

**Gemeindevorstehung** T +423 375 81 01  
Dorfstrasse 58 F +423 375 81 09  
9498 Planken rainer.beck@planken.li  
Fürstentum Liechtenstein www.planken.li



Regierung des Fürstentums Liechtenstein  
Ministerium für Äusseres, Justiz und Kultur  
Regierungsgebäude  
Peter-Kaiser-Platz 1  
Postfach 684  
9490 Vaduz

Planken, 25. Juni 2020

## **Vernehmlassungsbericht der Regierung betreffend die Abänderung des Gesetzes über die amtliche Schätzung von Grundstücken und Gebäuden**

Sehr geehrte Damen und Herren

Mit Schreiben vom 19. Mai 2020 ersucht die Regierung die Gemeinden und diverse Organisationen, eine Stellungnahme zu oben erwähntem Vernehmlassungsbericht abzugeben.

Der Gemeinderat Planken hat den Vernehmlassungsbericht betreffend die Abänderung des Gesetzes über die amtliche Schätzung von Grundstücken und Gebäuden an seiner Sitzung vom 23. Juni 2020 behandelt und einstimmig beschlossen, den Vernehmlassungsbericht zur Kenntnis zu nehmen und folgende Stellungnahme dazu abzugeben:

Mit dem Gesetz über die amtliche Schätzung von Grundstücken und Gebäuden (SchätzG) vom 31. August 2016, in Kraft getreten am 1. Januar 2017, wurde die Durchführung von amtlichen Schätzungen von Grundstücken und Gebäuden in Liechtenstein geregelt.

Im Rahmen des amtlichen Schätzungswesens kann jedermann – unabhängig davon, ob er Eigentümer eines Schätzungsobjekts, eine Behörde oder ein Dritter ist und unabhängig von der weiteren Verwendung des Schätzungsergebnisses – eine amtliche Schätzung durch die Schätzungskommission beantragen. Und dies ist gut so. Dennoch möchte die Regierung dies ändern.

Die Gemeinde Planken lehnt jedoch die vorgeschlagene Anpassung des Gesetzes über die amtliche Schätzung von Grundstücken und Gebäuden ab, bei der Schätzungen für ausschliesslich private Zwecke nicht mehr durch die Schätzungskommission vorgenommen werden sollen.

Die Begründung der Regierung ist nicht nachvollziehbar. Weder der Einwand hinsichtlich

Die Begründung der Regierung ist nicht nachvollziehbar. Weder der Einwand hinsichtlich der Konkurrenzierung von privatwirtschaftlichen Schätzungen noch die Einhaltung des Äquivalenzprinzips bzw. dessen möglicher Verletzung vermögen zu überzeugen.

Offensichtlich ist die heutige Mindestgebühr für eine amtliche Schätzung mit CHF 250.00 zu tief angesetzt, weshalb die Regierung hier eine Konkurrenzierung der privatwirtschaftlichen Schätzungen sieht. Das Kostendeckungs- und das Äquivalenzprinzip bestimmen, dass die Gebühren nicht in einem offensichtlichen Missverhältnis zum Wert der Leistung stehen dürfen. Mit einer entsprechenden Erhöhung der Gebühren und einer gleichzeitigen Anpassung der Entschädigung der Schätzungskommissionsmitglieder könnten die Bedenken der Regierung mit einer einzigen Massnahme ausgeräumt werden. Einerseits wäre der Vorwurf der Konkurrenzierung der Privatwirtschaft entkräftet und andererseits würde das Äquivalenzprinzip eingehalten. Zudem wären die Schätzungskommissionsmitglieder ihrer Verantwortung entsprechend entschädigt.

Eine Schätzung der Schätzungskommission hinsichtlich des amtlichen Schätzwerts steht für Kontinuität des Preisniveaus und ist ein neutraler und unabhängiger Wert, welcher frei von privaten Interessen ist. Dies gilt selbstverständlich auch für die Schätzung von Marktwerten durch die Schätzungskommission. Mit der Beibehaltung der heutigen Möglichkeit, dass die Schätzungskommission alle Schätzungen vornehmen kann, sind die Werte nach wie vor vergleichbar und würden nicht einem möglichen Preistreiben unterliegen.

Deshalb sollte es weiterhin für jedermann möglich sein, unabhängig davon, ob er Eigentümer eines Schätzungsobjekts, eine Behörde oder ein Dritter ist und unabhängig von der weiteren Verwendung des Schätzungsergebnisses, bei der Schätzungskommission eine Schätzung des amtlichen Werts und des Marktwerts in Auftrag zu geben.

An dieser Stelle möchte die Gemeinde Planken auf einen grossen Mangel hinsichtlich von Handänderungen auf dem eigenen Hoheitsgebiet der Gemeinden hinweisen: Bei der Vernehmlassung der Regierung betreffend das Gesetz über die Abänderung des Grundverkehrsgesetzes, des Beschwerdekommmissionsgesetzes sowie des Personen- und Gesellschaftsrechts im Herbst 2014 nahm die Gemeinde Planken wie folgt Stellung (GRB 2014/432 vom 30. September 2014):

*Der Plankner Gemeinderat begrüsst die vorgeschlagene Änderung des Grundverkehrsgesetzes grundsätzlich. Die vorliegende Vorlage hat für die Gemeinden jedoch einschneidende Auswirkungen: Die Gemeinden werden von den Grundverkehrsgeschäften innerhalb des eigenen Hoheitsgebiets ausgeschlossen und die bisherigen Gemeindegrundverkehrskommissionen werden aufgelöst. Nachdem die Gemeindegrundverkehrskommissionen in den letzten Jahrzehnten zunehmend zu einer sogenannten Durchlaufstelle verkamen, ist der Vorschlag der Regierung durchaus nachvollziehbar. Mit dieser Massnahme, die den Verwaltungs- und Instanzenzug erheblich verkürzt, gehen den Gemeinden jedoch wertvolle Informationen verloren, die für die Weiterentwicklung der jeweiligen Gemeinde bedeutend sein können. So konnten die Gemeinden in Kenntnisnahme der verschiedenen Handänderungen vorausschauend damit zusammenhängende Infrastrukturarbeiten planen und umsetzen. Auch waren die Gemeinden durch die zu genehmigenden Verträge über allfällige Anmerkungen, Vormerkungen sowie Dienstbarkeiten (z.B. Geh- und Fahrrechte, Näherbau-rechte, Durchleitungsrechte, etc.) und Grundlasten im Bilde, welche des Öfteren für die strategische Ausrichtung der Gemeinden von grossem Nutzen waren. Die heutige Handänderungsanzeige durch das Amt für Justiz, Abteilung Grundbuch, an die jeweilige Gemeindesteuerkasse liefert diese wichtigen Informationen nicht. Zuletzt waren auch die Angaben zu den vereinbarten Bodenpreisen für die Gemeinden im Hinblick auf eine aktive Bodenpolitik bedeutend, um zu wissen, auf welchem Niveau sich der Markt innerhalb der eigenen Gemeinde bewegt.*

*Wir schlagen deshalb vor, die Handänderungsanzeige durch das Amt für Justiz, Abteilung Grundbuch, dahingehend zu erweitern, dass zusätzlich zu den bisherigen Angaben auch Informationen zur Vertragsart (Kauf, Tausch, Schenkung, etc.), zu den Anmerkungen, Vormerkungen, Dienstbarkeiten und Grundlasten sowie zum vereinbarten Gegenwert (z.B. Kaufpreis) abgegeben werden. Alternativ könnte auch eine Kopie der gegenständlichen Verträge der Gemeinde zugestellt werden.*

Diese Stellungnahme der Gemeinde Planken wurde in der genannten Gesetzesanpassung in keinsten Weise berücksichtigt. Seit der Aufhebung der Gemeindegrundverkehrskommissionen am 29. Februar 2016 kennen die Gemeinden weder die Vertragsart, Anmerkungen, Vormerkungen, Dienstbarkeiten, Grundlasten noch die Gegenwerte von Handänderungen auf ihren eigenen Hoheitsgebieten, wenn sie nicht selbst Vertragspartnerin sind. Dies ist aus unserer Sicht ein erheblicher Mangel! Wir erachten es als wesentlich und unerlässlich, dass die Gemeinden im Sinne der Stellungnahme vom 30. September 2014 bezüglich Handänderungen auf Ihren eigenen Hoheitsgebieten die aktuellen Zahlen und Werte kennen.

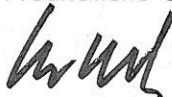
Nachdem es, aus welchen Gründen auch immer, nicht möglich ist, die Daten der Handänderungen auf dem eigenen Hoheitsgebiet in einer geeigneten Form zu erhalten, wäre es ein Anliegen der Gemeinde Planken, wenigstens die Schätzungsdaten der Schätzungskommission des Landes zu bekommen. Auch aus diesem Grund wäre es sinnvoll, wenn die Schätzungskommission weiterhin auch Schätzungen für ausschliesslich private Zwecke vornehmen könnte. Sollten datenschutzrechtliche Bedenken bestehen, könnte selbstverständlich eine Anonymisierung der Personendaten und Grundstücksnummern vorgenommen werden.

Mit der Weitergabe der Schätzungsdaten der Schätzungskommission an die Gemeinden würde kein Präzedenzfall geschaffen, wie allenfalls seitens der Regierung eingewendet werden könnte. Das Steuergesetz kennt unter Art. 84 Abs. 3) die Möglichkeit bzw. die Verpflichtung der Steuerbehörden, der Regierung, den Gerichten, den Gemeindevorstehern und den inländischen öffentlich-rechtlichen Versicherungsanstalten über die Verhältnisse der Steuerpflichtigen Auskunft zu geben, soweit dies für amtliche Zwecke der ersuchenden Stellen notwendig ist.

Nachdem im Sinne der Weiterentwicklung der Gemeinden ein berechtigtes Interesse an den Handänderungen und den amtlichen Schätzungen auf ihren eigenen Hoheitsgebieten unzweifelhaft besteht, könnte die selbe oder ähnliche Vorgehensweise wie bei der Bekanntgabe der Ertragssteuererträge der grössten Steuerzahler einer Gemeinde angewendet werden (StG Art. 84 Abs. 3). Wir bitten die Regierung, diese Möglichkeit zu prüfen.

Abschliessend bedankt sich die Gemeinde Planken für die Möglichkeit, zur vorgesehenen Abänderung des Gesetzes über die amtliche Schätzung von Grundstücken und Gebäuden Stellung nehmen zu dürfen.

Freundliche Grüsse



Rainer Beck  
Gemeindevorsteher