

Gesetz über die Neuregelung der Grundstückschätzungen

Ergebnis erste Lesung Kantonsrat vom 20. März 2014	Änderungsanträge der Redaktionskommission vom 31. März 2014
	Gesetz über die Neuregelung der Grundstückschätzungen
	<i>Der Kantonsrat des Kantons Obwalden, gestützt auf Artikel 60 der Kantonsverfassung vom 19. Mai 1968¹⁾, beschliesst:</i>
	I.
	<i>Keine Hauptänderung.</i>
	II.
	1. Der Erlass GDB <u>213.7</u> (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:
Art. 17 Belastungsgrenze ¹ Die Belastungsgrenze für die Errichtung des Grundfandrechtes richtet sich nach den Vorschriften von Art. 793 ff. ZGB ²⁾ . ² Für die Grundpfandbelastung landwirtschaftlicher Grundstücke gelten die Vorschriften gemäss dem Bundesgesetz über das bäuerliche Bodenrecht ⁴⁾ .	¹ Die Belastungsgrenze für die Errichtung des Grundpfandrechts richtet sich nach den Vorschriften von Art. 793 ff. ZGB ³⁾ .
Art. 23 Übergangsrecht ¹ Die Aufhebung der Belastungsgrenze für nichtlandwirtschaftliche Schuldbriefe gilt für jene, die nach dem Inkrafttreten dieses Gesetzes dem Grundbuch angemeldet werden.	

¹⁾ GDB 101.0

²⁾ SR 210

³⁾ SR 210

⁴⁾ SR 211.412.11

Ergebnis erste Lesung Kantonsrat vom 20. März 2014	Änderungsanträge der Redaktionskommission vom 31. März 2014
<p>² Die Bestimmungen über die Ermittlung und Festsetzung der Vermögenssteuerwerte und Eigenmietwerte, insbesondere die Pflichten der Eigentümer und Aufgaben der kantonalen Steuerverwaltung gemäss den Bestimmungen des Gesetzes über die Neuregelung der Grundstückschätzung werden ein Jahr vor dessen Inkrafttreten angewendet.</p>	<p>² Die Bestimmungen über die Ermittlung und Festsetzung der Vermögenssteuerwerte und Eigenmietwerte, insbesondere die Pflichten der Grundeigentümer und der Grundeigentümerinnen sowie die Aufgaben der kantonalen Steuerverwaltung gemäss den Bestimmungen des Gesetzes über die Neuregelung der Grundstückschätzung werden ein Jahr vor dessen Inkrafttreten angewendet.</p>
	<p>2. Der Erlass GDB <u>213.71</u> (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:</p>
<p>Art. 1 Geltungsbereich</p> <p>¹ 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> <p>² Auf die Schätzungen nach Steuerrecht⁵⁾ findet sie Anwendung, soweit nicht besondere Vorschriften⁶⁾ entgegenstehen.</p>	<p>¹ 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>
<p>Art. 4 Wertermittlung</p> <p>¹ Bei landwirtschaftlichen Grundstücken sind je nach Auftrag zu ermitteln:</p> <p>a. der Ertrags- bzw. der Steuerwert⁷⁾;</p> <p>b. der Grundpfandschätzungswert (Belastungsgrenze) für die Errichtung des Grundpfandes gemäss Art. 793 ff. ZGB⁸⁾;</p> <p>c. der Verkehrswert.</p>	<p>b. der Grundpfandschätzungswert (Belastungsgrenze) für die Errichtung des Grundpfandes gemäss Art. 793 ff. ZGB⁹⁾;</p>

⁵⁾ Art. 45 ff. StG (GDB 641.4)

⁶⁾ Ausführungsbestimmungen über das Schätzungsreglement (GDB 213.711)

⁷⁾ Art. 47 StG (GDB 641.1)

⁸⁾ SR 210

⁹⁾ SR 210

Ergebnis erste Lesung Kantonsrat vom 20. März 2014	Änderungsanträge der Redaktionskommission vom 31. März 2014
<p>² Der Ertrags- bzw. der Steuerwert und der Grundpfandschätzungswert (Belastungsgrenze) werden nach den Bestimmungen des Bundesgesetzes über das bäuerliche Bodenrecht¹⁰⁾ und den dazu erlassenen Ausführungsbestimmungen ermittelt.</p>	
<p>Art. 8 Wertanwendung</p> <p>¹ Als Grundlage für die Berechnung des Steuerwertes der nichtlandwirtschaftlichen Grundstücke dient der durch die Steuerverwaltung ermittelte Realwert oder Ertragswert.</p>	<p>¹ Als Grundlage für die Berechnung des Steuerwertes der nichtlandwirtschaftlichen Grundstücke dient der durch die Steuerverwaltung ermittelte Realwert oder Ertragswert.</p>
<p>Art. 12 Realwert</p> <p>¹ Der Realwert eines Grundstückes setzt sich zusammen aus der Summe des Landwertes, dem Zeitwert der Bauten sowie den Umgebungsanlagen und den Baunebenkosten.</p> <p>² 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>³ Der Landwert soll in einem angemessenen Verhältnis zur Nutzung und zum Gesamtanlagewert des Grundstückes stehen (Lageklassen).</p> <p>⁴ Der Zeitwert der Bauten entspricht dem Neuwert, abzüglich der dem Alter der Bauten entsprechenden Altersentwertung.</p>	<p>¹ Der Realwert eines Grundstückes setzt sich zusammen aus der Summe des Landwerts, dem Zeitwert der Bauten sowie den Umgebungsanlagen und den Baunebenkosten.</p>
<p>Art. 13 Ertragswert</p> <p>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.</p> <p>² Zum Ertrag gehören auch die dem Eigenbedarf des Eigentümers oder der Eigentümerin dienenden Nutzungen des Grundstückes.</p>	<p>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.</p> <p>² Zum Ertrag gehören auch die dem Eigenbedarf des Eigentümers oder der Eigentümerin dienenden Nutzungen des Grundstückes.</p>

¹⁰⁾ SR 211.412.11

Ergebnis erste Lesung Kantonsrat vom 20. März 2014	Änderungsanträge der Redaktionskommission vom 31. März 2014
<p>³ 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>Art. 14 Landwert</p> <p>¹ Innerhalb einer Gemeinde werden die Grundstücke bestimmten Landwertzonen zugeordnet.</p> <p>² Für jede Landwertzone innerhalb der Bauzone wird der steuerlich massgebende Landwert festgelegt.</p> <p>³ Ausserhalb der Bauzonen gilt für überbaute Grundstücke ein reduzierter Landwert in Abhängigkeit der Distanz zur nächstgelegenen Landwertzone.</p> <p>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.</p> <p>⁵ Der Regierungsrat erlässt je Gemeinde einen Landwertplan mit höchstens acht Landwertzonen in der Preisbandbreite von Fr. 100.– bis 800.– pro m². Die Preisbandbreite kann der Entwicklung auf dem Liegenschaftenmarkt angepasst und gesenkt oder um höchstens 20 Prozent erhöht werden.</p>	<p>⁵ Der Regierungsrat erlässt je Gemeinde einen Landwertplan mit höchstens acht Landwertzonen in der Preisbandbreite von Fr. 100.– bis 800.– pro m². Die Preisbandbreite kann entsprechend der Entwicklung auf dem Liegenschaftenmarkt gesenkt oder um höchstens 20 Prozent erhöht werden.</p>
<p>Art. 16 Teilrevision</p> <p>¹ Der Regierungsrat legt die Faktoren der schematischen, formelmässigen Bewertung für die Grundstückschätzung gemäss Artikel 17 dieser Verordnung alle acht Jahre fest.</p> <p>² Das Formular zur Festsetzung des Steuerwertes wird den Grundeigentümerinnen und Grundeigentümern alle acht Jahre neu zugestellt.</p>	<p>² Das Formular zur Festsetzung des Steuerwertes wird dem Grundeigentümer oder der Grundeigentümerin alle acht Jahre neu zugestellt.</p>

<p>Art. 17 Grundstücksschätzung</p> <p>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.</p> <p>² Sollte der nach Absatz 1 ermittelte Steuerwert nicht den tatsächlichen Verhältnissen entsprechen, kann der Steuerwert mittels individueller Schätzung nach anerkannten Grundsätzen der Liegenschaftsschätzung durch die kantonale Steuerverwaltung vorgenommen werden.</p>	<p>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.</p>
<p>Art. 17a Auftragsschätzung</p> <p>¹ Die amtliche Verkehrswert- oder Grundpfandschätzung ist in der Regel gestützt auf eine eingehende Besichtigung des Grundstücks oder der Anlage vorzunehmen.</p> <p>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.</p>	<p>² Der Grundeigentümer, die Grundeigentümerin oder eine Stellvertretung hat der Besichtigung des Schätzungsobjektes beizuwohnen, Auskunft zu geben und auf Verlangen in Kauf-, Miet- und Pachtverträge, in Baupläne und kubische Berechnungen, sowie in Versicherungspolice Einsicht zu gewähren.</p>
<p>Art. 18a Pflichten der Eigentümer</p> <p>¹ Das Formular zur Festsetzung des Steuerwertes 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>² Das passwortgeschützte Formular kann auch online ausgefüllt und eingereicht werden.</p> <p>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.</p>	<p>Art. 18a Pflichten des Grundeigentümers oder der Grundeigentümerin</p> <p>¹ Das Formular zur Festsetzung des Steuerwertes ist vom Grundeigentümer oder der Grundeigentümerin wahrheitsgetreu und vollständig auszufüllen und samt den vorgeschriebenen Beilagen innert der auf dem Formular aufgedruckten Frist bei der kantonalen Steuerverwaltung einzureichen.</p> <p>³ Die kantonale Steuerverwaltung gibt dem Grundeigentümer oder der Grundeigentümerin sämtliche ihr bekannten Daten, welche zur Festsetzung des Steuerwertes benötigt werden, auf dem Formular bekannt. Diese Werte sind durch den Grundeigentümer oder die Grundeigentümerin zu kontrollieren, zu korrigieren und zu ergänzen.</p>

<p>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.</p> <p>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 dieser Verordnung eröffnet.</p>	<p>⁴ Unterlässt es der Grundeigentümer oder die Grundeigentümerin, das Formular oder die Beilagen (oder an deren Stelle den vorgegebenen Datenträger) einzureichen, oder reicht er oder sie ein mangelhaft ausgefülltes Formular ein, so kann er oder sie gemahnt werden, das Versäumte innert angemessener Frist nachzuholen. Die durch die schuldhafte Verletzung von Verfahrenspflichten verursachten Kosten, insbesondere auch für den Beizug von Sachverständigen, Durchführung von Augenscheinen, Kontrollen oder Beizug weiterer Dokumente, können ganz oder teilweise dem Grundeigentümer oder der Grundeigentümerin auferlegt werden.</p>
<p>Art. 18b Aufgabe der kantonalen Steuerverwaltung</p> <p>¹ Die kantonale Steuerverwaltung setzt den Steuerwert fest.</p> <p>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 schuldhafte Verletzung von Verfahrenspflichten notwendig gemacht haben.</p> <p>³ Die kantonale Steuerverwaltung kann den Steuerwert nach pflichtgemässen Ermessen festlegen:</p> <p>a. wenn der Grundeigentümer oder die Grundeigentümerin das Formular zur Festsetzung des Steuerwertes nicht einreicht;</p> <p>b. wenn die Schätzung mangels zuverlässigen Unterlagen nicht einwandfrei festgelegt werden kann.</p>	<p>² Sie kann insbesondere Sachverständige beiziehen, Augenscheine oder Kontrollen durchführen und Einsicht in weitere Dokumente wie Kaufverträge, Baupläne, Rechnungen, Versicherungspolice usw. verlangen.</p> <p>a. wenn der Grundeigentümer oder die Grundeigentümerin das Formular zur Festsetzung des Steuerwertes nicht einreicht;</p>
<p>Art. 21 Eröffnung der Schätzungswerte</p> <p>¹ Die Schätzungswerte werden dem Eigentümer oder der Eigentümerin oder einer Stellvertretung mit einer schriftlichen Verfügung eröffnet.</p> <p>² Dem zuständigen Grundbuch wird der landwirtschaftliche Schätzungswert für die Belastungsgrenze zugestellt, sobald die Schätzung rechtskräftig geworden ist.</p>	<p>¹ Die Schätzungswerte werden dem Grundeigentümer oder der Grundeigentümerin oder einer Stellvertretung mit einer schriftlichen Verfügung eröffnet.</p>

<p>³ ...</p>	
	<p>3. Der Erlass GDB <u>641.4</u> (Steuergesetz vom 30. Oktober 1994) (Stand 1. Januar 2013) wird wie folgt geändert:</p>
<p>Art. 23</p> <p>¹ Steuerbar sind die Erträge aus unbeweglichen Vermögen, insbesondere:</p> <ul style="list-style-type: none"> 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; c. Einkünfte aus Baurechtsverträgen; d. Einkünfte aus der Ausbeutung von Wasserrechten, Kies, Sand und andern Bestandteilen des Bodens. <p>² Der Mietwert gemäss Absatz 1 Buchstabe b ist auch dann steuerbar, wenn das Grundstück zu einem erheblich vom Marktwert abweichenden Mietzins an eine nahe stehende Person vermietet oder verpachtet wird.</p> <p>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:</p> <ul style="list-style-type: none"> a. der Eigenmietwert ist unter Berücksichtigung der Förderung von Eigentumsbildung und Selbstvorsorge 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 angemessen Rechnung zu tragen; c. bei am Wohnsitz selbst bewohnten Liegenschaften oder Liegenschaftsteilen ist der Eigenmietwert zudem unter Berücksichtigung der tatsächlichen Nutzung festzulegen. 	<p>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:</p> <ul style="list-style-type: none"> a. der Eigenmietwert ist unter Berücksichtigung der Förderung von Eigentumsbildung und Selbstvorsorge auf unter 70 Prozent des Marktwertes festzulegen;

<p>Art. 45 Nichtlandwirtschaftliche Grundstücke</p> <p>¹ Als Grundlage für die Berechnung des Steuerwertes der nichtlandwirtschaftlichen Grundstücke dient der durch die Steuerverwaltung ermittelte Real- oder Ertragswert.</p> <p>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.</p> <p>³ Führt in Einzelfällen die formelmässige Bewertung dennoch zu einem höheren Steuerwert, ist eine individuelle Schätzung vorzunehmen.</p> <p>⁴ ...</p> <p>⁵ ...</p>	<p>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.</p>
<p>Art. 47 Landwirtschaftliche Grundstücke</p> <p>¹ 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>² 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>³ Grundstücke, die zum Zwecke der Kapitalanlage erworben wurden oder offensichtlich diesem Zweck dienen, werden wie nichtlandwirtschaftliche Grundstücke besteuert.</p> <p>⁴ Innerhalb der Bauzone gelegene landwirtschaftliche Grundstücke werden wie nichtlandwirtschaftliche Grundstücke besteuert.</p>	<p>¹ Für die der Land- und Forstwirtschaft dienenden Grundstücke, mit Einschluss der erforderlichen Ökonomiegebäude und der Wohnung des Betriebsleiters oder der Betriebsleiterin, entspricht der Steuerwert dem Ertragswert. Vorbehalten bleiben die Absätze 3 und 4.</p>

<p>Art. 262 Steuerpfandrecht an Grundstücken</p> <p>¹ 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 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>² ...</p>	<p>¹ 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 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>4. Der Erlass GDB <u>641.41</u> (Vollziehungsverordnung zum Steuergesetz vom 18. November 1994) (Stand 1. Januar 2012) wird wie folgt geändert:</p>
<p>Art. 10 Mietwert selbstbenutzter Grundstücke (Eigenmietwert) (Art. 23 StG) a. ordentliche Bemessung</p> <p>¹ Der Mietwert selbstbenutzter nichtlandwirtschaftlicher Grundstücke, selbstbenutzter landwirtschaftlicher Grundstücke gemäss Art. 47 Abs. 3 StG oder selbstbenutzter Anteile an solchen Grundstücken beträgt 3,8 Prozent des Netto-Steuerwertes.</p> <p>² Der Mietwert selbstbenutzter landwirtschaftlicher Grundstücke wird in Prozenten des Ertragswertes berechnet, wobei der Regierungsrat zu Beginn jeder Steuerperiode den Prozentsatz festlegt.</p> <p>³ Bei Liegenschaften, die nicht vollständig selbstbenutzt werden, wird der Steuerwert der selbstbenutzten Räume anteilmässig ermittelt.</p> <p>⁴ ...</p>	<p>¹ Der Mietwert selbstbenutzter nichtlandwirtschaftlicher Grundstücke, selbstbenutzter landwirtschaftlicher Grundstücke gemäss Art. 47 Abs. 3 StG oder selbstbenutzter Anteile an solchen Grundstücken beträgt 3,8 Prozent des Netto-Steuerwertes.</p> <p>² Der Mietwert selbstbenutzter landwirtschaftlicher Grundstücke wird in Prozenten des Ertragswerts berechnet, wobei der Regierungsrat zu Beginn jeder Steuerperiode den Prozentsatz festlegt.</p>
<p>Art. 21 Ertragswert von Grundstücken (Art. 44 und 45 StG)</p> <p>¹ 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>¹ 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 Grundstücks entstehenden Unkosten berücksichtigt.</p>

² Zum Ertrag gehören auch die dem Eigenbedarf der Eigentümer dienenden Nutzungen des Grundstückes.

³ 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. 22

Realwert von Grundstücken (Art. 45 StG)

¹ Der Realwert eines Grundstücks setzt sich zusammen aus der Summe des Landwertes und dem Zeitwert der Bauten.

² Als 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 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.

¹ Der Realwert eines Grundstücks setzt sich zusammen aus der Summe des Landwertes und dem Zeitwert der Bauten.

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