

Nachtrag zum Schätzungs- und Grundpfandgesetz

Geltendes Recht	Vorlage des Regierungsrats vom 31. Mai 2021
	<p>Gesetz über die amtliche Schätzung der Grundstücke und das Grundpfandrecht (Schätzungs- und Grundpfandgesetz)</p>
	<p><i>Der Kantonsrat des Kantons Obwalden beschliesst</i></p>
	<p>I.</p>
	<p>Der Erlass GDB 213.7 (Gesetz über die amtliche Schätzung der Grundstücke und das Grundpfandrecht [Schätzungs- und Grundpfandgesetz] vom 26. Oktober 2006) (Stand 1. Juni 2017) wird wie folgt geändert:</p>
<p>Art. 11 Einsprache</p> <p>¹ 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>² Einspracheberechtigt sind der Grundeigentümer oder die Grundeigentümerin, der Nutzniesser oder die Nutzniesserin sowie die weiteren Auftraggebenden.</p>	<p>¹ Gegen den Steuerwert können die Schätzung kann Steuerpflichtigen anlässlich der <u>Veranlagungsverfügung der Einkommens- und Vermögenssteuern resp. der Gewinn- und Kapitalsteuer</u> innert 30 Tagen nach der Zustellung bei der kantonalen Steuerverwaltung schriftlich Einsprache erheben werden <u>erheben</u>. Die Einsprache muss eine Begründung und einen Antrag enthalten.</p> <p>² <u>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.</u> Einspracheberechtigt sind der Grundeigentümer oder die Grundeigentümerin, der Nutzniesser oder die Nutzniesserin sowie die weiteren Auftraggebenden <u>Auftraggeber oder Auftraggeberinnen</u>.</p>
<p>Art. 12 Einigungsverfahren</p> <p>¹ Die kantonale Steuerverwaltung kann im Einspracheverfahren eine Einigungsverhandlung durchführen.</p> <p>² Kommt mit der einsprechenden Person eine Einigung zustande, so ist das Ergebnis schriftlich festzuhalten und von ihr zu unterzeichnen.</p>	<p>Art. 12 Aufgehoben</p>

Geltendes Recht	Vorlage des Regierungsrats vom 31. Mai 2021
<p>³ Eine Änderung der Schätzung im Einigungsverfahren ist den übrigen betroffenen Einspracheberechtigten schriftlich mitzuteilen und wird verbindlich, wenn diese gegen die Änderung nicht innert einer Frist von 30 Tagen wiederum Einsprache erheben.</p>	
<p>Art. 13 Entscheid</p> <p>¹ Kommt keine Einigung zustande, so ist durch die kantonale Steuerverwaltung ein Einspracheentscheid zu treffen. Dieser ist der einsprechenden Person und allfälligen weiteren Betroffenen schriftlich mit Begründung und Rechtsmittelbelehrung zuzustellen.</p>	<p>Art. 13 <i>Aufgehoben</i></p>
<p>Art. 14 Beschwerde</p> <p>¹ Gegen einen Einspracheentscheid kann jede einspracheberechtigte Person innert 30 Tagen seit Eröffnung schriftlich und begründet beim Finanzdepartement Beschwerde erheben.</p>	<p>Art. 14 Beschwerde <u>Rechtsmittel</u></p> <p>¹ Gegen einen Einspracheentscheid kann jede einspracheberechtigte Person innert 30 Tagen seit Eröffnung schriftlich und begründet beim Finanzdepartement Beschwerde erheben. <u>Für die in der Veranlagungsverfügung eröffneten Steuerwerte gelten die Rechtsmittel des Steuergesetzes.</u></p> <p>² In allen anderen Fällen kann jede einspracheberechtigte Person innert 30 Tagen seit Eröffnung schriftlich und begründet beim Finanzdepartement Beschwerde erheben.</p>
<p>Art. 15 Kostentragung</p> <p>¹ Die Kosten von Grundpfandschätzungen, von Schätzungen für die Feststellung des Anrechnungswertes in einer Erbteilung sowie von Schätzungen im Auftragsverhältnis für Dritte sind vom Grundeigentümer oder von der Grundeigentümerin zu tragen, soweit sie nicht von der auftraggebenden Person zu tragen sind.</p> <p>² Beantragt der Grundeigentümer oder die Grundeigentümerin eine Grundstückschätzung, so sind die Kosten durch den Grundeigentümer oder die Grundeigentümerin zu tragen.</p> <p>³ Die Kosten der von Amtes wegen vorgenommenen Steuerschätzungen werden vom Kanton getragen.</p> <p>⁴ Bei Schätzungen anderer Art, bei denen kein besonderer Verteiler vorgesehen ist, haftet die auftraggebende Person für die Kosten.</p>	<p>² Beantragt der Grundeigentümer, <u>die Grundeigentümerin, der Nutzniesser oder die Grundeigentümerin</u> Nutzniesserin eine Grundstückschätzung, so sind die Kosten durch den Grundeigentümer <u>ihn</u> oder <u>die Grundeigentümerin</u> sie zu tragen.</p>

Geltendes Recht	Vorlage des Regierungsrats vom 31. Mai 2021
<p>⁵ Die Gebühren für das Rechtsmittelverfahren werden nach der Verwaltungsverfahrensverordnung¹⁾ erhoben.</p> <p>⁶ Der Kantonsrat regelt den Gebührenbezug durch Verordnung²⁾.</p>	
<p>Art. 21 Versicherungspflicht</p> <p>¹ 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.</p> <p>² Die kantonale Steuerverwaltung kann bei Schätzungen in die Versicherungspolice Einsicht nehmen.</p>	<p>² <u>Der Versicherungswert ist der kantonalen Steuerverwaltung jährlich in der Steuererklärung bekanntzugeben.</u> Die kantonale Steuerverwaltung kann bei Schätzungen in die Versicherungspolice Einsicht nehmen.</p>
	<p>Art. 23a Übergangsrecht zum Nachtrag vom xx. Oktober 2021</p> <p>¹ Die zur Festsetzung der Steuerwerte notwendigen Informationen sind Bestandteil der Steuererklärung und sind durch die Steuerpflichtigen erstmals mit der Steuererklärung 2022 zu deklarieren.</p>
	<p>II.</p>
	<p>1. Der Erlass GDB 213.71 (Verordnung über die amtliche Schätzung der Grundstücke und das Grundpfandrecht [Schätzungs- und Grundpfandverordnung] vom 26. Oktober 2006) (Stand 1. Juni 2017) wird wie folgt geändert:</p>
<p>Art. 4 Wertermittlung</p> <p>¹ Bei landwirtschaftlichen Grundstücken sind je nach Auftrag zu ermitteln:</p> <p>a. der Ertrags- bzw. der Steuerwert³⁾;</p>	

¹⁾ Art. 23a ff. VwVV (GDB [133.21](#))

²⁾ Verordnung über die Beurkundungs-, Grundbuch- und Schätzungsgebühren (GDB [213.61](#))

³⁾ Art. 47 StG (GDB [641.1](#))

Geltendes Recht	Vorlage des Regierungsrats vom 31. Mai 2021
<p>b. der Grundpfandschätzungswert (Belastungsgrenze) für die Errichtung des Grundpfands gemäss Art. 793 ff. ZGB⁴⁾;</p> <p>c. der Verkehrswert.</p> <p>² Der Ertrags- bzw. der Steuerwert und der Grundpfandschätzungswert (Belastungsgrenze) werden nach den Bestimmungen des Bundesgesetzes über das bürgerliche Bodenrecht⁵⁾ und den dazu erlassenen Ausführungsbestimmungen ermittelt.</p>	<p>c. der Verkehrswert_i;</p> <p>d. der Mietwert der Wohnungen.</p>
<p>Art. 8 Wertanwendung</p> <p>¹ Als Grundlage für die Berechnung des Steuerwerts der nichtlandwirtschaftlichen Grundstücke dient der durch die Steuerverwaltung ermittelte Realwert oder Ertragswert.</p>	<p>² Der Steuerwert entspricht dem Verkehrswert.</p>
	<p>Art. 10a Verkehrswert von gewerblichen und industriellen Betrieben</p> <p>¹ 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 Möglichkeiten des Grundstückverkaufs angemessen zu berücksichtigen.</p>
<p>Art. 12 Realwert</p> <p>¹ Der Realwert eines Grundstücks setzt sich zusammen aus der Summe des Landwerts, 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>¹ Der Realwert eines Grundstücks setzt sich zusammen aus der Summe des Landwerts, dem Zeitwert <u>und des Zeitwerts</u> der Bauten sowie den Umgebungsanlagen <u>und den Baunebenkosten</u>.</p>

⁴⁾ SR 210

⁵⁾ SR 211.412.11

Geltendes Recht	Vorlage des Regierungsrats vom 31. Mai 2021
<p>³ Der Landwert soll in einem angemessenen Verhältnis zur Nutzung und zum Gesamtanlagewert des Grundstücks stehen (Lageklassen).</p> <p>⁴ Der Zeitwert der Bauten entspricht dem Neuwert, abzüglich der dem Alter der Bauten entsprechenden Altersentwertung.</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 entsprechend der Entwicklung auf dem Liegenschaftenmarkt 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 800 200.– 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 Steuerwerts wird dem Grundeigentümer oder der Grundeigentümerin alle acht Jahre neu zugestellt.</p>	<p>¹ Der Regierungsrat legt die Faktoren der schematischen, formelmässigen Bewertung für die Grundstückschätzung gemäss Artikel 17 dieser Verordnung alle acht Jahre fest <u>fest und passt sie bei Bedarf an.</u></p> <p>² Das Formular zur Festsetzung des Steuerwerts wird dem Grundeigentümer oder der Grundeigentümerin <u>Die Bewertung der Grundeigentümerin-Grundstücke erfolgt pro Gemeinde alle acht</u> alle acht Jahre neu zugestellt <u>sieben Jahre neu zugestellt in einem separaten Kalenderjahr mit folgender Reihenfolge: Sarnen, Kerns, Sachseln, Alpnach, Giswil, Lungern, Engelberg.</u></p>
<p>Art. 17 Grundstückschätzung</p>	<p>Art. 17 Aufgehoben</p>

Geltendes Recht	Vorlage des Regierungsrats vom 31. Mai 2021
<p>¹ Der Regierungsrat erlässt die notwendigen Ausführungsbestimmungen zur Festsetzung des Steuerwerts von Grundstücken, welcher dem Real- oder Ertragswert entspricht. Die Schätzung wird anhand des Formulars zur Festsetzung des Steuerwerts 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 Liegenschaftenschätzung durch die kantonale Steuerverwaltung vorgenommen werden.</p> <p>a. ...</p> <p>b. ...</p> <p>c. ...</p> <p>d. ...</p> <p>e. ...</p> <p>f. ...</p> <p>³ ...</p> <p>⁴ ...</p> <p>⁵ ...</p> <p>⁶ ...</p>	
<p>Art. 18 Neufestsetzung von Steuerwerten</p> <p>¹ Wenn im Bestand, in der rechtlichen oder tatsächlichen Qualität oder in der Nutzung eines Grundstücks eine wesentliche Änderung eingetreten ist, wird von Amtes wegen oder auf Begehren des Grundeigentümers oder der Grundeigentümerin eine neue Schätzung vorgenommen.</p> <p>² Gründe sind insbesondere:</p> <p>a. Neubau, Erweiterung, Umbau, Renovation oder Abbruch von Dauerbauten;</p>	

Geltendes Recht	Vorlage des Regierungsrats vom 31. Mai 2021
<p>b. Teilung oder Vereinigung von Grundstücken, sofern diese dadurch in ihrer Gesamtheit eine Wertveränderung erfahren;</p> <p>c. Ein-, Um- und Auszonungen (Nutzungsplanungen).</p> <p>³ Die kantonale Steuerverwaltung⁶⁾ kann nach Handänderungen neue Schätzungen vornehmen.</p> <p>⁴ Das Schätzungsbegehren ist bei der kantonalen Steuerverwaltung⁷⁾ einzureichen.</p>	<p>³ Die kantonale Steuerverwaltung kann nach Handänderungen neue Schätzungen vornehmen. <u>Der Kaufpreis kann für die Ermittlung des Steuerwertes als Basis verwendet werden.</u></p>
<p>Art. 18a Pflichten des Grundeigentümers oder der Grundeigentümerin</p> <p>¹ Das Formular zur Festsetzung des Steuerwerts 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>² Das passwortgeschützte Formular kann auch online ausgefüllt und eingereicht werden.</p> <p>³ Die kantonale Steuerverwaltung gibt dem Grundeigentümer oder der Grundeigentümerin sämtliche ihr bekannten Daten, welche zur Festsetzung des Steuerwerts 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 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 schuldhaftige 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. 18a Aufgehoben</p>

⁶⁾ Die amtliche Schätzung landwirtschaftlicher Grundstücke wurden dem Amt für Landwirtschaft und Umwelt übertragen (Art. 4 Abs. 1 Bst. d Ziff. 10 AB über die Aufgaben und Gliederung der Departemente [GDB 133.111])

⁷⁾ Bei landwirtschaftlichen Grundstücken beim Amt für Landwirtschaft und Umwelt

Geltendes Recht	Vorlage des Regierungsrats vom 31. Mai 2021
<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>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.</p> <p>³ Die kantonale Steuerverwaltung kann den Steuerwert nach pflichtgemäßem Ermessen festlegen:</p> <p>a. wenn der Grundeigentümer oder die Grundeigentümerin das Formular zur Festsetzung des Steuerwerts 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, <u>Mieterspiegel, Mietverträge</u>, usw. verlangen.</p> <p>a. wenn der Grundeigentümer oder die Grundeigentümerin <u>das Formular zur Festsetzung des Steuerwerts trotz Mahnung seine oder ihre Verfahrenspflichten nicht einreicht</u> erfüllt hat;</p>
<p>Art. 21 Eröffnung der Schätzungswerte</p> <p>¹ Die Schätzungswerte werden dem Grundeigentümer oder der Grundeigentümerin 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>³ ...</p>	<p>¹ Die Schätzungswerte Der Steuerwert wird der steuerpflichtigen Person in der <u>ordentlichen Veranlagungsverfügung eröffnet. Schätzungen, welche nicht den Steuerwert betreffen, werden dem Grundeigentümer oder der Grundeigentümerin, dem Nutzniesser oder einer Stellvertretung der Nutzniesserin sowie den weiteren Auftraggebern oder Auftraggeberinnen</u> mit einer schriftlichen Verfügung eröffnet.</p> <p>² Dem Das Amt für Landwirtschaft stellt dem zuständigen Grundbuch <u>wird der landwirtschaftliche den landwirtschaftlichen Schätzungswert für die Belastungsgrenze zugestellt, sobald die Schätzung rechtskräftig geworden ist</u> zu.</p>
<p>Art. 27 Übergangsrecht</p>	

Geltendes Recht	Vorlage des Regierungsrats vom 31. Mai 2021
<p>¹ Die aufgrund des bisherigen Rechts ermittelten Schätzungswerte gelten bis zu einer neuen Schätzung weiter.</p> <p>² Als Grundlage für Nachschätzungen bestehender Perimeter haben jene Ausgangswerte zu dienen, die in den einzelnen Perimeterprotokollen genannt sind. Um eine sachgerechte und rechtsgleiche Bewertung zu erhalten, sind nötigenfalls Ausgleiche zu treffen.</p>	<p>¹ Die aufgrund des bisherigen Rechts ermittelten Schätzungswerte gelten <u>solange weiter, bis zu einer neuen Schätzung weiter</u> das Grundstück nach Art. 16 bzw. Art. 18 <u>neu bewertet wird</u>.</p>
	<p>2. Der Erlass GDB 641.4 (Steuergesetz vom 30. Oktober 1994) (Stand 1. Januar 2021) wird wie folgt geändert:</p>
<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 Verkehrswerts 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 <u>die am oberen Rand der Bandbreite liegenden Schätzungen nicht über 90 Prozent des effektiven Verkehrswerts liegen</u> <u>Steuerwert dem Verkehrswert entspricht</u>.</p> <p>³ <u>Führt in Einzelfällen die formelmässige Bewertung dennoch zu einem höheren Entspricht der Steuerwert, ist eine individuelle</u> <u>nicht den tatsächlichen Verhältnissen, kann er mittels individueller Schätzung vorzunehmen</u> <u>nach anerkannten Grundsätzen der Liegenschaftenschätzung ermittelt werden</u>.</p>
	<p>III.</p>
	<p><i>Keine Fremdaufhebungen.</i></p>

Geltendes Recht	Vorlage des Regierungsrats vom 31. Mai 2021
	IV.
	Der Regierungsrat bestimmt – vorbehältlich Art. 23a des Schätzungs- und Grundpfandgesetzes – wann dieser Nachtrag in Kraft tritt. Er unterliegt dem fakultativen Referendum.
	Sarnen, ... Im Namen des Kantonsrats Die Ratspräsidentin: Der Ratssekretär: