

## Neuregelung der Grundstückschätzungen

### Beispiele: Vergleich Steuerwerte und Eigenmietwerte alt - neu

#### 2. Nichtlandwirtschaftliche Schätzungen

alt	Netto-Steuerwert 100%	Eigenmietwert 4.0%
neu	Netto-Steuerwert 65%	Eigenmietwert 3.8%

#### 2.a 4 1/2 Zimmer-Wohnung (Stockwerkeigentum)

Baujahr:	1980
Bemerkungen:	einfacher Ausbaustandard, unverändert aus dem Jahr 1980 Gesamtsanierung anstehend
Verkehrswert 2012:	330'000

	Netto-Steuerwert		Faktor	Einkommen	
	Franken	in %		Franken	in %
<b>Preisbasis 1995 (alt)</b>	204'500	100%	4.0%	8'180	100%
<b>Preisbasis 2015 (neu)</b>	171'600		3.8%	6'521	<sup>1)</sup>
<b>Veränderung</b>	-32'900	-16%		-1'659	-20%

#### Veränderung, Beispiel Sarnen <sup>2)</sup>

Vermögenssteuer:	-48
Einkommenssteuer:	-217

#### 2.b 4 1/2 Zimmer-Wohnung (Stockwerkeigentum)

Baujahr:	2008
Kaufpreis 2008:	530'000
Bemerkungen:	mittlerer Ausbaustandard, Wertsteigerung, grosse Nachfrage
Verkehrswert geschätzt:	750'000

	Netto-Steuerwert		Faktor	Einkommen	
	Franken	in %		Franken	in %
<b>Preisbasis 1995 (alt)</b>	304'780	100%	4.0%	12'191	100%
<b>Preisbasis 2015 (neu)</b>	332'400		3.8%	12'631	<sup>1)</sup>
<b>Veränderung</b>	27'620	9%		440	4%

#### Bsp. Sarnen <sup>2)</sup>

Vermögenssteuer:	41
Einkommenssteuer:	54

<sup>1)</sup> Prozentsatz ist durch Regierungsrat festzulegen

<sup>2)</sup> Kantons-, Einwohner und Kirchgemeinden

## Neuregelung der Grundstückschätzungen

---

### Beispiele: Vergleich Steuerwerte und Eigenmietwerte alt - neu

#### 2. Nichtlandwirtschaftliche Schätzungen

##### 2.c 5 1/2 Zimmer-Wohnung (Stockwerkeigentum)

Baujahr: 2012  
 Kaufpreis 2012: 1'710'000  
 Bemerkungen: hoher Ausbaustandard, Liebhaberpreis

	Netto-Steuerwert		Faktor	Einkommen	
	Franken	in %		Franken	in %
<b>Preisbasis 1995 (alt)</b>	481'644	100%	4.0%	19'266	100%
<b>Preisbasis 2015 (neu)</b>	570'700		3.8%	21'687	<sup>1)</sup>
<b>Veränderung</b>	89'056	18%		2'421	13%

##### Veränderung, Beispiel Sarnen <sup>2)</sup>

Vermögenssteuer: 134  
 Einkommenssteuer: 326

---

##### 2.d 5 1/2 Zimmer-Wohnung (Stockwerkeigentum)

Baujahr: 2009  
 Kaufpreis 2009: 1'050'000  
 Bemerkungen: mittlerer Ausbaustandard, Attikawohnung, Wertsteigerung  
 Verkehrswert geschätzt: 1'250'000

	Netto-Steuerwert		Faktor	Einkommen	
	Franken	in %		Franken	in %
<b>Preisbasis 1995 (alt)</b>	677'872	100%	4.0%	27'115	100%
<b>Preisbasis 2015 (neu)</b>	627'500		3.8%	23'845	<sup>1)</sup>
<b>Veränderung</b>	-50'372	-7%		-3'270	-12%

##### Bsp. Sarnen <sup>2)</sup>

Vermögenssteuer: -76  
 Einkommenssteuer: -435

---

<sup>1)</sup> Prozentsatz ist durch Regierungsrat festzulegen

<sup>2)</sup> Kantons-, Einwohner und Kirchgemeinden

## Neuregelung der Grundstückschätzungen

### Beispiele: Vergleich Steuerwerte und Eigenmietwerte alt - neu

#### 2. Nichtlandwirtschaftliche Schätzungen

##### 2.e Einfamilienhaus mit Garage

Baujahr: 1993  
 Bemerkungen: mittlerer Ausbaustandard, kleine Grundstücksfläche

	Netto-Steuerwert		Faktor	Einkommen	
	Franken	in %		Franken	in %
<b>Preisbasis 1995 (alt)</b>	471'969	100%	4.0%	18'879	100%
<b>Preisbasis 2015 (neu)</b>	426'800		3.8%	16'218	<sup>1)</sup>
<b>Veränderung</b>	-45'169	-10%		-2'660	-14%

##### Bsp. Sarnen <sup>2)</sup>

Vermögenssteuer: -68  
 Einkommenssteuer: -353

##### 2.f Einfamilienhaus

Baujahr: 1965  
 Bemerkungen: mittlerer Ausbaustandard  
 letzte Steuerschätzung vor Ort aus dem Jahr 1981 mit  
 sehr tiefen Werten

	Netto-Steuerwert		Faktor	Einkommen	
	Franken	in %		Franken	in %
<b>Preisbasis 1995 (alt)</b>	231'500	100%	4.0%	9'260	100%
<b>Preisbasis 2015 (neu)</b>	321'700		3.8%	12'225	<sup>1)</sup>
<b>Veränderung</b>	90'200	39%		2'965	32%

##### Veränderung, Beispiel Sarnen <sup>2)</sup>

Vermögenssteuer: 136  
 Einkommenssteuer: 394

##### 2.g Einfamilienhaus

Baujahr: 2010  
 Bemerkungen: hoher Ausbaustandard  
 Anlagekosten geschätzt: 1'700'000

	Netto-Steuerwert		Faktor	Einkommen	
	Franken	in %		Franken	in %
<b>Preisbasis 1995 (alt)</b>	930'132	100%	4.0%	37'205	100%
<b>Preisbasis 2015 (neu)</b>	983'400		3.8%	37'369	<sup>1)</sup>
<b>Veränderung</b>	53'268	6%		164	0%

##### Bsp. Sarnen <sup>2)</sup>

Vermögenssteuer: 80  
 Einkommenssteuer: 14

<sup>1)</sup> Prozentsatz ist durch Regierungsrat festzulegen

<sup>2)</sup> Kantons-, Einwohner und Kirchgemeinden

## Neuregelung der Grundstückschätzungen

### Beispiele: Vergleich Steuerwerte und Eigenmietwerte alt - neu

#### 2. Nichtlandwirtschaftliche Schätzungen

##### 2.h Einfamilienhaus

Baujahr: 1954 Umbaujahr 1990  
 Bemerkung: ruhige, gesuchte Wohnlage

	Netto-Steuerwert		Faktor	Einkommen	
	Franken	in %		Franken	in %
<b>Preisbasis 1995 (alt)</b>	421'000	100%	4.0%	16'840	100%
<b>Preisbasis 2015 (neu)</b>	458'200		3.8%	17'412	<sup>1)</sup>
<b>Veränderung</b>	37'200	9%		572	3%

##### Veränderung, Beispiel Sarnen <sup>2)</sup>

Vermögenssteuer: 56  
 Einkommenssteuer: 68

##### 2.i Mehrfamilienhaus

Baujahr: 2011  
 Bemerkungen: 11 Wohnungen  
 mittlerer bis hoher Ausbaustandard

	Netto-Steuerwert		Einkommen
	Franken	in %	
<b>Preisbasis 1995 (alt)</b>	3'701'078	100%	effektive Mieteinnahmen
<b>Preisbasis 2015 (neu)</b>	3'477'500		effektive Mieteinnahmen
<b>Veränderung</b>	-223'578	-6%	

##### Bsp. Sarnen <sup>2)</sup>

Vermögenssteuer: -337

##### 2.k Mehrfamilienhaus

Baujahr: 1957 Gesamtsanierung 2013  
 Bemerkungen: 10 Wohnungen  
 Verkaufspreis 2013: 4'475'000

	Netto-Steuerwert		Einkommen
	Franken	in %	
<b>Preisbasis 1995 (alt)</b>	2'137'230	100%	effektive Mieteinnahmen
<b>Preisbasis 2015 (neu)</b>	2'288'000		effektive Mieteinnahmen
<b>Veränderung</b>	150'770	7%	

##### Bsp. Sarnen <sup>2)</sup>

Vermögenssteuer: 227

<sup>1)</sup> Prozentsatz ist durch Regierungsrat festzulegen

<sup>2)</sup> Kantons-, Einwohner und Kirchgemeinden