

Amtliches Schätzungswesen – ein weiterer HEV-Erfolg im Kantonsrat

Seit Jahren ist die Gruppe Haus- und Grundeigentum des Kantonsrates die wichtigste und durchsetzungstärkste Gruppe im Parlament. Sie konnte im Rahmen der letzten Session der Legislatur 2020/2024 im Rat einen weiteren Erfolg verzeichnen – beim amtlichen Schätzungswesen.



Dr. Walter Locher
Kantonsrat, Präsident
des HEV des Kantons
St.Gallen

Nur wer seine Kräfte bündelt und gemeinsam Ziele verfolgt hat Erfolg. Nach diesem bewährten Prinzip verfährt die Gruppe Haus- und Grundeigentum, welche nach dem Ausscheiden des Schreibenden aus dem Kantonsrat per Ende der Legislatur 2020/2024 nun von Kantonsrat Patrick Dürr, dem Vizepräsidenten des HEV des Kantons St.Gallen präsiert wird. Die Gruppe setzt sich seit Jahren aus bürgerlichen Kantonsräten der SVP-Fraktion, der Fraktion der Mitte/EVP sowie der FDP, Die Liberalen zusammen. Sie umfasst rund 80 von 120 Kantonsräten. Dank dieser Zusammensetzung ist es in den letzten Jahren dem HEV immer wieder gelungen, wirkungsvolle Politik für seine Mitglieder zu machen und die Eigenverantwortung und den Schutz des Eigentums an oberster Stelle der parlamentarischen Arbeit zu stellen. Das Planungs- und Baugesetz inkl. drei Nachträgen, das Energiegesetz, das Feuerchutzgesetz, wichtigen Vorlagen zur Erreichbarkeit der Städte und Orte auf Strasse und Schiene, der Kampf gegen Tempo 30 auf verkehrsorientierten Strassen wie auch die Bekämpfung von Fahrbahnhaltestellen mit gleichzeitiger Aufhebung von Busbuchten sowie Korrekturen im Bereiche der Abgaben von Haus- und Grundeigentümern: Das alles sind Themen, die die drei bürgerlichen Fraktionen beziehungsweise ihre Mitglieder im Schosse der Gruppe Haus- und Grundeigentum priorisiert und im Sinn der Mitglieder geprägt haben. Damit St.Gallen nicht stillsteht und zuerst erwirtschaftet werden muss, was verteilt werden will.

Neustes Resultat dieser Bemühungen ist eine längst fällige Korrektur im Bereiche des amtlichen Schätzungswesens. Die SVP-Fraktion, die FDP-Fraktion und die Mitte/EVP-Fraktion hatten im Februar 2023 eine Motion zur Teilrevision des amtlichen Schätzungswesens eingebracht und eine Anpassung der Grundstücksschätzung verlangt. Sie wollten wie in anderen Kantonen die Schätzungsmethode und ihre wesentlichen Elemente sowie die Berechnungsgrundsätze für Grundstücksschätzungen im Gesetze regeln und verhindern, dass bei einer Handänderung der erzielte Preis gleichzeitig der neue Schätzungswert ist. Weiter sollte ver-

hindert werden, dass bei jeder Handänderung oder bei wertvermehrenden Investitionen jeweils eine Neuschätzung der Steuerwerte die Folge ist (spürbar ist das insbesondere bei Investitionen im Bereiche der Gebäudeisolation zum Zwecke der CO₂-Reduktion). Weiter wurde verlangt, dass bei jeder Neuschätzung der Steuerwerte auch die Berechnungsblätter transparent gemacht und offengelegt werden müssten, damit im Einspracheverfahren besser argumentiert werden kann. Der im November 2023 zurückgetretene Kantonsrat und langjährige Geschäftsführer der Gruppe Haus- und Grundeigentum, Karl Güntzel, hat dieses Resultat massgeblich bewirkt.

Die Regierung hat sich bereit erklärt – wohl auch angesichts der Stimmkraft, die die Gruppe Haus- und Grundeigentum im Kantonsrat zukommt, die Schätzungsmethoden und die Berechnungsgrundsätze neu auf Verordnungsstufe zu regeln. Damit kann die Rechtssicherheit für die Haus- und Grundeigentümer massiv gestärkt werden. Weiter hat die Regierung auch zugestanden, dass nicht bei jeder Handänderung oder wertvermehrenden Investition eine Neuschätzung erfolgt und erfolgen darf, sondern nur noch dann, wenn sich entweder nach einer Handänderung zeigt, dass der bezahlte Kaufpreis den aktuell geltenden amtlichen Schätzwert um mindestens 25% übersteigt und die Differenz absolut mindestens CHF 100'000 beträgt oder aber wenn bei Neubauten oder baulichen Wertvermehrungen an bestehenden Gebäuden Investitionen von wenigstens CHF 80'000 getätigt werden. Die Regierung erachtet es nun ebenfalls als sinnvoll, ein Gebäude nach Ablauf einer Bauzeitversicherung mittels Zwischenbeurteilung versicherungstechnisch neu zu bewerten, ohne das gleichzeitig eine Neuschätzung für die Steuerwerte erfolgt. Der übliche Schätzungsturnus von 10 Jahren wird damit grundsätzlich beibehalten und zur Förderung von energetischen Investitionen eine substanzielle Erhöhung der Limite für bauliche Wertvermehrungen festgesetzt.

Zusammenfassend:

Einmal mehr hat sich gezeigt, dass die Gruppe Haus- und Grundeigentum des HEV sehr wirkungsvoll und effektiv ist und dank gemeinsamem überparteilichem Vorgehen für die Haus- und Grundeigentümer sehr wertvolle Verbesserungen erreichen erreicht. Die Fortsetzung dieser erfolgreichen Politik in der neuen Legislatur des Kantonsrates in der Amtsdauer 2024/2028 ist sichergestellt.