

Motion

Kantonsrat / Kanton Obwalden

Übergangsregelung Eigenmietwertbesteuerung bei den neuen Liegenschaftsschätzungen zur Vermeidung einer steuerlichen Ungleichbehandlung im Kanton Obwalden

Auftrag

Der Regierungsrat wird beauftragt, eine gesetzliche Gleichbehandlung als Übergangsregelung zur Besteuerung des Eigenmietwertes im Kanton Obwalden zu schaffen, damit die Einführung der neuen Liegenschaftsschätzungen im Kanton Obwalden bis zur Abschaffung des Eigenmietwerts nicht zu einer steuerlichen Ungleichbehandlung und dauerhaften Benachteiligung der Wohneigentümer zwischen den Gemeinden führt.

Insbesondere ist sicherzustellen, dass Eigentümerinnen und Eigentümer in Gemeinden, deren Liegenschaften früh neu geschätzt werden (z. B. Sachseln ab 1. Januar 2025), bis zur Abschaffung der Eigenmietwertbesteuerung steuerlich nicht stärker belastet werden als Eigentümer in Gemeinden (z.B. Engelberg würde der Mehrwert gar nicht mehr besteuert), deren Schätzungen erst später erfolgen bzw. gar nicht mehr zum Tragen kommt.

Hauptbetroffen sind die Gemeinden:

- Sachseln ab 2025
- Lungern ab 2026
- Sarnen ab 2027
- Alpnach ab 2028 bis zur Abschaffung des Eigenmietwertes.

Der Regierungsrat hat dafür geeignete Massnahmen vorzuschlagen und umzusetzen, namentlich:

- Beibehaltung der bisherigen Eigenmietwerte ab 01.01.2025 bis zur Abschaffung der Eigenmietwertbesteuerung, oder
- Sistierung der Anwendung der erhöhten Eigenmietwerte ab 01.01.2026 aus den neuen Schätzungen bis zum Inkrafttreten der neuen Bundesregelung.
- Sollte eine Gesetzesanpassung notwendig sein, ist diese rückwirkend auf den 01.01.2026 auszuarbeiten.

Begründung

Der Kanton Obwalden hat beschlossen, die neuen Liegenschaftsschätzungen über einen Zeitraum von sieben Jahren einzuführen. Die Umsetzung begann mit Wirkung ab dem 1. Januar 2025 mit einzelnen Gemeinden. Inzwischen wurde jedoch am 28.09.2025 durch Volksentscheid der Eigenmietwert abgeschafft.

Diese gestaffelte Einführung führt zu einer Ungleichbehandlung und potenziell zu einer dauerhaften Benachteiligung der Wohneigentümer innerhalb des Kantons. Eigentümer in Gemeinden, die früh neu geschätzt werden – beispielsweise in Sachseln – müssen während

mehreren Jahren einen höheren Eigenmietwert versteuern.

Gemeinden, deren Liegenschaften erst später neu geschätzt werden – etwa Kerns oder Engelberg – werden deshalb gar nicht von den höheren Eigenmietwerten betroffen sein.

„Es geht hier lediglich um den Eigenmietwert, nicht um die Schätzung der Liegenschaftswerte. Diese sollen gemäss Parlamentsbeschluss unangetastet bleiben und weiterhin im gewohnten 7-Jahres-Rhythmus stattfinden.“

Der Situation der Abschaffung des Eigenmietwertes und des Volksentscheides sollte Rechnung getragen werden, dass nicht die Eigentümer in den zuerst geschätzten Gemeinden, während mehrerer Jahre höhere Steuern bezahlen müssen, während Eigentümer in später geschätzten Gemeinden diese Belastung kaum oder gar nicht tragen müssen. Dies widerspricht dem Grundsatz der steuerlichen Gleichbehandlung im Kanton.

Sachseln, 26. März 2026

Urheber:


KR Werner Albert Ettlin

Mitunterzeichnende:

