



Botschaft des Regierungsrats zum Gesetz über die Neuregelung der Grundstückschätzungen per 1. Januar 2015

3. Dezember 2013

Herr Präsident

Sehr geehrte Damen und Herren Kantonsräte

Wir unterbreiten Ihnen mit dieser Botschaft den Entwurf zum Gesetz über die Neuregelung der Grundstückschätzungen per 1. Januar 2015 mit dem Antrag auf Eintreten.

Im Namen des Regierungsrats

Landammann: Paul Federer

Landschreiber: Dr. Stefan Hossli



Zusammenfassung.....	3
I. Ausgangslage	4
1. Nichtlandwirtschaftliche Schätzungen	4
1.1 Revision 1995, Gesamtrevision 1980 bis 1982	4
1.2 Veränderte Situationen	4
2. Landwirtschaftliche Grundstückschätzungen	5
2.1 Gesamtrevision 1980 bis 1982	5
2.2 Steuerschätzung der landwirtschaftlichen Liegenschaften	5
2.3 Schätzung für Betriebsübernahme und für die Belastungsgrenze mit Grundpfandrechten	5
3. Fazit	6
II. Vernehmlassungsergebnis.....	7
III. Ziele der Neuregelung der Grundstückschätzungen.....	10
4. Nichtlandwirtschaftliche Grundstückschätzungen	10
4.1 Festlegung des Eigenmietwertes	10
4.2 Festlegung des Steuerwertes	10
4.3 Festlegung des Netto-Steuerwertes	10
4.4 Steuerliche Auswirkungen	10
5. Landwirtschaftliche Grundstückschätzungen	10
5.1 Schätzung nach aktuellster Anleitung	10
5.2 Keine steuerlichen Auswirkungen auf den Ertrag	11
5.3 Steuerliche Auswirkungen auf das Vermögen	11
IV. Methode der geplanten Neuregelung von Grundstückschätzungen	12
6. Mögliche Methoden.....	12
7. Formelmässige Bewertung unter Mitwirkung der Grundeigentümerinnen und Grundeigentümer	13
7.1 Festlegung des Steuerwertes.....	13
7.2 Neue Schätzungsgründe und periodische Überprüfung	13
7.3 Schätzungen vor Ort bei besonderen Verhältnissen.....	13
7.4 Inkrafttreten.....	14
V. Erläuterungen zum Gesetz über die Neuregelung der Grundstückschätzungen.....	15
8. Schätzungs- und Grundpfandgesetz	16
9. Schätzungs- und Grundpfandverordnung.....	20
10. Steuergesetz	33
11. Vollziehungsverordnung zum Steuergesetz	37
VI. Ausführungsbestimmungen.....	40
12. Ausführungsbestimmung über die amtliche Steuerschätzung der nichtlandwirtschaftlichen Grundstücke.....	40
13. Ausführungsbestimmung betreffend Gewährung eines Einschlages auf dem Eigenmietwert in Härtefällen	46
VII. Finanzielle Auswirkungen	47
VIII. Schlusswort	48
Glossar	49
Anhänge	50

Zusammenfassung

In den Jahren 1980 bis 1982 führte der Kanton Obwalden eine Gesamtrevision der Grundstücksschätzungen mit Neuaufnahmen vor Ort durch. Im Jahre 1995 erfolgte bei den nichtlandwirtschaftlichen Grundstücken eine „rechnerische“ Anpassung (auch „rechnerische“ Revision genannt), indem einzelne Werte mit unterschiedlichen Faktoren aufgerechnet wurden. Für die landwirtschaftlichen Grundstücke erfolgte keine solche Anpassung.

Eine Neuregelung der landwirtschaftlichen und nichtlandwirtschaftlichen Grundstücksschätzungen ist aufgrund der veränderten Situationen seit der letzten Gesamtrevision 1980 bis 1982 bzw. der rechnerischen Revision im Jahre 1995 absolut notwendig. Denn mit den heutigen Bewertungen bestehen Rechtsungleichheiten zwischen älteren und neueren Gebäuden sowie zwischen älteren und neueren Grundstücksschätzungen.

Hauptziel der vorliegenden Neuregelung der Grundstücksschätzungen ist es, Ungleichheiten künftig zu vermeiden.

*Diesem Anliegen kann bei den **nichtlandwirtschaftlichen Grundstücken** insbesondere durch neue Festlegung des Steuerwertes, des Eigenmietwertes und des Netto-Steuerwertes nachgekommen werden. Die Werte werden aufgrund des eindeutigen Vernehmlassungsergebnisses so angepasst, dass insgesamt keine Mehreinnahmen beim Kanton respektive den Einwohner- und Kirchgemeinden resultieren. Der Eigenmietwert wird neu auf unter 70 Prozent des Marktwertes und der Netto-Steuerwert auf 65 Prozent des Steuerwertes festgelegt. Dies bedeutet, dass die Netto-Steuerwerte, anhand welcher die Vermögenssteuern berechnet werden, nicht über 60 Prozent des Verkehrswertes oder des Kaufpreises liegen. Im Einzelfall können jedoch höhere oder tiefere steuerliche Werte anfallen, weil die formelmässige Bewertung die Gerechtigkeit zwischen älteren und neueren Schätzungen bzw. älteren und neueren Grundstücken wiederherstellt.*

*Bei den **landwirtschaftlichen Grundstücken** basieren die Schätzungen auf Anleitungen aus dem Jahre 1979. In Zukunft soll auf die jeweils aktuellste Anleitung für die Schätzung des landwirtschaftlichen Ertragswertes abgestellt werden. Dieses Vorgehen praktizieren heute bereits alle anderen Kantone der Schweiz. Durch die Anwendung der aktuellsten Anleitung wird der Ertragswert in Zukunft höher, was jedoch nur geringe Auswirkungen auf die Vermögenssteuern hat. Pro Betrieb fallen im Durchschnitt jährlich Fr. 60.– mehr Vermögenssteuern an. Die Einkommenssteuern werden sich in der Summe nicht erhöhen, im Einzelfall können jedoch geringe Veränderungen auftreten.*

Die Neuregelung der Grundstücksschätzungen bedingt Anpassungen in verschiedenen Gesetzen und Verordnungen. In einem Mantelerlass „Gesetz über die Neuregelung der Grundstücksschätzungen“ sollen die folgenden gesetzlichen Grundlagen angepasst werden:

- Gesetz über die amtliche Schätzung der Grundstücke und das Grundpfandrecht (Schätzungs- und Grundpfandgesetz);*
- Verordnung über die amtliche Schätzung der Grundstücke und das Grundpfandrecht (Schätzungs- und Grundpfandverordnung);*
- Steuergesetz (StG);*
- Vollziehungsverordnung zum Steuergesetz (VV zum StG).*

Der Mantelerlass berücksichtigt neben Anpassungen, die in direktem Zusammenhang mit der Neuregelung der Grundstücksschätzungen stehen, auch Anpassungen infolge übergeordnetem Bundesrecht sowie Präzisierungen des geltenden Rechts.

Wörter in kursiver Schrift sind in einem Glossar am Ende des Dokuments näher erklärt.

I. Ausgangslage

Die kantonale Steuerverwaltung schätzt den Wert von Grundstücken und Anlagen gemäss Art. 4 Schätzungs- und Grundpfandgesetz vom 26. Oktober 2006 (GDB 213.7):

- a. für die Errichtung von Grundpfandrechten,
- b. für die Bestimmung des Perimeterkapitals von Flur- und Wuhrgenossenschaften,
- c. für die Ermittlung des Steuerwertes,
- d. für die Feststellung des Anrechnungswertes in einer Erbteilung,
- e. im Auftragsverhältnis für Dritte.

Die amtlichen Schätzungen dienen insbesondere als Grundlage für die Steuerveranlagungen (Vermögenssteuer und Eigenmietwert). Weiter werden sie auch verwendet für die Veranlagung der Liegenschaftssteuer/Wasserbau (zurzeit Gemeinden Giswil und Engelberg, wobei Engelberg im Moment sistiert ist), der Wasser-Anschlussgebühren (Gemeinden Alpnach, Giswil und Sachseln) sowie für die Bestimmung des Perimeterkapitals von zwei Wuhrgenossenschaften (Gemeinde Lungern).

Gemäss dem Gesetz über die amtliche Schätzung der Grundstücke und das Grundpfandrecht (Art. 8) sowie der Verordnung über die amtliche Schätzung der Grundstücke und das Grundpfandrecht (Art. 3 ff.) werden die Grundstücke und Anlagen zur Bewertung in die Kategorien landwirtschaftlich und nichtlandwirtschaftlich eingeteilt.

1. Nichtlandwirtschaftliche Schätzungen

1.1 Revision 1995, Gesamtrevision 1980 bis 1982

In den Jahren 1980 bis 1982 führte der Kanton Obwalden eine Gesamtrevision mit Neuaufnahmen vor Ort durch.

Bei der Revision 1995 erfolgte eine „rechnerische“ Anpassung, indem einzelne Werte mit unterschiedlichen Faktoren aufgerechnet wurden:

- a. Zeitwert Gebäude mit Faktor 1.25,
- b. Landwert mit Faktor 2.00,
- c. Umgebungs- und Baunebenkosten mit Faktor 1.20,
- d. Jahresmietwert (netto ohne Nebenkosten) mit Faktor 1.50,
- e. Kapitalisierungssatz (Zinssatz für Fremd- und Eigenkapital, Liegenschaftskosten und Rückstellungen) mit Faktor 1.25.

Objekte, die seit 1980 einen Umbau erfuhren und dazu eine Baubewilligung benötigten, wurden vor Ort neu bewertet, jedoch ebenfalls auf der Basis 1980 mit rechnerischer Anpassung gemäss Revision 1995. Das gleiche Vorgehen gilt für Neubauten und Handänderungen, bei welchen der Verkaufspreis aussergewöhnlich vom Steuerwert abweicht.

Zurzeit existiert aber eine unbekannte Anzahl Grundstückschätzungen, die seit 1980 nicht überarbeitet wurde.

1.2 Veränderte Situationen

Im Kanton Obwalden wird der *Steuerwert* mit der *Mischwertmethode* ermittelt, welche den *Realwert* und den gewichteten *Ertragswert* berücksichtigt (Art. 45 Steuergesetz vom 30. Oktober 1994, StG; Art. 7 ff. Schätzungs- und Grundpfandverordnung vom 26. Oktober 2006). Um den Ertragswert zu berechnen, wird von Mietwerten zum Zeitpunkt der Basisschätzung per 1980 ausgegangen.

Im Vergleich zu 1980 ist der Ausbaustandard der Wohnungen (Grösse, Qualität der Einbauten usw.) heute deutlich luxuriöser. Weiter wurden in der Zwischenzeit die gesetzlichen Rahmenbedingungen bezüglich Schallschutz und Wärmedämmung massiv erhöht. Diese Umstände können in der steuerlichen Bewertung auf der Basis 1980 nur teilweise berücksichtigt werden.

Zudem wird bei der steuerlichen Ertragswert-Berechnung von einem Hypothekarzinsatz von 4,5 Prozent (für Wohnbauten) ausgegangen. (Der Zinssatz gilt jeweils für das Fremd- UND Eigenkapital.) Für die Preisbasis 1995 wird dieser mit dem Faktor 1.25 aufgerechnet, bei Wohnbauten resultiert daraus ein Hypothekarzinsatz von 5,625 Prozent. Das gleiche Verfahren wird auch bei den Zuschlägen der Liegenschaftskosten angewendet. Für die Berechnung des Ertragswerts resultiert daraus ein sehr hoher *Kapitalisierungssatz*, was sehr tiefe Ertragswerte ergibt.

Auch beim Realwert entstehen Ungereimtheiten, da für nach 1980 erbaute Gebäude in der steuerlichen Bewertung kein Minderwert (Entwertung) berücksichtigt werden kann.

Die grössten Abweichungen ergeben sich aber bei den *Landwerten*. Steuerlich werden die Landwerte gegenüber den Werten von 1980 mit einem Faktor 2.0 aufgerechnet. Die Landpreise in ausgesuchten Lagen haben sich jedoch gegenüber 1980 bis sechsfach erhöht. Hier verhält es sich ähnlich wie beim Ertragswert: Die heutigen Preise können nur beschränkt für das Basisjahr 1980 übernommen werden.

2. Landwirtschaftliche Grundstückschätzungen

2.1 Gesamtrevision 1980 bis 1982

Die aktuellen landwirtschaftlichen Schätzungen basieren zu einem grossen Teil auf den Aufnahmen aus der Gesamtrevision 1980 bis 1982. Eine Aufrechnung auf die Basis 1995 wie bei den nichtlandwirtschaftlichen Grundstücken wurde bei diesen Vermögenswerten nicht vorgenommen.

2.2 Steuerschätzung der landwirtschaftlichen Liegenschaften

Die Steuerschätzung des Ertragswertes landwirtschaftlicher Liegenschaften stützt sich auf Art. 6 des Bundesgesetzes über die Entschuldung landwirtschaftlicher Heimwesen (Entschuldungsgesetz) vom 12. Dezember 1940 (BS 9 80; AS 1955 685, 1962 1273 Art. 54 Abs. 1 Ziff. 4 und Abs. 2, 1979 802). Die Grundstücke werden dazu mit der Anleitung für die Schätzung landwirtschaftlicher Heimwesen und Liegenschaften vom 18. Juni 1979 bewertet.

2.3 Schätzung für Betriebsübernahme und für die Belastungsgrenze mit Grundpfandrechten

Die Schätzung des Ertragswerts landwirtschaftlicher Gewerbe und Grundstücke für Betriebsübernahme und für die Belastungsgrenze mit Grundpfandrechten erfolgt nach Art. 10 des Bundesgesetzes über das bürgerliche Bodenrecht (BGBB) vom 4. Oktober 1991 (SR 211.412.11). (Am 1. Januar 1994 wurde das Entschuldungsgesetz durch das Bundesgesetz über das bürgerliche Bodenrecht ersetzt.) Die Grundstücke werden mit der Anleitung für die Schätzung des landwirtschaftlichen Ertragswerts vom 26. November 2003 bewertet.

Die Tatsache, dass bei landwirtschaftlichen Liegenschaften auf die Anleitung für die Schätzung landwirtschaftlicher Heimwesen und Liegenschaften vom 18. Juni 1979 und bei Schätzungen für Betriebsübernahmen und die Belastungsgrenze mit Grundpfandrechten auf die Anleitung für die Schätzung des landwirtschaftlichen Ertragswerts von 26. November 2003 abgestützt wird, führt dazu, dass bei überbauten, landwirtschaftlichen Grundstücken vielfach zwei Schätzungen notwendig sind.

3. Fazit

Eine Neuregelung der landwirtschaftlichen und nichtlandwirtschaftlichen Grundstückschätzungen ist aufgrund der veränderten Situationen seit der letzten Gesamtrevision 1980 bis 1982 bzw. seit der rechnerischen Revision im Jahre 1995 absolut notwendig.

Der Regierungsrat hat in einem Grundsatzentscheid einer Neuregelung der Grundstückschätzungen zugestimmt. Er kommt damit auch der Verordnung über die amtliche Schätzung der Grundstücke und das Grundpfandrecht (Schätzungs- und Grundpfandverordnung) vom 26. Oktober 2006 (GDB 213.71) nach, die vorsieht, dass jedes Grundstück innert 15 Jahren von Amtes wegen einmal neu zu schätzen ist (Art. 16 Abs. 1).

Am 4. September 2012 hat der Regierungsrat das Finanzdepartement beauftragt, eine Anpassung der gesetzlichen Grundlagen auf Basis der formelmässigen Bewertung unter Mitwirkung der Grundeigentümerinnen und Grundeigentümer zu erarbeiten, sowie die notwendigen Massnahmen zur Umsetzung vorzubereiten.

Die Neuregelung der Grundstückschätzungen wurde sowohl in die Amtsdauerplanung des Regierungsrats 2014 bis 2018 als auch in die Integrierte Aufgaben- und Finanzplanung (Gesetzgebungsprogramm) aufgenommen.

II. Vernehmlassungsergebnis

Zur Vernehmlassung eingeladen wurden die Einwohnergemeinden, die im Kantonsrat vertretenen politischen Parteien, die Jungparteien, der Verband Obwaldner Bürgergemeinden, der Hauseigentümerverband Obwalden, der Bauernverband Obwalden, der Landfrauenverband Obwalden, der Gewerbeverband Obwalden, die Standort Promotion in Obwalden, die Treuhändervereinigung Obwalden, das Amt für Justiz, das Ratssekretariat, das Informatikleistungszentrum Obwalden/Nidwalden sowie der Datenschutzbeauftragte Schwyz-Obwalden-Nidwalden.

Von den insgesamt 28 Eingeladenen haben 19 Adressaten eine Stellungnahme eingereicht:

- Einwohnergemeinden: Sarnen, Kerns, Sachseln, Alpnach, Giswil, Lungern, Engelberg
- Politische Parteien: CVP, CSP, FDP, SP, SVP
- Der Verband Obwaldner Bürgergemeinden (Fragen 1, 7 und 8)
- Hauseigentümerverband Obwalden (HEV)
- Gewerbeverband Obwalden
- Bauernverband Obwalden und Landfrauenverband Obwalden (gemeinsame Stellungnahme)
- Treuhändervereinigung Obwalden
- Standort Promotion in Obwalden (iOW)
- Datenschutzbeauftragter Schwyz-Obwalden-Nidwalden

Am 21. August 2013 führte das Finanzdepartement eine öffentliche Informationsveranstaltung zu den Erläuterungen zum Gesetz über die Neuregelung der Grundstückschätzungen per 1. Januar 2015 durch.

Die Vernehmlassungsergebnisse sind mehrheitlich in den entsprechenden Unterkapiteln des vorliegenden Dokuments direkt integriert.

Grundsätzlich darf festgehalten werden, dass alle Vernehmlassungsteilnehmenden eine Neuregelung der Grundstückschätzungen aufgrund der veränderten Situation seit der letzten Gesamtrevision 1980 bis 1982 bzw. der rechnerischen Revision 1995 als notwendig erachten. Es sei angemessen, die Grundstückschätzungen auf einen einheitlichen Stand zu bringen, sodass die Vergleichbarkeit der einzelnen Schätzungen wieder gegeben ist. Bestehende Rechtsungleichheiten zwischen alten und neuen Schätzungen sowie zwischen alten und neuen Grundstücken seien zu beseitigen.

Ebenso unterstützen die Vernehmlassungsteilnehmenden einstimmig die geplante Methode der formelmässigen Bewertung unter Mitwirkung der Grundeigentümerinnen und Grundeigentümer. Die Vernehmlassungsteilnehmenden erachten die formelmässige Bewertung unter Mitwirkung der Grundeigentümerinnen und Grundeigentümer als verfahrensökonomische, effiziente und faire Variante. Es wurde verschiedentlich erwähnt, dass auf eine kundenfreundliche Ausgestaltung der Formulare sowie eine leichte Nachvollziehbarkeit der Bewertung zu achten sei. Die Treuhändervereinigung macht zudem darauf aufmerksam, dass eine schematische formelmässige Bewertung in Einzelfällen Werte generieren kann, die mit den tatsächlichen Begebenheiten nicht übereinstimmen. Mit der Möglichkeit, Einsprache zu erheben, hat der Steuerpflichtige jedoch ein Mittel, sich zu wehren.

Die Vernehmlassungsteilnehmenden haben hingegen einstimmig geltend gemacht, dass mit der Neuregelung der Grundstückschätzungen in der Summe keine Mehreinnahmen generiert werden sollen.

Diesem Anliegen wird bei den nichtlandwirtschaftlichen Grundstücken insbesondere dadurch nachgekommen, indem der Eigenmietwert auf unter 70 Prozent des Marktwertes und der Netto-Steuerwert auf 65 Prozent des Steuerwertes festgelegt wird. Bei einzelnen Grundstücken können sich trotzdem Änderungen ergeben, da die Ungleichheiten zwischen älteren und neueren

Gebäuden respektive älteren und neueren Schätzungen ausgeglichen werden. Diesen Grundsatz haben alle Vernehmlassungsteilnehmenden unterstützt.

Bei den landwirtschaftlichen Grundstücken wird durch die Anwendung der aktuellsten Anleitung der Ertragswert in Zukunft höher ausfallen, was höhere Vermögenssteuern von insgesamt rund Fr. 48 000.– bedeutet. Die Einkommenssteuern werden sich insgesamt nicht erhöhen, im Einzelfall können aber geringe Veränderungen auftreten. Die Abweichungen bei den landwirtschaftlichen Grundstücken fallen somit sehr moderat aus, weshalb hier die Vorlage gemäss Vernehmlassung umgesetzt wird.

Mehrere Stellungnahmen fordern, dass die Bestimmung der Faktoren zur Festlegung der Eigenmietwerte, der Netto-Steuerwerte und/oder die Definition der Landwertpläne nicht in der Kompetenz des Regierungsrats stehen sollen, sondern beim Kantonsrat. Diese Regelungen seien deshalb nicht in Ausführungsbestimmungen festzuhalten, sondern auf Stufe Verordnung des Kantonsrats. Der Regierungsrat hat entschieden, diesem Anliegen nicht nachzukommen. Mit den grundlegenden Bestimmungen betreffend Festlegung des Eigenmietwertes unter 70 Prozent des Marktwertes (Art. 23 StG) und des Netto-Steuerwertes von 65 Prozent des Steuerwertes (Art. 23 VV zum StG) kann der Kantonsrat die entscheidenden Eckwerte festlegen. Zudem wurden diverse Änderungsanträge aus der Vernehmlassung zu den Ausführungsbestimmungen entsprechend aufgenommen. Ebenso gilt es zu erwähnen, dass die nun vorliegenden Faktoren aufgrund zahlreicher weiterer Modellberechnungen noch präziser definiert werden konnten.

Aufgrund dieser Berechnungen werden auch die Landwerte für Grundstücke innerhalb der Bauzonen um je Fr. 50.– gesenkt. Die Vernehmlassungsvorlage sah acht Landwertzonen mit Werten zwischen Fr. 150.– und Fr. 850.– pro m² vor.

Anhand der zurzeit vorliegenden Vergleiche mit aktuellen Schätzungen vor Ort wird davon ausgegangen, dass alle Landwertzonen innerhalb der Bauzone pauschal um Fr. 50.– gekürzt werden können. Es werden sich voraussichtlich acht Landwertzonen zwischen Fr. 100.– und Fr. 800.– ergeben.

Weiter ist zu erwähnen, dass die Erläuterungen zum vorliegenden Geschäft unter dem Namen der „Neuregelung der Steuerschätzungen“ in die Vernehmlassung gegeben wurden. Für die weiterführenden Schritte wird der Titel auf den in der Bevölkerung verständlicheren und praktischen Verweis der Grundstückschätzung angepasst: „Gesetz über die Neuregelungen der Grundstückschätzungen“.

Eine deutliche Mehrheit wünscht, dass der Regierungsrat in seiner Botschaft an den Kantonsrat beantragt, die Vorlage einer Volksabstimmung zu unterbreiten (Behördenreferendum). Diesem Anliegen will der Regierungsrat entsprechen.

Auf die folgenden Anliegen von Minderheiten wird nicht eingegangen:

- Verschiebung der Neuregelung um ein bis zwei Jahre:

Die FDP und der Gewerbeverband fragen sich, ob die Neuregelung der Grundstückschätzungen zum jetzigen Zeitpunkt notwendig ist. Dies insbesondere aufgrund einer Häufung von Diskussionen um Projekte und Massnahmen mit steuerlichen Mehrbelastungen und höheren Gebühren im Kanton: Finanzierung Hochwasserschutzprojekt für Kanton und Gemeinden, Steuererhöhung in Alpnach, Wassergebühren in Alpnach, Sonderfinanzierung für Investitionsprojekte in Engelberg usw. Die erwähnten Projekte resp. Massnahmen könnten die sachliche Diskussion über die Neuregelung der Grundstückschätzungen beeinträchtigen.

Mit der nun vorliegenden Neuregelung der Grundstückschätzungen ergeben sich nur in wenigen Fällen Mehrbelastungen für die Steuerpflichtigen, weshalb die Befürchtungen von FDP

und Gewerbeverband entschärft werden. Es ist auch zu bedenken, dass die nach dem Gesetz über die Neuregelung der Grundstückschätzungen ermittelten Vermögenssteuerwerte und Eigenmietwerte erst in der zweiten Steuerperiode nach Inkrafttreten des Gesetzes zur Anwendung kommen. Gemäss Planung wird dies per 1. Januar 2017 der Fall sein. Zudem ist aufgrund der aktuellen Gesetzgebung alle 15 Jahre eine Revision vorzunehmen – eine weitere Aufschiebung ist deshalb nicht gerechtfertigt.

– Unternutzungsabzug:

Die Treuhändervereinigung erläutert, dass die Geltendmachung des Unternutzungsabzugs gemäss Art. 23 Abs. 3 Bst. c StG bisher in der Praxis sehr streng gehandhabt wurde. Die Vereinigung würde es begrüssen, wenn die Voraussetzungen in der Umsetzung gelockert würden. Ein Ehepaar, welches mit seinen drei Kindern ein 6,5-Zimmer-Haus gekauft und bewohnt hat, nutze sein Haus nach dem Auszug der Kinder nicht mehr in der gleichen Intensität. In diesem Fall sollte ein Unternutzungsabzug für mindestens ein Zimmer voraussetzungslos möglich sein.

Obwalden befolgt beim Unternutzungsabzug für die Kantons- und Gemeindesteuer die gleiche Regelung wie bei der direkten Bundessteuer (gem. Vorgabe der Eidg. Steuerverwaltung). Mit der vorliegenden Revision wird neu die Gewährung eines Einschlages auf dem Eigenmietwert in Härtefällen eingeführt. Gleichzeitig werden auch die Eigenmietwerte nicht angehoben. Der Regierungsrat erachtet diese neuen Entlastungen als ausreichend befriedigende Lösungen.

– Mindeststeuer für Liegenschaften:

Gemäss der Treuhändervereinigung stösst die Mindeststeuer auf Liegenschaften immer wieder auf Unverständnis. Eine Gesellschaft, die Verluste schreibt, hat dennoch Steuern zu bezahlen. In der Vergangenheit sei der Gewinnsteuer- und Kapitalsteuersatz gesenkt worden. Der Satz für Mindeststeuer blieb aber bei 0,2 Prozent. Eine Reduktion um fünf Promille auf 0,15 Prozent sei deshalb angebracht.

Es handelt sich bei dieser Regelung um eine Gleichbehandlung von Privatpersonen und Unternehmen, die der Regierungsrat auch in Zukunft aufrechterhalten will.

III. Ziele der Neuregelung der Grundstückschätzungen

Mit der heutigen Bewertung besteht für die Steuerpflichtigen eine Rechtsungleichheit zwischen älteren und neueren Gebäuden sowie zwischen älteren und neueren Grundstückschätzungen. Bedingt durch den Immobilienmarkt und die Entwertung älterer Gebäude wird sich diese Schere immer weiter öffnen. Auch werden sich die zum Teil bestehenden erheblichen Differenzen zwischen Steuerwerten und *Verkehrswerten* bzw. *Marktwerten* weiter vergrössern.

4. Nichtlandwirtschaftliche Grundstückschätzungen

Die Rechtsungleichheiten für die Steuerpflichtigen aufgrund der heutigen Bewertungen bei den nichtlandwirtschaftlichen Schätzungen sind künftig zu vermeiden.

4.1 Festlegung des Eigenmietwertes

Der *Eigenmietwert* soll mit einer schematischen, formelmässigen Bewertung festgelegt werden können. Es ist vorgesehen, den Eigenmietwert unter 70 Prozent des Marktwertes festzusetzen. Zusätzlich sollen Qualitätsmerkmale, die im Falle einer Vermietung den Mietzins massgeblich beeinflussen würden, angemessen berücksichtigt werden. Für am Wohnsitz selbst bewohnte Liegenschaften ist die tatsächliche Nutzung miteinzubeziehen.

4.2 Festlegung des Steuerwertes

Der Steuerwert soll ebenfalls mit einer schematischen, formelmässigen Bewertung festgelegt werden können. Die Formel ist so zu wählen, dass die am oberen Rand der Bandbreite liegenden Schätzungen nicht über 90 Prozent des effektiven Verkehrswertes liegen. Analog zur Bestimmung des Eigenmietwertes sollen Qualitätsmerkmale angemessen berücksichtigt werden, die im Falle einer Veräusserung den Kaufpreis massgeblich beeinflussen würden.

4.3 Festlegung des Netto-Steuerwertes

Der Netto-Steuerwert, welcher für die Vermögenssteuer massgebend ist, wird in Prozenten des Steuerwertes festgelegt. Der Netto-Steuerwert soll neu wie der Eigenmietwert unter 70 Prozent des Marktwertes festgesetzt werden.

4.4 Steuerliche Auswirkungen

Die Schätzungswerte wurden seit der rechnerischen Revision im Jahr 1995 nicht mehr angepasst. Anhand des Vernehmlassungsergebnisses soll der Netto-Steuerwert 70 Prozent des Marktwertes nicht übersteigen. In der Summe sind weder aus den neuen Eigenmietwerten noch aus den neuen Vermögenswerten der Liegenschaften Steuererhöhungen zu generieren. Einzelne Grundeigentümerinnen und Grundeigentümer von nichtlandwirtschaftlichen Grundstücken werden mit der Neuregelung der Grundstückschätzungen trotzdem finanzielle Auswirkungen feststellen.

5. Landwirtschaftliche Grundstückschätzungen

Infolge der gesetzlichen Änderungen und der allgemeinen Entwicklung in der Landwirtschaft lassen sich die landwirtschaftlichen Grundstücke mit der Anwendung der Schätzungsanleitung von 1979 kaum mehr sinnvoll bewerten. Der Bund hat seither die Schätzungsanleitung mehrmals überarbeitet.

5.1 Schätzung nach aktuellster Anleitung

Ziel ist, dass der Kanton Obwalden die landwirtschaftlichen Grundstücke gemäss Art. 10 BGGB jeweils mit der aktuellsten Anleitung bewertet. Alle übrigen Schweizer Kantone nehmen die Schätzungen nach der heute gültigen Anleitung für die Schätzung des landwirtschaftlichen Er-

tragswerts vom 26. November 2003 (vgl. Punkt 2.3) vor. Der gemäss dieser Anleitung geschätzte Ertragswert ist auch für die Vermögenssteuer massgebend.

5.2 Keine steuerlichen Auswirkungen auf den Ertrag

Der für die Einkommensbesteuerung massgebende Eigenmietwert wird zurzeit so berechnet, dass der Ertragswert mit einem Faktor 2.1 multipliziert wird. Da der Faktor eine jährliche Festlegung erfährt, wird sich der Eigenmietwert im landwirtschaftlichen Bereich nicht wesentlich ändern, auch wenn der Ertragswert in Zukunft mit der aktuellsten Anleitung erfolgt. Neu ist der Faktor tiefer festzulegen, sodass sich der Eigenmietwert auf dem gleichen Niveau wie heute bewegt.

5.3 Steuerliche Auswirkungen auf das Vermögen

Für die Vermögenssteuer ist der Ertragswert massgebend. Der Ertragswert entspricht demjenigen Kapital, das mit dem Ertrag eines landwirtschaftlichen Gewerbes oder Grundstücks bei landesüblicher Bewirtschaftung zum durchschnittlichen Zinssatz für erste Hypotheken verzinst werden kann. Durch die Anwendung der aktuellsten Anleitung wird der Ertragswert höher ausfallen. Dies gilt insbesondere, wenn sich auf dem landwirtschaftlichen Grundstück ein Wohnhaus befindet.

IV. Methode der geplanten Neuregelung von Grundstückschätzungen

6. Mögliche Methoden

Bei einer Neuregelung der Grundstückschätzungen kann nach folgenden Methoden vorgegangen werden:

- a. **Gesamtrevision:** Sämtliche Grundstücke werden vor Ort besichtigt und neu geschätzt.
- b. **Mischvariante:** Schätzungen, die älter als zehnjährig sind, werden vor Ort besichtigt und neu geschätzt. Schätzungen, die jünger als zehnjährig sind, werden rechnerisch aufgerechnet (Büroschätzung, ohne Besichtigung).
- c. **Formelmässige Bewertung unter Mitwirkung der Grundeigentümerinnen und Grundeigentümer.**

Im Rahmen einer **Gesamtrevision** müsste mit einem Zeitaufwand von ca. 60 000 Stunden (22 000 Liegenschaften à ca. 2,5 bis drei Stunden) gerechnet werden. Dies würde bei einem Stundenansatz von Fr. 100.– einen Kostenaufwand von rund sechs Millionen Franken ergeben. Bei einer Revisionsdauer von fünf Jahren entspricht dies ca. sechs Vollzeit-Stellen.

Der Vorteil einer Gesamtrevision liegt darin, dass sämtliche Grundstücke vor Ort besichtigt und auf aktueller Preisbasis neu bewertet werden. Der Nachteil der Gesamtrevision ist der enorme Zeit- und Kostenaufwand. Insbesondere bleibt fraglich, ob für die Dauer von fünf Jahren genügend Personalressourcen gefunden werden können. Entsprechende Fachpersonen sind auf dem Arbeitsmarkt nicht einfach zu finden.

Bei der **Mischvariante** würde der Zeit- und Kostenaufwand gegenüber der Gesamtrevision um rund 25 Prozent reduziert. Die Vor- und Nachteile sind ähnlich wie bei der Gesamtrevision. Als weiterer Nachteil kommt hinzu, dass zwischen den Schätzungen vor Ort und den Büroschätzungen gewisse Ungleichbehandlungen resultieren können.

Der Regierungsrat favorisiert die Methode der **formelmässigen Bewertung unter Mitwirkung der Grundeigentümerinnen und Grundeigentümer** gegenüber der Gesamtrevision oder der Mischvariante klar. Der Vorteil des geringen Kosten- und Zeitaufwands überwiegt. Die vorgeschlagene Methode entspricht zudem am besten den heutigen Bedürfnissen der Verwaltung, als auch der Grundeigentümerinnen und Grundeigentümer. Die mit den Schätzungen vor Ort verbundenen Hausbesichtigungen sind bei den Eigentümerinnen und Eigentümern immer weniger beliebt. Sie sind aus Sicht der Verwaltung auch nur in einzelnen Fällen notwendig.

Viele Kantone können die Gebäudewerte von den kantonalen Gebäudeversicherungen beziehen. Dies ist im Kanton Obwalden nicht möglich, da keine kantonale Gebäudeversicherung besteht. Die privaten Versicherungsgesellschaften wenden unterschiedliche Bewertungsmethoden an, weshalb die Gebäudewerte nicht als Grundlage für die Grundstückschätzungen verwendet werden können.

Die Kantone Glarus, Zürich und Zug wenden eine formelmässige Bewertung an. Im Kanton Zug wird unterschieden zwischen älteren (Liegenschaften mit Handänderungen 1987 und früher) und neueren Liegenschaften. In allen drei Kantonen wird mit Landwertplänen gearbeitet. Eine Selbstdeklaration für den Zeitbauwert des Gebäudes kennt nur der Kanton Zug.

Auch der Hauseigentümerverband des Kantons Schwyz stuft die formelmässige Bewertung als verwaltungsökonomisch und praxistauglich ein. Er hat Ende Juni 2012 eine kantonale Doppelinitiative für faire Vermögenssteuerwerte und faire Eigenmietwerte eingereicht. Darin wird unter anderem eine Änderung der Schätzungsmethode gefordert. Statt durch eine Schätzung vor Ort soll die steuerliche Bewertung neu „schematisch formelmässig“ erfolgen. Als Vorbild dient neben dem Kanton Zug auch der Kanton Zürich.

7. Formelmässige Bewertung unter Mitwirkung der Grundeigentümerinnen und Grundeigentümer

7.1 Festlegung des Steuerwertes

Aus verfahrensökonomischen Gründen ist zur Bestimmung der Steuerwerte auf eine möglichst effiziente Lösung abzustellen und die gewählte Methode soll für die Grundeigentümerinnen und Grundeigentümer zu möglichst korrekten Steuerwerten führen. Wie bei jeder Schätzung handelt es sich auch bei der Grundstückschätzung um keine genaue Wissenschaft, sondern um eine genäherte Bestimmung des Steuerwertes durch formelmässige Bewertung oder durch Augenschein. Die Methode der formelmässigen Bewertung wurde so gewählt, dass möglichst wenig Ungleichbehandlungen auftreten. Führt die formelmässige Bewertung zu einem störenden Ergebnis, wird durch die Steuerverwaltung eine individuelle Bewertung vorgenommen.

Zur Festlegung des Steuerwertes generiert die Steuerverwaltung in einem ersten Schritt pro Grundeigentümerin bzw. pro Grundeigentümer ein vorausgefülltes Formular. Dazu sind Angaben wie Landwert, Gebäudewert, Gebäudekubatur, Baujahr, allfällige Umbau- oder Anbauarbeiten notwendig.

Bereits heute verfügt die Steuerverwaltung über einige dieser Angaben. Die fehlenden Angaben werden nach Möglichkeit von Amtsstellen des Kantons oder der Gemeinden beschafft.

In einem zweiten Schritt kommt dem Grundeigentümer bzw. der Grundeigentümerin eine Mitwirkungspflicht zu. Das heisst, die auf dem Formular vorausgefüllten Angaben sind zu kontrollieren und allenfalls zu korrigieren sowie die fehlenden Angaben zu ergänzen.

Der ganze Prozess kann mit E-Government vereinfacht werden, indem die Formulare auch online zur Verfügung stehen.

7.2 Neue Schätzungsgründe und periodische Überprüfung

Nach Inkrafttreten des Gesetzes über die Neuregelung der Grundstückschätzungen erhalten alle Grundeigentümerinnen und Grundeigentümer innerhalb von zwei Jahren das Formular zur Festlegung des Steuerwertes. Nach der ersten Neueinschätzung wird das Formular nur versandt, falls der Steuerbehörde neue Schätzungsgründe wie Meldungen von Bauämtern oder des Grundbuchs oder Änderungsmeldungen der Steuerpflichten vorliegen.

Ausserdem soll von Amtes wegen eine regelmässige Überprüfung der bestehenden Daten und der Berechnungsbasis stattfinden. Dies geschieht, indem das komplett ausgefüllte Formular in einem festgelegten Zeitabstand an die Grundeigentümerinnen und Grundeigentümer versandt wird, welche die Daten nur kontrollieren und ergänzen müssen.

Weiter wird der Regierungsrat beauftragt, die formelmässige Bewertung regelmässig zu prüfen. Bei Bedarf sind die Faktoren neu festzulegen.

7.3 Schätzungen vor Ort bei besonderen Verhältnissen

Das Gesetz über die Neuregelung der Grundstückschätzungen ist so ausgestaltet, dass mit der formelmässigen Bewertung der Regelfall abgedeckt wird. Bei Vorliegen von besonderen Verhältnissen (z. B. besondere Bauart, Ausstattung oder Umgebung, Villen und Liebhaberobjekte)

oder bei unrealistischen Ergebnissen aufgrund der Berechnungsgrundlagen wird weiterhin eine Schätzung vor Ort durchgeführt.

Falls der Grundeigentümer oder die Grundeigentümerin ohne Vorliegen von besonderen Verhältnissen eine Schätzung vor Ort wünscht, wird diese kostenpflichtig durchgeführt.

7.4 Inkrafttreten

Der Regierungsrat bestimmt, wann die Neuregelung der Grundstückschätzungen in Kraft treten wird. Es ist geplant, die Neuregelung per 1. Januar 2015 umzusetzen. Die nach dem Gesetz über die Neuregelung der Grundstückschätzungen ermittelten Vermögenssteuerwerte und Eigenmietwerte werden erstmals in der zweiten Steuerperiode nach Inkrafttreten des Gesetzes verwendet, gemäss Planung somit per 1. Januar 2017.

V. Erläuterungen zum Gesetz über die Neuregelung der Grundstücksschätzungen

Die Neuregelung der Grundstücksschätzungen bedingt Anpassungen in verschiedenen Gesetzen und Verordnungen. In einem Mantelerlass „Gesetz über die Neuregelung der Grundstücksschätzungen“ (Anhang 1) sollen die folgenden gesetzlichen Grundlagen angepasst werden:

- Gesetz über die amtliche Schätzung der Grundstücke und das Grundpfandrecht (Schätzungs- und Grundpfandgesetz) vom 26. Oktober 2006 (GDB 213.7)¹;
- Verordnung über die amtliche Schätzung der Grundstücke und das Grundpfandrecht (Schätzungs- und Grundpfandverordnung) vom 26. Oktober 2006 (GDB 213.71)²;
- Steuergesetz (StG) vom 30. Oktober 1994 (GDB 641.4)³;
- Vollziehungsverordnung zum Steuergesetz (VV zum StG) vom 18. November 1994 (GDB 641.41)⁴.

Der Mantelerlass berücksichtigt neben Änderungen, die in direktem Zusammenhang mit der Neuregelung der Grundstücksschätzungen stehen, auch Anpassungen infolge übergeordnetem Bundesrecht sowie Präzisierungen des geltenden Rechts. In den Kommentaren zu den einzelnen Artikeln unter den Punkten 8 bis 11 wird jeweils am rechten Textrand erwähnt, um welche Art von Änderung es sich handelt. Es wird dabei mit folgenden Abkürzungen gearbeitet:

NG: Neuregelung Grundstücksschätzungen
ÜR: übergeordnetes Bundesrecht
P: Präzisierungen

Während in den erwähnten Gesetzen und Verordnungen die allgemeinen Grundsätze und Rahmenbedingungen festgehalten werden, bedarf es für die Umsetzung weiterer Ausführungsbestimmungen, die durch den Regierungsrat zu erlassen sind. Diese liegen als Entwurf in den Anhängen 2 und 3 bereits vor:

- Entwurf über die Ausführungsbestimmungen über die amtliche Steuerschätzung der nicht-landwirtschaftlichen Grundstücke;
- Entwurf über die Ausführungsbestimmungen betreffend Gewährung eines Einschlages auf dem Eigenmietwert in Härtefällen.

¹ Erläuterungen in Punkt 8

² Erläuterungen in Punkt 9

³ Erläuterungen in Punkt 10

⁴ Erläuterungen in Punkt 11

8. Schätzungs- und Grundpfandgesetz

Ingress, Schätzungs- und Grundpfandgesetz

Vernehmlassungsvorlage

Am 11. Dezember 2009 hat die Bundesversammlung verschiedene Änderungen des Schweizerischen Zivilgesetzbuches (ZGB; SR 210) betreffend Register-Schuldbrief sowie zum Sachenrecht beschlossen. Die Teilrevision trat am 1. Januar 2012 in Kraft und hat mehrere Anpassungen im kantonalen Recht zur Folge.

üR

Vernehmlassungsergebnis

Es gingen keine Änderungsvorschläge ein.

Schlussfolgerung

Der Kantonsrat des Kantons Obwalden,

in Ausführung von Artikel 793 ff. ~~5, 6, 828, 843 und 848~~ sowie Schlusstitel Artikel 52 des Schweizerischen Zivilgesetzbuches vom 10. Dezember 1907,

gestützt auf Artikel 60 der Kantonsverfassung vom 19. Mai 1968,

beschliesst:

Art. 5 Schätzungs- und Grundpfandgesetz

Vernehmlassungsvorlage

Die detaillierten Schätzungsakten können nur von den Grundeigentümerinnen oder Grundeigentümern eingesehen werden. Möchten sie die Details einem Dritten zugänglich machen, müssen sie eine entsprechende Vollmacht ausstellen. Anhand von internen Weisungen wird die im Gesetz vorgesehene Praxis heute schon gelebt.

P

Vernehmlassungsergebnis

Die Mitwirkungspflicht der Grundeigentümerinnen und Grundeigentümer ist gemäss Vernehmlassungsvorlage in Art. 18a Abs. 4 der Verordnung über die amtliche Schätzung der Grundstücke und das Grundpfandrecht verankert. Der Datenschutzbeauftragte schlägt vor, die Begründung neuer Pflichten für den einzelnen Bürger bereits auf Gesetzesstufe zu regeln.

Der Datenschutzbeauftragte macht zudem darauf aufmerksam, dass gemäss Art. 2 Abs. 2 des Gesetzes über den Datenschutz (kDSG, GDB 137.1) in Verbindung mit kDSG Art. 5 Abs. 1 und 5 des Bundesgesetzes über den Datenschutz (DSG, SR 235.1) jede Person beim zuständigen öffentlichen Organ Auskunft darüber verlangen kann, welche Daten über sie bearbeitet werden. Dieses sog. datenschutzrechtliche Auskunftsrecht ist wesentlicher Bestandteil der Kontrollrechte der einzelnen Personen. Die Auskunft über die eigenen Daten muss deshalb auch kostenlos erteilt werden. Das bedeutet, dass auch die Einsicht in die Schätzungsakten bzw. die Abgabe einer Kopie des Schätzungsprotokolls kostenlos zu sein hat.

Schlussfolgerung

Die Mitwirkungspflicht der Grundeigentümer wird neu bereits auf Gesetzesstufe geregelt. Art. 18a Abs. 4 der Verordnung über die amtliche Schätzung der Grundstücke und das Grundpfandrecht wird deshalb gestrichen und die betreffende Bestimmung in Art. 5 Abs. 1 des Gesetzes über die amtliche Schätzung der Grundstücke und das Grundpfandrecht übernommen.

Das Einsichtsrecht der Grundeigentümer (vorher Art. 5 Abs. 1) verschiebt sich neu in Art. 5 Abs. 2. Darin wird nun auch ausdrücklich festgehalten, dass Kopien der Schätzungsakten von den Grundeigentümerinnen und Grundeigentümern kostenlos verlangt werden können.

Damit die Artikelüberschrift treffender mit dem neuen Inhalt übereinstimmt, wird diese von „Auskunftspflicht und Amtsgeheimnis“ auf „Mitwirkungs- und Geheimhaltungspflicht“ geändert.

Art. 5 ~~Auskunftspflicht und Amtsgeheimnis~~ Mitwirkungs- und Geheimhaltungspflicht

¹ Die Grundeigentümer oder Grundeigentümerinnen sind zur Mitwirkung bei der Grundstücksschätzung verpflichtet. Sie haben auf Verlangen der kantonalen Steuerverwaltung insbesondere mündlich oder schriftlich Auskunft zu erteilen, Geschäftsbücher, Belege und weitere Bescheinigungen sowie Urkunden über den Geschäftsverkehr vorzulegen.

~~¹² Die Parteien sowie Dritte, die ein berechtigtes Interesse nachzuweisen vermögen, Sie~~ können bei der kantonalen Steuerverwaltung die Schätzungsakten einsehen oder eine kostenlose Kopie des Schätzungsprotokolls verlangen.

Art. 6 Schätzungs- und Grundpfandgesetz

Vernehmlassungsvorlage

Neu sollen die Grundstückschätzungen anhand einer Mitwirkungspflicht der Grundeigentümerinnen und Grundeigentümer vorgenommen werden. Dabei ist vorgesehen, die im Kanton und in den Gemeinden bekannten Daten in einem persönlichen Formular vorzuerfassen. Die Grundeigentümerinnen und Grundeigentümer müssen diese Formulare anschliessend nur noch prüfen und ergänzen. Die Steuerverwaltung ist deshalb darauf angewiesen, dass die Amtsstellen des Kantons und der Gemeinden die notwendigen Daten melden oder zugänglich machen.

NG

Vernehmlassungsergebnis

Der Datenschutzbeauftragte regt an, Abs. 1 aus der Vernehmlassungsvorlage auf drei Absätze aufzuteilen, da es sich auch um drei Regelungsgegenstände handelt: Grundsatz der Amtshilfe, Möglichkeit der Übermittlung von Informationen auf elektronischen Datenträgern (Bringprinzip) und Möglichkeit eines Datenzugriffs im Abrufverfahren (Holprinzip).

Zudem macht der Datenschutzbeauftragte darauf aufmerksam, dass auch bei einem Datenzugriff mittels Abrufverfahren der Dateninhaber (Datenlieferant) letztlich dafür verantwortlich ist, dass die Daten nicht in unbefugte Hände geraten und sie nur für den gesetzlich vorgesehenen Zweck verwendet werden (Art. 2 Abs. 2 kDSG i.V.m. Art. 16 Abs. 1 DSG). Es sollte deshalb schon auf Gesetzesstufe verankert werden, dass bei einem Abrufverfahren zwingend ein Rollen- und Berechtigungskonzept erstellt werden muss. Die Einzelheiten können auf Verordnungsstufe geregelt werden.

Schlussfolgerung

Dem Vorschlag des Datenschutzbeauftragten, die Bestimmung der Vernehmlassungsvorlage in drei Absätze aufzuteilen, wird entsprochen. Sie wird dadurch leichter lesbar und auch klarer. Ebenso wird in Art. 6 Abs. 3 der Hinweis auf das Rollen- und Berechtigungskonzept aufgenommen.

Art. 6 *Amtshilfe*

¹ ~~Die Amtsstellen des Kantons und der Gemeinden haben der kantonalen Steuerverwaltung auf Verlangen die für die Schätzungen zweckdienlichen Unterlagen zur Verfügung zu stellen. Die Amtsstellen des Kantons und der Gemeinden erteilen der kantonalen Steuerverwaltung kostenlos sämtliche für die Vornahme der Schätzung erforderlichen Auskünfte.~~

² Die Daten können einzeln, auf Listen oder auf elektronischen Datenträgern übermittelt werden.

³ Sie können auch durch ein Abrufverfahren zugänglich gemacht werden. Der Datenzugriff ist in diesem Fall durch ein Rollen- und Berechtigungskonzept genau zu regeln.

Art. 11 Schätzungs- und Grundpfandgesetz

Vernehmlassungsvorlage

Eine Einsprache kann bereits heute nur nach Zustellung der Schätzung erhoben werden, da seit längerer Zeit keine Protokolle mehr aufgelegt werden.

P

Vernehmlassungsergebnis

Es gingen keine Änderungsvorschläge ein.

Schlussfolgerung

Art. 11 *Einsprache*

¹ Gegen die Schätzung kann innert 30 Tagen nach der Zustellung ~~oder während der Auflage des Protokolls~~ bei der kantonalen Steuerverwaltung schriftlich Einsprache erhoben werden. Die Einsprache muss eine Begründung und einen Antrag enthalten.

Art. 15 Schätzungs- und Grundpfandgesetz

Vernehmlassungsvorlage

Das Allgemeine Gebührengesetz vom 21. April 2005 (GDB 643.1) und die Verordnung über die Schätzungsgebühren vom 15. März 2012 (GDB 213.72) regeln den Gebührenbezug. Die nachfolgenden Anpassungen präzisieren diese Verordnung.

P

Vernehmlassungsergebnis

Grundsätzlich werden die Steuerschätzungen neu mittels formelmässiger Bewertung erhoben. Die Vernehmlassungsvorlage sah vor, dass Grundeigentümer oder Grundeigentümerinnen, die eine Schätzung mittels Besichtigung vor Ort verlangten (Auftragsschätzung gemäss Art. 17a der Schätzungs- und Grundpfandverordnung), in jedem Fall die Kosten selber zu tragen haben. Sarnen, die SP, die FDP und der Hauseigentümerverband beantragen, dass die Kosten für eine Auftragsschätzung nur den Grundeigentümerinnen und Grundeigentümern angelastet werden sollen, wenn die Schätzung höher ausfällt als der im Rahmen der formelmässigen Bewertung resultierende Wert.

Gemäss dem Bauernverband und dem Landfrauenverband dürften die Kosten nur bei einem Um- bzw. Neubau auf die Grundeigentümerinnen und Grundeigentümer auferlegt werden.

Lungern spricht sich gegen jede Kostenauflegung zulasten der Steuerpflichtigen aus.

Schlussfolgerung

Der Regierungsrat hält an seinem Vorschlag fest. Ein Verzicht von Amtes wegen ist im Allgemeinen Gebührengesetz (GDB 643.1) unter Art. 19 geregelt. Bei stossenden Fällen kann auf die Erhebung von Gebühren verzichtet werden.

Art. 15 *Kostentragung*

¹ Die Kosten von Grundpfandschätzungen, ~~von Schätzungen für die Feststellung des Anrechnungswertes in einer Erbteilung sowie von Schätzungen im Auftragsverhältnis für Dritte~~ sind vom Grundeigentümer oder von der Grundeigentümerin zu tragen, ~~soweit sie nicht von der auftraggebenden Person zu tragen sind. Der Kantonsrat regelt den Gebührenbezug durch Verordnung.~~

² ~~Die Kosten von Schätzungen für Perimeter werden der zuständigen Genossenschaft oder, wenn eine solche nicht besteht, dem Werkerbauer oder der Werkerbauerin überbunden. Beantragt der Grundeigentümer oder die Grundeigentümerin eine Grundstückschätzung, so sind die Kosten durch den Grundeigentümer oder die Grundeigentümerin zu tragen.~~

³ Die Kosten der von Amtes wegen vorgenommenen Steuerschätzungen werden vom Kanton getragen.

⁴ Bei Schätzungen anderer Art, bei denen kein besonderer Verteiler vorgesehen ist, haftet die auftraggebende Person für die Kosten.

⁵ Die Gebühren für das Rechtsmittelverfahren werden nach der Verwaltungsverfahrensverordnung erhoben.

⁶ ~~Der Kantonsrat regelt den Gebührenbezug durch Verordnung.~~

Art. 16 und 17 Schätzungs- und Grundpfandgesetz

Vernehmlassungsvorlage

Die Änderungen in Art. 16 und 17 gehen auf die Teilrevision des Schweizerischen Zivilgesetzbuches (ZGB; SR 210) betreffend Register-Schuldbrief sowie zum Sachenrecht per 1. Januar 2012 zurück.

ÜR

Vernehmlassungsergebnis

Es gingen keine Änderungsvorschläge ein.

Schlussfolgerung

Art. 16 *Schätzung*

¹ ~~aufgehoben Für die Errichtung von Schuldbriefen ist bei nichtlandwirtschaftlichen Grundstücken keine amtliche Schätzung erforderlich.~~

Art. 17 *Belastungsgrenze*

¹ Die Belastungsgrenze für die Errichtung ~~von Gütern~~ des Grundpfandrechtes richtet sich nach den Vorschriften von Art. ~~793 ff.848~~ ZGB.

Art. 23 Schätzungs- und Grundpfandgesetz (Neuregelung Grundstückschätzungen)

Vernehmlassungsvorlage

Es ist der Zeitpunkt zu bestimmen, wann die Bestimmung der Vermögenssteuerwerte und der Eigenmietwerte nach Inkrafttreten des Gesetzes über die Neuregelung der Grundstückschätzungen erstmals anzuwenden ist.

NG

Vernehmlassungsergebnis

Es gingen keine Änderungsvorschläge ein.

Schlussfolgerung

Art. 23 *Übergangsrecht*

² Die gemäss den Bestimmungen über das Gesetz über die Neuregelung der Grundstückschätzungen ermittelten Vermögenssteuerwerte und Eigenmietwerte werden erstmals in der zweiten Steuerperiode nach dem Inkrafttreten dieses Gesetzes angewendet.

9. Schätzungs- und Grundpfandverordnung

Art. 1 Schätzungs- und Grundpfandverordnung

Vernehmlassungsvorlage

Der Geltungsbereich in Art. 1 Abs. 1 wird weiter ausgedehnt auf die Schätzungen im Auftragsverhältnis für Dritte. **P**

Vernehmlassungsergebnis

Es gingen keine Änderungsvorschläge ein.

Schlussfolgerung

Art. 1 *Geltungsbereich*

¹ Diese Verordnung findet Anwendung auf die Grundstückschätzungen für die Errichtung von Grundpfandrechten, ~~und~~ auf die Schätzung von Grundstücken und Anlagen bei Flur- und Wuhrgenossenschaften, ~~sowie~~ für die Feststellung des Anrechnungswertes bei einer Erbteilung ~~sowie auf die Schätzungen im Auftragsverhältnis für Dritte.~~

Art. 2 Schätzungs- und Grundpfandverordnung

Vernehmlassungsvorlage

Auf die Umschreibung der Schätzungsobjekte wird verzichtet und nur noch auf das Schweizerische Zivilgesetzbuch verwiesen. **P**

Vernehmlassungsergebnis

Es gingen keine Änderungsvorschläge ein.

Schlussfolgerung

Art. 2 *Schätzungsobjekte*

¹ Nach Massgabe dieser Verordnung werden mit ihren Bestandteilen **geschätzt:**
~~a. die Grundstücke gemäss Art. 655 des Schweizerischen Zivilgesetzbuches (ZGB) geschätzt.;~~
~~b. die Gebäude, die nicht Bestandteil eines Grundstücks sind, unter Berücksichtigung des Heimfalls;~~
~~c. die Bahn- und Seilanlagen;~~
~~d. die Freileitungen und Kabelanlagen;~~
~~e. die Wasserwerke und Wasserleitungen;~~
~~f. die Kanalisationen;~~
~~g. weitere Werke oder Anlagen, die der Perimeterpflicht unterliegen.~~

Art. 4 Schätzungs- und Grundpfandverordnung

Vernehmlassungsvorlage

Art. 4 Abs. 1 Bst. a: Nach den Bestimmungen des Bundesgesetzes über das bäuerliche Bodenrecht (BGBB) ist nur der Ertrags- bzw. der Steuerwert zu schätzen. **P**

Art. 4 Abs. 1 Bst. b: Es handelt sich beim Wort „Belastungsgrenze“ um einen Begriff, der zu präzisieren ist. Zudem werden Wortlaut und ZGB-Artikel dem übergeordneten Recht angepasst. **P, üR**

Die bisherigen Bestimmungen von Art. 4 Abs. 1 Bst. a und c betreffend den landwirtschaftlichen Grundstücken werden analog zu den nichtlandwirtschaftlichen Grundstücken (Art. 7) angepasst. **NG**

In Art. 4 Abs. 2 wird festgehalten, dass immer mit den aktuellsten Bestimmungen des Bundesgesetzes über das bäuerliche Bodenrecht (BGBB) geschätzt wird. **NG**

Vernehmlassungsergebnis

Die Vernehmlassungsteilnehmenden waren einstimmig der Meinung, dass die landwirtschaftlichen Grundstücke in Zukunft nach der jeweils aktuellsten Bundes-Anleitung für die Schätzung des landwirtschaftlichen Ertragswertes bewertet werden sollen.

CVP, FDP und der Hauseigentümerverband forderten aber, dass die steuerlichen Auswirkungen insgesamt neutral bleiben müssten.

Schlussfolgerung

Durch die Anwendung der aktuellsten Anleitung wird der Ertragswert bei den landwirtschaftlichen Grundstücken in Zukunft höher ausfallen, was höhere Vermögenssteuern von insgesamt rund Fr. 48 000.– bedeutet. Das heisst, pro Betrieb ergeben sich im Durchschnitt Fr. 60.– pro Jahr mehr Vermögenssteuern.

Die Einkommenssteuern werden sich insgesamt nicht erhöhen, im Einzelfall können aber geringe Veränderungen auftreten.

Die Abweichungen der Einkommens- und Vermögenssteuern bei den landwirtschaftlichen Grundstücken fallen somit sehr moderat aus. Die Vorlage wird deshalb gemäss Vernehmlassung umgesetzt.

Im Vorfeld der Vernehmlassung stellte das Finanzdepartement dem Bauernverband und dem Landfrauenverband die geplante Neuregelung der Grundstückschätzungen vor. In diesen Gesprächen signalisierten die beiden Verbände Verständnis für die Erhöhung der Ertragswerte bzw. Vermögenssteuern aufgrund von Bewertungen basierend auf der aktuellsten Bundes-Anleitung.

Art. 4 *Wertermittlung*

¹ Bei landwirtschaftlichen Grundstücken sind je nach Auftrag zu ermitteln:

- der Ertrags- bzw. der Steuerwert, ~~der Schätzungswert und der Verkehrswert,~~
- der Grundpfandschätzungswert (Belastungsgrenze) ~~die Belastungsgrenze~~ für die Errichtung des Grundpfandes ~~von Gütern~~ gemäss Art. 793 ff. ZGB ~~Art. 848 ZGB,~~
- der Verkehrswert ~~der Neuwert, der Minderwert und der Zeitwert der Gebäude.~~

² Der Ertrags- bzw. der Steuerwert und der Grundpfandschätzungswert (Belastungsgrenze) ~~Ertragswert und der Schätzungswert gemäss Absatz 1~~ werden nach den Bestimmungen des Bundesgesetzes über das bäuerliche Bodenrecht ~~und den dazu erlassenen Ausführungsbestimmungen~~ ermittelt.

Art. 5 Schätzungs- und Grundpfandverordnung

Vernehmlassungsvorlage

Die Änderungen in Art. 5 gehen auf die Teilrevision des Schweizerischen Zivilgesetzbuches (ZGB; SR 210) betreffend Register-Schuldbrief sowie zum Sachenrecht per 1. Januar 2012 zurück.

üR

Vernehmlassungsergebnis

Es gingen keine Änderungsvorschläge ein.

Schlussfolgerung

Art. 5 Wertanwendung

³ ~~Als Perimeterschätzungswert gilt der Ertragswert mit dem Zeitwert der Gebäude; b~~ Bei Wäldern gilt ein bestimmter Ansatz je Quadratmeter, der vom kantonalen Amt für Wald und Raumentwicklung festzulegen ist.

Art. 7 Schätzungs- und Grundpfandverordnung

Vernehmlassungsvorlage

Art. 7 Bst. c wird infolge übergeordnetem Recht aufgehoben.

üR

Art. 7 Bst. d ist mit der Neuregelung der Grundstückschätzungen nicht mehr notwendig. Neuwert, Minderwert und Zeitwert sind einzelne Teilwerte, die zur Ermittlung eines Verkehrswertes oder Steuerwertes dienen können. Wie die Festsetzung des Steuerwertes erfolgt, ist in den Ausführungsbestimmungen beschrieben.

NG

Vernehmlassungsergebnis

Es gingen keine Änderungsvorschläge ein.

Schlussfolgerung

Art. 7 Wertermittlung

Bei nichtlandwirtschaftlichen Grundstücken sind je nach Auftrag zu ermitteln:

- a. der Verkehrswert;
- b. der Steuerwert;
- c. ~~aufgehoben die Belastungsgrenze für die Errichtung von Gülden gemäss Art. 848 ZGB;~~
- d. ~~aufgehoben der Neuwert, der Minderwert und der Zeitwert der Gebäude.~~

Art. 8 Schätzungs- und Grundpfandverordnung

Vernehmlassungsvorlage

Die Änderung ist anhand der neu erarbeiteten gesetzlichen Grundlagen notwendig, ausserdem gelten für die Grundpfand- und Perimeterschätzung infolge übergeordnetem Recht neue Regelungen.

NG
üR

Vernehmlassungsergebnis

Es gingen keine Änderungsvorschläge ein.

Schlussfolgerung

Art. 8 Wertanwendung

¹ ~~Als Grundpfandschätzungswert gilt der Verkehrswert, als Perimeterschätzungswert der Steuerwert.~~ Als Grundlage für die Berechnung des Steuerwertes der nichtlandwirtschaftlichen Grundstücke dient der durch die Steuerverwaltung ermittelte Realwert oder Ertragswert.

Art. 9 Schätzungs- und Grundpfandverordnung

Vernehmlassungsvorlage

Der Begriff Verkehrswert wird präzisiert.

P

Vernehmlassungsergebnis

Es gingen keine Änderungsvorschläge ein.

Schlussfolgerung

Art. 9 Verkehrswert im Allgemeinen

¹ ~~Der Verkehrswert ist der Schätzungswert, welcher in der Regel zwischen Realwert und Ertragswert liegt. Der erzielbare Kaufpreis ist angemessen zu berücksichtigen.~~ Der Verkehrswert entspricht dem unter normalen Verhältnissen und ohne Rücksicht auf ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse erzielbaren Verkaufspreis am Stichtag. Der Begriff Verkehrswert ist dem ebenfalls verwendeten Begriff Marktwert gleichzusetzen.

Art. 11 Schätzungs- und Grundpfandverordnung

Vernehmlassungsvorlage

Die Ermittlung des Verkehrswertes von gewerblichen und industriellen Betrieben soll nach den heute geltenden Bewertungsmethoden vorgenommen werden. Die Methode wird je nach Art des Betriebes individuell gewählt. Die bestehende Formulierung von Art. 11 geht zu stark ins Detail und die Formulierung entspricht teilweise nicht mehr den heute angewandten Methoden.

NG

Vernehmlassungsergebnis

Es gingen keine Änderungsvorschläge ein.

Schlussfolgerung

Art. 11 ~~aufgehoben Verkehrswert von gewerblichen und industriellen Betrieben~~

~~Bei der Ermittlung des Verkehrswertes von Grundstücken, die ausschliesslich oder vorwiegend gewerblichen oder industriellen Zwecken dienen, sind insbesondere die technische Entwertung und die Zweckmässigkeit der Anlagen, die Nutzungsmöglichkeiten sowie die Möglichkeit des Grundstückverkaufs angemessen zu berücksichtigen.~~

Art. 12 Schätzungs- und Grundpfandverordnung

Vernehmlassungsvorlage

Art. 12 Abs. 1, 2 und 3: Es handelt sich um Präzisierungen und Darstellungsfragen.

Art. 12 Abs. 4: Neu wird der Begriff Zeitwert definiert. Der Wortlaut ist identisch mit Art. 22 der Vollziehungsverordnung zum Steuergesetz.

P

Vernehmlassungsergebnis

Es gingen keine Änderungsvorschläge ein.

Schlussfolgerung

Art. 12 *Realwert*

¹ Der Realwert eines Grundstückes setzt sich zusammen aus der Summe des Landwertes Bodenwertes, dem Zeitwert der Bauten sowie den Umgebungsanlagen und den Baunebenkosten.

² Als Landwert Bodenwert gilt der Wert, den Land im Baugebiet in ähnlicher Lage erreicht hat und der voraussichtlich während einer längeren Zeitspanne erreicht werden kann. ~~Der Bodenwert soll in einem angemessenen Verhältnis zur Nutzung und zum Gesamtanlagewert des Grundstückes stehen (Lageklassen).~~

³ Der Landwert soll in einem angemessenen Verhältnis zur Nutzung und zum Gesamtanlagewert des Grundstückes stehen (Lageklassen).

⁴ Der Zeitwert der Bauten entspricht dem Neuwert, abzüglich der dem Alter der Bauten entsprechenden Altersentwertung.

Art. 13 Schätzungs- und Grundpfandverordnung

Vernehmlassungsvorlage

Es handelt sich um Präzisierungen und Darstellungsfragen.

P

Vernehmlassungsergebnis

Es gingen keine Änderungsvorschläge ein.

Schlussfolgerung

Art. 13 *Ertragswert*

¹ Der Ertragswert eines Grundstückes entspricht dem kapitalisierten Miet- bzw. Pachtwert des Grundstückes zu einem Satz, der nebst einer angemessenen Verzinsung des investierten Kapitals die bei der Bewirtschaftung des Grundstückes entstehenden Unkosten berücksichtigt. ~~Zum Ertrag gehören auch die dem Eigenbedarf des Eigentümers oder der Eigentümerin dienenden Nutzungen des Grundstückes.~~

² Zum Ertrag gehören auch die dem Eigenbedarf des Eigentümers oder der Eigentümerin dienenden Nutzungen des Grundstückes.

²³ Der Ertragswert von Waldungen wird nach der durch den Wirtschaftsplan geregelten Nutzung oder nach der bei nachhaltiger Bewirtschaftung zulässigen Nutzung berechnet, wenn kein Wirtschaftsplan besteht. Wurde eine Waldung nicht genutzt, so wird auf den nach örtlichen Verhältnissen zu erwartenden jährlichen Holzzuwachs abgestellt.

Art. 14 Schätzungs- und Grundpfandverordnung

Vernehmlassungsvorlage

Die bisherigen Absätze 1 und 2 sind infolge übergeordneten Rechts zu streichen.

üR

Neu wird in Art. 14 der Begriff Landwert definiert. Gemäss neuem Abs. 1 werden die Grundstücke bestimmten Landwertzonen zugeordnet. Für jede Landwertzone innerhalb der Bauzone wird der steuerlich massgebende Landwert festgelegt (Abs. 2 neu). Für Grundstücke ausserhalb der Bauzone gilt ein reduzierter Landwert in Abhängigkeit der Distanz zur nächstgelegenen Landwertzone (Abs. 3 neu). Bauzonen ohne zugewiesenen Landwert werden unter Berücksichtigung der jeweiligen Nutzung individuell durch die Steuerverwaltung bewertet (Abs. 4 neu).

NG

Die genauen Regelungen zu Art. 14 werden durch den Regierungsrat in Ausführungsbestimmungen über die amtliche Steuerschätzung der nichtlandwirtschaftlichen Grundstücke erlassen. In Kapitel VI wird der Inhalt dieser Ausführungsbestimmungen im Detail abgehandelt.

Vernehmlassungsergebnis

Es äusserte sich niemand der Vernehmlassungsteilnehmenden negativ gegenüber den in Art. 14 definierten Grundsätzen.

Es wurden aber diverse Anregungen zu den genaueren Bestimmungen bezüglich Landwertzonen, zum Reduktionsfaktor ausserhalb der Bauzone usw. vorgebracht.

Schlussfolgerung

Art. 14 der Schätzungs- und Grundpfandverordnung bleibt gegenüber der Vernehmlassungsvorlage unverändert. Die vorgebrachten Anmerkungen betreffen die Ausführungsbestimmungen, weshalb die entsprechenden Punkte in Kapitel VI abgehandelt werden.

Art. 14 ~~Veranlassung der Grundpfandschätzung Landwert~~

~~¹ Der Eigentümer oder die Eigentümerin eines Grundstücks kann jederzeit eine Grundpfandschätzung verlangen. Nach Wertverminderungen ist er oder sie dazu verpflichtet.~~

~~² Hat das Grundbuch begründete Zweifel, ob eine Schätzung noch zutreffend ist, so kann es von sich aus eine neue Schätzung verlangen.~~

¹ Innerhalb einer Gemeinde werden die Grundstücke bestimmten Landwertzonen zugeordnet.

² Für jede Landwertzone innerhalb der Bauzone wird der steuerlich massgebende Landwert festgelegt.

³ Ausserhalb der Bauzonen gilt für überbaute Grundstücke ein reduzierter Landwert in Abhängigkeit der Distanz zur nächstgelegenen Landwertzone.

⁴ Bauzonen ohne zugewiesenen Landwert (Zonen für öffentliche Bauten und Anlagen, Klosterzonen, Kurzonen, Campingzonen, Grünzonen usw.) werden unter Berücksichtigung der jeweiligen Nutzung individuell durch die Steuerverwaltung bewertet.

⁵ Der Regierungsrat erlässt pro Gemeinde einen Landwertplan mit den entsprechenden Landwertzonen.

Art. 15 Schätzungs- und Grundpfandverordnung

Vernehmlassungsvorlage

Die Ausführungen zur Veranlassung der Perimeterschätzung können infolge übergeordneten Rechts gelöscht werden.

üR

Vernehmlassungsergebnis

Es gingen keine Änderungsvorschläge ein.

Schlussfolgerung

Art. 15 ~~aufgehoben Veranlassung der Perimeterschätzung~~

~~¹ Die kantonale Steuerverwaltung wird tätig, wenn vom Regierungsrat ein entsprechender Auftrag erteilt wird.~~

~~² Die zuständigen Organe der Genossenschaft können die Daten von Zwischenrevisionen unmittelbar bei der kantonalen Steuerverwaltung verlangen.~~

Art. 16 Schätzungs- und Grundpfandverordnung

Vernehmlassungsvorlage

Mit Art. 16 Abs. 1 wird der Regierungsrat beauftragt, die formelmässige Bewertung alle fünf Jahre zu prüfen. Bei Bedarf sind die Faktoren neu festzulegen. Es ist geplant, dass die Überprüfung und Festsetzung der Faktoren erstmals in der zweiten Jahreshälfte des Kalenderjahres 2019 stattfindet.

Nachdem die neuen Faktoren festgesetzt sind, können im Januar 2020 die komplett ausgefüllten Formulare an die Grundeigentümerinnen und Grundeigentümer versandt werden, welche die Daten nur prüfen und ergänzen müssen. Dieser Versand hat gemäss Art. 16 Abs. 2 ebenfalls alle fünf Jahre zu erfolgen. Die allenfalls neu verfügbaren Werte würden ab Steuerperiode 2021 gelten.

NG

Vernehmlassungsergebnis

In der Vernehmlassung wurde grossmehrheitlich eine längere Periode als lediglich fünf Jahre zur Überprüfung der formelmässigen Bewertung gewünscht. Dies hauptsächlich aufgrund des Arbeitsaufwandes für die Steuerverwaltung, als auch die Grundeigentümerinnen und Grundeigentümer.

Ebenso wurde argumentiert, dass Grundstücke mit massgeblichen Veränderungen (Neu- und Umbauten, Zonenplanänderungen) sowieso ausserhalb des festen Turnus neu geschätzt werden müssen und der Versand des Formulars deshalb länger herausgezögert werden könne. Ausserdem widerspreche ein zu kurzer Rhythmus der Rechtssicherheit. Es wurden Überprüfungsperioden von acht und zehn Jahren vorgeschlagen.

Alpnach, Giswil und die CVP machten den Vorschlag, die Faktoren alle fünf Jahre zu überprüfen, die formelmässige Bewertung/Mitwirkung jedoch nur alle acht bis zehn Jahre.

Schlussfolgerung

Die Zeitperioden werden sowohl für Absatz 1 wie auch für Absatz 2 auf acht Jahre erweitert.

Art. 16 ~~Gesamt- und Teilrevision~~

~~¹ Jedes Grundstück ist in der Regel innert 15 Jahren von Amtes wegen einmal neu zu schätzen. Der Regierungsrat legt die Faktoren der schematischen, formelmässigen Bewertung für die Grundstückschätzung gemäss Artikel 17 dieser Verordnung alle acht Jahre fest.~~

~~² Der Regierungsrat kann eine Gesamt- oder Teilrevision auf einen bestimmten Stichtag oder im Rahmen eines fortlaufenden Schätzungsverfahrens durchführen lassen. Das Formular zur Festsetzung des Steuerwertes wird den Grundeigentümerinnen und Grundeigentümern alle acht Jahre neu zugestellt.~~

Art. 17 und 17a Schätzungs- und Grundpfandverordnung

Vernehmlassungsvorlage

Der bisherige Art. 17 „Zwischenrevision“ wird aufgehoben und neu in Art. 18 „Schätzung“ geregelt. Die Formulierungen von Art. 17 „Grundstückschätzung“ und Art. 17a „Auftragsschätzung“ entsprechen den neu erarbeiteten Grundlagen und den durch den Regierungsrat zu erlassenden Ausführungsbestimmungen über die amtliche

NG

Steuerschätzung der nichtlandwirtschaftlichen Grundstücke.

Vernehmlassungsergebnis

Die Vernehmlassungsteilnehmenden sind einstimmig dafür, dass bei Vorliegen besonderer Verhältnisse (z.B. Bauart, Ausstattung, Liebhaberobjekte) oder bei unrealistischen Ergebnissen die Grundstücke mittels Besichtigung durch die kantonale Steuerverwaltung individuell bewertet werden. Der Gewerbeverband sowie der Bauern- und Landfrauenverband sind jedoch der Meinung, dass konkreter definiert werden müsste, wann eine solche Besichtigung Sinn macht.

Engelberg möchte die Bewertung auch durch eine unabhängige neutrale Fachperson ermöglichen.

Schlussfolgerung

Es ist nicht notwendig, konkreter zu definieren, wann eine Besichtigung Sinn macht. Eine solche wird dann vorgenommen, wenn der formelmässige Wert einen unrealistischen Marktwert ergibt. Eine individuelle Schätzung kann sowohl von der Grundeigentümerin bzw. dem Grundeigentümer gewünscht oder von der Steuerverwaltung angeordnet werden.

Der Vorschlag von Engelberg wird nicht aufgenommen, da die Einheitlichkeit der Steuerschätzungen zu wahren ist.

Art. 17 *Zwischenrevision Grundstückschätzung*

~~¹ Wenn im Bestand, in der rechtlichen oder tatsächlichen Qualität oder in der Nutzung eines Grundstücks eine wesentliche Änderung eingetreten ist, wird von Amtes wegen oder auf Begehren des Grundeigentümers oder der Grundeigentümerin eine Zwischenrevision vorgenommen.~~

~~² Revisionsgründe sind insbesondere:~~

~~a. Meliorationen, Güterzusammenlegungen, Entwässerungen, Aufforstungen, Rodungen, Verbauungen, raumplanerische Massnahmen;~~

~~b. Errichtung;~~

~~c. Änderung der Erschliessung durch Strassen, Kanalisationen und Leitungen aller Art;~~

~~d. Handänderungen von landwirtschaftlichen Grundstücken zu einem nicht durch die landwirtschaftliche Nutzung bestimmten Erwerbspreis oder Anrechnungswert;~~

~~e. Anstieg des Verkehrswertes landwirtschaftlicher Grundstücke auf eine nicht mehr durch die landwirtschaftliche Nutzung bestimmte Höhe;~~

~~f. Teilung oder Vereinigung von Grundstücken, sofern diese dadurch in ihrer Gesamtheit eine Wertveränderung erfahren.~~

~~³ Die kantonale Steuerverwaltung kann nach Handänderungen Zwischenrevisionen vornehmen.~~

~~⁴ Sobald die Baubewilligungsbehörde einen Revisionsgrund feststellt, hat sie ihn von Amtes wegen zu melden. Sie prüft jährlich, ob die beantragten Revisionsschätzungen durchgeführt werden und erstattet hierüber dem Regierungsrat Bericht.~~

~~⁵ Die mit der Erhebung der Erbschafts- und Schenkungssteuer beauftragten Amtsstellen sind befugt, eine amtliche Verkehrs- oder Ertragswertschätzung zu verlangen.~~

~~⁶ Das Schätzungsbegehren ist bei der kantonalen Steuerverwaltung einzureichen.~~

¹ Der Regierungsrat erlässt die notwendigen Ausführungsbestimmungen zur Festsetzung des Steuerwertes von Grundstücken, welcher dem Real- oder Ertragswert entspricht. Die Schätzung wird anhand des Formulars zur Festsetzung des Steuerwertes vorgenommen.

² Sollte der nach Absatz 1 ermittelte Steuerwert nicht den tatsächlichen Verhältnissen entsprechen, kann der Steuerwert mittels individueller Schätzung nach anerkannten Grundsätzen der Liegenschaftenschätzung durch die kantonale Steuerverwaltung vorgenommen werden.

Art. 17a *Auftragsschätzung*

¹ Die amtliche Verkehrswert- oder Grundpfandschätzung ist in der Regel gestützt auf eine eingehende Besichtigung des Grundstücks oder der Anlage vorzunehmen.

² Der Eigentümer oder die Eigentümerin oder eine Stellvertretung hat der Besichtigung des Schätzungsobjektes beizuwohnen, Auskunft zu geben und auf Verlangen in Kauf-, Miet- und Pachtverträge, in Baupläne, eingeschlossen kubische Berechnungen, sowie in Versicherungspolice Einsicht zu gewähren.

Art. 18 Schätzungs- und Grundpfandverordnung

Vernehmlassungsvorlage

Der bisherige Art. 18 „Schätzung“ wurde in Art. 17 und Art. 17a neu formuliert und präzisiert. Der neue Art. 18 „Neufestsetzung von Steuerwerten“ entspricht dem bisherigen Art. 17 „Zwischenrevision“. Art. 18 wird ebenfalls den neu erarbeiteten Grundlagen und den durch den Regierungsrat zu erlassenden Ausführungsbestimmungen über die amtliche Steuerschätzung der nichtlandwirtschaftlichen Grundstücke angepasst.

NG

Vernehmlassungsergebnis

Es gingen keine Änderungsvorschläge ein.

Schlussfolgerung

Art. 18 *Schätzung Neufestsetzung von Steuerwerten*

~~¹ Die Schätzung ist in der Regel gestützt auf eine eingehende Besichtigung des Grundstücks oder der Anlage vorzunehmen. Der Zeitpunkt der Besichtigung ist den Parteien rechtzeitig mitzuteilen.~~

~~² Der Eigentümer oder die Eigentümerin und andere Berechtigte haben den Schätzenden der kantonalen Steuerverwaltung innerhalb der üblichen Tageszeiten ungehindert Zutritt zu allen zu bewertenden Bereichen zu gewähren.~~

~~³ Der Eigentümer oder die Eigentümerin oder eine Stellvertretung hat der Besichtigung des Schätzungsobjektes beizuwohnen, Auskunft zu geben und auf Verlangen in Kauf-, Miet- und Pachtverträge, in Baupläne, eingeschlossen kubische Berechnungen, sowie in Versicherungspolice Einsicht zu gewähren.~~

¹ Wenn im Bestand, in der rechtlichen oder tatsächlichen Qualität oder in der Nutzung eines Grundstücks eine wesentliche Änderung eingetreten ist, wird von Amtes wegen oder auf Begehren des Grundeigentümers oder der Grundeigentümerin eine neue Schätzung vorgenommen.

² Gründe sind insbesondere:

- a. Neubau, Erweiterung, Umbau, Renovation oder Abbruch von Dauerbauten;
- b. Teilung oder Vereinigung von Grundstücken, sofern diese dadurch in ihrer Gesamtheit eine Wertveränderung erfahren;
- c. Ein-, Um- und Auszonungen (Nutzungsplanungen).

³ Die kantonale Steuerverwaltung kann nach Handänderungen neue Schätzungen vornehmen.

⁴ Das Schätzungsbegehren ist bei der kantonalen Steuerverwaltung einzureichen.

Art. 18a Schätzungs- und Grundpfandverordnung

Vernehmlassungsvorlage

Die Pflichten der Eigentümerinnen und Eigentümer werden in Art. 18a definiert.

NG

Vernehmlassungsergebnis

Alle Vernehmlassungsteilnehmenden sind damit einverstanden, dass den Grundeigentümerinnen und Grundeigentümern von nichtlandwirtschaftlichen Grundstücken mit der formelmässigen Bewertung ermöglicht werden soll, das Formular zur Festsetzung des Steuerwertes via Internet zu vervollständigen und allenfalls zu korrigieren (E-Government-Lösung). Es wird aber gleichzeitig von sieben Teilnehmenden erwartet, dass für Personen, die im Umgang mit der EDV nicht geübt sind, auch Formulare in Papierform zur Verfügung stehen.

Schlussfolgerung

Das detaillierte E-Government-Verfahren sieht vor, dass die Steuerverwaltung den Eigentümerinnen und Eigentümern mittels normaler Post ein Dokument mit einem Zugangscode sendet, mit welchem sie entweder die Grundstücksdaten im Internet einsehen und bearbeiten oder ein Papierformular bestellen können.

Für die Möglichkeit einer „internetbasierten“ Bearbeitung des Formulars zur Festsetzung des Steuerwertes wird neu eine präzisierte Bestimmung in Art. 18a Abs. 2 aufgenommen; dafür kann der Hinweis „oder dem vorgegebenen Datenträger“ in Art. 18a Abs. 1 der Vernehmlassungsvorlage gestrichen werden. Die Absätze 2 und 3 der Vernehmlassungsvorlage werden demzufolge zu Absätzen 3 und 4.

Falls der Steuerverwaltung alle Daten bekannt sind, kann bei kleinen Objekten – zum Beispiel bei einer Garage – auf den Versand eines Formulars verzichtet werden. Dies verringert den Aufwand für die Grundeigentümerinnen und Grundeigentümer sowie für die Steuerverwaltung.

Art. 18a *Pflichten der Eigentümer*

¹ Das Formular zur Festsetzung des Steuerwerts ist vom Eigentümer oder der Eigentümerin wahrheitsgetreu und vollständig auszufüllen und samt den vorgeschriebenen Beilagen innert der auf dem Formular aufgedruckten Frist bei der kantonalen Steuerverwaltung einzureichen.

² Das passwortgeschützte Formular kann auch online ausgefüllt und eingereicht werden.

³ Die kantonale Steuerverwaltung gibt den Eigentümern sämtliche ihr bekannten Daten, welche zur Festsetzung des Steuerwertes benötigt werden, auf dem Formular bekannt. Diese Werte sind durch die Eigentümer zu kontrollieren, zu korrigieren und zu ergänzen.

⁴ Unterlassen es Eigentümer, das Formular oder Beilagen (oder an deren Stelle den vorgegebenen Datenträger) einzureichen, oder reichen sie ein mangelhaft ausgefülltes Formular ein, so können sie gemahnt werden, das Versäumte innert angemessener Frist nachzuholen.

⁵ Falls der Steuerverwaltung bereits alle Daten bekannt sind und es sich um kleinere Objekte handelt, kann auf den Versand des Formulars verzichtet werden. Die Schätzungswerte werden direkt mit einer schriftlichen Verfügung gemäss Art. 21 eröffnet.

Art. 18b Schätzungs- und Grundpfandverordnung

Vernehmlassungsvorlage

Die Aufgaben der kantonalen Steuerverwaltung werden in Art. 18b definiert.

Art. 18b Abs. 3 kommt bei fehlenden oder falschen Angaben wie z.B. Gebäudekubatur, Neubau- oder Umbaukosten, Bezugsdatum (Fertigstellungsdatum), Baujahr oder Umbaujahr zur Anwendung. Als Beispiel kann die fehlende Einberechnung der Eigenleistung genannt werden, woraus ein zu tiefer Gebäudewert resultiert.

NG

Vernehmlassungsergebnis

Es gingen keine Änderungsvorschläge ein.

Schlussfolgerung

Art. 18b *Aufgaben der kantonalen Steuerverwaltung*

¹ Die kantonale Steuerverwaltung setzt den Steuerwert fest.

² Sie kann insbesondere Sachverständige beiziehen, Augenscheine oder Kontrollen durchführen und Einsicht in weitere Dokumente wie Kaufverträge, Baupläne, Rechnungen, Versicherungspolice usw. verlangen. Die sich daraus ergebenden Kosten können ganz oder teilweise den Eigentümern auferlegt werden, die diese durch eine schuldhaft Verletzung von Verfahrenspflichten notwendig gemacht haben.

³ Die kantonale Steuerverwaltung kann den Steuerwert nach pflichtgemäßem Ermessen festlegen:

- a. wenn der Grundeigentümer oder die Grundeigentümerin das Formular zur Festsetzung des Steuerwertes nicht einreicht;
- b. wenn die Schätzung mangels zuverlässigen Unterlagen nicht einwandfrei festgelegt werden kann.

Art. 18c Schätzungs- und Grundpfandverordnung

Vernehmlassungsergebnis

Gemäss Vorschlag des Datenschutzbeauftragten wird in Art. 6 Abs. 3 des Schätzungs- und Grundpfandgesetzes festgehalten, dass beim Abrufverfahren der Datenzugriff durch ein Rollen- und Berechtigungskonzept geregelt werden muss. Die Grundzüge des für das Abrufverfahren notwendigen Rollen- und Berechtigungskonzepts sollen in der Verordnung verankert werden.

Schlussfolgerung

Dem Vorschlag des Datenschutzbeauftragten wird im Grundsatz mit einem neuen Art. 18c der Schätzungs- und Grundpfandverordnung nachgekommen.

Mit dem kantonalen Registerharmonisierungsgesetz vom 4. Dezember 2008 (KRHG; GDB 131.4) verfügt der Kanton bereits über eine gesetzliche Grundlage zum datenschutzkonformen Datenabruf. Gemäss Art. 3 Abs. 3 KRHG entscheidet das Volkswirtschaftsdepartement im Einzelfall über die Zugriffsrechte. Erweiterungen oder Änderungen der kantonalen Datenplattform sind mit dem Dateneigentümer abzusprechen. Mit dem Verweis auf die Vorschriften des kantonalen Registerharmonisierungsgesetzes wird sichergestellt, dass die Zugriffsverwaltung im Rahmen eines einheitlichen Rollen- und Berechtigungskonzepts erfolgt. Eine aufwendige, dezentrale Rechteverwaltung und -bewirtschaftung bei den jeweiligen Dateneigentümern entfällt. Dies führt aber nicht dazu, dass die Dateneigentümer die Herrschaft über ihre Daten verlieren würden. Die Verantwortung für die Einräumung des Datenzugriffs liegt gemäss Art. 2 Abs. 1 des kantonalen Datenschutzgesetzes vom 25. Januar 2008 (kDSG; GDB 137.1) i.V.m. Art. 16 Abs. 1 des Bundesgesetzes über den Datenschutz (DSG; SR 235.1) bei den Dateneigentümern. Es steht den Dateneigentümern frei, Daten für bestimmte Zwecke im Abrufverfahren

ren zur Verfügung zu stellen, oder ihrer Auskunftspflicht auf andere Weise nachzukommen. Soweit Daten vom Dateneigentümer im Abrufverfahren zur Verfügung gestellt werden, obliegt es dem Volkswirtschaftsdepartement, die Zugriffsrechte näher zu definieren. Es dürfen nur diejenigen Daten abgerufen werden, die zur Erfüllung der gesetzlichen Aufgaben notwendig sind (Art. 4 Abs. 2 kRHG). Das vom Volkswirtschaftsdepartement verwaltete und bewirtschaftete Rollen- und Berechtigungskonzept legt den Zweck des Datenzugriffs, die Datenverwendung, die Zugriffsberechtigten, die einzelnen möglichen abrufbaren Datenfelder, die technische Umsetzung und die Verantwortlichkeiten fest. Das Volkswirtschaftsdepartement wird dabei vom Informatikleistungszentrum der Kantone Obwalden/Nidwalden (ILZ) unterstützt. Der Abruf der Daten erfolgt kostenlos. Der Datenschutzbeauftragte ist mit der nachstehenden Formulierung von Art. 18c einverstanden.

Art. 18c *Abrufverfahren*

¹ Der Datenbezug der Steuerverwaltung im Abrufverfahren erfolgt gemäss den Vorschriften des kantonalen Registerharmonisierungsgesetzes und des kantonalen Datenschutzgesetzes.

Art. 20 Schätzungs- und Grundpfandverordnung

Vernehmlassungsvorlage

Art. 20 Abs. 1 gibt genug Anhaltspunkte, wie das Protokoll zu erstellen ist, weshalb die Präzisierungen gemäss Abs. 2 nicht notwendig sind.

P

Vernehmlassungsergebnis

Es gingen keine Änderungsvorschläge ein.

Schlussfolgerung

Art. 20 *Protokoll*

¹ Die kantonale Steuerverwaltung hat **bei amtlichen Verkehrswert- oder Grundpfandschätzungen** über jede Schätzung ein Protokoll aufzunehmen, das die Nachprüfung des Schätzungsergebnisses ermöglicht.

² ~~Das Protokoll hat zu enthalten:~~

- ~~a. die Namen der Parteien, der schätzenden Personen und der allfällig mitwirkenden Gutachter oder Gutachterinnen,~~
- ~~b. den Namen und die genaue Bezeichnung des Grundstücks,~~
- ~~c. die Grösse und Lage des Grundstücks, die Beschaffenheit des Bodens sowie das Alter und den Zustand der Anlagen,~~
- ~~d. die angewandten Schätzungsregeln und Berechnungsarten,~~
- ~~e. die ermittelten Werte,~~
- ~~f. den Versicherungswert und das Jahr seiner letzten Anpassung,~~
- ~~g. das Datum der Schätzung,~~
- ~~h. die Unterschrift der schätzenden Personen.~~

Art. 21 Schätzungs- und Grundpfandverordnung

Vernehmlassungsvorlage

Art. 21 wird an die heutige Praxis angepasst.

P

Vernehmlassungsergebnis

Es gingen keine Änderungsvorschläge ein.

Schlussfolgerung

Art. 21 *Eröffnung der Schätzungswerte*

¹ Die Schätzungswerte werden ~~den Parteien~~ dem Eigentümer oder der Eigentümerin oder einer Stellvertretung ~~in einem schriftlichen Bericht~~ mit einer schriftlichen Verfügung eröffnet.

² Dem zuständigen Grundbuch wird ~~auf Verlangen der Bericht~~ der landwirtschaftliche Schätzungswert für die Belastungsgrenze zugestellt, sobald die Schätzung rechtskräftig geworden ist.

³ ~~Anstelle der Berichtszustellung kann bei Perimeterschätzungen während 20 Tagen eine öffentliche Protokollauflage erfolgen.~~

Art. 22 Schätzungs- und Grundpfandverordnung

Vernehmlassungsvorlage

Die Amtshilfe wird bereits in Art. 6 des Schätzungs- und Grundpfandgesetzes geregelt. Dieser wurde so präzisiert, dass Art. 22 Abs. 2 aufgehoben werden kann.

NG

Vernehmlassungsergebnis

Es gingen keine Änderungsvorschläge ein.

Schlussfolgerung

Art. 22 *Nachführung der Schätzungsakten*

² ~~aufgehoben Die Baubewilligungsbehörden melden der kantonalen Steuerverwaltung auch die nur auf Zeit bewilligten Bauten durch Zustellung der Bewilligungsentscheide.~~

Art. 23 Schätzungs- und Grundpfandverordnung

Vernehmlassungsvorlage

Die technische Abwicklung der nichtlandwirtschaftlichen Steuerschätzungen regelt der Regierungsrat in verbindlichen Ausführungsbestimmungen.

NG

Vernehmlassungsergebnis

Mehrere Vernehmlassungsteilnehmende sind der Meinung, dass der Kantonsrat die entsprechenden Bestimmungen verabschieden sollte.

Schlussfolgerung

Die eingebrachte Forderung wird nicht aufgenommen. Das Thema der Kompetenzregelung wird in Kapitel VI näher abgehandelt.

Art. 23 *~~Schätzungsreglement~~ Ausführungsbestimmungen*

Der Regierungsrat regelt die ~~Schätzungen~~ nichtlandwirtschaftlichen Steuerschätzungen ~~mit verbindlichen Richtlinien und Bewertungsnormen in~~ Ausführungsbestimmungen.

Art. 25 und 26 Schätzungs- und Grundpfandverordnung

Vernehmlassungsvorlage

Die Änderungen in Art. 25 und 26 gehen auf die Teilrevision des Schweizerischen Zivilgesetzbuches (ZGB; SR 210) betreffend Register-Schuldbrief sowie zum Sachenrecht per 1. Januar 2012 zurück.

ÜR

Vernehmlassungsergebnis

Es gingen keine Änderungsvorschläge ein.

Schlussfolgerung

Art. 25 *Zuständigkeiten des kantonalen Amtsnotars oder der Amtsnotarin*

¹ Der kantonale Amtsnotar oder die kantonale Amtsnotarin ist für die Überwachung der Auslösung und Tilgung von Gülden (~~Art. 882 Abs. 2 ZGB~~) zuständig.

² ~~aufgehoben In Engelberg kann auch der Talamann diese Aufgabe erfüllen.~~

Art. 26 *Hinterlegung der Zahlung*

Zahlungen des Pfandschuldners oder der Pfandschuldnerin im Sinne von Art. 851 ~~Art. 864 Abs. 2~~ ZGB können bei der Obwaldner Kantonalbank hinterlegt werden.

10. Steuergesetz

Art. 23 Steuergesetz

Vernehmlassungsvorlage

Der Eigenmietwert stellt einen geldwerten Vorteil dar, der den Grundeigentümerinnen und Grundeigentümern zufließt, da sie für keine Mietkosten aufkommen müssen. Der Bruttowert der Eigennutzung soll grundsätzlich dem Marktwert der Liegenschaftsnutzung entsprechen. Dies gilt auch für Zweitwohnungen. In der Praxis werden die Eigenmietwerte tiefer angesetzt als der Marktwert, denn neben dem Gebot der Gleichbehandlung wird auch dem Anliegen der in Art. 108 der Bundesverfassung verankerten Wohneigentumsförderung Gewicht beigemessen.

Auch nach Auffassung des schweizerischen Bundesgerichts muss der Eigenmietwert grundsätzlich dem Marktwert entsprechen. Nach seiner Rechtsprechung soll der Wert der Eigennutzung demjenigen Preis entsprechen, zu dem ein Dritter ein Objekt unter gleichen Verhältnissen gemietet hätte. Die Eidg. Steuerverwaltung toleriert für die direkte Bundessteuer jedoch eine Abweichung bis zu 30 Prozent. Dies ist der Grund, weshalb der Eigenmietwert für die direkte Bundessteuer mit 4,3 Prozent des Steuerwertes berechnet wird, während der kantonale Eigenmietwert mit vier Prozent des Steuerwertes berechnet wird.⁵ Künftig soll auch für die Kantonssteuer der Eigenmietwert bei rund 70 Prozent des Marktwertes festgelegt werden.

NG

Der neue Art. 23 Abs. 3 umschreibt, wie der Eigenmietwert im Einkommen zu berücksichtigen ist. Für die Berechnung dieses Eigenmietwertes hat der Regierungsrat die notwendigen Ausführungsbestimmungen zu erlassen.

Art. 23 Abs. 3 Bst. c sieht vor, dass bei der Festsetzung des Eigenmietwertes nicht nur die ortsüblichen Verhältnisse zu berücksichtigen sind, sondern auch die tatsächliche Nutzung durch den Steuerpflichtigen. Es handelt sich dabei um einen Unternut-

⁵ BGE vom 13. Februar 1998

zungsabzug, die der raummässigen Unternutzung Rechnung trägt, z. B. wenn die Kinder aus dem elterlichen Wohnhaus ausziehen.

Die Bedingungen sind allerdings sehr restriktiv; so muss z. B. der nicht genutzte Gebäudeteil tatsächlich leer, d.h. unmöbliert sein und darf auch nicht als Abstellkammer dienen. Die Beweislast für diesen Abzug liegt vollumfänglich beim Steuerpflichtigen.

Für Zweitwohnungen kann der Abzug nicht geltend gemacht werden. Es handelt sich um einen Einschlag, welcher durch den Steuerpflichtigen sowohl bei der direkten Bundessteuer wie auch bei der kantonalen Einkommenssteuer schon in der Vergangenheit beantragt werden konnte.

Vernehmlassungsergebnis

Es haben sich alle Vernehmlassungsteilnehmenden dahin gehend geäußert, dass der Eigenmietwert so anzusetzen sei, dass für die Grundeigentümerinnen und Grundeigentümer keine Steuererhöhungen resultieren, sondern gesamthaft eine erfolgsneutrale Umsetzung erfolgt.

Schlussfolgerung

Wie von den Vernehmlassungsteilnehmenden festgehalten, sollen mit der Festsetzung des Eigenmietwertes keine Mehreinnahmen generiert werden. Der Eigenmietwert ist deshalb auf unter 70 Prozent des Marktwertes festzulegen. Entsprechend sind auch die Sätze der Eigenmietwerte in den Ausführungsbestimmungen über die amtliche Steuerschätzung der nichtlandwirtschaftlichen Grundstücke zu senken (siehe Kapitel VI).

Im Einzelfall sind aber aufgrund von neueren Schätzungen trotzdem höhere Steuerwerte möglich, währenddessen in anderen Fällen tiefere Steuerbelastungen resultieren können.

Art. 23

¹ Steuerbar sind die Erträge aus unbeweglichen Vermögen, insbesondere:

- a. alle Einkünfte aus Vermietung, Verpachtung, Nutzniessung oder sonstiger Nutzung;
- b. der Mietwert von Liegenschaften oder Liegenschaftsteilen, die den Steuerpflichtigen aufgrund von Eigentum oder eines unentgeltlichen Nutzungsrechts für den Eigengebrauch zur Verfügung stehen; ~~die Festsetzung des Eigenmietwertes erfolgt unter Berücksichtigung der ortsüblichen Verhältnisse und der tatsächlichen Nutzung der am Wohnsitz selbstbewohnten Liegenschaft;~~
- c. Einkünfte aus Baurechtsverträgen;
- d. Einkünfte aus der Ausbeutung von Wasserrechten, Kies, Sand und andern Bestandteilen des Bodens.

² Der Mietwert gemäss Absatz 1 Buchstabe b ist auch dann steuerbar, wenn das Grundstück zu einem erheblich vom Marktwert abweichenden Mietzins an eine nahestehende Person vermietet oder verpachtet wird.

³ Der Regierungsrat erlässt die für die gleichmässige Bemessung des Eigenmietwertes selbst bewohnter nichtlandwirtschaftlicher Liegenschaften oder Liegenschaftsteile notwendigen Ausführungsbestimmungen. Dabei kann eine schematische, formelmässige Bewertung der Eigenmietwerte vorgesehen werden. Es sind jedoch folgende Leitlinien zu beachten:

- a. der Eigenmietwert ist unter Berücksichtigung der Förderung von Eigentumsbildung und Selbstvorsorge in der Regel auf unter 70 Prozent des Marktwertes festzulegen;
- b. Qualitätsmerkmalen der Liegenschaften oder Liegenschaftsteile, die im Falle der Vermietung auch den Mietzins massgeblich beeinflussen würden, ist im Rahmen einer schematischen, formelmässigen Bewertung der Eigenmietwerte angemessene Rechnung zu tragen;
- c. bei am Wohnsitz selbst bewohnten Liegenschaften oder Liegenschaftsteilen ist der Eigenmietwert zudem unter Berücksichtigung der tatsächlichen Nutzung festzulegen.

Art. 45 Steuergesetz

Vernehmlassungsvorlage

Für die Bestimmung des Steuerwertes wird im Steuergesetz nur der Grundsatz umschrieben. In der Vollziehungsverordnung zum Steuergesetz sind weitere Definitionen zu finden. Für die Berechnung des Steuerwertes – sprich die technische Umsetzung – hat der Regierungsrat die notwendigen Ausführungsbestimmungen zu erlassen. Die Steuerwerte werden von den kantonalen Steuerverwaltungen in der Regel zwischen 70 bis 90 Prozent des Verkehrswertes beziehungsweise des Kaufpreises festgelegt. Im Kanton Obwalden sollen die Steuerwerte ebenfalls in diesem Bereich festgelegt werden.

NG

Vernehmlassungsergebnis

Es gingen keine Änderungsvorschläge ein.

Schlussfolgerung

In der Vernehmlassungsvorlage wurde in Art. 45 Abs. 2 geschrieben: „Die Formel ist so zu wählen, dass die am oberen Rand der Bandbreite liegenden Schätzungen nicht über dem effektiven Verkehrswert liegen.“ Aufgrund weiterer Modellrechnungen wurde ersichtlich, dass mit dem effektiven Verkehrswert Mehreinnahmen generiert würden, weshalb neu die Formel „so zu wählen ist, dass die am oberen Rand der Bandbreite liegenden Schätzungen nicht über 90 Prozent des effektiven Verkehrswertes liegen“.

Art. 45 Nichtlandwirtschaftliche Grundstücke

¹ Als Grundlage für die Berechnung des Steuerwertes der nichtlandwirtschaftlichen Grundstücke ~~dienen~~ dient der ~~amtlich~~ durch die Steuerverwaltung ermittelte Real- ~~und~~ oder Ertragswert.

² ~~Der Steuerwert für nichtlandwirtschaftliche, überbaute Grundstücke wird als Mittelwert zwischen dem Real- und dem Ertragswert berechnet, wobei in der Regel beide Werte gleichstark gewichtet werden.~~

² Der Regierungsrat erlässt die für eine gleichmässige Bewertung von nichtlandwirtschaftlichen Grundstücken notwendigen Ausführungsbestimmungen. Es kann eine schematische, formelmässige Bewertung vorgesehen werden, wobei jedoch den Qualitätsmerkmalen der Grundstücke, die im Falle der Veräusserung auch den Kaufpreis massgeblich beeinflussen würden, angemessen Rechnung zu tragen ist. Die Formel ist so zu wählen, dass die am oberen Rand der Bandbreite liegenden Schätzungen nicht über 90 Prozent des effektiven Verkehrswertes liegen.

³ ~~Der Steuerwert für nichtlandwirtschaftliche, unüberbaute Grundstücke innerhalb der Bauzone entspricht dem Realwert.~~

³ Führt in Einzelfällen die formelmässige Bewertung dennoch zu einem höheren Steuerwert, ist eine individuelle Schätzung vorzunehmen.

⁴ ~~Der Steuerwert für nichtlandwirtschaftliche, unüberbaute Grundstücke ausserhalb der Bauzone entspricht dem Mittelwert zwischen dem Real- und dem landwirtschaftlichen Ertragswert, wobei in der Regel beide Werte gleich gewichtet werden.~~

⁵ ~~Bei nichtlandwirtschaftlichen Grundstücken, deren Verkehrswert vorwiegend durch den mehrfach zu gewichtenden Ertragswert bestimmt wird, wie bei Bahnen, Skiliften, Hotel-, Industrie- und Gewerbeliegenschaften, ist der Ertragswert auch bei der Berechnung des Steuerwertes entsprechend zu gewichten.~~

Art. 47 Steuergesetz

Vernehmlassungsvorlage

Nach den Richtlinien zur Ermittlung des landwirtschaftlichen Mietwertes der Betriebsleiterwohnungen (Schweiz. Steuerkonferenz, SSK) hat nur der selbstbewirtschaftende Eigentümer, Nutzniesser und Pächter eines landwirtschaftlichen Gewerbes Anspruch auf einen landwirtschaftlichen Mietwert (Einkommen). Die Richtlinien stützen sich auf einen Bundesgerichtsentscheid vom 19. Februar 1993 (ASA 63 155). Gemäss aktueller Anleitung für die Schätzung des landwirtschaftlichen Ertragswertes vom 26. November 2003, Anhang zur Verordnung über das bauerliche Bodenrecht (VBB) vom 4. Oktober 1993, wird ausgehend von Betriebstyp und Betriebsgrösse der landwirtschaftliche Normalbedarf an Wohnraum (6 – 15 RE) für den Ertragswert (Steuerwert) festgestellt.

üR,
NG

Bei der Änderung in Art. 47 Abs. 4 handelt es sich um eine Präzisierung, die als Folge des Gesetzes über die Neuregelung der Grundstückschätzungen notwendig wird.

Vernehmlassungsergebnis

Es gingen keine Änderungsvorschläge ein.

Schlussfolgerung

Art. 47 *Landwirtschaftliche Grundstücke*

¹ Für die der Land- und Forstwirtschaft dienenden Grundstücke, mit Einschluss der erforderlichen Ökonomiegebäude und der Wohnung des Betriebsleiters ~~und der mitarbeitenden Familienangehörigen~~ entspricht der Steuerwert dem Ertragswert. Vorbehalten bleiben die Absätze 3 und 4.

⁴ Innerhalb der Bauzone gelegene landwirtschaftliche Grundstücke werden wie nichtlandwirtschaftliche Grundstücke besteuert, ~~wobei ihr Steuerwert dem Mittelwert zwischen dem dreifach gewichteten Realwert und dem einfach gewichteten Ertragswert entspricht.~~

Art. 262 Steuergesetz

Vernehmlassungsvorlage

Seit 1. Januar 2012 wird in Art. 836 ZGB nach mittelbaren und unmittelbaren gesetzlichen Pfandrechten unterschieden. Mittelbare Pfandrechte (Art. 836 Abs. 1 ZGB) entstehen erst mit Eintragung im Grundbuch. Unmittelbare Pfandrechte (Art. 836 Abs. 2 ZGB) entstehen ohne Eintragung im Grundbuch. Bei Art. 262 StG handelt es sich um unmittelbare Pfandrechte auf Steuerforderungen, die aus steuerbegründenden Veräusserungen oder aus Einkommen aus Liegenschaften und Liegenschaftsvermögen entstehen.

Art. 262 Abs. 2 StG kann gelöscht werden, denn gutgläubige Dritte sind mit Art. 836 Abs. 2 ZGB besser geschützt wie mit Art. 262 Abs. 2 StG. Die Streichung von Art. 262 Abs. 2 StG führt hingegen für bösgläubige Dritte und gegenüber dem Grundeigentümer zu einer Verschärfung, denn diese könnten sich nicht auf die Verwirkungsfrist berufen. Dies bedeutet, dass das Pfandrecht auch ohne Eintragung im Grundbuch bestehen bleibt und durchgesetzt werden kann.

üR

Die Streichung von Art. 262 Abs. 2 StG bedeutet übergangsrechtlich, dass das alte Recht auf all jene Fälle angewendet wird, bei denen das Pfandrecht vor Inkrafttreten des neuen Rechts entstand. Für alle Fälle, die nach Inkrafttreten des neuen Rechts eintreten, ist das neue Recht anwendbar.

Vernehmlassungsergebnis

Kerns macht geltend, dass Art. 262 Abs. 2 StG eingeführt wurde, weil ohne diesen Zusatz das gesetzliche Pfandrecht auch nach vielen Jahren beansprucht werden kann. So ist ihr folgender Fall bekannt: Ein Käufer kaufte von einem Verkäufer, der selber seine Steuern bezahlt hatte, eine Liegenschaft. Der Vor-Vor-Käufer ging jedoch Konkurs und erst im Konkursverfahren stellte die Steuerverwaltung fest, dass die Steuern der Liegenschaft nicht bezahlt waren. Sie machte das gesetzliche Pfandrecht gegenüber dem Nach-Käufer geltend, was für diesen sehr schwer zu verstehen war. Es sei daher sinnvoll, das Pfandrecht zeitlich zu begrenzen (wie dies in den meisten Kantonen gehandhabt wird). Durch diese zeitliche Begrenzung des Pfandrechts werde der Kaufvertrag über eine Liegenschaft nicht unnötig belastet bzw. „unsicher“ gemacht.

Schlussfolgerung

Der Regierungsrat hält an der vorgeschlagenen Anpassung fest. Mit der neuen Regelung von Art. 836 ZGB ist der gutgläubige Erwerber besser geschützt als mit der bisherigen Eintragsfrist gemäss Art. 262 des Steuergesetzes. Der von Kerns angesprochene Fall ist unter dem neuen Art. 836 ZGB kaum mehr denkbar.

Art. 262 *Steuerpfandrecht an Grundstücken*

¹ Für alle aus steuerbegründenden Veräusserungen von Grundstücken entstehenden Steuerforderungen (Grundstückgewinn-, Handänderungs-, Einkommens-, Gewinn- sowie Erbschaftsteuern) steht dem Kanton und den steuerberechtigten Gemeinden an den entsprechenden Grundstücken ein, den im Grundbuch eingetragenen privatrechtlichen Pfandrechten im Range vorangehendes, gesetzliches Pfandrecht zu, welches zu seiner Entstehung keiner Eintragung bedarf; es kann ~~aber~~ auch ohne Vorliegen einer rechtskräftigen Veranlagung im Grundbuch eingetragen werden.

~~² Das gesetzliche Steuerpfandrecht an Grundstücken erlischt, wenn es nicht eingetragen wird, nach Ablauf von drei Jahren nach Eintrag der Handänderung im Grundbuch oder bei einer solchen, die keinen Grundbucheintrag voraussetzt, seit der Wahrnehmung durch die für die Veranlagung zuständige Steuerbehörde.~~

11. Vollziehungsverordnung zum Steuergesetz

Art. 10 Vollziehungsverordnung zum Steuergesetz

Vernehmlassungsvorlage

Art. 10 Abs. 1 ist nicht mehr notwendig, da neu im Steuergesetz (Art. 23) die Rahmenbedingungen für den Eigenmietwert klar beschrieben sind. Bei den weiteren Änderungen handelt es sich um Präzisierungen.

Der zweite Satz in Art. 10 Abs. 2 (neu Art. 10 Abs. 1) ist nicht mehr notwendig. Die Formulierung ist bereits in der Ausgabe von 1979 enthalten und wurde bis heute belassen. Bei den umschriebenen Gebäuden könnte es sich allenfalls um Abbruchobjekte handeln, welche aber nicht für den Mietwert massgebend sind.

NG, P

Vernehmlassungsergebnis

Es gingen keine Änderungsvorschläge ein.

Schlussfolgerung

Art. 10 *Mietwert selbstbenutzter Grundstücke (Eigenmietwert)*
 (Art. 23 StG)
 a. *ordentliche Bemessung*

~~⁴ Der Mietwert selbstbenutzter nichtlandwirtschaftlicher Grundstücke, selbstbenutzter landwirtschaftlicher Grundstücke gemäss Art. 47 Abs. 3 StG oder selbstbenutzter Anteile an solchen Grundstücken beträgt 4 Prozent des Netto-Steuerwerts.~~

¹² Der Mietwert selbstbenutzter landwirtschaftlicher Grundstücke wird in Prozenten des Ertragswertes berechnet, wobei der Regierungsrat zu Beginn jeder Steuerperiode den Prozentsatz festlegt. ~~Für Gebäude des landwirtschaftlichen Betriebsvermögens, die weder landwirtschaftlich noch sonstwie genutzt werden können, entfällt der Mietwert.~~

²³ Bei ~~Wohnhäusern~~ Liegenschaften, die nicht vollständig selbstbenutzt werden, wird der Steuerwert der selbstbenutzten Räume ~~in Prozenten des Steuerwertes des ganzen Gebäudes mit Hilfe der Protokollmietwerte anteilmässig~~ ermittelt.

~~⁴ Bei gemischter Wohn- und Geschäftsnutzung basiert der Mietwert der selbstbenutzten Wohnung auf dem durch die amtliche Schätzung festgestellten anteiligen Steuerwert.~~

Art. 21 Vollziehungsverordnung zum Steuergesetz

Vernehmlassungsvorlage

In der Sachüberschrift von Art. 21 ist eine Korrektur anzubringen, da es sich im Steuergesetz um Art. 45 und Art. 44 handelt. Bei den Änderungen in Abs. 1 handelt es sich um sprachliche Anpassungen.

P

Vernehmlassungsergebnis

Es gingen keine Änderungsvorschläge ein.

Schlussfolgerung

Art. 21 *Ertragswert von Grundstücken (Art. 44 ~~und 45~~ StG)*

¹ Der Ertragswert eines Grundstücks entspricht dem kapitalisierten Miet- bzw. Pachtwert des Grundstückes zu einem Satze, der ~~ausser~~ ~~nebst~~ einer angemessenen Verzinsung des investierten Kapitals die bei der Bewirtschaftung des Grundstückes entstehenden Unkosten berücksichtigt.

Art. 22 Vollziehungsverordnung zum Steuergesetz

Vernehmlassungsvorlage

Der Wortlaut wird an Art. 12 der Schätzungs- und Grundpfandverordnung angepasst.

P

Vernehmlassungsergebnis

Es gingen keine Änderungsvorschläge ein.

Schlussfolgerung

Art. 22 *Realwert von Grundstücken (Art. 45 StG)*

- ¹ Der Realwert eines Grundstücks setzt sich zusammen aus der Summe des **Bodenwertes Landwertes** und dem Zeitwert der Bauten ~~mit den Umgebungsanlagen (Zeitbauwert)~~.
- ² Als **Bodenwert Landwert** gilt der Wert, den Land im Baugebiet in ähnlicher Lage erreicht hat und der voraussichtlich während einer längeren Zeitspanne erreicht werden kann.
- ³ Der **Bodenwert Landwert** soll in einem angemessenen Verhältnis zur Nutzung und zum Gesamtanlagewert des Grundstückes stehen (Lageklassen).
- ⁴ Der ~~Zeitbauwert~~ **der Bauten** entspricht dem ~~Neubauwert~~, abzüglich der dem Alter **der Bauten des Gebäudes** entsprechenden Altersentwertung.

Art. 23 Vollziehungsverordnung zum Steuergesetz

Vernehmlassungsvorlage

Der Steuerwert soll neu bei ungefähr 90 Prozent des Marktwertes festgelegt werden, der Netto-Steuerwert bei ungefähr 70 Prozent des Marktwertes (80 Prozent von 90 Prozent ergibt 72 Prozent bzw. ungefähr 70 Prozent des Marktwertes).

Die Netto-Steuerwerte werden von den kantonalen Steuerverwaltungen in der Regel zwischen 70 bis 90 Prozent des Verkehrswertes beziehungsweise des Kaufpreises festgelegt. Im Kanton Obwalden sollen die Netto-Steuerwerte ebenfalls in diesem Bereich festgelegt werden.

NG

Vernehmlassungsergebnis

Die Faktoren sollen gemäss den Vernehmlassungsteilnehmenden so festgelegt werden, dass für die Grundeigentümerinnen und Grundeigentümer keine Steuererhöhungen resultieren.

Die FDP stützt den Vorschlag, damit der resultierende Betrag bei den Vermögenssteuern die Mindereinnahmen aus der Einkommenssteuer kompensieren kann.

Schlussfolgerung

Wie bereits ausgeführt, will der Regierungsrat dem Willen der Vernehmlassungsteilnehmenden nachkommen und bei den nichtlandwirtschaftlichen Grundstücken in der Summe keine Mehreinnahmen generieren. Damit keine Steuererhöhung entsteht, soll der Netto-Steuerwert für die nichtlandwirtschaftlichen Grundstücke 65 Prozent des Steuerwertes betragen.

Dies bedeutet, dass die Netto-Steuerwerte, anhand welcher die Vermögenssteuern berechnet werden, nicht über 60 Prozent des Verkehrswertes oder des Kaufpreises liegen.

Auf den Vorschlag der FDP wird nicht eingegangen.

Art. 23 *Schätzung von Grundstücken (Art. 45, 46 und 47 StG)*

- ² Der Netto-Steuerwert für die nichtlandwirtschaftlichen Grundstücke beträgt ~~100~~ **65** Prozent des Steuerwerts.

VI. Ausführungsbestimmungen

Der Regierungsrat wird einerseits die Ausführungsbestimmungen über die amtliche Steuerschätzung der nichtlandwirtschaftlichen Grundstücke (Anhang 2) und andererseits die Ausführungsbestimmungen betreffend Gewährung eines Einschlages auf dem Eigenmietwert in Härtefällen erlassen (Anhang 3).

Nachfolgend einige allgemeine Erläuterungen respektive nähere Erklärungen zu ausgewählten Artikeln der beiden im Entwurf vorliegenden Ausführungsbestimmungen.

12. Ausführungsbestimmungen über die amtliche Steuerschätzung der nichtlandwirtschaftlichen Grundstücke

Vernehmlassungsvorlage

Einleitung

Die Neuregelung der Grundstückschätzungen sieht vor, die Steuerwerte mit einer schematischen, formelmässigen Bewertung festzulegen, indem den Grundeigentümerinnen und Grundeigentümern ein vorausgefülltes Formular zur Kontrolle und allenfalls Ergänzung zugestellt wird. Bei der Bewertung des Steuerwertes gilt es, die unterschiedlichen Grundstück- und Objektarten wie Einfamilienhäuser, Stockwerkeigentum, Mehrfamilienhäuser usw. zu unterscheiden. Es müssen deshalb je nach Grundstück und Objektart unterschiedliche Formulare ausgearbeitet werden, damit deren spezifische Parameter berücksichtigt werden können.

Art. 1 Allgemeines

Beim Vorliegen besonderer Verhältnisse (z.B. besondere Bauart, Liebhaberobjekte) ist für die Bewertung eine Besichtigung vor Ort vorzunehmen. Grundstücke mit industrieller, gewerblicher oder spezieller Nutzung werden durch die Steuerverwaltung individuell bewertet.

Art. 2 Einfamilienhäuser, Einfamilienhäuser mit Kleinwohnung, Zweifamilienhäuser, Dreifamilienhäuser (inkl. Ferienhäuser, Wohnen und Gewerbe bis 3 Einheiten)

Der Steuerwert wird nach dem realen Wert berechnet. Dieser setzt sich aus dem Landwert (Landfläche multipliziert mit Landwert gemäss Landwertplan) und dem Zeitwert der Gebäude (Neuwert abzüglich Altersentwertung) zusammen. Wertvermehrnde Investitionen bei Umbauarbeiten sowie An- oder Erweiterungsbauten werden zusätzlich hinzugerechnet.

Art. 3 Stockwerkeigentum

Der Steuerwert wird analog Art. 2 nach dem realen Wert berechnet. Dabei ist die Wertquote für die Bestimmung des Gebäudewertes massgebend (Neuwert Gebäude des Stammgrundstücks multipliziert mit Wertquote).

Die Wertquote beinhaltet die Flächen des jeweiligen Sonderrechts unter Berücksichtigung der Nutzung mittels einer Gewichtung (Wohnnutzung: Faktor 1, Keller: Faktor 0.25, Balkon: Faktor 0.3). Weiter werden vielfach Parameter wie Aussicht, Besonnung, Immissionen usw. mitberücksichtigt. (Die Abrechnung der gemeinschaftlichen Nebenkosten und die Bildung des Erneuerungsfonds erfolgt ebenfalls nach der Wertquote.)

Überbauungen im Stockwerkeigentum weisen vielfach eine erhöhte Ausnutzung auf. Häufig existiert ein separates Grundstück für den Spiel- und Aufenthaltsbereich, welches im Miteigentum aufgeteilt ist. Um den Landwert einer Stockwerkeinheit zu ermitteln, wird ein Prozentsatz des Gebäudeneuwertes berechnet. Diese Methode wird vielfach bei Verkehrswertschätzungen zur Bestimmung des Landwertes angewendet (Lageklassenmethode).

Somit setzt sich der Steuerwert aus dem Landwert (Prozentsatz des Gebäudeneuwertes) und dem Zeitwert des Gebäudes (Neuwert abzüglich Altersentwertung) zusammen.

Art. 4 Mehrfamilien- und Geschäftshäuser (ab 4 Einheiten)

Der Steuerwert wird nach dem Ertragswert berechnet. Dabei wird der Nettomietertag pro Jahr mit einem Kapitalisierungssatz kapitalisiert. Der Ertragswert entspricht dem Barwert einer ewigen Rente. Der Kapitalisierungssatz berücksichtigt die Verzinsung des Kapitals sowie die Bewirtschaftungs- und Rückstellungskosten.

Art. 9 Landwertpläne

Innerhalb der Bauzonen sind die Grundstücke in Zonen mit entsprechenden Landwerten eingeteilt. Im ganzen Kanton existieren insgesamt acht Landwertzonen mit den Werten Fr. 150.– bis Fr. 850.– pro m².

Gemeinde	Zone 1	Zone 2	Zone 3	Zone 4	Zone 5	Zone 6	Zone 7	Zone 8
Alpnach	-	250	350	450	550	-	-	-
Engelberg	-	250	350	450	550	650	750	850
Giswil	150	250	350	450	550	-	-	-
Kerns	150	250	350	450	550	-	-	-
Lungern	150	250	350	450	-	-	-	-
Sachselt	-	250	350	450	550	650	-	-
Sarnen	-	250	350	450	550	650	750	850

Der Steuerwert von unüberbautem Land innerhalb der Bauzone wird nach der Landfläche multipliziert mit dem Landwert gemäss Landwertplan berechnet. Der Landwert von überbautem Land innerhalb der Bauzone berechnet sich analog unüberbautem Land. Bei unüberbautem Rohbauland oder fehlendem Quartierplan erfolgt eine Reduktion des Landwertes um 25 Prozent.

Der Steuerwert von überbautem Land **ausserhalb der Bauzone** wird nach der Landfläche multipliziert mit dem Landwert abzüglich einem Reduktionsfaktor berechnet. Der Reduktionsfaktor in Prozent ergibt sich nach der Distanz (Luftlinie) zur nächstgelegenen Landwertzone. Bei nicht abparzellierten Grundstücken beträgt die Landfläche 800 m².

Distanz (Luftlinie)	bis	500 m	Reduktion 20 %
Distanz (Luftlinie)	501 m bis	1 000 m	Reduktion 30 %
Distanz (Luftlinie)	1 001 m bis	2 000 m	Reduktion 40 %
Distanz (Luftlinie)	2 001 m bis	3 000 m	Reduktion 50 %
Distanz (Luftlinie)	grösser	3 000 m	Reduktion 60 %

Bauzonen ohne zugewiesenen Landwert im Landwertplan (Zonen für öffentliche Bauten und Anlagen, Klosterzonen, Kurzonen, Campingzonen, Grünzonen usw.) werden unter Berücksichtigung der jeweiligen Nutzung individuell durch die Steuerverwaltung bewertet.

Überbauungen im Stockwerkeigentum weisen vielfach eine erhöhte Ausnutzung auf. Häufig existiert ein separates Grundstück für den Spiel- und Aufenthaltsbereich, welches im Miteigentum aufgeteilt ist. Um den **Landwert bei Stockwerkeigentum** zu ermitteln, wird ein Prozentsatz des Gebäudeneuwertes berechnet. Diese Methode kommt vielfach bei Verkehrswertschätzungen zur Bestimmung des Landwertes zur Anwendung (Lageklassenmethode).

Für Stockwerkeigentum gelten die Landwerte umgerechnet in Prozent des jeweiligen Anteils des Gebäude-Neuwertes:

Zone 1–2	12,5	% des Anteils Neuwert Gebäude
Zone 3–4	20,0	% des Anteils Neuwert Gebäude
Zone 5–6	27,5	% des Anteils Neuwert Gebäude
Zone 7–8	35,0	% des Anteils Neuwert Gebäude

Vernehmlassungsergebnis

Art. 2 Einfamilienhäuser, Einfamilienhäuser mit Kleinwohnung, Zweifamilienhäuser, Dreifamilienhäuser (inkl. Ferienhäuser, Wohnen und Gewerbe bis 3 Einheiten)

16 von 17 Vernehmlassungsantworten unterstützen, dass Gebäude bis drei Einheiten nach dem realen Wert bewertet werden.

Lungern spricht sich gegen die Altersentwertung von 0,75 Prozent gemäss Art. 2 Abs. 1 Bst. a aus. Dieser Wert erscheint dem Einwohnergemeinderat zu tief. Ein Prozentsatz von zwei bis drei Prozent würde als angemessen betrachtet. Zudem sei die Unterscheidung zwischen Umbau- und Sanierungsarbeiten zu definieren, damit in der Praxis eine einheitliche Handhabung angewendet werden kann.

Auch die FDP würde eine schnellere Altersentwertung von 1,5 bis zwei Prozent begrüssen.

Art. 4 Mehrfamilien- und Geschäftshäuser (ab 4 Einheiten)

Die Vernehmlassungsteilnehmenden sind einstimmig damit einverstanden, dass Gebäude ab vier Einheiten nach dem Ertragswert (Nettomiettertrag pro Jahr kapitalisiert) bewertet werden.

Art. 9 Landwertpläne: Innerhalb der Bauzone

Sarnen erwähnt, dass auf die örtlichen Verhältnisse Rücksicht genommen werden müsse.

Grundstückflächen im gleichen Quartier mit unterschiedlichen Ausnutzungsziffern oder Flächen, welche nicht bebaut werden können oder unförmige Parzellen, dürften nicht nach einem einheitlichen m²-Preis bewertet werden. Auf spezielle Verhältnisse sei mit einem prozentualen Reduktionsfaktor innerhalb der gleichen Zone zu reagieren, um eine unterschiedliche Bewertung zu ermöglichen. Für die Berechnung des Landwertes soll bei überbauten Grundstücken zuerst der Landbedarf für die vorhandenen Bauten festgestellt werden. Massgebend sind je nach Bauordnung die Ausnutzungsmöglichkeiten entsprechend der Art der Zone, d.h. Ausnutzungsziffer, Baumassenziffer, Gebäudegrundfläche im Verhältnis zur Grundstückgrösse verbunden mit einer Geschosshöhenbeschränkung, Grenzabstände usw.

Folgende Korrekturfaktoren sind explizit in der Beurteilung des Grundstückes zu berücksichtigen: Lagequalität, Erschliessung, Form/Grösse/Nutzung und weitere Besonderheiten.

Gegenüber der angenommenen Landwertzone wäre ein Abzug von bis 50 Prozent möglich. Die Abzüge würden individuell festgelegt.

Mehrflächen, die nicht abgetrennt, überbaut oder anderweitig sinnvoll genutzt werden können, seien mit Fr. 1.–/m² zu bewerten.

Auch die SP ist der Ansicht, dass in Einzelfällen Preisreduktionen möglich sein müssen.

Engelberg und Lungern erachten ihre Zonen generell als eine Stufe zu hoch eingeteilt. Lungern wünscht zudem folgende Ergänzung in Art. 14 Abs. 5: „Der Regierungsrat erlässt pro Gemeinde einen Landwertplan mit den entsprechenden Landwertzonen, welcher durch die betroffene Gemeinde genehmigt wird.“

Giswil und die CVP machen beliebt, die Landwertzonen für die Stimmbürger und die Steuerpflichtigen ersichtlich zu machen, zum Beispiel durch Aufschaltung im GIS, damit sie die Zuteilung ihrer Parzellen selbstständig nachvollziehen können.

Art. 9 Landwertpläne: Ausserhalb der Bauzone (Reduktionsfaktor)

Gemäss Vernehmlassungsvorlage nimmt der Landwert ausserhalb der Bauzone ausgehend von der nächstgelegenen Landwertzone mit zunehmender Distanz ab. Elf Vernehmlassungsteilnehmende haben sich für diese Regelung ausgesprochen, sechs Teilnehmende dagegen. Letzte erwiderten, dass spezielle Verhältnisse zu berücksichtigen seien. Es wurden insbesondere die Erschliessung, topografische Begebenheiten sowie Höhenlangen angesprochen. In Einzelfällen müssten mit Blick auf diese Massstäbe zusätzliche Reduktionen möglich sein. Diese Aspekte wurden auch von mehreren Befürwortern erwähnt.

Sachselt schlägt vor, für alle betroffenen Parzellen nur mit einem Pauschalsatz von Fr. 350.– zu rechnen. Die vorgeschlagene Reduktion zwischen 20 und 60 Prozent aber je nach Luftliniendistanz zu gewähren.

Art. 9 Landwertpläne: Landwerte bei Stockwerkeigentum

Mit einer Enthaltung stimmen alle Vernehmlassungsteilnehmenden zu, dass die Landwerte bei Stockwerkeigentum mittels einem Prozentsatz des Gebäudeneuwertes je nach Landwertzone berechnet werden.

Kompetenzregelung

Sarnen, die CVP, FDP, SVP, SP, der Hauseigentümerverband sowie der Bauernverband und Landfrauenverband sind nicht damit einverstanden, dass der Regierungsrat wesentliche Änderungen in der Berechnungsart zum Steuerwert und Eigenmietwert in eigener Kompetenz verändern kann. Denn die detaillierten Parameter und Faktoren für die Berechnung des Steuerwertes und des Eigenmietwertes werden in Ausführungsbestimmungen geregelt, ohne mögliche Mitsprache des Parlaments. Auch die Landwertpläne sind in den Ausführungsbestimmungen definiert. Änderungen dieser Steuerungselemente müssten breiter abgestützt entschieden werden. CVP, SP sowie der Bauern- und Landfrauenverband fordern deshalb die Festsetzung der Faktoren für die Berechnung des Eigenmietwertes und Steuerwertes in der kantonsrätlichen Verordnung.

Die SVP und der Hauseigentümerverband wollen zu den Faktoren für den Eigenmietwert und Steuerwert auch die Landwerte (SVP) resp. Preislimiten für Landwertzonen (HEV) auf Verordnungsstufe regeln.

Sarnen ist der Ansicht, dass die gesamten Ausführungsbestimmungen über die amtliche Steuererschätzung der nichtlandwirtschaftlichen Grundstücke auf Verordnungsstufe erlassen werden. Zudem seien Änderungen in der formelmässigen Bewertung vom Kantonsrat nur nach Anhörung der Einwohnergemeinden vorzunehmen.

Schlussfolgerung

Art. 2 Einfamilienhäuser, Einfamilienhäuser mit Kleinwohnung, Zweifamilienhäuser, Dreifamilienhäuser (inkl. Ferienhäuser, Wohnen und Gewerbe bis 3 Einheiten)

Ein Prozentsatz für die Altersentwertung zwischen 1,5 und zwei Prozent ist nicht realistisch. Der Regierungsrat definiert diesen, basierend auf weiteren Modellberechnungen, voraussichtlich bei einem Prozent.

Der Steuerwert wird gemäss Vernehmlassungsvorlage aus dem Landwert (Landfläche multipliziert mit Landwert gemäss Landwertplan), dem Zeitwert der Gebäude (Neuwert abzüglich Altersentwertung) sowie aus den Umgebungsanlagen und Baunebenkosten gerechnet. Aufgrund weiterer Modellrechnungen musste festgestellt werden, dass mit dem Einbezug der Umgebungs- und Baunebenkosten die Steuerwerte zu hoch ausfallen, weshalb auf diesen Faktor verzichtet wird. Es ergibt sich damit auch eine Vereinfachung des Verfahrens zugunsten der Steuerpflichtigen. (Auf die Aufrechnung der Umgebungs- und Baunebenkosten ist in Art. 3 und Art. 6 ebenfalls zu verzichten.)

Weil mit der Neuregelung der Grundstückschätzungen in der Summe keine Mehreinnahmen generiert werden sollen, wurde in Art. 23 StG der Eigenmietwert auf unter 70 Prozent des Marktwertes festgelegt. Ausgehend davon ist der Eigenmietwert in Art. 2 der Ausführungsbestimmungen auf 3,8 Prozent festzulegen. Ebenso in Art. 3, Art. 4, Art. 5 und Art. 6 der Ausführungsbestimmungen.

Art. 4 Mehrfamilien- und Geschäftshäuser (ab 4 Einheiten)

Damit sich die Steuerwerte der Einfamilienhäuser sowie der Mehrfamilien- und Geschäftshäuser auf ähnlicher Höhe befinden, wird der Kapitalisierungssatz von 6,5 Prozent auf sechs Prozent gesenkt.

Art. 9 Landwertpläne: Innerhalb der Bauzone

Die formelmässige Bewertung hat eine Vereinfachung zum Ziel. Dies bedeutet, dass die formelmässige Bewertung bei der Mehrheit der Grundstücke Anwendung finden soll; bei speziellen Verhältnissen ist jedoch eine Schätzung vor Ort weiterhin möglich. Es sind aus diesem Grund keine weiteren Massnahmen erforderlich.

Anhand der zurzeit vorliegenden Vergleiche mit aktuellen Schätzungen vor Ort wird davon ausgegangen, dass alle Landwertzonen innerhalb der Bauzone pauschal um Fr. 50.– gekürzt werden können. Es werden sich voraussichtlich acht Landwertzonen zwischen Fr. 100.– und Fr. 800.– ergeben.

Die Aufschaltung der Landwertzonen im GIS zur Einsicht für die Steuerpflichtigen ist vorgesehen.

Art. 9 Landwertpläne: Ausserhalb der Bauzone (Reduktionsfaktor)

Alle Reduktionsfaktoren werden um zehn Prozent erhöht:

Distanz (Luftlinie)	bis	500 m	Reduktion 30 %
Distanz (Luftlinie)	501 m bis	1 000 m	Reduktion 40 %
Distanz (Luftlinie)	1 001 m bis	2 000 m	Reduktion 50 %
Distanz (Luftlinie)	2 001 m bis	3 000 m	Reduktion 60 %
Distanz (Luftlinie)	grösser	3 000 m	Reduktion 70 %

Art. 9 Landwertpläne: Landwerte bei Stockwerkeigentum

Für Stockwerkeigentum gelten die Landwerte umgerechnet in Prozent des jeweiligen Anteils des Gebäude-Neuwertes. Diese sind aufgrund neuerer Berechnungen gegenüber der Vernehmlassung um je 2,5 Prozent zu erhöhen:

Zone 1–2:	15,0 %	des Anteils Neuwert Gebäude
Zone 3–4:	22,5 %	des Anteils Neuwert Gebäude
Zone 5–6:	30,0 %	des Anteils Neuwert Gebäude
Zone 7–8:	37,5 %	des Anteils Neuwert Gebäude

Kompetenzregelung

Der Regierungsrat beantragt, die Kompetenzregelung gemäss Vernehmlassungsvorlage beizubehalten. Es handelt sich in den Ausführungsbestimmungen vorab um technische Aspekte. Mit den grundlegenden Bestimmungen betreffend Festlegung des Eigenmietwertes unter 70 Prozent des Marktwertes (Art. 23 StG) und des Netto-Steuerwertes von 65 Prozent des Steuerwertes (Art. 23 VV zum StG) kann der Kantonsrat die entscheidenden Eckwerte festlegen. Zudem wurden diverse Änderungsanträge aus der Vernehmlassung zu den Ausführungsbestimmungen entsprechend aufgenommen. Dem Regierungsrat soll deshalb die Kompetenz zur Verabschiedung der Ausführungsbestimmungen wie vorgeschlagen belassen werden.

Weitere Änderungen

Die Steuerverwaltung hat seit der Vernehmlassung detaillierte Berechnungen vorgenommen. Aufgrund dieser Berechnungen können weitere Faktoren der Ausführungsbestimmungen, wie sie in der Vernehmlassung im Entwurf vorlagen, nun genauer festgelegt werden:

- Vermietbare Fläche (Art. 2 und 4)
In der Vernehmlassungsvorlage entsprach eine Einheit bei gewerblicher Nutzung einer vermietbaren Fläche von 15 m². Diese wird um 10 m² auf 25 m² erhöht, was sich zugunsten der Steuerpflichtigen auswirkt.
- Einstellhallenplätze im Miteigentum (Art. 5)
Bei den Einstellhallenplätzen wird im Gegensatz zur Vernehmlassungsvorlage auf die Altersentwertung verzichtet. Dafür wird der Pauschalwert von Fr. 35 000.– auf Fr. 25 000.– gekürzt. Ausgehend davon wird auch der Pauschalwert für den zweiten von zwei hintereinander angeordneten Einstellhallenplätzen um Fr. 10 000.– gesenkt.
- Individuelle Schätzung des Steuerwertes und Eigenmietwertes (Art. 10)
Da bei den nichtlandwirtschaftlichen Grundstücken in der Summe keine Mehreinnahmen erzielt werden sollen, wurde der Netto-Steuerwert sowie der Eigenmietwert tiefer angesetzt. Analog dazu gilt es, die Werte in Art. 10 nach unten zu korrigieren.

13. Ausführungsbestimmungen betreffend Gewährung eines Einschlages auf dem Eigenmietwert in Härtefällen

Vernehmlassungsvorlage

Mit der Neuregelung der Grundstückschätzungen wird im Steuergesetz neu nur noch der Grundsatz umschrieben, wie die Steuerwerte von nichtlandwirtschaftlichen Grundstücken zu bestimmen sind. Mit den neu geltenden Artikeln 23 Abs. 3 StG und 45 Abs. 2 und 3 StG hat der Regierungsrat Ausführungsbestimmungen über die amtlichen Steuerschätzungen der nichtlandwirtschaftlichen Grundstücke zu erlassen. In Art. 12 dieser letztgenannten Ausführungsbestimmungen wird festgehalten, dass den Eigentümern von selbstgenutzten Einfamilienhäusern, von Stockwerkeigentum und von Wohnungen in Mehrfamilienhäusern auf dem berechneten Eigenmietwert ein angemessener Einschlag zu gewähren ist, wenn der Eigenmietwert zu den Einkommens- und Vermögensverhältnissen der steuerpflichtigen Person in einem offensichtlichen Missverhältnis steht.

Die Härtefallregelung soll insbesondere Seniorinnen und Senioren entlasten, die eine „schuldenfreie“ Liegenschaft besitzen und nur ein bescheidenes Einkommen haben. Der Eigenmietwert kann in diesen Konstellationen zu einer unverhältnismässigen Besteuerung führen. Die Kantone Zürich, Luzern, Graubünden, Waadt und Genf kennen ebenfalls eine solche Härtefallregelung.

Die Gewährung des Einschlages entfällt, sofern das steuerbare Vermögen bei Alleinstehenden Fr. 100 000.– und bei den übrigen Personen Fr. 150 000.– übersteigt. Die Herabsetzung wird jedoch auch gewährt, wenn das steuerbare Vermögen die Beträge von Fr. 100 000.– (Alleinstehende) bzw. Fr. 150 000.– (übrige Steuerpflichtige) übersteigt, sofern der Steuerwert des am Wohnsitz dauernd selbstgenutzten Wohneigentums 75 Prozent des Steuerwertes aller Vermögenswerte (Aktiven vor Abzug der Schulden) gemäss Steuerveranlagung übersteigt.

Der Einschlag im Härtefall ist vom Steuerpflichtigen geltend zu machen. Steht dem Steuerpflichtigen gemäss den Ausführungsbestimmungen ein Einschlag auf dem Eigenmietwert zu, wird die Unterhaltspauschale ungeachtet dieses Einschlags auf dem vollen Eigenmietwert berechnet.

Vernehmlassungsergebnis

Mit 16 Ja-Stimmen zu einer Enthaltung sprechen sich die Vernehmlassungsteilnehmenden für eine Härtefallregelung aus. Eine entsprechende Regelung erachten die Teilnehmenden mehrheitlich als zwingend nötig, weil gerade bei Wohneigentümern im Rentenalter die steuerliche Belastung teilweise hoch ausfällt.

Sachselt und Kerns schlagen vor, eine aufschiebende Wirkung zu prüfen.

Sarnen und die SP regen an, die festgelegten Beträge bei der Gewährung des Einschlages zu indexieren und vom Regierungsrat periodisch anzupassen.

Die CVP sieht noch offene Fragen beim Vollzug und dem Zeitpunkt der Geltendmachung. Der Vollzug sollte so angesetzt werden, dass Härtefälle im Rahmen der Veranlagungsverfügung automatisch durch die Steuerbehörde berechnet werden. Dies unterstützt auch der Hauseigentümerverband, weil viele Bedürftige mit derartigen Konstrukten überfordert seien. Demgegenüber sieht der Gewerbeverband vor, Härtefälle einzeln und individuell von Fall zu Fall anzuschauen. Das Gespräch sei dafür eine wichtige Grundlage.

Die SVP enthält sich der Stimme. Sie sieht das Problem der Härtefälle durch den Eigenmietwert als fiktives Einkommen entstehen. Mit der Vorlage zur Neuregelung der Grundstückschätzungen werde dieses Problem weiter verschärft. Sie schlägt vor, bei Härtefällen auf die Festsetzung eines Eigenmietwertes und den Abzug der Schuldzinsen zu verzichten.

Der Hauseigentümerverband stellt fest, dass der Bedarf für eine Härtefallregelung erst richtig geschaffen werde, weil beabsichtigt sei, die Steuer- und insbesondere die Eigenmietwerte teilweise zu erhöhen. Damit würden Härtefälle in grösserer Zahl gerade erst geschaffen. Der Hauseigentümerverband ist deshalb der Meinung, dass statt einer Härtefallregelung primär eine Mässigung in den steuerlichen Bewertungen angezeigt wäre.

Schlussfolgerung

Die Vernehmlassung zeigte eindeutig, dass eine Regelung für Härtefälle gewünscht wird. Die Ermittlung von Härtefällen soll im Gegensatz zur Vernehmlassung nicht auf Antrag berechnet werden, sondern von Amtes wegen erfolgen. Damit erhalten alle Steuerpflichtigen, welche die entsprechenden Voraussetzungen erfüllen, diese Unterstützung.

VII. Finanzielle Auswirkungen

Die nun vorliegende Neuregelung der Grundstückschätzungen generiert im Gegensatz zur Vernehmlassungsvorlage für die **nichtlandwirtschaftlichen Grundstücke** insgesamt keine Mehreinnahmen für Kanton, Einwohner- und Kirchgemeinden.

Bei den **landwirtschaftlichen Grundstücken** fallen durch die Anwendung der aktuellsten Anleitung höhere Vermögenssteuern von insgesamt rund Fr. 48 000.– an, die Einkommenssteuern werden sich in der Summe nicht erhöhen.

Wird in Härtefällen ein **Einschlag auf dem Eigenmietwert** gewährt, ist mit Steuerausfällen von rund Fr. 206 000.– (Kanton, Einwohner- und Kirchgemeinden) zu rechnen. Anhand von Hochrechnungen und Schätzungen sind die Steuerausfälle in etwa wie folgt verteilt:

Steuerausfälle⁶	Kanton	Einwohner- gemeinden	Kirch- gemeinden	
Sarnen	19 347	26 627	3 542	
Kerns	9 465	15 080	2 043	
Sachselsn	11 156	16 829	2 572	
Alpnach	9 130	13 308	2 105	
Giswil	11 593	19 649	2 751	
Lungern	4 279	7 253	1 015	
Engelberg	10 792	17 742	0	
Total	75 763	116 489	14 027	206 278

⁶ Ø 2009-2011

VIII. Schlusswort

In den Jahren 1980 bis 1982 fand im Kanton Obwalden die letzte Gesamtrevision der Grundstückschätzungen statt. Obwohl bei den nichtlandwirtschaftlichen Grundstücken im Gegensatz zu den landwirtschaftlichen Grundstücken im Jahre 1995 eine rechnerische Anpassung erfolgte, sind die heutigen gesetzlichen Grundlagen ungenügend und entsprechen nicht mehr der allgemeinen Entwicklung.

Für die steuerpflichtigen Personen bedeutet dies unter anderem eine Rechtsungleichheit zwischen älteren und neueren Gebäuden sowie zwischen älteren und neueren Grundstückschätzungen. Die heutigen rechtlichen Grundlagen berücksichtigen die aktuell vorherrschenden Verhältnisse des Wohn- und Siedlungsbaus nicht ausreichend. Insbesondere die Verhältnisse bezüglich Ausbaustandard der Wohnungen haben sich in den letzten 30 Jahren seit der letzten Gesamtrevision grundlegend verändert.

Eine Neuregelung der Grundstückschätzungen ist deshalb aus Sicht des Regierungsrats unumgänglich. Nach eingehender Analyse verschiedener Methoden zur Anpassung des Schätzungs- und Grundpfandgesetzes sowie der Schätzungs- und Grundpfandverordnung hat sich der Regierungsrat für eine Revision mittels formelmässiger, schematischer Bewertung unter Mitwirkung der Grundeigentümerinnen und Grundeigentümer entschieden.

Der Regierungsrat ist überzeugt, dass diese Methode für den Kanton Obwalden das optimale Instrument darstellt. Es überzeugt insbesondere aufgrund seines effizienten, zeitgemässen und kostengünstigen Lösungsansatzes. Weil diese Methode keine Hausbesichtigungen mehr erfordert, entspricht sie auch einem Bedürfnis der Grundeigentümerinnen und Grundeigentümer.

Die Neuregelung der Grundstückschätzungen wird aufgrund des Vernehmlassungsergebnisses bei den nichtlandwirtschaftlichen Grundstücken insgesamt keine Mehreinnahmen beim Kanton respektive den Einwohner- und Kirchgemeinden zur Folge haben. Im Einzelfall können jedoch höhere oder tiefere steuerliche Werte anfallen, weil die formelmässige Bewertung die Gerechtigkeit zwischen älteren und neueren Schätzungen bzw. älteren und neueren Grundstücken wiederherstellt.

Bei den landwirtschaftlichen Grundstücken wird durch die Anwendung der aktuellsten Anleitung der Ertragswert in Zukunft höher ausfallen, was höhere Vermögenssteuern von insgesamt rund Fr. 48 000.– bedeutet. Das heisst, pro Betrieb ergeben sich im Durchschnitt Fr. 60.– pro Jahr mehr Vermögenssteuern. Die Einkommenssteuern werden sich in der Summe nicht erhöhen. Für den Regierungsrat sind diese sehr moderaten steuerlichen Veränderungen bei den landwirtschaftlichen Grundstücken vertretbar.

Glossar

Eigenmietwert

Angenommene Miet- oder Pachteinnahmen, die bei einer Vermietung oder Verpachtung der Liegenschaft erzielt würden. Diese angenommenen Einnahmen unterliegen der Einkommenssteuer.

Ertragswert

Der Ertragswert ist der kapitalisierte jährliche Mietwert eines Grundstücks und entspricht dem Barwert einer ewigen Rente. Er ergibt sich rechnerisch aus der Division des mit 100 multiplizierten jährlichen Mietwerts durch den Kapitalisierungssatz.

Kapitalisierungssatz

Prozentsatz, mit dem der Ertragswert aus dem Mietwert berechnet wird. Der Kapitalisierungssatz berücksichtigt die Verzinsung des Kapitals sowie die Bewirtschaftungs- und Rückstellungskosten.

Landwert

Wert des Bodens überbauter oder nicht überbauter Grundstücke.

Marktwert

Der Marktwert entspricht dem unter normalen Verhältnissen und ohne Rücksicht auf ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse erzielbaren Verkaufspreis am Stichtag.

Synonym für Verkehrswert.

Mischwertmethode

Bei der Mischwertmethode wird durch Gewichtung von Sach- und Ertragswert der Marktwert überbauter Grundstücke ermittelt. Bei dieser Methode ist es in der Bewertungspraxis üblich, den Sachwert stets einmal und den Ertragswert mit einem Faktor ($m \geq 0$) zu gewichten.

Realwert (auch Sachwert genannt)

Der Realwert setzt sich zusammen aus dem Landwert, dem Zeitwert (Neuwert abzüglich Altersentwertung) aller baulichen Anlagen sowie den Kosten für Umgebungsarbeiten und Baunebenkosten.

Steuerwert

Kapitalwert für die Vermögensbesteuerung.

Verkehrswert

Synonym für Marktwert.

Anhänge

Anhang 1: Mantelerlass „Gesetz über die Neuregelung der Grundstückschätzungen“

Anhang 2: Entwurf über die Ausführungsbestimmungen über die amtliche Steuerschätzung der nichtlandwirtschaftlichen Grundstücke

Anhang 3: Entwurf über die Ausführungsbestimmungen betreffend Gewährung eines Einschlages auf dem Eigenmietwert in Härtefällen inkl. Anhang 3.1 (Anwendungsbeispiele) und Anhang 3.2 (Berechnungsbeispiel)

Anhang 4: Berechnungsbeispiele