



## **Botschaft des Regierungsrats zu einem Nachtrag zum Schätzungs- und Grundpfandgesetz (Erneu- erung Grundstückschätzungen)**

31. Mai 2021

Frau Präsidentin  
Sehr geehrte Damen und Herren Kantonsräte

Wir unterbreiten Ihnen die Botschaft zu einem Nachtrag zum Schätzungs- und Grundpfandgesetz mit dem Antrag, auf die Vorlage einzutreten.

Im Namen des Regierungsrats  
*Landammann: Christian Schäli*  
*Landschreiberin: Nicole Frunz Wallimann*

## Inhaltsverzeichnis

Zusammenfassung .....	3
<b>I. AUSGANGSLAGE UND ZIELE DES NACHTRAGS .....</b>	<b>4</b>
1. Technische Ausgangslage .....	4
2. Politische Ausgangslage .....	5
<b>II. REVISIONSPUNKTE DES NACHTRAGS.....</b>	<b>7</b>
3. Umsetzung der Erkenntnisse aus dem Wirkungsbericht .....	7
3.1 Art. 15 Kostentragung (Schätzungs- und Grundpfandgesetz).....	7
3.2 Art. 4 Wertermittlung (Schätzungs- und Grundpfandverordnung) .....	7
3.3 Art. 8 Wertanwendung (Schätzungs- und Grundpfandverordnung) und Art. 45 Abs. 2 und 3 (Steuergesetz) .....	7
3.4 Art. 10a Verkehrswert von gewerblichen und industriellen Betrieben (Schätzungs- und Grundpfandverordnung) .....	8
3.5 Art. 12 Realwert (Schätzungs- und Grundpfandverordnung) .....	8
3.6 Art. 14 Landwerte (Schätzungs- und Grundpfandverordnung).....	9
3.7 Art. 16 Teilrevision (Schätzungs- und Grundpfandverordnung) .....	10
3.8 Art. 18 Neufestsetzung von Steuerwerten (Schätzungs- und Grundpfandverordnung) .....	11
3.9 Art. 18b Aufgabe der kantonalen Steuerverwaltung (Schätzungs- und Grundpfandverordnung) .....	11
3.10 Art. 21 Eröffnung der Schätzwerte (Schätzungs- und Grundpfandverordnung) 11	
4. Angleichung Prozesse an andere Kantone.....	12
4.1 Art. 11 Einsprache (Schätzungs- und Grundpfandgesetz) .....	12
4.2 Art. 12 Einigungsverfahren (Schätzungs- und Grundpfandgesetz) .....	12
4.3 Art. 13 Entscheidung (Schätzungs- und Grundpfandgesetz) .....	13
4.4 Art. 14 Rechtsmittel (Schätzungs- und Grundpfandgesetz) .....	13
4.5 Art. 21 Versicherungspflicht (Schätzungs- und Grundpfandgesetz) .....	13
4.6 Art. 17 Grundstückschätzung (Schätzungs- und Grundpfandverordnung) .....	14
4.7 Art. 18a Pflichten des Grundeigentümers oder der Grundeigentümerin (Schätzungs- und Grundpfandverordnung) .....	15
4.8 Art. 18b Aufgabe der kantonalen Steuerverwaltung (Schätzungs- und Grundpfandverordnung) .....	15
4.9 Art. 21 Abs. 1 Eröffnung der Schätzwerte (Schätzungs- und Grundpfandverordnung) .....	15
5. Übergangbestimmungen .....	15
5.1 Art. 23a Anwendung des neuen Rechts (Schätzungs- und Grundpfandgesetz) 15	
5.2 Art. 27 Übergangsrecht (Schätzungs- und Grundpfandverordnung) .....	17
6. Finanzielle und personelle Auswirkungen .....	17
<b>III. SCHLUSSWORT .....</b>	<b>18</b>
<b>Anhang Glossar .....</b>	<b>20</b>

## Zusammenfassung

*Die von der Steuerverwaltung für die Grundstückschätzung verwendete Fachanwendung kann aufgrund der angekündigten Einstellung der Weiterentwicklung und des Supports der Software „Silverlight“ durch Microsoft ab Oktober 2021 nur noch eingeschränkt und mittelfristig gar nicht mehr verwendet werden. Aus diesem Grund ist eine neue Lösung notwendig.*

*Die Grundstückschätzung funktioniert heute mit der Mitwirkung der Grundstückeigentümerinnen und Grundstückeigentümer via ein eigenes Mitwirkungsportal. Mit der Ablösung der bisher verwendeten Fachanwendung muss auch das heutige Mitwirkungsportal ersetzt werden.*

*Bei der Evaluation hat sich gezeigt, dass auch andere Kantone eine neue Fachanwendung anschaffen müssen. Diese bewegen sich dahingehend, dass die Bewertungsmethode und die Prozesse gegenseitig möglichst ähnlich sind. Dadurch kann eine standardisierte Fachanwendung eingesetzt werden. Das ist für die Kantone ressourcen- und finanzschonender. Der Regierungsrat entschied, ebenfalls diesen Weg einzuschlagen. Um eine standardisierte Fachanwendung nutzen zu können, sind moderate Anpassungen an den gesetzlichen Grundlagen notwendig. Ferner können mit den vorgeschlagenen Anpassungen zu einer standardisierten Fachanwendung die Investitions- und Betriebskosten auf Kantonsebene erheblich reduziert werden. Ebenso werden die personellen Ressourcen gegenüber einer individuellen Lösung geschont. Die vorgeschlagenen rechtlichen Anpassungen entsprechen den heute geltenden Bestimmungen in anderen Kantonen und der Bundesgerichtspraxis.*

*Der Objektkredit für die neu zu beschaffende Fachanwendung wird dem Kantonsrat in einem separaten Geschäft vorgelegt (siehe Bericht des Regierungsrats über einen Objektkredit für die Beschaffung einer Fachanwendung der Grundstückschätzung vom 31. Mai 2021 [Geschäftsnummer 34.21.02]).*

*Gleichzeitig werden in diesem Nachtrag verschiedene vornehmlich technische Änderungen und Präzisierungen, welche aufgrund der Erfahrungen in der Praxis der letzten Jahre gemacht wurden und bereits im Wirkungsbericht zur Neuregelung der Grundstückschätzungen vom 1. Dezember 2020 erwähnt wurden, aufgenommen. Diese haben weder finanzielle noch personelle Auswirkungen und dienen lediglich dem besseren Verständnis sowie der Ergänzung und Konkretisierung des bisherigen Rechts. Die Anpassung der Landwertzonen soll eine rechtsgleiche Ausgangslage schaffen, damit die Steuerwerte möglichst dem Verkehrswert entsprechen.*

*Der Nachtrag zum Schätzungs- und Grundpfandgesetz soll voraussichtlich am 1. Januar 2025 in Kraft treten.*

## I. AUSGANGSLAGE UND ZIELE DES NACHTRAGS

Die kantonale Steuerverwaltung schätzt den Wert von Grundstücken und Anlagen gemäss Art. 4 des Gesetzes über die amtliche Schätzung der Grundstücke und das Grundpfandrecht (Schätzungs- und Grundpfandgesetz; GDB 213.7):

- a. für die Errichtung von Grundpfandrechten;
- b. für die Bestimmung des Perimeterkapitals von Flur- und Wuhrgenossenschaften;
- c. für die Ermittlung des Steuerwerts;
- d. für die Feststellung des Anrechnungswerts 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 (Gemeinde Alpnach) sowie für die Bestimmung des Perimeterkapitals von zwei Wuhrgenossenschaften (Gemeinde Lungern).

Gemäss Art. 8 des Schätzungs- und Grundpfandgesetzes sowie Art. 3 und 6 der Verordnung über die amtliche Schätzung der Grundstücke und das Grundpfandrecht (Schätzungs- und Grundpfandverordnung; GDB 213.71) werden die Grundstücke und Anlagen zur Bewertung in die Kategorien „landwirtschaftlich“ und „nichtlandwirtschaftlich“ eingeteilt.

### 1. Technische Ausgangslage

Die Steuerverwaltung verwendet für die Grundstückschätzung die Fachanwendung GemDat Rubin, die von der GemDat Informatik AG, St. Gallen, angeboten wird. Im Februar 2020 wurden die Steuerverwaltung und das InformatikLeistungsZentrum Obwalden – Nidwalden (ILZ) durch die GemDat Informatik AG darüber informiert, dass Microsoft die Weiterentwicklung und den Support für die Software „Silverlight“ ab Oktober 2021 einstellen wird. Die GemDat Informatik AG setzt für die Entwicklung von GemDat Rubin „Silverlight“ ein. Somit kann die bisher verwendete Fachanwendung GemDat Rubin ab Oktober 2021 nur noch eingeschränkt und mittelfristig nicht mehr verwendet werden. Sie muss deshalb entweder vollständig neu entwickelt oder auf eine andere Umgebung migriert werden.

Die Grundstückschätzung funktioniert heute mit der Mitwirkung der Grundstückeigentümerinnen und Grundstückeigentümer via ein eigenes Mitwirkungsportal. Mit der Ablösung der bisher verwendeten Fachanwendung GemDat Rubin muss das heutige Mitwirkungsportal der Ringler Informatik AG, Baar, ebenfalls ersetzt werden.

Die jetzige Lösung ist gut, hat sich etabliert und hätte problemlos weitergeführt werden können, wenn die Fachanwendung durch die GemDat Informatik AG weiter betrieben würde. Da dies nicht der Fall ist, muss eine neue Fachanwendung für die Grundstückbewertung beschafft werden.

Bei der Evaluation hat sich gezeigt, dass auch andere Kantone eine neue Fachanwendung anschaffen müssen. Diese bewegen sich dahingehend, dass die einzelnen kantonalen Bewertungsmethoden und die kantonalen Prozesse möglichst ähnlich sind. Dies ermöglicht den Einsatz einer standardisierten Fachanwendung, was für die Kantone ressourcen- und finanzschonender ist. Je mehr Abweichungen ein Kanton von einem Standard wünscht, desto teurer wird die Fachanwendung in der Anschaffung und im Unterhalt.

Die Kantone Obwalden und Nidwalden setzen für die Grundstückschätzung GemDat ein und stehen somit vor derselben Ausgangslage, dass die jetzige Fachanwendung abgelöst werden muss. Aus Kosten- und Effizienzgründen schlagen die Steuerverwaltungen Obwalden und Nidwalden vor, dass die beiden Kantone künftig dasselbe Produkt einsetzen.

Bei der Erarbeitung einer neuen Lösung zeigte sich, dass folgende Ziele im Zentrum stehen:

- einfache und effiziente Bewertungsmethode;
- Standardisierung der Bewertungsmethode;
- hohe Transparenz und Nachvollziehbarkeit;
- einfache Verwaltungsprozesse (höchste Automatisierung, tiefste Prozesskosten);
- Kostensoptimierung durch Einführung einer bestehenden Fachanwendung.
- Damit die Ziele erreicht werden, sind beide Kantone bereit, ihre bestehenden Gesetzgebungen und Prozesse zu überarbeiten und bei Bedarf anzupassen.

Obwalden hat als einziger Kanton für die Grundstückschätzung ein separates Mitwirkungsverfahren mit einem für den Kanton Obwalden entwickelten Mitwirkungsportal, in welchem die Grundeigentümerinnen und Grundeigentümer ihre Grundstückdaten prüfen und weitere Informationen deklarieren. Anhand der Mitwirkung ermittelt die Steuerverwaltung in der Regel alle acht Jahre die Steuerwerte für die Grundstücke neu.

Möchte der Kanton Obwalden die Grundstückschätzung analog dem Verfahren anderer Kantone durchführen, müssen die Prozesse künftig den anderen Kantonen angeglichen werden. Es handelt sich um moderate Anpassungen in folgenden Bereichen:

- Wegfall des eigens für den Kanton Obwalden entwickelten Mitwirkungsportals;
- Verfügung des Steuerwerts mittels ordentlicher Veranlagung der Einkommens- und Vermögenssteuern resp. Gewinn- und Kapitalsteuern;
- Bestimmung des Zeitwerts anhand des Versicherungswerts (Zeitwert = Neuwert abzüglich der dem Alter der Bauten entsprechenden Altersentwertung).

Der Wegfall des Mitwirkungsportals bedeutet für die Grundeigentümerinnen und Grundeigentümer eine Vereinfachung, da die separate Mitwirkung anhand eines Formulars resp. dem Mitwirkungsportal wegfällt. Die benötigten Angaben zu den Grundstücken können künftig einfach in der Steuererklärung deklariert werden. Der Wegfall des separaten Formulars resp. des Mitwirkungsportals reduziert auf Kantonsebene die Investitions- und Betriebskosten erheblich.

Die Verfügung des Steuerwerts findet künftig mittels der ordentlichen Veranlagung der Einkommens- und Vermögenssteuern resp. Gewinn- und Kapitalsteuern statt. Auch dieses Vorgehen bedeutet für die Grundeigentümerinnen und Grundeigentümer eine Vereinfachung, da der Steuerwert zeitgleich mit der Veranlagung geprüft werden kann. In der Vergangenheit ist es häufig dazu gekommen, dass Steuerpflichtigen den Zeitpunkt zur Einsprache des Steuerwerts verpasst haben, da der Steuerwert separat verfügt wurde.

Andere Kantone verwenden zur Ermittlung des Zeitwerts meist den Versicherungswert. Heute wird der Zeitwert anhand der im Mitwirkungsportals deklarierten Werte berechnet. Für eine Angleichung an diese Kantone wird der Zeitwert künftig auch anhand des Versicherungswerts ermittelt. Mit einer Validierung der Steuerwerte kann die Steuerverwaltung sicherstellen, dass Unter- oder Überversicherungen entsprechend korrigiert werden.

Der Objektkredit für die neu zu beschaffende Fachanwendung wird dem Kantonsrat in einem separaten Geschäft vorgelegt. Die Behandlung im Kantonsrat soll gleichzeitig mit diesem Nachtrag stattfinden (siehe Bericht des Regierungsrats über einen Objektkredit für die Beschaffung einer Fachanwendung der Grundstückschätzung vom 31. Mai 2021 [Geschäftsnummer 34.21.02]).

## **2. Politische Ausgangslage**

Am 30. November 2014 hat die Obwaldner Stimmbevölkerung das Gesetz über die Neuregelung der Grundstückschätzungen mit 65 Prozent Ja-Stimmen angenommen. Eine Beschwerde gegen die Abstimmung vom 30. November 2014 hat das Bundesgericht abgewiesen. Das Gesetz trat auf den 1. Januar 2017 in Kraft.

Die Neuregelung der landwirtschaftlichen und nichtlandwirtschaftlichen Grundstückschätzungen war aufgrund der veränderten Situationen seit der Gesamtrevision 1980 bis 1982 bzw. der rechnerischen Revision im Jahre 1995 notwendig. Das Hauptziel der Neuregelung der Grundstücksschätzungen war es, die bestehenden Ungleichheiten zwischen älteren und neueren Gebäuden sowie zwischen älteren und neueren Grundstücksschätzungen zu beseitigen.

Eine Innovation bei der damaligen Neuregelung war, dass die Schätzungen von nichtlandwirtschaftlichen Liegenschaften nicht mehr vor Ort, sondern vorwiegend mittels formelmässiger Bewertung unter Mitwirkung der Grundeigentümerinnen und Grundeigentümer durchgeführt werden.

Mit der Neuregelung wird bei landwirtschaftlichen Grundstücksschätzungen der Ertrags- und Steuerwert nach den Bestimmungen des Bundesgesetzes über das bäuerliche Bodenrecht (BGBB; SR 211.412.11) ermittelt. Es wird nicht mehr die Schätzungsanleitung von 1979, sondern immer die aktuellste Schätzungsanleitung des Bundes<sup>1</sup> verwendet. Seit dem 1. Mai 2018 werden die landwirtschaftlichen Schätzungen zudem durch das Amt für Landwirtschaft und Umwelt durchgeführt.

Der Regierungsrat hat am 1. Dezember 2020 dem Kantonsrat den Wirkungsbericht zur Neuregelung der Grundstücksschätzungen unterbreitet<sup>2</sup> und die Neuregelung insgesamt als gelungen beurteilt. Der Kantonsrat hat am 28. Januar 2021 mit 54 Stimmen ohne Gegenstimme vom Wirkungsbericht Kenntnis genommen. Die im Wirkungsbericht vorgeschlagenen Optimierungen bedürfen im Schätzungs- und Grundpfandgesetz und in der Schätzungs- und Grundpfandverordnung Anpassungen, welche mit diesem Nachtrag umgesetzt werden sollen.

Da die im Schätzungs- und Grundpfandgesetz vorgesehenen Änderungen nur formelles Recht betreffen, hat der Regierungsrat auf eine Vernehmlassung verzichtet (vgl. Seite 15 im Wirkungsbericht zur Neuregelung der Grundstücksschätzungen vom 1. Dezember 2020).

---

<sup>1</sup> Anleitung zur Schätzung des landwirtschaftlichen Ertragswerts, in Kraft seit 1. April 2018: [https://www.bundespublikationen.admin.ch/cshop\\_mimes\\_bbl/8C/8CD4590EE41ED8A4F744D49064ACDD.pdf](https://www.bundespublikationen.admin.ch/cshop_mimes_bbl/8C/8CD4590EE41ED8A4F744D49064ACDD.pdf)

<sup>2</sup> Der Kantonsrat hat seiner Sitzung vom 28. Januar 2021 vom Wirkungsbericht zur Neuregelung der Grundstücksschätzungen Kenntnis genommen ([Geschäftsnummer 32.20.16](#)).

## II. REVISIONSPUNKTE DES NACHTRAGS

Der Nachtrag zum Schätzungs- und Grundpfandgesetz beinhaltet zwei Themengebiete:

- Umsetzung der Erkenntnisse aus dem Wirkungsbericht (Kapitel 3)
- Angleichung Prozesse an andere Kantone (Kapitel 4)
- Übergangsbestimmungen (Kapitel 5)

### 3. Umsetzung der Erkenntnisse aus dem Wirkungsbericht

#### 3.1 Art. 15 Kostentragung (Schätzungs- und Grundpfandgesetz)

Die Kostentragung bedarf im Grundsatz keiner Anpassung, nur einer Präzisierung, wonach auch die Nutzniesser eine Grundstückschätzung beantragen können. Absatz 2 wird gemäss heutiger Praxis präzisiert.

<sup>2</sup> *Beantragt der Grundeigentümer, ~~oder die Grundeigentümerin~~, der Nutzniesser oder die Nutzniesserin eine Grundstückschätzung, so sind die Kosten durch ~~Grundeigentümer oder die Grundeigentümerin~~ ihn oder sie zu tragen.*

#### 3.2 Art. 4 Wertermittlung (Schätzungs- und Grundpfandverordnung)

Die landwirtschaftlichen Grundstücke werden nach den Bestimmungen des Bundesgesetzes über das bäuerliche Bodenrecht (BGBB; SR 211.412.11) ermittelt. Seit dem 1. Januar 2020 werden die Steuerwerte nach der Schätzungsanleitung per 1. April 2018 festgelegt (Herausgeber: Bundesamt für Landwirtschaft)<sup>3</sup>. Damit die Gesetzgebungen in sich wieder kongruent sind, wird die Formulierung in der Schätzungs- und Grundpfandverordnung wie folgt ergänzt:

<sup>1</sup> *Bei landwirtschaftlichen Grundstücken sind je nach Auftrag zu ermitteln:*

- der Ertrags- bzw. der Steuerwert;*
- der Grundpfandschätzungswert (Belastungsgrenze) für die Errichtung des Grundpfands gemäss Art. 793 ff. ZGB;*
- der Verkehrswert;*
- der Mietwert der Wohnungen.*

#### 3.3 Art. 8 Wertanwendung (Schätzungs- und Grundpfandverordnung) und Art. 45 Abs. 2 und 3 (Steuergesetz)

Als Grundlage für die Berechnung des Steuerwerts der nichtlandwirtschaftlichen Grundstücke dient der Realwert oder Ertragswert. Die Ermittlung erfolgt anhand einer Formel durch die Steuerverwaltung. Der ermittelte Steuerwert wird durch Schätzungsexperten plausibilisiert und bei Bedarf angepasst. Es handelt sich um einen rein fachtechnischen Prozess. Sowohl für die Steuerverwaltung wie auch die Steuerpflichtigen ist es transparent, wenn der Steuerwert dem Verkehrswert entspricht. So ist ein reeller Vergleich mit dem Markt eins zu eins möglich.

Der Verkehrswert entspricht dem unter normalen Verhältnissen und ohne Rücksicht auf ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse erzielbaren Verkaufspreis am Stichtag. Mit anderen Worten ausgedrückt entspricht der Verkehrswert dem mittleren Preis, zu dem Grundstücke gleicher oder ähnlicher Grösse, Lage und Beschaffenheit in der betreffenden Gegend veräussert werden.

Der Steuerwert ist nicht mit dem Netto-Steuerwert zu verwechseln. Der Netto-Steuerwert wird für die Vermögenssteuer sowie zur Berechnung des Eigenmietwerts benötigt. Er wird durch den Kantonsrat in Prozenten des Steuerwerts festgelegt und beträgt aktuell 65 Prozent (Art. 23 Abs. 2 Vollziehungsverordnung zum Steuergesetz [VV StG; GDB 641.41]). Der Netto-Steuerwert ist das politische Instrument um den Wert festzulegen, welcher für die Besteuerung massgebend ist.

<sup>3</sup> Anleitung zur Schätzung des landwirtschaftlichen Ertragswerts, in Kraft seit 1. April 2018: [https://www.bundespublikationen.admin.ch/cshop\\_mimes\\_bbl/8C/8CDCD4590EE41ED8A4F744D49064ACDD.pdf](https://www.bundespublikationen.admin.ch/cshop_mimes_bbl/8C/8CDCD4590EE41ED8A4F744D49064ACDD.pdf)

In diesem Nachtrag geht es nicht um den politischen Prozess, sondern um den fachtechnischen. Der politische Prozess erfolgt zu einem späteren Zeitpunkt in einem separaten Nachtrag, wenn Hochrechnungen mit den neuen Steuerwerten gemäss diesem Nachtrag vorliegen. Weitere Ausführungen zum geplanten politischen Prozess sind im Kapitel 5.1 zu finden.

Zur Präzisierung wird in der Verordnung folgendes festgehalten:

- <sup>1</sup> *Als Grundlage für die Berechnung des Steuerwerts der nichtlandwirtschaftlichen Grundstücke dient der durch die Steuerverwaltung ermittelte Realwert oder Ertragswert.*  
<sup>2</sup> *Der Steuerwert entspricht dem Verkehrswert.*

Diese Ergänzung bedingt auch eine Anpassung von Art. 45 Abs. 2 und 3 des Steuergesetzes (StG; GDB 641.4):

- <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 der Steuerwert dem Verkehrswert entspricht ~~die am oberen Rand der Bandbreite liegenden Schätzungen nicht über 90 Prozent des effektiven Verkehrswerts liegen.~~*
- <sup>3</sup> *~~Führt in Einzelfällen die formelmässige Bewertung dennoch zu einem höheren Steuerwert, ist eine individuelle Schätzung vorzunehmen. Entspricht der Steuerwert nicht den tatsächlichen Verhältnissen, kann er mittels individueller Schätzung nach anerkannten Grundsätzen der Liegenschaftenschätzung ermittelt werden.~~*

Die Anpassung im Absatz 3 entspricht der heutigen Praxis und dem Wortlaut von Art. 17 Abs. 2 der Schätzungs- und Grundpfandverordnung. Mit der schematischen, formelmässigen Bewertung wird das Ziel verfolgt, die Mehrheit der Grundstücke vereinfacht schätzen zu können. Es wird aber immer zu Einzelfällen kommen (z. B. Liebhaberobjekte, Unter- oder Überversicherungen), bei welchen eine individuelle Liegenschaftenschätzung notwendig wird. Zur rechtsgleichen Beurteilung aller Grundstücke ist elementar, dass die individuelle Liegenschaftenschätzungen sowohl bei einem höheren wie tieferen Steuerwert vorgenommen werden können.

### 3.4 Art. 10a Verkehrswert von gewerblichen und industriellen Betrieben (Schätzungs- und Grundpfandverordnung)

Nicht im Fokus der Neuregelung von 2014 waren Grundstücke von gewerblichen und industriellen Betrieben. Es wurde davon ausgegangen, dass juristische Personen und selbstständig Erwerbende keinen Steuerwert benötigen, da das Buchwertprinzip gilt. Tatsache ist, dass bei den selbstständig Erwerbenden der Steuerwert in jedem Fall benötigt wird. Bei den juristischen Personen zeigt die Praxis, dass immer wieder Steuerwerte benötigt werden, sei es für die Aktienbewertung oder die Minimalsteuer auf Liegenschaften. Aus diesem Grund sollte der aufgehobene Gesetzestext (ehemaliger Art. 11) wieder aktiviert werden.

- <sup>1</sup> *Bei der Ermittlung des Verkehrswerts 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.*

### 3.5 Art. 12 Realwert (Schätzungs- und Grundpfandverordnung)

Im angestrebten Standard mit anderen Kantonen setzt sich der Realwert aus der Summe des Landwerts und Zeitwerts der Bauten zusammen. Gemäss Wortlaut in der Schätzungs- und Grundpfandverordnung sind im Realwert auch die Umgebungsanlagen und die Baunebenkosten enthalten.

Im Anhang 2 der Botschaft des Regierungsrats zum Gesetz über die Neuregelung der Grundstückschätzungen vom 3. Dezember 2013<sup>4</sup> ist der Entwurf der Ausführungsbestimmungen über die amtliche Steuerschätzung der nichtlandwirtschaftlichen Grundstücke zu finden. In diesem Entwurf wurde bereits davon ausgegangen, dass die Umgebungs- und Baunebenkosten nicht zu berücksichtigen sind. Im Realwert der formelmässigen Bewertung sind die Umgebungs- und Baunebenkosten seit Inkrafttreten der Neuregelung der Grundstückschätzung per 1. Januar 2017 nicht mehr enthalten. In der Folge wurde Art. 22 VV StG entsprechend angepasst. In der Schätzungs- und Grundpfandverordnung ist diese Änderung damals untergegangen. Somit gilt es nun den Nachvollzug der Änderung von Art. 22 VV StG im Jahre 2018 in Art. 12 Abs. 1 der Schätzungs- und Grundverordnung vorzunehmen.

*<sup>1</sup> Der Realwert eines Grundstückes setzt sich zusammen aus der Summe des Landwerts, und des Zeitwerts der Bauten. ~~sowie den Umgebungsanlagen und den Baunebenkosten.~~*

### 3.6 Art. 14 Landwerte (Schätzungs- und Grundpfandverordnung)

Mit der Neuregelung der Grundstückschätzungen wurde eingeführt, dass jedes Grundstück einer Landwertzone zugeordnet wird. Dabei wurden acht Landwertzonen in der Preisbandbreite von Fr. 100.– bis Fr. 800.– pro m<sup>2</sup> definiert. Die Erstellung von Landwertzonen hat sich bewährt und soll weitergeführt werden. Die Einteilung der Liegenschaften in die jeweiligen Landwertzonen ergibt nur in seltenen Fällen Grund zu Diskussionen.

Der Landwert ist ein wichtiger Bestandteil zur Bestimmung des Steuerwerts, welcher dem tatsächlichen Verkehrswert entsprechen soll. Wie in Kapitel 3.3 ausgeführt, ist wichtig die Systematik des Kantons Obwalden zu beachten:

- der Steuerwert entspricht dem Verkehrswert;
- das politische Instrument, um den massgebenden Wert für die Vermögenssteuer und den Eigenmietwert zu steuern, findet sich in:
  - Art. 10 Abs. 1 VV StG: Der Mietwert selbstbenutzter Grundstücke beträgt 3,8 Prozent des Netto-Steuerwerts;
  - Art. 23 Abs. 2 VV StG: Der Netto-Steuerwert für die nichtlandwirtschaftlichen Grundstücke beträgt 65 Prozent des Steuerwerts.

Mit der Neuregelung der Grundstückschätzungen per 1. Januar 2017 wurde die Preisbandbreite von Fr. 100.– bis Fr. 800.– pro m<sup>2</sup> angesetzt. Diese Preisbandbreite war bereits damals zu tief. Zu diesem Zeitpunkt war man sich nicht bewusst, dass eine Mischung des fachtechnischen und politischen Prozesses zu Rechtsungleichheiten führen wird. Die Preisbandbreite von Fr. 100.– bis Fr. 800.– entsprach dem politischen Willen und war eindeutig keine fachtechnische Betrachtungsweise.

Um mit der schematischen, formelmässigen Bewertung einen dem Verkehrswert entsprechenden Steuerwert zu erhalten, ist es wie erwähnt wichtig, dass der effektiv gehandelte Landwert verwendet wird. Die Erfahrungen der Steuerverwaltung zeigen, dass die Landwerte in den letzten Jahren massiv gestiegen sind. Die obere Preisbandbreite ist deshalb von Fr. 800.– auf Fr. 1 200.– pro m<sup>2</sup> zu erhöhen. Unverändert bleiben die acht Landwertzonen.

Der Grund für die Erhöhung der Preisbandbreite auf maximal Fr. 1 200.– pro m<sup>2</sup> liegt in der Schaffung von Rechtsgleichheit und bedeutet grundsätzlich keine Steuererhöhung. Die Anpassung der Landwertzonen bedeutet aber, dass sich die Steuerwerte einzelner Grundstücke verändern können. Ob in der Summe aller Grundstücke eine Steuererhöhung angestrebt wird, ist nicht Teil dieses Nachtrags und muss im nachgelagerten politischen Prozess geklärt werden.

Die heutige Rechtsungleichheit besteht darin, dass Grundstücke mit einem Landwert über

---

<sup>4</sup> [https://www.ow.ch/de/politik/kantonsratmain/politbusiness/?action=showinfo&info\\_id=20197&uid=0c5f2e46d532428ba45741abceeb0e81](https://www.ow.ch/de/politik/kantonsratmain/politbusiness/?action=showinfo&info_id=20197&uid=0c5f2e46d532428ba45741abceeb0e81)

Fr. 800.– einen Steuerwert erhalten, welcher tiefer als der Verkehrswert ist. Damit werden Eigentümerinnen und Eigentümer bevorzugt, welche Grundstücke an bevorzugten Lagen besitzen. Dies zum Nachteil von Eigentümerinnen und Eigentümer, bei welchen das Grundstück mit einem dem Verkehrswert entsprechenden Landwert geschätzt wird.

Um dieser Rechtsungleichheit vorzubeugen, werden heute viele individuelle Schätzungen nach Art. 17 Abs. 2 der Schätzungs- und Grundpfandverordnung vorgenommen. Die Ermittlung des Steuerwerts mittels einer individuellen Schätzung erfolgt bei Grundstücken, wo die schematischen, formelmässigen Bewertung nicht den tatsächlichen Verhältnissen entspricht. Um die Anzahl dieser individuellen Schätzungen zu reduzieren, braucht es die Anpassung der oberen Preisbandbreite von Fr. 800.– auf Fr. 1 200.– pro m<sup>2</sup>.

Die jetzige Mischform des fachtechnischen und politischen Prozesses ist für die Steuerpflichtigen nicht einfach nachvollziehbar. Eine klare Trennung der beiden Prozesse ist für alle Beteiligten viel transparenter:

- die Bestimmung des Steuerwerts ist ein fachtechnischer Prozess;
- die Bestimmung des Netto-Steuerwerts ist ein politischer Prozess.

Der Absatz 5 lautet neu:

*<sup>5</sup> Der Regierungsrat erlässt je Gemeinde einen Landwertplan mit höchstens acht Landwertzonen in der Preisbandbreite von Fr. 100.– bis ~~800.–~~ Fr. 1 200.– pro m<sup>2</sup>. Die Preisbandbreite kann entsprechend der Entwicklung auf dem Liegenschaftenmarkt gesenkt oder um höchstens 20 Prozent erhöht werden.*

Mit der Anpassung der Preisbandbreite von Fr. 100.– bis Fr. 1 200.– werden die Landwertzonen generell neu beurteilt. Es wird überprüft, ob sich Grundstücke nach der Anpassung noch in den korrekten Landwertzonen befinden. Grundstücke, welche heute in der Landwertzone 8 eingestuft sind, können beispielsweise neu in die Landwertzonen 7 eingestuft werden. Geplant ist, dass in der Landwertzone 8 nur Grundstücke mit Top-Lageklassen eingestuft sind.

### 3.7 Art. 16 Teilrevision (Schätzungs- und Grundpfandverordnung)

In Art. 16 der Schätzungs- und Grundpfandverordnung wurde festgelegt, dass der Regierungsrat die Faktoren der schematischen, formelmässigen Bewertung für die Grundstückschätzung alle acht Jahre festlegt. Dies bedeutet, dass die Faktoren erstmals per 1. Januar 2025 neu festgelegt werden müssen.

Neu sollen die Faktoren der schematischen, formelmässigen Bewertung durch den Regierungsrat nicht mehr in einem festen Rhythmus von acht Jahren festgelegt werden, sondern dann, wenn es die wirtschaftlichen Umstände erfordern. Die Festlegung von neuen Faktoren (wie Landwerte, Kapitalisierungszinssätze) wird damit nicht mehr gleichzeitig mit den Neuschätzungen vorgenommen. Bei einer Anpassung der Faktoren werden die geltenden Steuerwerte aller Grundstücke im Kanton neu berechnet, unabhängig davon, wann sie letztmals neu geschätzt wurden. Der Absatz 1 lautet neu:

*<sup>1</sup> Der Regierungsrat legt die Faktoren der schematischen, formelmässigen Bewertung für die Grundstückschätzung gemäss Artikel 17 dieser Verordnung ~~alle acht Jahre fest und~~ passt sie bei Bedarf an.*

Um die Arbeitsbelastung der Mitarbeitenden der Steuerverwaltung künftig besser verteilen zu können, werden die Schätzungen neu nach einem Rotationsprinzip vorgenommen. Auch andere Kantone wenden ein solches Rotationsprinzip an. Als Konsequenz würde die Schätzung eines Grundstücks mindestens alle sieben Jahre einmal überprüft und nicht mehr wie bisher

alle acht Jahre. Veränderungen an den Bauten, welche einen neuen Versicherungswert zur Folge haben, wirken sich dabei in einem neuen Steuerwert aus.

Da neu die Mitwirkung nicht mehr separat erfolgt, entfällt der erste Satz von Absatz 2 (vgl. Kapitel 4.8). Der Absatz 2 lautet neu:

<sup>2</sup> Das Formular zur Festsetzung des Steuerwerts wird dem Grundeigentümer oder der Grundeigentümerin alle acht Jahre neu zugestellt. Die Bewertung der Grundstücke erfolgt pro Gemeinde alle sieben Jahre in einem separaten Kalenderjahr mit folgender Reihenfolge Sarnen, Kerns, Sachseln, Alpnach, Giswil, Lungern, Engelberg.

Eine Faktorenanpassung gemäss Absatz 1 wird für den ganzen Kanton zeitgleich vorgenommen. Würde der Regierungsrat Änderungen bei den Landwerten vornehmen, dann würden alle Grundstücke im Kanton mit den neuen Landwerten auf ein Stichdatum neu berechnet. Dies unabhängig davon, wann die letzte Schätzung vorgenommen wurde.

### 3.8 Art. 18 Neufestsetzung von Steuerwerten (Schätzungs- und Grundpfandverordnung)

Im Absatz 3 wird festgehalten, dass die kantonale Steuerverwaltung nach Handänderungen neue Schätzungen vornehmen kann. Neu wird in Absatz 3 ergänzt, dass der Kaufpreis für die Ermittlung des Steuerwerts als Basis verwendet werden kann. Diese Ergänzung lehnt sich an Art. 45 Abs. 2 StG an, wo ausgeführt wird, dass Qualitätsmerkmale der Grundstücke zu berücksichtigen sind, wenn sie im Falle der Veräusserung den Kaufpreis massgeblich beeinflussen würden.

<sup>3</sup> Die kantonale Steuerverwaltung kann nach Handänderungen neue Schätzungen vornehmen. Der Kaufpreis kann für die Ermittlung des Steuerwertes als Basis verwendet werden.

### 3.9 Art. 18b Aufgabe der kantonalen Steuerverwaltung (Schätzungs- und Grundpfandverordnung)

In Absatz 2 wird eine Präzisierung vorgenommen und explizit erwähnt, dass die Steuerverwaltung auch den Mieterspiegel oder Mietverträge verlangen kann. Das Vorgehen entspricht der heutigen Praxis.

<sup>2</sup> Sie kann insbesondere Sachverständige beiziehen, Augenscheine oder Kontrollen durchführen und Einsicht in weitere Dokumente wie Kaufverträge, Baupläne, Rechnungen, Versicherungspolicen, Mieterspiegel, Mietverträgen usw. verlangen.

### 3.10 Art. 21 Eröffnung der Schätzwerte (Schätzungs- und Grundpfandverordnung)

Seit dem 1. Mai 2018 werden die landwirtschaftlichen Schätzungen durch das Amt für Landwirtschaft und Umwelt vorgenommen. Dies gestützt auf die neue Schätzungsanleitung, welche per 1. April 2018 in Kraft trat (Herausgeber: Bundesamt für Landwirtschaft). Die neue Schätzungsanleitung wird für die steuerliche Bewertung der landwirtschaftlichen Grundstücke ab 1. Januar 2020 verwendet. Infolge dieser Änderung ist es effizienter, wenn die Meldungen an das zuständige Grundbuchamt ebenfalls durch das Amt für Landwirtschaft durchgeführt werden. Absatz 2 wird wie folgt geändert:

<sup>2</sup> Das Amt für Landwirtschaft stellt dem zuständigen Grundbuch ~~wird der den landwirtschaftlichen~~ Schätzwert für die Belastungsgrenze zu zugestellt, sobald die Schätzung rechtskräftig ist.

#### 4. Angleichung Prozesse an andere Kantone

Damit eine möglichst standardisierte Fachanwendung eingesetzt werden kann, müssen die kantonalen Prozesse teilweise den anderen Kantonen angeglichen werden. Folgende gesetzlichen Anpassungen sind notwendig.

##### 4.1 Art. 11 Einsprache (Schätzungs- und Grundpfandgesetz)

Im angestrebten Standard mit anderen Kantonen erfolgen die Rechtsmittel betreffend die Steuerwerte im ordentlichen Veranlagungsverfahren der Einkommens- und Vermögenssteuern resp. bei den Gewinn- und Kapitalsteuern. An den Rechten der Grundeigentümerinnen und Grundeigentümer ändert sich damit nichts. Insgesamt bedeutet dies eine Vereinfachung sowohl für die Grundeigentümerinnen und Grundeigentümer wie auch die Steuerverwaltung.

Passt sich der Kanton Obwalden nicht den anderen Kantonen an, würde dies bedeuten, dass der Kanton Obwalden die Entwicklungskosten der Software in diesem Bereich alleine tragen müsste. Da kein Mehrwert erkennbar ist, ist der Regierungsrat der Ansicht, dass sich solche Mehraufwendungen nicht lohnen.

Neu wird den Grundeigentümerinnen und Grundeigentümern der Steuerwert nach einer Schätzung nur noch mittels einer Mitteilung zur Kenntnis gebracht. Der Netto-Steuerwert und der Eigenmietwert werden in der Software der Steuerveranlagung berechnet. Dies hat den Vorteil, dass bei Neufestlegung der Faktoren gemäss Art. 16 der Schätzungs- und Grundpfandverordnung keine neuen Mitteilungen an die Grundeigentümer und Grundeigentümerinnen versandt werden müssen und die Komplexität in der neu zu beschaffenden Software kleiner gehalten werden kann. Ebenso entspricht es dem Vorgehen in anderen Kantonen.

Es ergeben sich im Absatz 1 folgende Änderungen:

*<sup>1</sup> Gegen den Steuerwert können die Steuerpflichtigen anlässlich der Veranlagungsverfügung der Einkommens- und Vermögenssteuern resp. der Gewinn- und Kapitalsteuern innert 30 Tagen nach Zustellung bei der kantonalen Steuerverwaltung schriftlich Einsprache erheben. Die Einsprache muss eine Begründung und einen Antrag enthalten.*

Die kantonale Steuerverwaltung schätzt den Wert von Grundstücken und Anlagen nicht nur für die Steuerveranlagung, sondern auch zu anderen Zwecken (vgl. Art. 4 Abs. 1 Schätzungs- und Grundpfandgesetz). Die übrigen Schätzungen werden weiterhin separat verfügt und es kann wie bisher bei der kantonalen Steuerverwaltung Einsprache erhoben werden. Die Anzahl solcher Einsprachen ist äusserst klein und diese werden künftig manuell - ohne eine spezielle Software - behandelt.

*<sup>2</sup> In allen anderen Fällen kann innert 30 Tagen nach der Zustellung bei der kantonalen Steuerverwaltung schriftlich Einsprache erhoben werden. Die Einsprache muss eine Begründung und einen Antrag enthalten. Einspracheberechtigt sind der Grundeigentümer oder die Grundeigentümerin, der Nutzniesser oder die Nutzniesserin sowie die weiteren Auftraggeber oder Auftraggeberinnen.*

##### 4.2 Art. 12 Einigungsverfahren (Schätzungs- und Grundpfandgesetz)

Im angestrebten Standard mit anderen Kantonen erfolgen die Rechtsmittel der Steuerwerte im ordentlichen Veranlagungsverfahren der Einkommens- und Vermögenssteuern. Aus diesem Grund ist eine separate Regelung für ein Einigungsverfahren obsolet.

Die Anzahl der übrigen Schätzungen nach Art. 4 Abs. 1 Schätzungs- und Grundpfandgesetz ist sehr klein. Allfällige Fragestellungen können im Einspracheverfahren geklärt werden, weshalb keine ausdrückliche Regelung für ein Einigungsverfahren im Schätzungs- und Grundpfandgesetz erforderlich ist.

*Artikel 12 des Schätzungs- und Grundpfandgesetzes wird aufgehoben.*

4.3 Art. 13 Entscheid (Schätzungs- und Grundpfandgesetz)

Art. 13 bezieht sich auf das Einigungsverfahren gemäss Art. 12 des Schätzungs- und Grundpfandgesetzes. Mit dessen Aufhebung muss auch Art. 13 aufgehoben werden.

*Artikel 13 des Schätzungs- und Grundpfandgesetzes wird aufgehoben.*

4.4 Art. 14 Rechtsmittel (Schätzungs- und Grundpfandgesetz)

Aufgrund der Änderung von Art. 11 des Schätzungs- und Grundpfandgesetzes (Einsprache) muss Art. 14 analog angepasst werden.

*<sup>1</sup> Für die in der Veranlagungsverfügung eröffneten Steuerwerte gelten die Rechtsmittel des Steuergesetzes.*

*<sup>2</sup> In allen anderen Fällen kann jede einspracheberechtigte Person innert 30 Tagen seit Eröffnung schriftlich und begründet beim Finanzdepartement Beschwerde erheben.*

4.5 Art. 21 Versicherungspflicht (Schätzungs- und Grundpfandgesetz)

Im angestrebten Standard mit anderen Kantonen wird der Zeitwert der Bauten anhand des Versicherungswerts (Zeitwert = Neuwert minus Altersentwertung) bestimmt. Um bei der Beschaffung und später bei der Wartung resp. Weiterentwicklung von einem Standard profitieren zu können, schliesst sich der Kanton Obwalden diesem Vorgehen an. Damit können die Entwicklungen einer kantonsindividuellen Lösung vermieden werden, was sich positiv auf die personellen und finanziellen Ressourcen auswirkt. Für die Steuerpflichtigen ist es zudem transparent, da sie den Versicherungswert jederzeit verifizieren können. Dies ist gegenüber der heutigen Methode ein Vorteil, da der heutige Zeitwert durch einen Laien häufig nur schwierig nachvollziehbar ist.

Die Steuerpflichtigen müssen neu ab dem Jahr 2023 die Versicherungswerte der Gebäude jährlich in der Steuererklärung deklarieren und nötigenfalls die Versicherungspolice einreichen. Vorgesehen ist, dass diese Deklaration erstmals mit der Steuererklärung 2022 erfolgt. Für die Steuerpflichtigen ergibt dies den Vorteil, dass die Mitwirkung einzig in der Steuerdeklaration erfolgt. Es wird keine separate Mitwirkung über ein eigens für den Kanton Obwalden entwickeltes Mitwirkungsportal mehr benötigt. Der Wegfall des separaten Mitwirkungsportals reduziert die Investitions- und Betriebskosten erheblich.

Bis zum Inkrafttreten des Nachtrags zum Schätzungs- und Grundpfandgesetz werden die in der Steuererklärung 2022 erstmals deklarierten Informationen zu den Grundstücken in der Steuerverwaltung nur intern verwendet. Die neuen Steuerwerte finden erst Anwendung, nachdem der Kantonsrat die Prozentsätze in Art. 10 Abs. 1 (Eigenmietwert) und Art. 23 Abs. 2 VV StG (Netto-Steuerwert) neu festgelegt hat und nach Inkrafttreten des Nachtrags zum Schätzungs- und Grundpfandgesetz.

Im Unterschied zu anderen Kantonen gibt es im Kanton Obwalden keine kantonale Gebäudeversicherung. Die Steuerverwaltung hat die im Kanton Obwalden relevanten Versicherungsgesellschaften deshalb angeschrieben und sie nach ihren Erfahrungen gefragt. Die Umfrage hat unter anderem folgende Erkenntnisse gebracht:

- im Grundsatz ist jeder Versicherungsnehmer für die Festlegung des Versicherungswerts selbst verantwortlich;
- gemäss Art. 21 Abs. 1 des Schätzungs- und Grundpfandgesetzes besteht zwar die Pflicht, die Gebäude bei einer in der Schweiz konzessionierten Versicherungsgesellschaft mindestens zum Zeitwert gegen Feuer- und Elementarschaden zu versichern. Da keine Kontrollen

stattfinden, muss davon ausgegangen werden, dass einzelne Gebäude über- oder unter-versichert sind:

- es gibt eine Fachstelle für Gebäudeschätzungen des Versicherungsverbandes. Alle im Kanton Obwalden relevanten Versicherungsgesellschaften sind im Versicherungsverband vertreten und lassen über diese Stelle Neuwertschätzungen von Gebäuden erstellen. In Auftrag gegeben werden Gebäude ab einer mittleren Grösse.

Es wird davon ausgegangen, dass der Grossteil der Gebäude innerhalb einer branchenüblichen Bandbreite korrekt versichert ist. Eine Unterversicherung ist generell nicht im Sinne der Versicherungsnehmer, da dies im Schadenfall eine Kürzung der Versicherungsleistung zur Folge hätte. Bei grösseren Objekten werden die Neuschätzungen zudem häufig durch die Fachstelle für Gebäudeschätzungen des Versicherungsverbandes vorgenommen.

Es ist weiter zu bedenken, dass es sich beim Steuerwert um eine Schätzung handelt. Das Ergebnis einer Schätzung erfolgt immer unter Angabe einer gewissen Bandbreite. Bei einer Schätzung handelt es sich nie um keine exakte Wissenschaft. Auch heute bewegt sich der Steuerwert innerhalb einer gewissen Bandbreite. Die Ausgangslage für die Steuerverwaltung ist somit ähnlich wie bei der heutigen Berechnung des Zeitwerts. Auch heute muss der Zeitwert resp. der Steuerwert validiert und in Einzelfällen besonderen Umständen angepasst werden. Die Steuerverwaltung wird diese Validierung der Steuerwerte auch nach den Gesetzesanpassungen dieses Nachtrags weiterführen, damit grobe Unter- oder Überversicherungen erkannt und korrigiert werden können. Die Validierung der Steuerwerte erfolgt bei einer Neuschätzung nach Art. 18 oder einer Schätzung nach Art. 16 der Schätzungs- und Grundpfandverordnung.

Der Regierungsrat geht davon aus, dass die Validierung der Steuerwerte die gleichen personellen Ressourcen wie heute erfordert. Kantone, welche eine kantonale Gebäudeversicherung haben, werden für die Validierung im Verhältnis weniger personelle Ressourcen einsetzen müssen. Sie haben eine einfachere Ausgangslage, indem alle Versicherungswerte nach denselben Kriterien festgelegt werden.

Im Sinne des angestrebten Standards und der Vorteile daraus, ist der Regierungsrat überzeugt, dass die Steuerwerte mit den neuen Prozessen ein ebenso gutes und rechtsgleiches Resultat ergeben wie mit dem heutigen Vorgehen. Sollten die heute geltenden Prozesse beibehalten werden, müsste mit erheblichen Zusatzkosten in der Investition und in der Wartung gerechnet werden.

Der Absatz 2 wird wie folgt ergänzt:

*<sup>2</sup> Der Versicherungswert ist der kantonalen Steuerverwaltung jährlich in der Steuererklärung bekanntzugeben. Die kantonale Steuerverwaltung kann bei Schätzungen in die Versicherungspolicen Einsicht nehmen.*

#### 4.6 Art. 17 Grundstückschätzung (Schätzungs- und Grundpfandverordnung)

Neu soll die Mitwirkung nicht mehr anhand eines separaten Formulars resp. mit einem separaten Mitwirkungsportal für die Grundstückschätzung erfolgen, sondern die benötigten Angaben zu Grundstücken werden jährlich in der Steuerdeklaration erfragt. Der Wegfall des separaten Formulars resp. des Mitwirkungsportals reduziert die Investitions- und Betriebskosten auf Kantonebene erheblich. Für die Steuerpflichtigen bedeutet es weniger Mitwirkungsaufwand, wenn die benötigten Angaben nicht mehr separat, sondern jährlich in der Steuererklärung zu deklarieren sind.

Absatz 1 wird daher aufgehoben. Der Grundsatz, dass der Regierungsrat die nichtlandwirtschaftlichen Steuerschätzungen in Ausführungsbestimmungen regelt, ist bereits in Art. 23 Abs. 1 enthalten.

Absatz 2 wird inhaltlich unverändert in Art. 45 Abs. 3 StG überführt (siehe Kapitel 3.3. der Botschaft).

4.7 Art. 18a Pflichten des Grundeigentümers oder der Grundeigentümerin (Schätzungs- und Grundpfandverordnung)

Wie erwähnt, fällt die separate Mitwirkung mittels eines Formulars oder einem separaten Mitwirkungsportal für die Grundeigentümer weg, weshalb der Art. 18a gänzlich gestrichen werden kann.

*Der Artikel 18a der Schätzungs- und Grundpfandverordnung wird aufgehoben.*

4.8 Art. 18b Aufgabe der kantonalen Steuerverwaltung (Schätzungs- und Grundpfandverordnung)

Das Formular zur Festsetzung des Steuerwerts fällt weg, weshalb in Absatz 3 unter Buchstabe a die Formulierung anzupassen ist:

<sup>3</sup> *Die kantonale Steuerverwaltung kann den Steuerwert nach pflichtgemäßem Ermessen festlegen:*

- a. ~~*wenn der Grundeigentümer oder die Grundeigentümerin das Formular zur Festsetzung des Steuerwerts nicht einreicht;*~~  
*wenn der Grundeigentümer oder die Grundeigentümerin trotz Mahnung seine oder ihre Verfahrenspflichten nicht erfüllt hat;*
- b. *Wenn die Schätzung mangels zuverlässigen Unterlagen nicht einwandfrei festgelegt werden kann.*

4.9 Art. 21 Abs. 1 Eröffnung der Schätzwerte (Schätzungs- und Grundpfandverordnung)

Im angestrebten Standard mit anderen Kantonen werden die Steuerwerte im ordentlichen Veranlagungsverfahren der Einkommens- und Vermögenssteuern eröffnet. An den Rechten der Grundeigentümer ändert sich damit nichts. Es wird auch auf die Ausführungen unter Kapitel 4.1 verwiesen.

Die Änderung bedingt eine Anpassung des Absatz 1.

~~*<sup>1</sup> Die Schätzwerte werden dem Grundeigentümer oder der Grundeigentümerin oder einer Stellvertretung mit einer schriftlichen Verfügung eröffnet. Der Steuerwert wird der steuerpflichtigen Person in der ordentlichen Veranlagungsverfügung eröffnet. Schätzungen, welche nicht den Steuerwert betreffen, werden dem Grundeigentümer oder der Grundeigentümerin, dem Nutzniesser oder der Nutzniesserin sowie den weiteren Auftraggebern oder Auftraggeberinnen mit einer schriftlichen Verfügung eröffnet.*~~

## 5. Übergangbestimmungen

5.1 Art. 23a Anwendung des neuen Rechts (Schätzungs- und Grundpfandgesetz)

Wie ausgeführt, wird im angestrebten Standard mit anderen Kantonen der Zeitwert der Bauten neu anhand des Versicherungswerts (Zeitwert = Neuwert minus Altersentwertung) bestimmt. Als Folge wird sich der Steuerwert für die einzelnen Grundstücke verändern.

Massgebend für die Vermögenssteuer und die Besteuerung des Eigenmietwerts ist aber nicht der Steuerwert, sondern der Netto-Steuerwert sowie der Eigenmietwert. Beide Werte werden mit einem Prozentsatz berechnet, welche in der Vollziehungsverordnung zum Steuergesetz wie folgt zu finden sind:

- Art. 10 Abs. 1 VV StG:  
Der Mietwert selbstbenutzter Grundstücke beträgt 3,8 Prozent des Netto-Steuerwerts.

- Art. 23 Abs. 2 VV StG:  
Der Netto-Steuerwert für die nichtlandwirtschaftlichen Grundstücke beträgt 65 Prozent des Steuerwerts.

Zum jetzigen Zeitpunkt ist eine zuverlässige Aussage, wie sich die Steuerwerte mit der vorliegenden Gesetzesanpassung entwickeln, nicht möglich. Aus diesem Grund sind auch keine Hochrechnungen möglich, ob durch die neuen Steuerwerte die Prozentsätze von Art. 10 Abs. 1 und Art. 23 Abs. 2 VV StG angepasst werden sollen oder nicht. Der Regierungsrat schlägt deshalb ein zweistufiges Vorgehen vor:

1. Bestimmung der Steuerwerte anhand der vorliegenden Gesetzesanpassung
2. Bestimmung der Prozentsätze für die Berechnung des Netto-Steuerwerts und des Eigenmietwerts nachdem ein Grossteil der neuen Steuerwerte vorliegt.

Der Vorteil des zweistufigen Vorgehens liegt darin, dass anhand der neuen Steuerwerte Hochrechnungen dazu erstellt werden können, wie sich die Prozentsätze auf den Netto-Steuerwert und den Eigenmietwert auswirken. Anhand dieser Hochrechnungen können die Prozentsätze sehr genau nach dem politischen Willen festgelegt werden. Die Hochrechnungen erfolgen anhand der deklarierten Versicherungswerte. Eine Validierung der deklarierten Versicherungswerte erfolgt durch die Steuerverwaltung erst, wenn ein Grundstück neu geschätzt wird. Das zweistufige Vorgehen bedingt, dass die zur Festsetzung der Steuerwerte notwendigen Informationen bereits drei Jahre vor Inkrafttreten dieses Gesetzes in der Steuererklärung deklariert werden müssen. Bis zum Inkrafttreten des Nachtrags zum Schätzungs- und Grundpfandgesetz werden die deklarierten Informationen in der Steuerverwaltung nur zur Erstellung der Hochrechnungen verwendet. Die neuen Steuerwerte finden erst Anwendung, nachdem der Kantonsrat die Prozentsätze in Art. 10 Abs. 1 (Eigenmietwert) und Art. 23 Abs. 2 VV StG (Netto-Steuerwert) neu festgelegt hat und nach Inkrafttreten des Nachtrages zum Schätzungs- und Grundpfandgesetz.

Der Zeitablauf ist voraussichtlich wie folgt:

- Anwendung der Bestimmungen zur Festsetzung der Steuerwerte erstmals in der Steuerperiode 2022. (Deklaration der Versicherungswerte und weiteren Angaben zur Liegenschaft erfolgt somit erstmals ab März 2023.)
- Dem Kantonsrat wird im Sommer 2024 ein Vorschlag zur Anpassung von Art. 10 Abs. 1 und Art. 23 Abs. 2 VV StG mit Hochrechnungen der neuen Steuerwerte vorgelegt. Die vom Kantonsrat verabschiedeten Änderungen sollen voraussichtlich per 1. Januar 2025 und somit ab Steuerperiode 2025 gelten.

Infolge des Rotationsprinzip wird es sieben Jahre dauern, bis alle Gemeinden über neue Steuerwerte verfügen. Es ist vorgesehen, dass die ab 1. Januar 2025 geltenden Prozentsätze gemäss Art. 10 Abs. 1 und Art. 23 Abs. 2 VV StG sowohl für die bisherigen wie auch die neu ermittelten Steuerwerte gelten werden. Sollte sich in Hochrechnungen zeigen, dass dieses Vorgehen zu einer Ungleichbehandlung von *alten* und *neuen* Steuerwerten führen würde, werden dem Kantonsrat für die Übergangsfrist unterschiedliche Prozentsätze zur Bestimmung des Netto-Steuerwerts und des Eigenmietwerts für Grundstücke mit noch alten Steuerwerten vorgeschlagen.

- Inkrafttreten der vorliegenden Gesetzesanpassung voraussichtlich per 1. Januar 2025.

Die Steuerwerte anhand der vorliegenden Gesetzesanpassung werden gemäss Rotationsprinzip somit voraussichtlich wie folgt festgelegt:

<b>Gemeinde</b>	
Sarnen	ab Steuerperiode 2025
Kerns	ab Steuerperiode 2026
Sachseln	ab Steuerperiode 2027
Alpnach	ab Steuerperiode 2028
Giswil	ab Steuerperiode 2029
Lungern	ab Steuerperiode 2030
Engelberg	ab Steuerperiode 2031

Das Übergangsrecht wird in Art. 23a wie folgt festgelegt:

*<sup>1</sup> Die zur Festsetzung der Steuerwerte notwendigen Informationen sind Bestandteil der Steuererklärung und sind durch die Steuerpflichtigen ab der Steuererklärung 2022 zu deklarieren.*

#### 5.2 Art. 27 Übergangsrecht (Schätzungs- und Grundpfandverordnung)

Die bisherigen Schätzungswerte gelten solange weiter, bis nach dem Rotationsprinzip eine neue Schätzung vorliegt. Falls der Steuerwert nach Art. 18 neu festgesetzt wird, gilt ab diesem Zeitpunkt auf jeden Fall dieser Steuerwert.

*<sup>1</sup> Die aufgrund des bisherigen Rechts ermittelten Schätzungswerte gelten solange weiter, bis das Grundstück nach Art. 16 bzw. Art 18 neu bewertet wird bis zu einer neuen Schätzung weiter.*

### 6. Finanzielle und personelle Auswirkungen

Der Nachtrag zum Schätzungs- und Grundpfandgesetz hat keine finanziellen oder personellen Auswirkungen auf den Kanton Obwalden. Der notwendige Wechsel der Fachanwendung für Grundstückschätzungen hingegen schon. Der Objektkredit für die neu zu beschaffende Fachanwendung wird dem Kantonsrat in einem separaten Geschäft vorgelegt. Die Behandlung im Kantonsrat soll gleichzeitig mit diesem Nachtrag stattfinden.

Kosteneinsparungen können dadurch generiert werden, dass künftig eine möglichst standardisierte Fachanwendung eingesetzt wird. Sowohl die Investitions- wie auch die Betriebskosten sind bei einer Standardlösung im Vergleich zu einer Individuallösung viel tiefer, da diese ein eigenes für den Kanton Obwalden entwickeltes Mitwirkungsportal benötigt und die Synergieeffekte insbesondere mit anderen Kantonen wegfallen.

<b>Investition</b>	<b>Ersatz durch Individual-Lösung</b>	<b>Ersatz durch Standard-Lösung</b>
Fachanwendung (gerundet)	900 000.–	900 000.–
Mehrkosten ohne Zusammenarbeit mit Kt. NW	300 000.–	
Portal für Mitwirkung	600 000.–	
Zusätzliche Schnittstellen	150 000.–	
Vertreterlösung Portal für Mitwirkung	100 000.–	
ILZ	100 000.–	100 000.–
Einbindung eTax Ringler		50 000.–
Projektleitung/-begleitung	200 000.–	150 000.–
Projektreserve	150 000.–	150 000.–
<b>Total</b>	<b>2 500 000.–</b>	<b>1 350 000.–</b>

Betriebskosten (ohne Abschreibung)	Ersatz durch Individual- Lösung	Ersatz durch Standard- Lösung
Fachanwendung	120 000.–	92 500.–
Portal für Mitwirkung	90 000.–	
ILZ	50 000.–	30 000.–
Einbindung eTax Ringler		10 000.–
Reserve	20 000.–	10 000.–
<b>Total</b>	<b>280 000.–</b>	<b>142 500.–</b>

Die Einführung der neuen Fachanwendung sowie die Migration der alten Daten wird punktuell zusätzliche Ressourcen in der Steuerverwaltung binden.

Die Verwendung des Versicherungswerts führt gegenüber der heutigen formelmässigen Bewertung grundsätzlich zu einer Vereinfachung. Da es im Kanton Obwalden keine kantonale Gebäudeversicherung gibt, müssen die Steuerwerte weiterhin durch eine Fachperson validiert werden. Nur so kann sichergestellt werden, dass die Steuerwerte miteinander vergleichbar sind und eine Gleichbehandlung der Steuerpflichtigen gewährleistet werden kann. Aus diesem Grund wird die Steuerverwaltung in diesem Bereich keine personellen Ressourcen einsparen können.

Neu werden die Steuerwerte nicht mehr separat verfügt, was den Aufwand des Teams Grundstückschätzung in die Teams der Veranlagungen verlagert. Falls im Veranlagungsverfahren Fragen zum Steuerwert auftauchen (z. B. Einsprachen), wird für die Bearbeitung weiterhin das Team Grundstückschätzung zuständig sein.

### III. SCHLUSSWORT

Es handelt sich bei diesem Nachtrag einerseits um die Umsetzung von Erkenntnissen aus dem Wirkungsbericht, andererseits um eine Angleichung der Prozesse an andere Kantone. Letzteres wird nötig, da die heutige Fachanwendung GemDat Rubin ab Oktober 2021 nur noch eingeschränkt und mittelfristig nicht mehr verwendet werden kann. Sie muss deshalb entweder vollständig neu entwickelt oder auf eine andere Umgebung migriert werden.

Der Regierungsrat ist überzeugt, dass die vorgeschlagenen Anpassungen der Schlüssel zu einer standardisierten Fachanwendung sind, welche die Investitions- und Betriebskosten auf Kantonebene erheblich reduzieren. Ebenso werden die personellen Ressourcen gegenüber einer individuellen Lösung geschont.

Die vorgeschlagenen Anpassungen entsprechen den heute geltenden Bestimmungen in anderen Kantonen und der Bundesgerichtspraxis.

Die vorliegenden Gesetzesanpassungen haben keine finanziellen oder personellen Auswirkungen auf den Kanton. Der notwendige Wechsel der Fachanwendung für Grundstückschätzungen dafür umso mehr. Der Objektkredit für die neu zu beschaffende Fachanwendung wird dem Kantonsrat in einem separaten Geschäft vorgelegt. Die Behandlung im Kantonsrat soll gleichzeitig mit diesem Nachtrag stattfinden.

## **Botschaft des Regierungsrats zu einem Nachtrag zum Schätzungs- und Grundpfandgesetz**

Nachdem der Nachtrag zum Schätzungs- und Grundpfandgesetz rechtsgültig ist, sind die Ausführungsbestimmungen über die amtliche Steuerschätzung der nichtlandwirtschaftlichen Grundstücke (GDB 213.712) gemäss Art. 23 der Schätzungs- und Grundpfandverordnung durch den Regierungsrat anzupassen.

Beilage:

Nachtrag zum Schätzungs- und Grundpfandgesetz (Synopsis)

## Anhang Glossar

Im Kanton Obwalden werden folgende Begriffe verwendet:

Eigenmietwert	vgl. Mietwert
Entwertung	Bei der (Alters-)Entwertung handelt es sich um die wertmässige Einbusse, die der Neubauwert seit der Erstellung zufolge Abnutzung, Veralterung, Mängel und Schäden erlitten hat. Im Normalfall kommt die Höhe der Entwertung somit dem Betrage gleich, der theoretisch aufzuwenden wäre, um ein Objekt in den ursprünglichen Neuwertzustand zu versetzen.
Ertragswert	Der Ertragswert eines Grundstücks 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. (Art. 21 Abs. 1 VV StG [GDB 641.41])  Zum Ertrag gehören auch die dem Eigenbedarf der Grundeigentümer dienenden Nutzungen des Grundstückes. (Art. 21 Abs. 2 VV StG [GDB 641.41])
Grundstück	Als Grundstücke werden Liegenschaften, selbstständige und dauernde Rechte, Bergwerke sowie selbstständige Miteigentumsgrundstücke bezeichnet. Dabei wird für die Bewertung die grundbuchrechtliche, sachenrechtliche Sicht übernommen.  Auf einem Grundstück können sich mehrere Objekte befinden. Jedoch kann sich auch ein Objekt auf mehreren Grundstücken befinden.  Für Grundstücke erfolgt die Bewertung zum Steuerwert, der den Verkehrswert nicht übersteigen darf. (Art. 44 Abs. 2 StG [GDB 641.4])
Kapitalisierung Kapitalisierungszinssatz	Der Kapitalisierungszinssatz ist der Prozentsatz, mit der Ertragswert aus dem Nettomiettertrag berechnet wird (Kapitalisierung). Er setzt sich zusammen aus den Kapitalkosten und den Bewirtschaftungskosten (Betriebskosten, Unterhaltskosten, Verwaltungskosten, Risiko für Mietzinsausfälle, Abschreibung / Rückstellung).
Landwert	Als Landwert gilt der Wert, den Land im Baugebiet in ähnlicher Lage erreicht hat und voraussichtlich während einer längeren Zeitspanne erreicht werden kann. (Art. 22 Abs. 2 VV StG [GDB 641.41])  Der Landwert soll in einem angemessenen Verhältnis zur Nutzung und zum Gesamtanlagewert des Grundstücks stehen (Lageklassen). Art. 23 Abs. 3 VV StG [GDB 641.41])

Landwertzone	Innerhalb einer Gemeinde werden die Grundstücke bestimmten Landwertzonen zugeordnet. Für jede Landwertzone innerhalb der Bauzone wird der steuerlich massgebende Landwert festgelegt. (Art. 14 Schätzungs- und Grundpfandverordnung [GDB 213.71])
Marktmiete	Vergleichbare Miete für ein vergleichbares Objekt in ähnlicher Lage
Marktwert	vgl. Verkehrswert
Mietwert	<p>Als Mietwert im Sinne des Steuergesetzes gilt der Mietzins, den man für ein ganz oder teilweise selbstgenutztes Objekt in gleicher Lage zu bezahlen hätte (Marktmiete). Bei selbstbewohnten Objekten erfolgt auf dem Mietwert anschliessend eine steuerliche Reduktion die zum steuerbaren Mietwert führt. Umgangssprachlich spricht man auch von Eigenmietwert.</p> <p>Der Mietwert selbstbenutzter nichtlandwirtschaftlicher Grundstücke beträgt aktuell 3,8 Prozent des Netto-Steuerwertes. (Art. 10 Abs. 1 VV StG [GDB 641.41])</p>
Miteigentum	<p>Selbstständiges Miteigentum: Die Anteile stehen individuell bestimmten Personen zu und können frei veräussert werden. Selbstständiges Miteigentum sind gesondert zu schätzen.</p> <p>Unselbstständiges Miteigentum liegt dann vor, wenn die Miteigentumsanteile den jeweiligen Eigentümern bestimmter Grundstücke, den so genannten Hauptgrundstücken, zukommen. Der Eigentümer des Hauptgrundstückes ist damit stets auch Eigentümer des unselbstständigen Grundstücks. Die Miteigentumsanteile teilen dadurch fortan das rechtliche Schicksal der jeweiligen Hauptgrundstücke und sie können nur noch mit diesen veräussert werden. Gebäude, die in unselbstständigem Miteigentum stehen, sind als Ganzes zu schätzen.</p>
Nettomiettertrag	Der Nettomiettertrag entspricht den tatsächlichen Mietzinseinnahmen abzüglich den darin aufgeführten Mietnebenkosten.
Netto-Steuerwert	Der Netto-Steuerwert wird für die Vermögenssteuer sowie zur Berechnung des Eigenmietwerts benötigt. Er wird durch den Kantonsrat in Prozenten des Steuerwerts festgelegt und beträgt aktuell 65 Prozent. (Art. 46 StG [GDB 641.4] und Art. 23 Abs. 2 VV StG [GDB 641.41])
Nichtlandwirtschaftliche Grundstücke	<p>Als nichtlandwirtschaftliche Grundstücke gelten jene, die nicht der landwirtschaftlichen Nutzung gemäss Landwirtschaftsgesetzgebung dienen.</p> <p>Grundstücke, die ausschliesslich oder vorwiegend für gewerbliche oder industrielle Tierhaltungen, Gärtnereien, Baumschulen oder ähnliche Betriebe dienen, werden als nichtlandwirtschaftliche Grundstücke behandelt.</p>

Objekt	Ein Objekt definiert in diesem Zusammenhang eine Bewertungseinheit. Auf einem Grundstück können sich mehrere Objekte befinden. Jedoch kann sich auch ein Objekt auf mehreren Grundstücken befinden.
Realwert	Der Realwert ist der geschätzte Substanzwert, berechnet auf den Stichtag der Schätzung.  Der Realwert eines Grundstücks setzt sich zusammen aus der Summe des Landwerts und dem Zeitwert der Bauten. (Art. 22 Abs. 1 VV StG [GDB 641.41])
Schätzungswerte	Die Schätzungswerte (Ertragswert, Realwert, Verkehrswert, Steuerwert) werden nach den Bestimmungen des Schätzungs- und Grundpfandgesetzes) und der zugehörigen Verordnung festgelegt. (Art. 23 Abs. 1 VV StG [GDB 641.41])
Steuerwert	Die Steuerwerte (100 Prozent) werden durch die Steuerverwaltung ermittelt und entsprechen dem Realwert oder Ertragswert. (Art. 45 StG [GDB 641.4])
Stockwerkeigentum	Stockwerkeigentum ist der Miteigentumsanteil an einem Grundstück, der dem Miteigentümer das Sonderrecht gibt, bestimmte Teile eines Gebäudes ausschliesslich zu benutzen und innen auszubauen. Stockwerkeigentumseinheiten sind gesondert zu schätzen.
Verkehrswert	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. 9 Abs. 1 Schätzungs- und Grundpfandverordnung [GDB 213.71])
Vermögenssteuer	Das Vermögen wird zum Verkehrswert bewertet. Dabei kann der Ertragswert angemessen berücksichtigt werden. (Art. 44 StG Abs. 1 [GDB 641.4])
Versicherungspflicht	Der Eigentümer oder die Eigentümerin eines Gebäudes ist verpflichtet, dieses bei einer in der Schweiz konzessionierten Versicherungsgesellschaft mindestens zum Zeitwert gegen Feuer- und Elementarschaden zu versichern. (Art. 21 Abs. 1 Schätzungs- und Grundpfandgesetz [GDB 213.7])
Zeitwert	Der Zeitwert der Bauten entspricht dem Neuwert, abzüglich der dem Alter der Bauten entsprechenden Altersentwertung. (Art. 22 Abs. 4 VV zum StG [GDB 641.41])