

## Nachtrag zum Schätzungs- und Grundpfandgesetz

Geltendes Recht	Ergebnis erste Lesung Kantonsrat vom 9. September 2021
	<p><b>Gesetz über die amtliche Schätzung der Grundstücke und das Grundpfandrecht (Schätzungs- und Grundpfandgesetz)</b></p>
	<p><i>Der Kantonsrat des Kantons Obwalden beschliesst</i></p>
	<p><b>I.</b></p>
	<p><b>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. Juni 2017) wird wie folgt geändert:</b></p>
<p><b>Art. 11</b> Einsprache</p> <p><sup>1</sup> Gegen die Schätzung kann innert 30 Tagen nach der Zustellung bei der kantonalen Steuerverwaltung schriftlich Einsprache erhoben werden. Die Einsprache muss eine Begründung und einen Antrag enthalten.</p> <p><sup>2</sup> Einspracheberechtigt sind der Grundeigentümer oder die Grundeigentümerin, der Nutzniesser oder die Nutzniesserin sowie die weiteren Auftraggebenden.</p>	<p><sup>1</sup> Gegen den Steuerwert können die Steuerpflichtigen anlässlich jeder Veranlagungsverfügung der Einkommens- und Vermögenssteuern resp. der Gewinn- und Kapitalsteuer innert 30 Tagen nach der Zustellung bei der kantonalen Steuerverwaltung schriftlich Einsprache erheben. Die Einsprache muss eine Begründung und einen Antrag enthalten.</p> <p><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.</p>
<p><b>Art. 12</b> Einigungsverfahren</p> <p><sup>1</sup> Die kantonale Steuerverwaltung kann im Einspracheverfahren eine Einigungsverhandlung durchführen.</p> <p><sup>2</sup> Kommt mit der einsprechenden Person eine Einigung zustande, so ist das Ergebnis schriftlich festzuhalten und von ihr zu unterzeichnen.</p>	<p><b>Art. 12 Aufgehoben</b></p>

Geltendes Recht	Ergebnis erste Lesung Kantonsrat vom 9. September 2021
<p><sup>3</sup> 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><b>Art. 13</b> Entscheid</p> <p><sup>1</sup> 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><b>Art. 13</b> <i>Aufgehoben</i></p>
<p><b>Art. 14</b> Beschwerde</p> <p><sup>1</sup> Gegen einen Einspracheentscheid kann jede einspracheberechtigte Person innert 30 Tagen seit Eröffnung schriftlich und begründet beim Finanzdepartement Beschwerde erheben.</p>	<p><b>Art. 14</b> Rechtsmittel</p> <p><sup>1</sup> Für die in der Veranlagungsverfügung eröffneten Steuerwerte gelten die Rechtsmittel des Steuergesetzes.</p> <p><sup>2</sup> In allen anderen Fällen kann jede einspracheberechtigte Person innert 30 Tagen seit Eröffnung schriftlich und begründet beim Finanzdepartement Beschwerde erheben.</p>
<p><b>Art. 15</b> Kostentragung</p> <p><sup>1</sup> Die Kosten von Grundpfandschätzungen, von Schätzungen für die Feststellung des Anrechnungswertes in einer Erbteilung sowie von Schätzungen im Auftragsverhältnis für Dritte sind vom Grundeigentümer oder von der Grundeigentümerin zu tragen, soweit sie nicht von der auftraggebenden Person zu tragen sind.</p> <p><sup>2</sup> Beantragt der Grundeigentümer oder die Grundeigentümerin eine Grundstückschätzung, so sind die Kosten durch den Grundeigentümer oder die Grundeigentümerin zu tragen.</p> <p><sup>3</sup> Die Kosten der von Amtes wegen vorgenommenen Steuerschätzungen werden vom Kanton getragen.</p> <p><sup>4</sup> Bei Schätzungen anderer Art, bei denen kein besonderer Verteiler vorgesehen ist, haftet die auftraggebende Person für die Kosten.</p>	<p><sup>2</sup> Beantragt der Grundeigentümer, die Grundeigentümerin, der Nutzniesser oder die Nutzniesserin eine Grundstückschätzung, so sind die Kosten durch ihn oder sie zu tragen.</p>

Geltendes Recht	Ergebnis erste Lesung Kantonsrat vom 9. September 2021
<p><sup>5</sup> Die Gebühren für das Rechtsmittelverfahren werden nach der Verwaltungsverfahrensverordnung<sup>1)</sup> erhoben.</p> <p><sup>6</sup> Der Kantonsrat regelt den Gebührenbezug durch Verordnung<sup>2)</sup>.</p>	
<p><b>Art. 21</b> Versicherungspflicht</p> <p><sup>1</sup> 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><sup>2</sup> Die kantonale Steuerverwaltung kann bei Schätzungen in die Versicherungspolice Einsicht nehmen.</p>	<p><sup>2</sup> Der Versicherungswert ist der kantonalen Steuerverwaltung jährlich in der Steuererklärung bekanntzugeben. Die kantonale Steuerverwaltung kann bei Schätzungen in die Versicherungspolice Einsicht nehmen.</p>
	<p><b>Art. 23a</b> Übergangsrecht zum Nachtrag vom xx. Oktober 2021</p> <p><sup>1</sup> 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><b>II.</b></p>
	<p><b>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:</b></p>
<p><b>Art. 4</b> Wertermittlung</p> <p><sup>1</sup> Bei landwirtschaftlichen Grundstücken sind je nach Auftrag zu ermitteln:</p> <p>a. der Ertrags- bzw. der Steuerwert<sup>3)</sup>;</p>	

<sup>1)</sup> Art. 23a ff. VwVV (GDB [133.21](#))

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

<sup>3)</sup> Art. 47 StG (GDB [641.1](#))

Geltendes Recht	Ergebnis erste Lesung Kantonsrat vom 9. September 2021
<p>b. der Grundpfandschätzungswert (Belastungsgrenze) für die Errichtung des Grundpfands gemäss Art. 793 ff. ZGB<sup>4)</sup>;</p> <p>c. der Verkehrswert.</p> <p><sup>2</sup> Der Ertrags- bzw. der Steuerwert und der Grundpfandschätzungswert (Belastungsgrenze) werden nach den Bestimmungen des Bundesgesetzes über das bürgerliche Bodenrecht<sup>5)</sup> und den dazu erlassenen Ausführungsbestimmungen ermittelt.</p>	<p>c. der Verkehrswert;</p> <p>d. der Mietwert der Wohnungen.</p>
	<p><b>Art. 10a</b> Verkehrswert von gewerblichen und industriellen Betrieben</p> <p><sup>1</sup> Bei der Ermittlung des Verkehrswertes von Grundstücken, die ausschliesslich oder vorwiegend gewerblichen oder industriellen Zwecken dienen, sind insbesondere die technische Entwertung und die Zweckmässigkeit der Anlagen, die Nutzungsmöglichkeiten sowie die Möglichkeiten des Grundstückverkaufs angemessen zu berücksichtigen.</p>
<p><b>Art. 12</b> Realwert</p> <p><sup>1</sup> Der Realwert eines Grundstücks setzt sich zusammen aus der Summe des Landwerts, dem Zeitwert der Bauten sowie den Umgebungsanlagen und den Baunebenkosten.</p> <p><sup>2</sup> Als Landwert gilt der Wert, den Land im Baugebiet in ähnlicher Lage erreicht hat und der voraussichtlich während einer längeren Zeitspanne erreicht werden kann.</p> <p><sup>3</sup> Der Landwert soll in einem angemessenen Verhältnis zur Nutzung und zum Gesamtanlagewert des Grundstücks stehen (Lageklassen).</p> <p><sup>4</sup> Der Zeitwert der Bauten entspricht dem Neuwert, abzüglich der dem Alter der Bauten entsprechenden Altersentwertung.</p>	<p><sup>1</sup> Der Realwert eines Grundstücks setzt sich zusammen aus der Summe des Landwerts und des Zeitwerts der Bauten.</p>
<p><b>Art. 16</b> Teilrevision</p>	

<sup>4)</sup> SR 210

<sup>5)</sup> SR 211.412.11

Geltendes Recht	Ergebnis erste Lesung Kantonsrat vom 9. September 2021
<p><sup>1</sup> Der Regierungsrat legt die Faktoren der schematischen, formelmässigen Bewertung für die Grundstückschätzung gemäss Artikel 17 dieser Verordnung alle acht Jahre fest.</p> <p><sup>2</sup> Das Formular zur Festsetzung des Steuerwerts wird dem Grundeigentümer oder der Grundeigentümerin alle acht Jahre neu zugestellt.</p>	<p><sup>1</sup> Der Regierungsrat legt die Faktoren der schematischen, formelmässigen Bewertung für die Grundstückschätzung gemäss Artikel 23 dieser Verordnung fest und passt sie bei Bedarf an. Eine solche Anpassung gilt für alle Gemeinden gleichzeitig, unabhängig vom Rotationsprinzip gemäss Absatz 2.</p> <p><sup>2</sup> Die Bewertung der Grundstücke erfolgt pro Gemeinde alle sieben Jahre in einem separaten Kalenderjahr mit folgender Reihenfolge: Sarnen, Kerns, Sachseln, Alpnach, Giswil, Lungern, Engelberg.</p>
<p><b>Art. 17</b> Grundstückschätzung</p> <p><sup>1</sup> 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><sup>2</sup> 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><sup>3</sup> ...</p> <p><sup>4</sup> ...</p> <p><sup>5</sup> ...</p> <p><sup>6</sup> ...</p>	<p><b>Art. 17 Aufgehoben</b></p>

Geltendes Recht	Ergebnis erste Lesung Kantonsrat vom 9. September 2021
<p><b>Art. 18a</b> Pflichten des Grundeigentümers oder der Grundeigentümerin</p> <p><sup>1</sup> 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><sup>2</sup> Das passwortgeschützte Formular kann auch online ausgefüllt und eingereicht werden.</p> <p><sup>3</sup> 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><sup>4</sup> 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><sup>5</sup> Falls der Steuerverwaltung bereits alle Daten bekannt sind und es sich um kleinere Objekte handelt, kann auf den Versand des Formulars verzichtet werden. Die Schätzungswerte werden direkt mit einer schriftlichen Verfügung gemäss Art. 21 dieser Verordnung eröffnet.</p>	<p><b>Art. 18a Aufgehoben</b></p>
<p><b>Art. 18b</b> Aufgabe der kantonalen Steuerverwaltung</p> <p><sup>1</sup> Die kantonale Steuerverwaltung setzt den Steuerwert fest.</p> <p><sup>2</sup> Sie kann insbesondere Sachverständige beiziehen, Augenscheine oder Kontrollen durchführen und Einsicht in weitere Dokumente wie Kaufverträge, Baupläne, Rechnungen, Versicherungspolicen usw. verlangen.</p> <p><sup>3</sup> Die kantonale Steuerverwaltung kann den Steuerwert nach pflichtgemäßem Ermessen festlegen:</p>	<p><sup>2</sup> Sie kann insbesondere Sachverständige beiziehen, Augenscheine oder Kontrollen durchführen und Einsicht in weitere Dokumente wie Kaufverträge, Baupläne, Rechnungen, Versicherungspolicen, Mieterspiegel, Mietverträge, usw. verlangen.</p> <p><sup>3</sup> Die kantonale Steuerverwaltung kann den Steuerwert nach pflichtgemäßem Ermessen festlegen, wenn die Schätzung mangels zuverlässigen Unterlagen nicht einwandfrei festgelegt werden kann.</p>

Geltendes Recht	Ergebnis erste Lesung Kantonsrat vom 9. September 2021
<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>a. <i>Aufgehoben</i></p> <p>b. <i>Aufgehoben</i></p>
<p><b>Art. 21</b> Eröffnung der Schätzungswerte</p> <p><sup>1</sup> Die Schätzungswerte werden dem Grundeigentümer oder der Grundeigentümerin oder einer Stellvertretung mit einer schriftlichen Verfügung eröffnet.</p> <p><sup>2</sup> Dem zuständigen Grundbuch wird der landwirtschaftliche Schätzungswert für die Belastungsgrenze zugestellt, sobald die Schätzung rechtskräftig geworden ist.</p> <p><sup>3</sup> ...</p>	<p><sup>1</sup> 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.</p> <p><sup>2</sup> Das Amt für Landwirtschaft und Umwelt stellt dem zuständigen Grundbuch den landwirtschaftlichen Schätzungswert für die Belastungsgrenze zu.</p>
<p><b>Art. 27</b> Übergangsrecht</p> <p><sup>1</sup> Die aufgrund des bisherigen Rechts ermittelten Schätzungswerte gelten bis zu einer neuen Schätzung weiter.</p> <p><sup>2</sup> 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><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.</p>
	<p><b>III.</b></p>
	<p><i>Keine Fremdaufhebungen.</i></p>
	<p><b>IV.</b></p>
	<p>Der Regierungsrat bestimmt – vorbehältlich Art. 23a des Schätzungs- und Grundpfandgesetzes – wann dieser Nachtrag in Kraft tritt. Er unterliegt dem fakultativen Referendum.</p>