 Abs. 1 StG OW Anrecht auf eine landwirtschaftliche Schätzung nach der neuen landwirtschaftlichen Anleitung 2018 vom 1. April 2018.

Ausnahmen stellen kleine Grundstücke mit weniger als 1'500 m<sup>2</sup> Rebland oder weniger als 2'500 m<sup>2</sup> anderem Land dar, sofern sie nicht zu einem landwirtschaftlichen Gewerbe mit mehr als 0.79 SAK gehören.

Weitere Ausnahmen stellen Grundstücke dar, welche zwar in der Bauzone liegen, jedoch landwirtschaftliche Gebäude und Anlagen haben, die zu einem landwirtschaftlichen Gewerbe gehören und Grundstücke, welche teilweise in der Bauzone liegen, sofern sie nicht entsprechend der Nutzungszonen aufgeteilt sind

#### **4. Landwirtschaftlicher Steuerwert und Mietwert gemäss Schätzungsanleitung 2018**

Der Mietwert für die landwirtschaftliche Betriebsleiterwohnung muss aufgrund des Entscheids des Bundesgerichts (ASA 63 155) vom 19. Februar 1993 gemäss der landwirtschaftlichen Pachtzinsgesetzgebung festgelegt werden. Das Bundesgesetz über die landwirtschaftliche Pacht (LPG), die landwirtschaftliche Pachtzinsverordnung und die Anleitung für die Schätzung des landwirtschaftlichen Ertragswertes wurde revidiert und per 1.4.2018 in Kraft gesetzt.

Seit diesem Datum haben nur noch landwirtschaftliche Gewerbe mit >0.79 SAK gemäss Art. 7 und 5 Bst. a BGGB Anspruch auf einen landwirtschaftlichen Mietwert der Betriebsleiterwohnung und somit auf eine privilegierte Besteuerung. Die Höhe des Mietwerts wirkt sich direkt auf den Ertragswert bzw. Steuerwert aus.

##### **4.1 Rollende Planung für die Schätzung der landwirtschaftlichen Grundstücke**

Die landwirtschaftlichen Schätzungen werden ab 1. Mai 2018 laufend nach der neuen Schätzungsanleitung 2018 vorgenommen. Sobald der neue Vermögenssteuerwert und der neue Eigenmietwert von der Grundstückschätzung verfügt ist, gelten die verfügten Werte für die Steueranlagung.

Der landwirtschaftliche Eigenmietwert ist gemäss der neuen Schätzungsanleitung nach der landwirtschaftlichen Pachtzinsverordnung für die Wohnung mit der Formel 6,65 % des Ertragswerts plus 43 % des Mietwerts (SR 221.213.221) zu berechnen. Mit dieser Berechnung entfallen die bisherigen Umrechnungsfaktoren.

Für den nichtlandwirtschaftlichen Eigenmietwert (< 0.8 SAK) ist für die Kantons- und Gemeindesteuern 65 % der Marktmiete massgebend, für die Direkte Bundessteuer 70 % der Marktmiete.

#### **5. Verpachtung**

Ob ein Grundstück verpachtet oder selbst benutzt wird, spielt grundsätzlich für die obige Betrachtungsweise keine Rolle. Es sei denn, das Grundstück diene offensichtlich der Kapitalanlage oder unterstehe dem BGGB nicht.

#### **6. Offensichtliche Kapitalanlage gem. Art. 47 Abs. 3**

Art. 47 Abs. 3 kommt nur zur Anwendung, wenn offensichtlich Reserveland oder nur vorübergehende landwirtschaftliche Nutzung o.ä. vorliegt. Beispiele:

- Das landwirtschaftliche Grundstück wird zu einem Preis erworben, der ein Mehrfaches des Ertragswertes beträgt. Der Einzelfall ist jedoch jeweils zu prüfen;
- Das landwirtschaftliche Grundstück wird vom neuen Eigentümer erworben, der das Grundstück selbst nicht bewirtschaften will und auch keine Aussicht besteht, dass das Grundstück durch Nachkommen des neuen Eigentümers bewirtschaftet wird;
- Aufgrund der gesamten Umstände angenommen werden kann, dass das Land als Reserveland (z.B. für einen späteren Abtausch mit Bauland) dient;

## 7. Bauzone

Art. 47 Abs. 4 (Bauzone) ist differenziert zu betrachten:

- Handelt es sich um ein landwirtschaftliches Gewerbe, das dem BGGB unterstellt ist und liegt es gleichzeitig in der Bauzone, so werden Haus (sofern vom Betriebsleiter bewohnt) und dazugehöriger Hofraum zum landwirtschaftlichen Steuerwert bewertet. Das übrige Land ist jedoch zum Wert gemäss Art. 47 Abs. 4 zu bewerten.
- Ist die Liegenschaft jedoch dem BGGB nicht unterstellt, wird das ganze Grundstück (inkl. Haus und Hofraum) zum nichtlandwirtschaftlichen Steuerwert bewertet.

Befindet sich das Grundstück nur teilweise in der Bauzone, wird auch bei der Bewertung entsprechend den Nutzungszonen unterschiedlich vorgegangen;