

Kleine Anfrage

Anpassung des Steuerschätzwertes von Immobilien

Frage von Landtagsabgeordneter Erich Hasler

Antwort von Regierungschefin Brigitte Haas

Frage vom 04. März 2026

Wer eine Photovoltaikanlage installiert oder ein Glasdach oder einen Wintergarten anbaut, benötigt eine einfache Baubewilligung. Solche Investitionen können bei der Bewertung einer Liegenschaft als wertvermehrend berücksichtigt werden und zu einer Erhöhung des Steuerschätzwertes führen. Nach vorliegenden Informationen scheinen die Vorgehensweisen der Gemeinden jedoch nicht einheitlich zu sein. Während bestimmte bauliche Investitionen (zum Beispiel Wintergärten oder Glasdächer) regelmässig berücksichtigt werden, erfolgt die Behandlung von neu installierten Photovoltaikanlagen teilweise unterschiedlich. Dazu meine Fragen:

- * Führen sämtliche werterhaltenden oder wertvermehrenden Investitionen in eine Liegenschaft zwingend zu einer Anpassung des Steuerschätzwertes oder erfolgt eine solche Berücksichtigung erst ab einem bestimmten Schwellenwert beziehungsweise nach bestimmten Kriterien?
- * Auf welcher gesetzlichen Grundlage erfolgt die Anpassung des Steuerschätzwertes bei baulichen Investitionen und welche Bewertungsmethode kommt dabei zur Anwendung?
- * Ist es rechtlich zulässig, wenn Gemeinden Investitionen in Photovoltaikanlagen oder in eine neue Wärmepumpe bei der Festlegung des Steuerschätzwertes anders behandeln als andere bauliche Investitionen (zum Beispiel Wintergärten oder Gartenhäuser)? Falls ja, worauf stützt sich eine solche Differenzierung?

Antwort vom 06. März 2026

zu Frage 1:

Eine Anpassung des Steuerschätzwertes erfolgt ausschliesslich bei wertvermehrenden Investitionen in eine Liegenschaft. Wertvermehrende Investitionen sind solche, die eine Liegenschaft objektiv betrachtet langfristig verbessern und somit einen höheren Verkehrswert zur Folge haben. Aus Gründen der Prozessökonomie wird eine Anpassung des Steuerschätzwertes nur vorgenommen, wenn der Betrag der wertvermehrenden Investition den Schwellenwert von CHF 10'000 übersteigt.

zu Frage 2:

Art. 38 Bst. b Steuergesetz hält fest, dass wertvermehrende Aufwendungen bei der Veräusserung einer Liegenschaft die massgebenden Anlagekosten erhöhen. Wertvermehrende Investitionen erhöhen den Verkehrswert einer Liegenschaft und somit auch den Steuerschätzwert.

Bei wertvermehrenden baulichen Investitionen wird der Steuerschätzwert um 85 % der Baukosten erhöht.

zu Frage 3:

Bei der Prüfung, ob der Steuerschätzwert anzupassen ist, wird beurteilt, ob es sich um eine wertvermehrende oder werterhaltende Investition handelt. Bei wertvermehrenden Investitionen, die den Schwellenwert übersteigen, erfolgt eine Anpassung unabhängig von der Art der baulichen Massnahme.

Im Rahmen der Beantwortung einer kleinen Anfrage im März 2024 wurde ausgeführt, dass eine Investition in eine Photovoltaikanlage steuerlich nicht relevant ist. Als Photovoltaikanlagen vermehrt installiert wurden, hat die Steuerverwaltung in Liechtenstein – in Anlehnung an verschiedene Kantone in der Schweiz - die Praxis eingeführt, dass die Installation einer Photovoltaikanlage, welche damals aufgrund ihrer Leistung einen geringen finanziellen Mehrwert darstellte, nicht zu einer Zuschätzung führt. Diese Praxis wurde in den vergangenen Jahren fortgeführt. Der Ersatz einer Ölheizung durch eine Luft-Wärmepumpe führt – wie im Rahmen der Beantwortung einer kleinen Anfrage vom April 2023 dargelegt - zu einer Erhöhung des Steuerschätzwertes.