

## Synopsis

## Gesetz über die Neuregelung der Grundstückschätzungen

Geltendes Recht	Entwurf des Regierungsrats vom 3. Dezember 2013	Notizen
	<b>Gesetz über die Neuregelung der Grundstückschätzungen</b>	
	<p><i>Der Kantonsrat des Kantons Obwalden,</i></p> <p>gestützt auf Artikel 60 der Kantonsverfassung vom 19. Mai 1968<sup>1)</sup>,</p> <p><i>beschliesst:</i></p>	
	<b>I.</b>	
	<i>Keine Hauptänderung.</i>	
	<b>II.</b>	
	<b>1. Der Erlass GDB 213.7 (Gesetz über die amtliche Schätzung der Grundstücke und das Grundpfandrecht [Schätzungs- und Grundpfandgesetz] vom 26. Oktober 2006) (Stand 1. Januar 2007) wird wie folgt geändert:</b>	
<b>Gesetz über die amtliche Schätzung der Grundstücke und das Grundpfandrecht (Schätzungs- und Grundpfandgesetz)</b>		
vom 26. Oktober 2006  (Stand 1. Januar 2007)		
<i>Der Kantonsrat des Kantons Obwalden,</i>		

<sup>1)</sup> GDB 101.0

Geltendes Recht	Entwurf des Regierungsrats vom 3. Dezember 2013	Notizen
<p>in Ausführung von Artikel 5, 6, 828, 843 und 848 sowie Schlusstitel Artikel 52 des Schweizerischen Zivilgesetzbuches vom 10. Dezember 1907<sup>1)</sup>, gestützt auf Artikel 60 der Kantonsverfassung vom 19. Mai 1968<sup>2)</sup>,</p>	<p>in Ausführung von Artikel 793 ff. sowie Schlusstitel Artikel 52 des Schweizerischen Zivilgesetzbuches vom 10. Dezember 1907<sup>3)</sup>, gestützt auf Artikel 60 der Kantonsverfassung vom 19. Mai 1968<sup>4)</sup>,</p>	
<p><i>beschliesst:</i></p>		
<p><b>Art. 5</b> Auskunftspflicht und Amtsgeheimnis</p> <p><sup>1</sup> Die Parteien sowie Dritte, die ein berechtigtes Interesse nachzuweisen vermögen, können bei der kantonalen Steuerverwaltung die Schätzungsakten einsehen oder eine Kopie des Schätzungsprotokolls verlangen.</p> <p><sup>2</sup> Die mit der Schätzung beauftragten Personen haben über die bei ihrer Tätigkeit erhaltenen Kenntnisse gegenüber unberechtigten Drittpersonen Verschwiegenheit zu bewahren.</p>	<p><b>Art. 5</b> Mitwirkungs- und Geheimhaltungspflicht</p> <p><sup>1</sup> Die Grundeigentümer oder Grundeigentümerinnen sind zur Mitwirkung bei der Grundstückschätzung 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.</p> <p><sup>2</sup> Sie können bei der kantonalen Steuerverwaltung die Schätzungsakten einsehen oder eine kostenlose Kopie des Schätzungsprotokolls verlangen.</p> <p><sup>3</sup> Die mit der Schätzung beauftragten Personen haben über die bei ihrer Tätigkeit erhaltenen Kenntnisse gegenüber unberechtigten Drittpersonen Verschwiegenheit zu bewahren.</p>	
<p><b>Art. 6</b> Amtshilfe</p> <p><sup>1</sup> Die Amtsstellen des Kantons und der Gemeinden haben der kantonalen Steuerverwaltung auf Verlangen die für die Schätzungen zweckdienlichen Unterlagen zur</p>	<p><sup>1</sup> Die Amtsstellen des Kantons und der Gemeinden erteilen der kantonalen Steuerverwaltung kostenlos sämtliche für die Vornahme der Schätzung erforderlichen</p>	

<sup>1)</sup> SR 210

<sup>2)</sup> GDB 101.0

<sup>3)</sup> SR 210

<sup>4)</sup> GDB 101.0

Geltendes Recht	Entwurf des Regierungsrats vom 3. Dezember 2013	Notizen
<p>Verfügung zu stellen.</p> <p><sup>2</sup> Insbesondere melden die Baubewilligungsbehörden den Abschluss von Um-, Neu- und Erweiterungsbauten.</p>	<p>Auskünfte.</p> <p><sup>2</sup> Die Daten können einzeln, auf Listen oder auf elektronischen Datenträgern übermittelt werden.</p> <p><sup>3</sup> Sie können auch durch ein Abrufverfahren zugänglich gemacht werden. Der Datenzugriff ist in diesem Fall durch ein Rollen- und Berechtigungskonzept genau zu regeln.</p> <p><sup>4</sup> Die Baubewilligungsbehörden melden den Abschluss von Um-, Neu- und Erweiterungsbauten.</p>	
<p><b>Art. 11</b> Einsprache</p> <p><sup>1</sup> 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.</p> <p><sup>2</sup> Einspracheberechtigt sind der Grundeigentümer oder die Grundeigentümerin, der Nutzniesser oder die Nutzniesserin sowie die weiteren Auftraggebenden.</p>	<p><sup>1</sup> Gegen die Schätzung kann innert 30 Tagen nach der Zustellung bei der kantonalen Steuerverwaltung schriftlich Einsprache erhoben werden. Die Einsprache muss eine Begründung und einen Antrag enthalten.</p>	
<p><b>Art. 15</b> Kostentragung</p> <p><sup>1</sup> Die Kosten von Grundpfandschätzungen sind vom Grundeigentümer oder von der Grundeigentümerin zu tragen. Der Kantonsrat regelt den Gebührenbezug durch Verordnung<sup>1)</sup>.</p> <p><sup>2</sup> Die Kosten von Schätzungen für Perimeter werden der</p>	<p><sup>1</sup> 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.</p> <p><sup>2</sup> Beantragt der Grundeigentümer oder die Grundeigen-</p>	

<sup>1)</sup> Verordnung über die Beurkundungs-, Grundbuch- und Schätzungsgebühren (GDB 213.61)

Geltendes Recht	Entwurf des Regierungsrats vom 3. Dezember 2013	Notizen
<p>zuständigen Genossenschaft oder, wenn eine solche nicht besteht, dem Werkerbauer oder der Werkerbauerin überbunden.</p> <p><sup>3</sup> Die Kosten der von Amtes wegen vorgenommenen Steuerschätzungen werden vom Kanton getragen.</p> <p><sup>4</sup> Bei Schätzungen anderer Art, bei denen kein besonderer Verteiler vorgesehen ist, haftet die auftraggebende Person für die Kosten.</p> <p><sup>5</sup> Die Gebühren für das Rechtsmittelverfahren werden nach der Verwaltungsverfahrensverordnung<sup>2)</sup> erhoben.</p>	<p>tümerin eine Grundstückschätzung, so sind die Kosten durch den Grundeigentümer oder die Grundeigentümerin zu tragen.</p> <p><sup>6</sup> Der Kantonsrat regelt den Gebührenbezug durch Verordnung<sup>3)</sup>.</p>	
<p><b>Art. 16</b> Schätzung</p> <p><sup>1</sup> Für die Errichtung von Schuldbriefen ist bei nichtlandwirtschaftlichen Grundstücken keine amtliche Schätzung erforderlich.</p> <p><sup>2</sup> Für landwirtschaftliche Grundstücke gelten die Vorschriften gemäss dem Bundesgesetz über das bürgerliche Bodenrecht<sup>4)</sup>.</p>	<p><sup>1</sup> <i>Aufgehoben</i></p>	
<p><b>Art. 17</b> Belastungsgrenze</p> <p><sup>1</sup> Die Belastungsgrenze für die Errichtung von Gülten richtet sich nach den Vorschriften von Art. 848 ZGB<sup>1)</sup>.</p>	<p><sup>1</sup> Die Belastungsgrenze für die Errichtung des Grundfandrechtes richtet sich nach den Vorschriften von Art. 793 ff. ZGB<sup>2)</sup>.</p>	

<sup>2)</sup> Art. 23a ff. VwVV (GDB 133.21)

<sup>3)</sup> Verordnung über die Beurkundungs-, Grundbuch- und Schätzungsgebühren (GDB 213.61)

<sup>4)</sup> SR 211.412.11

<sup>1)</sup> SR 210

<sup>2)</sup> SR 210

Geltendes Recht	Entwurf des Regierungsrats vom 3. Dezember 2013	Notizen
<p><sup>2</sup> Für die Grundpfandbelastung landwirtschaftlicher Grundstücke gelten die Vorschriften gemäss dem Bundesgesetz über das bäuerliche Bodenrecht<sup>1</sup>.</p>		
<p><b>Art. 23</b> Übergangsrecht</p> <p><sup>1</sup> Die Aufhebung der Belastungsgrenze für nichtlandwirtschaftliche Schuldbriefe gilt für jene, die nach dem Inkrafttreten dieses Gesetzes dem Grundbuch angemeldet werden.</p>	<p><sup>2</sup> 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.</p>	
	<p><b>2. Der Erlass GDB 213.71 (Verordnung über die amtliche Schätzung der Grundstücke und das Grundpfandrecht [Schätzungs- und Grundpfandverordnung] vom 26. Oktober 2006) (Stand 1. Januar 2011) wird wie folgt geändert:</b></p>	
<p><b>Art. 1</b> Geltungsbereich</p> <p><sup>1</sup> 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.</p> <p><sup>2</sup> Auf die Schätzungen nach Steuerrecht<sup>2</sup> findet sie An-</p>	<p><sup>1</sup> Diese Verordnung findet Anwendung auf die Grundstückschätzungen für die Errichtung von Grundpfandrechten, auf die Schätzung von Grundstücken und Anlagen bei Flur- und Wuhrgenossenschaften, für die Feststellung des Anrechnungswertes bei einer Erbteilung sowie auf die Schätzungen im Auftragsverhältnis für Dritte.</p>	

<sup>1</sup>) SR 211.412.11

<sup>2</sup>) Art. 45 ff. StG (GDB [641.4](#))

Geltendes Recht	Entwurf des Regierungsrats vom 3. Dezember 2013	Notizen
wendung, soweit nicht besondere Vorschriften <sup>1)</sup> entgegenstehen.		
<p><b>Art. 2</b> Schätzungsobjekte</p> <p><sup>1</sup> Nach Massgabe dieser Verordnung werden mit ihren Bestandteilen geschätzt:</p> <p>a. die Grundstücke gemäss Art. 655 des Schweizerischen Zivilgesetzbuches (ZGB)<sup>3)</sup>;</p> <p>b. die Gebäude, die nicht Bestandteil eines Grundstücks sind, unter Berücksichtigung des Heimfalls;</p> <p>c. die Bahn- und Seilanlagen;</p> <p>d. die Freileitungen und Kabelanlagen;</p> <p>e. die Wasserwerke und Wasserleitungen;</p> <p>f. die Kanalisationen;</p> <p>g. weitere Werke oder Anlagen, die der Perimeterpflicht unterliegen.</p> <p><sup>2</sup> Die mit den Grundstücken oder Anlagen verbundenen Rechte und Lasten sind bei der Bewertung zu berücksichtigen.</p>	<p><sup>1</sup> Nach Massgabe dieser Verordnung werden mit ihren Bestandteilen die Grundstücke gemäss Art. 655 des Schweizerischen Zivilgesetzbuches (ZGB)<sup>2)</sup> geschätzt.</p> <p>a. <i>Aufgehoben</i></p> <p>b. <i>Aufgehoben</i></p> <p>c. <i>Aufgehoben</i></p> <p>d. <i>Aufgehoben</i></p> <p>e. <i>Aufgehoben</i></p> <p>f. <i>Aufgehoben</i></p> <p>g. <i>Aufgehoben</i></p>	
<p><b>Art. 4</b> Wertermittlung</p> <p><sup>1</sup> Bei landwirtschaftlichen Grundstücken sind je nach</p>		

<sup>1)</sup> Ausführungsbestimmungen über das Schätzungsreglement (GDB 213.711)

<sup>2)</sup> SR 210

<sup>3)</sup> SR 210

Geltendes Recht	Entwurf des Regierungsrats vom 3. Dezember 2013	Notizen
<p>Auftrag zu ermitteln:</p> <p>a. der Ertrags- bzw. der Steuerwert<sup>1)</sup>, der Schätzungswert und der Verkehrswert;</p> <p>b. die Belastungsgrenze für die Errichtung von Gülten gemäss Art. 848 ZGB<sup>3)</sup>;</p> <p>c. der Neuwert, der Minderwert und der Zeitwert der Gebäude.</p> <p><sup>2</sup> Der Ertragswert und der Schätzungswert gemäss Absatz 1 werden nach den Bestimmungen des Bundesgesetzes über das bäuerliche Bodenrecht<sup>5)</sup> ermittelt.</p>	<p>a. der Ertrags- bzw. der Steuerwert<sup>2)</sup>;</p> <p>b. der Grundpfandschätzungswert (Belastungsgrenze) für die Errichtung des Grundpfandes gemäss Art. 793 ff. ZGB<sup>4)</sup>;</p> <p>c. der Verkehrswert.</p> <p><sup>2</sup> Der Ertrags- bzw. der Steuerwert und der Grundpfandschätzungswert (Belastungsgrenze) werden nach den Bestimmungen des Bundesgesetzes über das bäuerliche Bodenrecht<sup>6)</sup> und den dazu erlassenen Ausführungsbestimmungen ermittelt.</p>	
<p><b>Art. 5</b> Wertanwendung</p> <p><sup>1</sup> Der Ertragswert ist zugleich der Steuerwert.</p> <p><sup>2</sup> Als Grundpfandschätzungswert (Belastungsgrenze) gilt der Schätzungswert im Sinne des Bundesgesetzes über das bäuerliche Bodenrecht<sup>7)</sup>.</p> <p><sup>3</sup> Als Perimeterschätzungswert gilt der Ertragswert mit dem Zeitwert der Gebäude; bei Wäldern gilt ein bestimmter Ansatz je Quadratmeter, der vom kantonalen Amt für Wald und Raumentwicklung festzulegen ist.</p>	<p><sup>3</sup> Bei Wäldern gilt ein bestimmter Ansatz je Quadratmeter, der vom kantonalen Amt für Wald und Raumentwicklung festzulegen ist.</p>	

<sup>1)</sup> Art. 47 StG (GDB 641.1)

<sup>2)</sup> Art. 47 StG (GDB 641.1)

<sup>3)</sup> SR 210

<sup>4)</sup> SR 210

<sup>5)</sup> SR 211.412.11

<sup>6)</sup> SR 211.412.11

<sup>7)</sup> SR 211.412.11

Geltendes Recht	Entwurf des Regierungsrats vom 3. Dezember 2013	Notizen
<p><b>Art. 7</b> Wertermittlung</p> <p><sup>1</sup> Bei nichtlandwirtschaftlichen Grundstücken sind je nach Auftrag zu ermitteln:</p> <p>a. der Verkehrswert;</p> <p>b. der Steuerwert<sup>1)</sup>;</p> <p>c. die Belastungsgrenze für die Errichtung von Gülten gemäss Art. 848 ZGB<sup>3)</sup>;</p> <p>d. der Neuwert, der Minderwert und der Zeitwert der Gebäude.</p>	<p>b. der Steuerwert<sup>2)</sup>.</p> <p>c. <i>Aufgehoben</i></p> <p>d. <i>Aufgehoben</i></p>	
<p><b>Art. 8</b> Wertanwendung</p> <p><sup>1</sup> Als Grundpfandschätzungswert gilt der Verkehrswert, als Perimeterschätzungswert der Steuerwert<sup>4)</sup>.</p>	<p><sup>1</sup> Als Grundlage für die Berechnung des Steuerwertes der nichtlandwirtschaftlichen Grundstücke dient der durch die Steuerverwaltung ermittelte Realwert oder Ertragswert.</p>	
<p><b>Art. 9</b> Verkehrswert im Allgemeinen</p> <p><sup>1</sup> Der Verkehrswert ist der Schätzungswert, welcher in der Regel zwischen Realwert und Ertragswert liegt. Der erzielbare Kaufpreis ist angemessen zu berücksichtigen.</p> <p><sup>2</sup> Preise, die zufolge persönlicher oder sonst im Einzel-</p>	<p><sup>1</sup> 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.</p>	

<sup>1)</sup> Art. 45 ff. StG (GDB [641.4](#))

<sup>2)</sup> Art. 45 ff. StG (GDB [641.4](#))

<sup>3)</sup> SR [210](#)

<sup>4)</sup> Art. 45 ff. StG (GDB [641.4](#))

Geltendes Recht	Entwurf des Regierungsrats vom 3. Dezember 2013	Notizen
<p>fall ungewöhnlicher Verhältnisse erzielt werden, wie Preise unter Verwandten, Liebhaber- und Spekulationspreise, sind nicht zu berücksichtigen.</p>		
<p><b>Art. 11</b> Verkehrswert von gewerblichen und industriellen Betrieben</p> <p><sup>1</sup> 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.</p>	<p><b>Art. 11</b> <i>Aufgehoben</i></p>	
<p><b>Art. 12</b> Realwert</p> <p><sup>1</sup> Der Realwert setzt sich zusammen aus der Summe des Bodenwertes, dem Zeitwert der Bauten sowie den Umgebungsanlagen und den Baunebenkosten.</p> <p><sup>2</sup> Als 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 Grundstücks stehen (Lageklassen).</p>	<p><sup>1</sup> Der Realwert eines Grundstückes setzt sich zusammen aus der Summe des Landwertes, dem Zeitwert der Bauten sowie den Umgebungsanlagen und den Baunebenkosten.</p> <p><sup>2</sup> Als Landwert gilt der Wert, den Land im Baugebiet in ähnlicher Lage erreicht hat und der voraussichtlich während einer längeren Zeitspanne erreicht werden kann.</p> <p><sup>3</sup> Der Landwert soll in einem angemessenen Verhältnis zur Nutzung und zum Gesamtanlagewert des Grundstücks stehen (Lageklassen).</p> <p><sup>4</sup> Der Zeitwert der Bauten entspricht dem Neuwert, abzüglich der dem Alter der Bauten entsprechenden Altersentwertung.</p>	

Geltendes Recht	Entwurf des Regierungsrats vom 3. Dezember 2013	Notizen
<p><b>Art. 13</b> Ertragswert</p> <p><sup>1</sup> Der Ertragswert entspricht dem kapitalisierten Miet- bzw. Pachtwert des Grundstücks zu einem Satz, der nebst einer angemessenen Verzinsung des investierten Kapitals die bei der Bewirtschaftung des Grundstücks entstehenden Unkosten berücksichtigt. Zum Ertrag gehören auch die dem Eigenbedarf des Eigentümers oder der Eigentümerin dienenden Nutzungen des Grundstücks.</p> <p><sup>2</sup> 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.</p>	<p><sup>1</sup> Der Ertragswert eines Grundstückes entspricht dem kapitalisierten Miet- bzw. Pachtwert des Grundstücks zu einem Satz, der nebst einer angemessenen Verzinsung des investierten Kapitals die bei der Bewirtschaftung des Grundstücks entstehenden Unkosten berücksichtigt.</p> <p><sup>2</sup> Zum Ertrag gehören auch die dem Eigenbedarf des Eigentümers oder der Eigentümerin dienenden Nutzungen des Grundstückes.</p> <p><sup>3</sup> 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.</p>	
<p><b>Art. 14</b> Veranlassung der Grundpfandschätzung</p> <p><sup>1</sup> Der Eigentümer oder die Eigentümerin eines Grundstücks kann jederzeit eine Grundpfandschätzung verlangen. Nach Wertverminderungen ist er oder sie dazu verpflichtet.</p> <p><sup>2</sup> Hat das Grundbuch begründete Zweifel, ob eine Schätzung noch zutreffend ist, so kann es von sich aus eine neue Schätzung verlangen.</p>	<p><b>Art. 14</b> Landwert</p> <p><sup>1</sup> Innerhalb einer Gemeinde werden die Grundstücke bestimmten Landwertzonen zugeordnet.</p> <p><sup>2</sup> Für jede Landwertzone innerhalb der Bauzone wird der steuerlich massgebende Landwert festgelegt.</p>	

Geltendes Recht	Entwurf des Regierungsrats vom 3. Dezember 2013	Notizen
	<p><sup>3</sup> Ausserhalb der Bauzonen gilt für überbaute Grundstücke ein reduzierter Landwert in Abhängigkeit der Distanz zur nächstgelegenen Landwertzone.</p> <p><sup>4</sup> 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.</p> <p><sup>5</sup> Der Regierungsrat erlässt pro Gemeinde einen Landwertplan mit den entsprechenden Landwertzonen.</p>	
<p><b>Art. 15</b> Veranlassung der Perimeterschätzung</p> <p><sup>1</sup> Die kantonale Steuerverwaltung wird tätig, wenn vom Regierungsrat ein entsprechender Auftrag erteilt wird.</p> <p><sup>2</sup> Die zuständigen Organe der Genossenschaft können die Daten von Zwischenrevisionen unmittelbar bei der kantonalen Steuerverwaltung verlangen.</p>	<p><b>Art. 15</b> <i>Aufgehoben</i></p>	
<p><b>Art. 16</b> Gesamt- und Teilrevision</p> <p><sup>1</sup> Jedes Grundstück ist in der Regel innert 15 Jahren von Amtes wegen einmal neu zu schätzen.</p> <p><sup>2</sup> Der Regierungsrat kann eine Gesamt- oder Teilrevision auf einen bestimmten Stichtag oder im Rahmen eines fortlaufenden Schätzungsverfahrens durchführen lassen.</p>	<p><b>Art. 16</b> Teilrevision</p> <p><sup>1</sup> Der Regierungsrat legt die Faktoren der schematischen, formelmässigen Bewertung für die Grundstücksschätzung gemäss Artikel 17 dieser Verordnung alle acht Jahre fest.</p> <p><sup>2</sup> Das Formular zur Festsetzung des Steuerwertes wird den Grundeigentümerinnen und Grundeigentümern alle acht Jahre neu zugestellt.</p>	
<p><b>Art. 17</b> Zwischenrevision</p>	<p><b>Art. 17</b> Grundstücksschätzung</p>	

Geltendes Recht	Entwurf des Regierungsrats vom 3. Dezember 2013	Notizen
<p><sup>1</sup> 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 Zwischenrevisi- on vorgenommen.</p> <p><sup>2</sup> Revisionsgründe sind insbesondere:</p> <p>a. Meliorationen, Güterzusammenlegungen, Entwässerungen, Aufforstungen, Rodungen, Verbauungen, raumplanerische Massnahmen;</p> <p>b. Errichtung, Umbau oder Abbruch von Dauerbauten;</p> <p>c. Änderung der Erschliessung durch Strassen, Kanali- sationen und Leitungen aller Art;</p> <p>d. Handänderungen von landwirtschaftlichen Grund- stücken zu einem nicht durch die landwirtschaftliche Nutzung bestimmten Erwerbspreis oder Anrechnungs- wert;</p> <p>e. Anstieg des Verkehrswertes landwirtschaftlicher Grundstücke auf eine nicht mehr durch die landwirt- schaftliche Nutzung bestimmte Höhe;</p> <p>f. Teilung oder Vereinigung von Grundstücken, sofern diese dadurch in ihrer Gesamtheit eine Wertverände- rung erfahren.</p> <p><sup>3</sup> Die kantonale Steuerverwaltung kann nach Handände- rungen Zwischenrevisi- onen vornehmen.</p>	<p><sup>1</sup> Der Regierungsrat erlässt die notwendigen Ausfüh- rungsbestimmungen zur Festsetzung des Steuerwertes von Grundstücken, welcher dem Real- oder Ertragswert entspricht. Die Schätzung wird anhand des Formulars zur Festsetzung des Steuerwertes vorgenommen.</p> <p><sup>2</sup> Sollte der nach Absatz 1 ermittelte Steuerwert nicht den tatsächlichen Verhältnissen entsprechen, kann der Steuerwert mittels individueller Schätzung nach aner- kannten Grundsätzen der Liegenschaftenschätzung durch die kantonale Steuerverwaltung vorgenommen werden.</p> <p>a. <i>Aufgehoben</i></p> <p>b. <i>Aufgehoben</i></p> <p>c. <i>Aufgehoben</i></p> <p>d. <i>Aufgehoben</i></p> <p>e. <i>Aufgehoben</i></p> <p>f. <i>Aufgehoben</i></p> <p><sup>3</sup> <i>Aufgehoben</i></p>	

Geltendes Recht	Entwurf des Regierungsrats vom 3. Dezember 2013	Notizen
<p><sup>4</sup> Sobald die Baubewilligungsbehörde einen Revisionsgrund feststellt, hat sie ihn von Amtes wegen zu melden. Sie prüft jährlich, ob die beantragten Revisions-schätzungen durchgeführt werden und erstattet hierüber dem Regierungsrat Bericht.</p> <p><sup>5</sup> Die mit der Erhebung der Erbschafts- und Schenkungssteuer beauftragten Amtsstellen sind befugt, eine amtliche Verkehrs- oder Ertragswertschätzung zu verlangen.</p> <p><sup>6</sup> Das Schätzungsbegehren ist bei der kantonalen Steuerverwaltung einzureichen.</p>	<p><sup>4</sup> <i>Aufgehoben</i></p> <p><sup>5</sup> <i>Aufgehoben</i></p> <p><sup>6</sup> <i>Aufgehoben</i></p>	
	<p><b>Art. 17a</b> Auftragsschätzung</p> <p><sup>1</sup> Die amtliche Verkehrswert- oder Grundpfandschätzung ist in der Regel gestützt auf eine eingehende Besichtigung des Grundstücks oder der Anlage vorzunehmen.</p> <p><sup>2</sup> 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.</p>	
<p><b>Art. 18</b> Schätzung</p> <p><sup>1</sup> 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.</p>	<p><b>Art. 18</b> Neufestsetzung von Steuerwerten</p> <p><sup>1</sup> 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.</p>	

Geltendes Recht	Entwurf des Regierungsrats vom 3. Dezember 2013	Notizen
<p><sup>2</sup> 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.</p> <p><sup>3</sup> 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 Versicherungspolicen Einsicht zu gewähren.</p>	<p><sup>2</sup> Gründe sind insbesondere:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>a. Neubau, Erweiterung, Umbau, Renovation oder Abbruch von Dauerbauten;</li> <li>b. Teilung oder Vereinigung von Grundstücken, sofern diese dadurch in ihrer Gesamtheit eine Wertveränderung erfahren;</li> <li>c. Ein-, Um- und Auszonungen (Nutzungsplanungen).</li> </ul> <p><sup>3</sup> Die kantonale Steuerverwaltung kann nach Handänderungen neue Schätzungen vornehmen.</p> <p><sup>4</sup> Das Schätzungsbegehren ist bei der kantonalen Steuerverwaltung einzureichen.</p>	
	<p><b>Art. 18a</b> Pflichten der Eigentümer</p> <p><sup>1</sup> 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.</p> <p><sup>2</sup> Das passwortgeschützte Formular kann auch online ausgefüllt und eingereicht werden.</p> <p><sup>3</sup> Die kantonale Steuerverwaltung gibt den Eigentümern</p>	

Geltendes Recht	Entwurf des Regierungsrats vom 3. Dezember 2013	Notizen
	<p>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.</p> <p><sup>4</sup> 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.</p> <p><sup>5</sup> 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 dieser Verordnung eröffnet.</p>	
	<p><b>Art. 18b</b> Aufgabe der kantonalen Steuerverwaltung</p> <p><sup>1</sup> Die kantonale Steuerverwaltung setzt den Steuerwert fest.</p> <p><sup>2</sup> Sie kann insbesondere Sachverständige beiziehen, Augenscheine oder Kontrollen durchführen und Einsicht in weitere Dokumente wie Kaufverträge, Baupläne, Rechnungen, Versicherungspolicen 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.</p> <p><sup>3</sup> Die kantonale Steuerverwaltung kann den Steuerwert nach pflichtgemäsem Ermessen festlegen:</p> <p>a. wenn der Grundeigentümer oder die Grundeigentümerin das Formular zur Festsetzung des Steuerwertes nicht einreicht;</p>	

Geltendes Recht	Entwurf des Regierungsrats vom 3. Dezember 2013	Notizen
	b. wenn die Schätzung mangels zuverlässigen Unterlagen nicht einwandfrei festgelegt werden kann.	
	<p><b>Art. 18c</b> Abrufverfahren</p> <p><sup>1</sup> Der Datenbezug der Steuerverwaltung im Abrufverfahren erfolgt gemäss den Vorschriften des kantonalen Registerharmonisierungsgesetzes<sup>1)</sup> und des kantonalen Datenschutzgesetzes<sup>2)</sup>.</p>	
<p><b>Art. 20</b> Protokoll</p> <p><sup>1</sup> Die kantonale Steuerverwaltung hat über jede Schätzung ein Protokoll aufzunehmen, das die Nachprüfung des Schätzungsergebnisses ermöglicht.</p> <p><sup>2</sup> Das Protokoll hat zu enthalten:</p> <p>a. die Namen der Parteien, der schätzenden Personen und der allfällig mitwirkenden Gutachter oder Gutachterinnen;</p> <p>b. den Namen und die genaue Bezeichnung des Grundstücks;</p> <p>c. die Grösse und Lage des Grundstücks, die Beschaffenheit des Bodens sowie das Alter und den Zustand der Anlagen;</p> <p>d. die angewandten Schätzungsregeln und Berechnungsarten;</p> <p>e. die ermittelten Werte;</p>	<p><sup>1</sup> Die kantonale Steuerverwaltung hat bei amtlichen Verkehrswert- oder Grundpfandschätzungen über jede Schätzung ein Protokoll aufzunehmen, das die Nachprüfung des Schätzungsergebnisses ermöglicht.</p> <p><sup>2</sup> <i>Aufgehoben</i></p>	

<sup>1)</sup> GDB [131.4](#)

<sup>2)</sup> GDB [137.1](#)

Geltendes Recht	Entwurf des Regierungsrats vom 3. Dezember 2013	Notizen
<p>f. den Versicherungswert und das Jahr seiner letzten Anpassung;</p> <p>g. das Datum der Schätzung;</p> <p>h. die Unterschrift der schätzenden Personen.</p>		
<p><b>Art. 21</b> Eröffnung der Schätzungswerte</p> <p><sup>1</sup> Die Schätzungswerte werden den Parteien in einem schriftlichen Bericht eröffnet.</p> <p><sup>2</sup> Dem zuständigen Grundbuch wird auf Verlangen der Bericht zugestellt, sobald die Schätzung rechtskräftig geworden ist.</p> <p><sup>3</sup> Anstelle der Berichtzustellung kann bei Perimeter-schätzungen während 20 Tagen eine öffentliche Protokollauflage erfolgen.</p>	<p><sup>1</sup> Die Schätzungswerte werden dem Eigentümer oder der Eigentümerin oder einer Stellvertretung mit einer schriftlichen Verfügung eröffnet.</p> <p><sup>2</sup> Dem zuständigen Grundbuch wird der landwirtschaftliche Schätzungswert für die Belastungsgrenze zugestellt, sobald die Schätzung rechtskräftig geworden ist.</p> <p><sup>3</sup> <i>Aufgehoben</i></p>	
<p><b>Art. 22</b> Nachführung der Schätzungsakten</p> <p><sup>1</sup> Das Grundbuch meldet der kantonalen Steuerverwaltung die Begründung von Stockwerkeigentum und Miteigentumsanteilen, die Handänderungen und Grundstückmutationen. Die kantonale Steuerverwaltung ist berechtigt in die Grundbuchdaten Einsicht zu nehmen, soweit dies für die Aufgabenerfüllung notwendig ist.</p> <p><sup>2</sup> Die Baubewilligungsbehörden melden der kantonalen Steuerverwaltung auch die nur auf Zeit bewilligten Bauten durch Zustellung der Bewilligungsentscheide.</p>	<p><sup>2</sup> <i>Aufgehoben</i></p>	
<p><b>Art. 23</b> Schätzungsreglement</p>	<p><b>Art. 23</b> Ausführungsbestimmungen</p>	

Geltendes Recht	Entwurf des Regierungsrats vom 3. Dezember 2013	Notizen
<p><sup>1</sup> Der Regierungsrat regelt die Schätzungen mit verbindlichen Richtlinien und Bewertungsnormen<sup>1)</sup>.</p>	<p><sup>1</sup> Der Regierungsrat regelt die nichtlandwirtschaftlichen Steuerschätzungen in Ausführungsbestimmungen.</p>	
<p><b>Art. 25</b> Zuständigkeiten des kantonalen Amtsnotars oder der Amtsnotarin</p> <p><sup>1</sup> Der kantonale Amtsnotar oder die kantonale Amtsnotarin ist für die Überwachung der Auslosung und Tilgung von Gülten (Art. 882 Abs. 2 ZGB<sup>2)</sup>) zuständig.</p> <p><sup>2</sup> In Engelberg kann auch der Talamann diese Aufgabe erfüllen.</p>	<p><sup>1</sup> Der kantonale Amtsnotar oder die kantonale Amtsnotarin ist für die Überwachung der Auslosung und Tilgung von Gülten zuständig.</p> <p><sup>2</sup> <i>Aufgehoben</i></p>	
<p><b>Art. 26</b> Hinterlegung der Zahlung</p> <p><sup>1</sup> Zahlungen des Pfandschuldners oder der Pfandschuldnerin im Sinne von Art. 861 Abs. 2 ZGB<sup>3)</sup> können bei der Obwaldner Kantonalbank hinterlegt werden.</p>	<p><sup>1</sup> Zahlungen des Pfandschuldners oder der Pfandschuldnerin im Sinne von Art. 851 ZGB<sup>4)</sup> können bei der Obwaldner Kantonalbank hinterlegt werden.</p>	
	<p><b>3. Der Erlass GDB 641.4 (Steuergesetz vom 30. Oktober 1994) (Stand 1. Januar 2013) wird wie folgt geändert:</b></p>	
<p><b>Art. 23</b></p> <p><sup>1</sup> Steuerbar sind die Erträge aus unbeweglichen Vermögen, insbesondere:</p> <p>a. alle Einkünfte aus Vermietung, Verpachtung, Nutznutzung oder sonstiger Nutzung;</p>		

<sup>1)</sup> Ausführungsbestimmungen über das Schätzungsreglement (GDB 213.711)

<sup>2)</sup> SR 210

<sup>3)</sup> SR 210

<sup>4)</sup> SR 210

Geltendes Recht	Entwurf des Regierungsrats vom 3. Dezember 2013	Notizen
<p>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;</p> <p>c. Einkünfte aus Baurechtsverträgen;</p> <p>d. Einkünfte aus der Ausbeutung von Wasserrechten, Kies, Sand und andern Bestandteilen des Bodens.</p> <p><sup>2</sup> 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.</p>	<p>b. der Mietwert von Liegenschaften oder Liegenschaftsteilen, die den Steuerpflichtigen aufgrund von Eigentum oder eines unentgeltlichen Nutzungsrechts für den Eigengebrauch zur Verfügung stehen;</p> <p><sup>3</sup> 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:</p> <p>a. der Eigenmietwert ist unter Berücksichtigung der Förderung von Eigentumsbildung und Selbstvorsorge in der Regel auf unter 70 Prozent des Marktwertes festzulegen;</p> <p>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 angemessenen Rechnung zu tragen;</p>	

Geltendes Recht	Entwurf des Regierungsrats vom 3. Dezember 2013	Notizen
	c. bei am Wohnsitz selbst bewohnten Liegenschaften oder Liegenschaftsteilen ist der Eigenmietwert zudem unter Berücksichtigung der tatsächlichen Nutzung festzulegen.	
<p><b>Art. 45</b> Nichtlandwirtschaftliche Grundstücke</p> <p><sup>1</sup> Als Grundlage für die Berechnung des Steuerwertes der nichtlandwirtschaftlichen Grundstücke dienen der amtlich ermittelte Real- und Ertragswert.</p> <p><sup>2</sup> 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.</p> <p><sup>3</sup> Der Steuerwert für nichtlandwirtschaftliche, unüberbaute Grundstücke innerhalb der Bauzone entspricht dem Realwert.</p> <p><sup>4</sup> 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.</p> <p><sup>5</sup> Bei nichtlandwirtschaftlichen Grundstücken, deren Verkehrswert vorwiegend durch den mehrfach zu gewichtenden Ertragswert bestimmt wird, wie bei Bahnen, Skiliften, Hotel-, Industrie- und Gewerbeliegen-</p>	<p><sup>1</sup> Als Grundlage für die Berechnung des Steuerwertes der nichtlandwirtschaftlichen Grundstücke dient der durch die Steuerverwaltung ermittelte Real- oder Ertragswert.</p> <p><sup>2</sup> 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.</p> <p><sup>3</sup> Führt in Einzelfällen die formelmässige Bewertung dennoch zu einem höheren Steuerwert, ist eine individuelle Schätzung vorzunehmen.</p> <p><sup>4</sup> <i>Aufgehoben</i></p> <p><sup>5</sup> <i>Aufgehoben</i></p>	

Geltendes Recht	Entwurf des Regierungsrats vom 3. Dezember 2013	Notizen
<p>schaften, ist der Ertragswert auch bei der Berechnung des Steuerwertes entsprechend zu gewichten.</p>		
<p><b>Art. 47</b> Landwirtschaftliche Grundstücke</p> <p><sup>1</sup> 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.</p> <p><sup>2</sup> Ein Grundstück dient der Land- und Forstwirtschaft, wenn es durch Gewinnung und Verwertung der natürlichen Früchte des Bodens genutzt oder für die Aufzucht von Tieren benutzt wird und der Eigentümer das Grundstück diesen Zwecken erhalten will oder für diese Zwecke erworben hat.</p> <p><sup>3</sup> Grundstücke, die zum Zwecke der Kapitalanlage erworben wurden oder offensichtlich diesem Zweck dienen, werden wie nichtlandwirtschaftliche Grundstücke besteuert.</p> <p><sup>4</sup> 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.</p>	<p><sup>1</sup> Für die der Land- und Forstwirtschaft dienenden Grundstücke, mit Einschluss der erforderlichen Ökonomiegebäude und der Wohnung des Betriebsleiters entspricht der Steuerwert dem Ertragswert. Vorbehalten bleiben die Absätze 3 und 4.</p> <p><sup>4</sup> Innerhalb der Bauzone gelegene landwirtschaftliche Grundstücke werden wie nichtlandwirtschaftliche Grundstücke besteuert.</p>	
<p><b>Art. 262</b> Steuerpfandrecht an Grundstücken</p> <p><sup>1</sup> Für alle aus steuerbegründenden Veräusserungen von Grundstücken entstehenden Steuerforderungen (Grundstückgewinn-, Handänderungs-, Einkommens-, Gewinn- sowie Erbschaftssteuern) steht dem Kanton und den steuerberechtigten Gemeinden an den entsprechenden</p>	<p><sup>1</sup> Für alle aus steuerbegründenden Veräusserungen von Grundstücken entstehenden Steuerforderungen (Grundstückgewinn-, Handänderungs-, Einkommens-, Gewinn- sowie Erbschaftssteuern) steht dem Kanton und den steuerberechtigten Gemeinden an den entsprechenden</p>	

Geltendes Recht	Entwurf des Regierungsrats vom 3. Dezember 2013	Notizen
<p>Grundstücken ein, den im Grundbuch eingetragenen privatrechtlichen Pfandrechten im Range vorangehendes, gesetzliches Pfandrecht zu, welches zu seiner Entstehung keiner Eintragung bedarf; es kann aber ohne Vorliegen einer rechtskräftigen Veranlagung im Grundbuch eingetragen werden.</p> <p><sup>2</sup> 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 keine Eintragung im Grundbuch voraussetzt, seit der Wahrnehmung durch die für die Veranlagung zuständige Steuerbehörde.</p>	<p>Grundstücken ein, den im Grundbuch eingetragenen privatrechtlichen Pfandrechten im Range vorangehendes, gesetzliches Pfandrecht zu, welches zu seiner Entstehung keiner Eintragung bedarf; es kann auch ohne Vorliegen einer rechtskräftigen Veranlagung im Grundbuch eingetragen werden.</p> <p><sup>2</sup> <i>Aufgehoben</i></p>	
	<p><b>4. Der Erlass GDB 641.41 (Vollziehungsverordnung zum Steuergesetz vom 18. November 1994) (Stand 1. Januar 2012) wird wie folgt geändert:</b></p>	
<p><b>Art. 10</b> Mietwert selbstbenutzter Grundstücke (Eigenmietwert) (Art. 23 StG) a. ordentliche Bemessung</p> <p><sup>1</sup> 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.</p> <p><sup>2</sup> 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.</p>	<p><sup>1</sup> Der Mietwert selbstbenutzter landwirtschaftlicher Grundstücke wird in Prozenten des Ertragswertes berechnet, wobei der Regierungsrat zu Beginn jeder Steuerperiode den Prozentsatz festlegt.</p> <p><sup>2</sup> Bei Liegenschaften, die nicht vollständig selbstbenutzt werden, wird der Steuerwert der selbstbenutzten Räume anteilmässig ermittelt.</p>	

Geltendes Recht	Entwurf des Regierungsrats vom 3. Dezember 2013	Notizen
<p><sup>3</sup> Bei Wohnhäusern, die nicht vollständig selbstbenutzt werden, wird der Steuerwert der selbstbenutzten Räume in Prozenten des Steuerwertes des ganzen Gebäudes mit Hilfe der Protokollmietwerte ermittelt.</p> <p><sup>4</sup> Bei gemischter Wohn- und Geschäftsnutzung basiert der Mietwert der selbstbenutzten Wohnung auf dem durch die amtliche Schätzung festgestellten anteiligen Steuerwert.</p>	<p><sup>3</sup> <i>Aufgehoben</i></p> <p><sup>4</sup> <i>Aufgehoben</i></p>	
<p><b>Art. 21</b> Ertragswert von Grundstücken (Art. 44 StG)</p> <p><sup>1</sup> Der Ertragswert eines Grundstücks entspricht dem kapitalisierten Miet- bzw. Pachtwert des Grundstückes zu einem Satze, der ausser einer angemessenen Verzinsung des investierten Kapitals die bei der Bewirtschaftung des Grundstückes entstehenden Unkosten berücksichtigt.</p> <p><sup>2</sup> Zum Ertrag gehören auch die dem Eigenbedarf der Eigentümer dienenden Nutzungen des Grundstückes.</p> <p><sup>3</sup> 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.</p>	<p><b>Art. 21</b> Ertragswert von Grundstücken (Art. 44 und 45 StG)</p> <p><sup>1</sup> Der Ertragswert eines Grundstücks 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.</p>	
<p><b>Art. 22</b> Realwert von Grundstücken (Art. 45 StG)</p> <p><sup>1</sup> Der Realwert eines Grundstücks setzt sich zusammen aus der Summe des Bodenwertes und dem Zeitwert der Bauten mit den Umgebungsanlagen (Zeitbauwert).</p> <p><sup>2</sup> Als Bodenwert gilt der Wert, den Land im Baugebiet in</p>	<p><sup>1</sup> Der Realwert eines Grundstücks setzt sich zusammen aus der Summe des Landwertes und dem Zeitwert der Bauten.</p> <p><sup>2</sup> Als Landwert gilt der Wert, den Land im Baugebiet in</p>	

Geltendes Recht	Entwurf des Regierungsrats vom 3. Dezember 2013	Notizen
<p>ähnlicher Lage erreicht hat und der voraussichtlich während einer längeren Zeitspanne erreicht werden kann.</p> <p><sup>3</sup> Der Bodenwert soll in einem angemessenen Verhältnis zur Nutzung und zum Gesamtanlagewert des Grundstückes stehen (Lageklassen).</p> <p><sup>4</sup> Der Zeitbauwert entspricht dem Neubauwert, abzüglich der dem Alter des Gebäudes entsprechenden Alterswertung.</p>	<p>ähnlicher Lage erreicht hat und der voraussichtlich während einer längeren Zeitspanne erreicht werden kann.</p> <p><sup>3</sup> Der Landwert soll in einem angemessenen Verhältnis zur Nutzung und zum Gesamtanlagewert des Grundstückes stehen (Lageklassen).</p> <p><sup>4</sup> Der Zeitwert der Bauten entspricht dem Neuwert, abzüglich der dem Alter der Bauten entsprechenden Alterswertung.</p>	
<p><b>Art. 23</b> Schätzung von Grundstücken (Art. 45, 46 und 47 StG)</p> <p><sup>1</sup> Die Schätzungswerte (Ertragswert, Realwert, Verkehrswert, Steuerwert) werden nach den Bestimmungen des Schätzungs- und Grundpfandgesetzes<sup>1)</sup> und der zugehörigen Verordnung<sup>2)</sup> festgelegt.</p> <p><sup>2</sup> Der Netto-Steuerwert für die nichtlandwirtschaftlichen Grundstücke beträgt 100 Prozent des Steuerwerts.</p>	<p><sup>2</sup> Der Netto-Steuerwert für die nichtlandwirtschaftlichen Grundstücke beträgt 65 Prozent des Steuerwerts.</p>	
	<b>III.</b>	
	<i>Keine Fremdaufhebungen.</i>	
	<b>IV.</b>	
	Der Regierungsrat bestimmt, wann dieses Gesetz in Kraft tritt. Es unterliegt dem fakultativen Referendum.	
	<p>Sarnen, ...</p> <p>Im Namen des Kantonsrats Der Ratspräsident: Die Ratssekretärin:</p>	

<sup>1)</sup> GDB 213.7

<sup>2)</sup> GDB 213.71