



Zukunft Aussenschule Melchtal

Bericht über die Erarbeitung erweiterter
Entscheidungsgrundlagen

Anhang A

These Entwicklung Steuersubstrat
AS Melchtal

Aussenschule Melchtal: These Auswirkung auf Steuersubstrat bei Schliessung

Ausgangslage für These

- Durch die Schliessung der Schule wird der Anteil von Familien in *nicht* landwirtschaftlichen Liegenschaften sinken, da die Nähe zum Schulhaus nicht mehr gegeben ist. Dadurch entfällt dieses Argument für einen möglichen Zuzug. Die landwirtschaftlichen Liegenschaften bleiben unbeeinflusst.
- Hingegen bietet die Nähe zur Frutt ein Potential, diesen freiwerdenden Wohnraum touristisch zu nutzen (z.B. Mitarbeiter/Saisonniers der touristischen Betriebe auf Melchsee-Frutt).
- Ob es zu einer Entwertung der Immobilien kommt, hängt vom Verhältnis zwischen «Freiem Wohnraum» und «Potential Melchsee-Frutt» ab.
- Sofern obige Punkte eintreten, würde dies bedeuten, dass das Melchtal zu einem Dorf mit 2 Standbeinen (Landwirtschaft und Tourismus) wird.
- Dies kann sich einschränkend auf die Entwicklung der leerstehenden Gebäude auswirken (Kloster, Alpenhof, Nünalp, Kurhaus).

Aufgabenstellung

Auf Basis der Ausgangslage sind die möglichen Auswirkungen auf das Steuersubstrat (Bund, Kanton Obwalden und Gemeinde Kerns) zu bestimmen. Hierfür wird nachfolgend eine These zur Entwicklung des Steuersubstrats definiert. Die Auswirkung wird auf Basis des Steuerrechners Obwalden für 3 Szenarien abgeschätzt und somit quantifiziert.

These

«Durch die Schliessung der Aussenschule Melchtal wird das Steuersubstrat in der Gemeinde Kerns abnehmen, da es eine Verlagerung von Familienwohnungen zu touristisch genutzten Wohnungen geben wird.»

Abschätzung Auswirkung auf Steuersubstrat

Für die Abschätzung wird von folgenden Annahmen ausgegangen:

- 10 Wohnungen mit 4.5 Zimmer werden durch Familien benutzt bzw. werden frei für touristische Nutzung.
- Für die touristische Nutzung werden die 10 Wohnungen auf 2-Zimmer-Wohnungen umgebaut, d.h. es stehen 20 Wohnungen zur Verfügung.
- Schätzung Mietpreise der Wohnungen auf Erfahrungswerten
- Die Miteinnahmen sind der Einkommenssteuer unterstellt. Es wird mit einer Steuerbelastung von 12% gerechnet und in die Betrachtung eingeschlossen.
- Die Wertverminderung der Liegenschaft wird nicht in Betracht gezogen. Die Auswirkungen sind gering, da dies die Vermögenssteuer betrifft.
- Die Berechnung des Steuersubstrat gemäss Steuerrechner Kanton Obwalden erfolgt für folgende Annahmen:
 - Quellensteuer – Tarif AN Arbeitnehmer ohne Kirchensteuer und ohne Kind
Bruttomonatslohn CHF 4'000.00 x 13 = 52'000 – durchschnittlich pro Monat 4'333.33
– Tarif 7.47 = Steuerbelastung pro Monat CHF 323.70 / pro Jahr CHF 3'884.40

- Alleinstehende Person – ordentliche Besteuerung / 100 % arbeitstätig mit Bruttomonatslohn CHF 4'000 x 13 auf Melchsee-Frutt / zahlt als ausländischer Staatsbürger nicht in Säule 3a ein
Steuerbelastung CHF 4'302.00
- Familie mit 2 Kindern / 1. Ehepartner arbeitstätig 100 % mit Bruttomonatslohn CHF 6'500 x 13 in Sarnen / 2. Ehepartner arbeitstätig 20 % mit Bruttomonatslohn CHF 5'000 (bei 100%) x 13 in Kerns / zahlen CHF 4'000 in Säule 3a ein (max. möglich rund CHF 13'000)
Steuerbelastung CHF 3'750.00
- Familie mit 2 Kindern / 1. Ehepartner arbeitstätig 100 % mit Bruttomonatslohn CHF 6'500 x 13 in Sarnen / 2. Ehepartner arbeitstätig 40 % mit Bruttomonatslohn CHF 6'000 x 13 in Kerns / zahlen CHF 8'000 in Säule 3a ein (max. möglich rund CHF 13'000.00)
Steuerbelastung CHF 5'495.00
- Es werden 3 «Extrem-Szenarien» angenommen.
- Die detaillierte Berechnung ist der beigelegten Excel-Datei zu entnehmen.

Szenario 1: Reine touristische Nutzung bei *guter* Auslastung der Wohnungen

Da diese Wohnungen prinzipiell durch 1 bis 2 Personen bewohnt werden, werden die 10 Wohnungen zu 20 Wohnungen mit 2 Zimmer umgebaut. D.h. es gibt 25 Steuerpflichtige (d.h. teilweise Ehepaar).

Zur Berechnung des Steuersubstrats:

- 10 Wohnungen besetzt mit 15 Quellen-Steuerpflichtigen während 6 Monaten pro Jahr
- Mietpreis Wohnung: 1'500.- CHF/m
- 10 Wohnungen besetzt durch 10 alleinstehende Personen ganzjährig
- Mietpreis Wohnung: 1'200.- CHF/m

Resultierendes Steuersubstrat:

- Von Mietenden (Quellensteuerpflichtige und Alleinstehende): 72'133.- CHF/a
- Von Vermietenden (Einkommenssteuer aus Miete): 28'080.- CHF/a
- **Total: 100'123.- CHF/a**

Szenario 2: Reine touristische Nutzung bei *geringer* Auslastung der Wohnungen

In diesem Szenario wird davon ausgegangen, dass der Tourismus rückläufig ist und weniger Personal in den Betrieben arbeitet, d.h. dass keine Saisoniers beherbergt werden und 10 Wohnungen leer stehen. Es gibt somit 10 steuerpflichtige Alleinstehende.

Zur Berechnung des Steuersubstrats:

- 10 Wohnungen stehen leer, d.h. keine Quellensteuerpflichtige
- (Mietpreis Wohnung: 0.- CHF/m → Keine Einnahmen, da Leerstand)
- 10 Wohnungen besetzt durch 10 alleinstehende Personen ganzjährig
- Mietpreis Wohnung: 1'000.- CHF/m (geringer als bei Szenario 1 da Nachfrage geringer)

Resultierendes Steuersubstrat:

- Von Mietenden (nur Alleinstehende): 43'000.- CHF/a
- Von Vermietenden (Einkommenssteuer aus Miete): 14'400.- CHF/a
- **Total: 57'400.- CHF/a**

Szenario 3: 10 Familien

In diesem Szenario wird davon ausgegangen, dass die 10 Wohnungen mit Familien bewohnt werden, welche steuerpflichtig sind.

Zur Berechnung des Steuersubstrats:

- 5 Wohnungen mit Familien (1 Ehepartner 100% und 1 Ehepartner 20% beschäftigt)
- Mietpreis Wohnung: 2'100.- CHF/m
- 5 Wohnungen mit Familien (1 Ehepartner 100% und 1 Ehepartner 40% beschäftigt)
- Mietpreis Wohnung: 2'300.- CHF/m

Resultierendes Steuersubstrat:

- Von Mietenden (10 Familien): 46'225.- CHF/a
- Von Vermietenden (Einkommenssteuer aus Miete): 31'680.- CHF/a
- **Total: 77'905.- CHF/a**

Fazit These

Der Einfluss auf das Steuersubstrat ist durch eine Schliessung der Schule Melchtal vernachlässigbar. Die These konnte somit nicht bestätigt werden. Im Einzelfall kann es starke Auswirkungen auf den Eigentümer haben (u.a. nicht vermietbare Wohnungen oder Verkauf). Die touristische Nutzung weist eine stärkere Schwankung auf das Steuersubstrat gegenüber den konstanteren Mieteinnahmen durch Familien auf.

Szenario 1: Touristische Nutzung bei guter Auslastung (20 Wohnungen a 2 Zimmer)

	Anzahl Wohnungen	Mon. Steuersubstrat	Anzahl "Steuermonate"	Jährliche Steuereinnahmen	Anzahl Steuerpflichtige	Steuereinnahmen CHF/a	Mieteinnahmen	Jährliche Mieteinnahmen	
Quellensteuer	10	324 CHF/Monat	6	1'942 CHF/a	15	29'133 CHF/a	Monatsmiete Quellensteuer	1'500 CHF/m	90'000 CHF/a
Ordentlich	10	358 CHF/Monat	12	4'300 CHF/a	10	43'000 CHF/a	Monatsmiete ordentliche	1'200 CHF/m	144'000 CHF/a
Total						72'133 CHF/a	Total Mieteinnahmen	234'000 CHF/a	

Totale Steuereinnahmen							Zusätzliche Steuereinnahmen durch Miete (12%)	28'080 CHF/a
Von Mieter	72'133 CHF/a							
Von Eigentümer	28'080 CHF/a							
Total	100'213 CHF/a							

Szenario 2: Touristische Nutzung bei geringer Auslastung (10 Wohnungen durch Alleinstehende besetzt, keine Quellensteuerpflichtigen)

	Anzahl Wohnungen	Mon. Steuersubstrat	Anzahl "Steuermonate"	Jährliche Steuereinnahmen	Anzahl Steuerpflichtige	Steuereinnahmen	Mieteinnahmen	Jährliche Mieteinnahmen	
Quellensteuer	0	324 CHF/Monat	6	1'942 CHF/a	0	0 CHF/a	Monatsmiete Quellensteuer	1'500 CHF/m	0 CHF/a
Ordentlich	10	358 CHF/Monat	12	4'300 CHF/a	10	43'000 CHF/a	Monatsmiete ordentliche	1'000 CHF/m	120'000 CHF/a
Total						43'000 CHF/a	Total Mieteinnahmen	120'000 CHF/a	

Totale Steuereinnahmen							Zusätzliche Steuereinnahmen durch Miete (12%)	14'400 CHF/a
Von Mieter	43'000 CHF/a							
Von Eigentümer	14'400 CHF/a							
Total	57'400 CHF/a							

Szenario 3: Nutzung durch Familien (10 Wohnungen a 4.5 Zimmer)

	Anzahl Wohnungen	Mon. Steuersubstrat	Anzahl "Steuermonate"	Jährliche Steuereinnahmen	Anzahl Steuerpflichtige	Steuereinnahmen	Mieteinnahmen	Jährliche Mieteinnahmen	
Familie 100/20	5	313 CHF/Monat	12	3'750 CHF/a	5	18'750 CHF/a	Monatsmiete Quellensteuer	2'100 CHF/m	126'000 CHF/a
Familie 100/40	5	458 CHF/Monat	12	5'495 CHF/a	5	27'475 CHF/a	Monatsmiete ordentliche	2'300 CHF/m	138'000 CHF/a
Total						46'225 CHF/a	Total Mieteinnahmen	264'000 CHF/a	

Totale Steuereinnahmen							Zusätzliche Steuereinnahmen durch Miete (12%)	31'680 CHF/a
Von Mieter	46'225 CHF/a							
Von Eigentümer	31'680 CHF/a							
Total	77'905 CHF/a							