



## Liegenschaft deklarieren (Realwertschätzung ab 2025)

Für jede Liegenschaft im Privatvermögen ist ein separater Eintrag notwendig (auch für Einstellhallenplätze usw.)

Die nicht landwirtschaftlichen Grundstücke sind zum nichtlandwirtschaftlichen Steuerwert (100 %) zu deklarieren. Die automatische Umrechnung auf den steuerbaren Wert von 60 % erfolgt im System. Das gleiche gilt auch für landwirtschaftliche Grundstücke, die nicht selbst bewirtschaftet werden und eine nichtlandwirtschaftliche Schätzung haben oder innerhalb der Bauzone gelegen sind. Die übrigen landwirtschaftlichen Grundstücke sind zum Ertragswert zu deklarieren. Ausländische Grundstücke sind mit 100 % des Kaufpreises oder des 3-fachen Einheitswertes zu deklarieren

### 1. Wählen Sie auf der Hauptmaske **Eigentum**

Übersicht

Übersicht Steuererklärung 2025 Kanton Obwalden  
für natürliche Personen

Provisorische Steuern in CHF 0

Erfassen Sie bitte Ihre Angaben zu folgenden Themen und reichen Sie die Steuererklärung online ein.

Vorschau und Einreichen

<b>Personen &amp; Haushalt</b> 2 Steuerpflichtige Person(en) Erfassen	<b>Arbeit</b> Erfassen	<b>Versicherung, Vorsorge &amp; Rente</b> Erfassen
<b>Finanzen</b> Erfassen	<b>Eigentum</b> Erfassen	<b>Sonstiges</b> Erfassen

### 2. Klicken Sie bei Liegenschaften + **hinzufügen** und füllen Sie alle Felder unter **Angaben zur Liegenschaft** aus

Übersicht > Eigentum

**Eigentum**

Provisorische Steuern in CHF 0

**Liegenschaften** ⓘ  
+ Hinzufügen

**Geschäftsliegenschaften** ⓘ  
+ Hinzufügen

**Motorfahrzeuge** ⓘ  
+ Hinzufügen

**Übrige Vermögenswerte** ⓘ  
z.B. Kunst- und Schmuckgegenstände, Boote, etc.  
+ Hinzufügen



**WICHTIG !**

Wenn Sie im Jahr 2025 eine Realwertbewertung erhalten haben, geben Sie im Feld **Schätzungsjahr 2025** ein

Übersicht > Eigentum > Liegenschaften

### Liegenschaften

Provisorische Steuern in CHF 0

**Angaben zur Liegenschaft**

Kanton (bzw. AU für Ausland)  
OW

Gemeinde  
6072 Sachseln

Adresse  
Musterstrasse

Grundstück-Nr.  
0123

Art der Liegenschaft  
STWE Wohnen

Baujahr  
1980

**Schätzungsjahr**  
2025

Erwerb im aktuellen Steuerjahr  
 Veräusserung im aktuellen Steuerjahr

Entnehmen Sie den aktuellen Vermögenswert aus der neuen Realwertbewertung und tragen diesen in das Feld **Vermögenswert (100%)** ein. Der **Netto-Steuerwert (60%)** wird automatisch abgefüllt.

Baujahr  
1980

Schätzungsjahr  
2025

Erwerb im aktuellen Steuerjahr  
 Veräusserung im aktuellen Steuerjahr

**Steuerwert**

Vermögenswert  
948'800

Netto-Steuerwert  
569'280

Kanton Obwalden

Finanzdepartement  
Steuerverwaltung  
Grundstückbewertung  
St. Antonstrasse 4  
1000 Sarnen  
www.stv.ch  
E-Mail: schuetzung@ow.ch  
Contact: 041 666 66 99

Versanddatum: 23.12.2025  
PID-Nr.:  
Vertr.:

**Grundstückwerte für die Steuererklärung – Zusammenfassung**  
Realwertbewertung  
Gültig ab 01. Januar 2025

Adresse Objekt: [redacted]  
Grundstück: [redacted]  
Grund der Zuteilung: Generelle Neubewertung

Gemeinde: Sachseln  
Objektart: Einfamilienhaus  
Fläche: 326 m<sup>2</sup>

Total Vermögenswert 100 %	CHF	948'800
Total Vermögenswert 60 %	CHF	569'280
Total Mietwert 169 %	CHF	33'418
Total Mietwert Kantons- und Gemeindesteuer 60 %	CHF	20'051
Total Mietwert Direkte Bundessteuer 70 %	CHF	23'393

Folgende Anteilswerte sind in die Steuererklärung einzutragen:

Anteil	Mietwert CHF	Anteil	Vermögenswert CHF
1/2	16'709	1/2	474'400

Netto-Steuerwert

Hinweis zum Rechenmodell  
Die vorliegende Bewertungskarte dient lediglich der Information. Eine Einsprachemöglichkeit gegen die Vermögens- und Mietwerte 100% besteht im Rahmen der geltenden Steuerrechtsvorschriften.

CHL Dienstleistungen AG



3. Die relevanten Beträge für die Berechnung des **Mietwerts** können Sie auch aus der aktuellen Schätzungsverfügung entnehmen und eintragen. Sie müssen lediglich die gelb markierten Felder **Betrag ganzes Objekt** und **Anteil eigene Wohnung in %** ausfüllen, der **Anteil eigene Wohnung in CHF** wird automatisch berechnet.

Bei Ehepartnern bei jenen der Anteil des Eigentums je ½ beträgt, erhalten Sie die Realwertbewertung im Doppel. Beachten Sie jedoch, dass der Anteil ½ zusammengezählt in der Steuererklärung deklariert werden muss.

**Deklariertung Mietwert in der Steuererklärung:**  
Als Ehepaar muss der **Total Mietwert 100%** deklariert werden

**Mietwert**

Bei Grundstückbewertungen ab 2025 kann der Mietwert und die Aufteilung auf die Gebäudeteile der Bewertungsmitteilung entnommen werden.

Anzahl Wohnungen  
1

Betrag ganzes Objekt in CHF  
33'418

Anteil eigene Wohnung in %  
100

Anteil eigene Wohnung in CHF  
33'418

Kanton Obwalden

Finanzdepartement  
Steuerverwaltung  
Grundstückbewertung

St. Antonstrasse 4  
5000 Sarnen  
www.dk.ch  
E-Mail: schuetzung@ow.ch  
Zentrale: 041 566 99 99  
Versanddatum: 03.12.2025  
PID-Nr.: [REDACTED]  
Verh.Nr.: [REDACTED]

Herr  
Hans Muster  
Musterstrasse 1  
1234 Musterlingen

**Grundstückwerte für die Steuererklärung – Zusammenfassung**  
Realwertbewertung  
Gültig ab 01. Januar 2025

Adresse Objekt:	[REDACTED]	Gemeinde:	Sachseln
Grundstück:	[REDACTED]	Objektart:	Einfamilienhaus
Grund der Zustellung:	Generelle Neubewertung	Fläche:	336 m <sup>2</sup>

Total Vermögenswert 100 %	CHF	948'800
Total Vermögenswert 60 %	CHF	569'280
<b>Total Mietwert 100 %</b>	<b>CHF</b>	<b>33'418</b>
Total Mietwert Kantons- und Gemeindesteuer 60 %	CHF	20'051
Total Mietwert Direkte Bundessteuer 70 %	CHF	23'393

Folgende Anteilswerte sind in die Steuererklärung einzutragen:

	Anteil	Mietwert CHF	Anteil	Vermögenswert CHF
Steuerwertanteil 100 %	1 / 2	16'709	1 / 2	474'400

Kanton Obwalden

Finanzdepartement  
Steuerverwaltung  
Grundstückbewertung

St. Antonstrasse 4  
5000 Sarnen  
www.dk.ch  
E-Mail: schuetzung@ow.ch  
Zentrale: 041 566 99 99  
Versanddatum: 03.12.2025  
PID-Nr.: [REDACTED]  
Verh.Nr.: [REDACTED]

Frau  
Maria Muster  
Musterstrasse 1  
1234 Musterlingen

**Grundstückwerte für die Steuererklärung – Zusammenfassung**  
Realwertbewertung  
Gültig ab 01. Januar 2025

Adresse Objekt:	[REDACTED]	Gemeinde:	Sachseln
Grundstück:	[REDACTED]	Objektart:	Einfamilienhaus
Grund der Zustellung:	Generelle Neubewertung	Fläche:	336 m <sup>2</sup>

Total Vermögenswert 100 %	CHF	948'800
Total Vermögenswert 60 %	CHF	569'280
<b>Total Mietwert 100 %</b>	<b>CHF</b>	<b>33'418</b>
Total Mietwert Kantons- und Gemeindesteuer 60 %	CHF	20'051
Total Mietwert Direkte Bundessteuer 70 %	CHF	23'393

Folgende Anteilswerte sind in die Steuererklärung einzutragen:

	Anteil	Mietwert CHF	Anteil	Vermögenswert CHF
Steuerwertanteil 100 %	1 / 2	16'709	1 / 2	474'400



Miteigentümer beispielsweise im Konkubinat Lebende, deklarieren die Anteilswerte in ihren separaten Steuererklärungen gemäss Angaben der Realwertbewertung.

**Deklaration Mietwert in der Steuererklärung:**  
Konkubinat **Anteil Mietwert ½** deklariert werden



1/4 260

### Grundstückwerte für die Steuererklärung – Zusammenfassung

Realwertbewertung

Gültig ab 01. Januar 2025

Adresse Objekt:	Chilchweg 6 b	Gemeinde:	Sachsen
Grundstück:	2278	Objektart:	Einfamilienhaus
Grund der Zustellung:	Generelle Neubewertung	Fläche:	336 m <sup>2</sup>

Total Vermögenswert 100 %	CHF	948'800
Total Vermögenswert 60 %	CHF	569'280
Total Mietwert 100 %	CHF	33'418
Total Mietwert Kantons- und Gemeindesteuer 60 %	CHF	20'051
Total Mietwert Direkte Bundessteuer 70 %	CHF	23'393

Folgende Anteilswerte sind in die Steuererklärung einzutragen:

	Anteil	Mietwert CHF	Anteil	Vermögenswert CHF
Steuerwertanteil 100 %	1 / 2	16'709	1 / 2	474'400

### Mietwert

Bei Grundstückbewertungen ab 2025 kann der Mietwert und die Aufteilung auf die Gebäudeteile der Bewertungsmitteilung entnommen werden.

Anzahl Wohnungen

1

Betrag ganzes Objekt in CHF

33'418

Anteil eigene Wohnung in %

50

Anteil eigene Wohnung in CHF

16'709