

Ausführungsbestimmungen über die amtliche Steuerschätzung der nichtland- wirtschaftlichen Grundstücke

vom

Der Regierungsrat des Kantons Obwalden,

gestützt auf Artikel 23 der Schätzungs- und Grundpfandverordnung vom 26. Oktober 2006¹ und gestützt auf Artikel 23 Absatz 3 und Artikel 45 Absatz 2 und 3 des Steuergesetzes vom 30. Oktober 1994²,

beschliesst:

Art. 1 *Allgemeines*

¹ Die Eigentümer sind verpflichtet, persönlich oder durch eine Stellvertretung bei der Festsetzung der Vermögenssteuer und der Eigenmietwerte von Liegenschaften mitzuwirken.

² Beim Vorliegen besonderer Verhältnisse wie besondere Bauart, Ausstattung oder Umgebung, Villen und Liebhaberobjekte oder bei unrealistischen Ergebnissen aufgrund der nachfolgenden Berechnungsgrundlagen ist durch die Steuerverwaltung eine eingehende Besichtigung des Grundstückes oder der Anlage vorzunehmen.

³ Industrielle und gewerbliche Grundstücke sowie Grundstücke, welche nicht in diesen Ausführungsbestimmungen umschrieben sind, können durch die Steuerverwaltung unter Berücksichtigung der jeweiligen Nutzung individuell bewertet werden.

Art. 2 *Einfamilienhäuser, Einfamilienhäuser mit Kleinwohnung, Zweifamilienhäuser, Dreifamilienhäuser (inkl. Ferienhäuser, Wohnen und Gewerbe, bis 3 Einheiten)*

¹ Die Festsetzung des Steuerwertes und des Eigenmietwertes erfolgt nach folgender Berechnungsmethode:

a. Steuerwert:

- + Landwert (Landfläche x Landwert gemäss Art. 9 dieser Ausführungsbestimmungen)
- + Zeitwert Gebäude (Neuwert abzüglich Altersentwertung von 1,00 % pro Jahr – max. 70 %)
- + Wertvermehrnde Investitionen (Umbauarbeiten werden zu 25 % als wertvermehrend angerechnet)
- + Anbauten / Erweiterungen (zu 100 % angerechnet)
- = Steuerwert, davon 65 % = Netto-Steuerwert

b. Eigenmietwert:

= 3,8 % von Netto-Steuerwert

² Sind einzelne Einheiten (Räume) fremdvermietet (z.B. Kleinwohnung, gewerbliches Büro), erfolgt eine Berechnung nach den selbstgenutzten Einheiten:

- a. Steuerwert (Berechnung gemäss Art. 2 Abs. 1 Bst. a dieser Ausführungsbestimmungen)

¹ GDB 213.71

² GDB 641.4

b. Eigenmietwert:

= 3,8 % von Netto-Steuerwert Eigennutzung

$$\text{Steuerwert Eigennutzung} = \frac{\text{Steuerwert x Einheiten selbstgenutzt}}{\text{Einheiten gesamt}}$$

Steuerwert Eigennutzung, davon 65 % = Netto-Steuerwert Eigennutzung

Anzahl Einheiten:

- + Anzahl Zimmer (1 Zimmer entspricht einer Einheit)
- + Vermietbare Fläche (bei gewerblicher Nutzung entsprechen 25 m² einer Einheit)
- + Anzahl Autoabstellplätze (1 Garagenplatz oder 1 Einstellhallenplatz entspricht 0.25 Einheiten, 1 Unterstandplatz entspricht 0.15 Einheiten)
- = Anzahl Einheiten

Art. 3 *Stockwerkeigentum und selbstständiges Miteigentum*

¹ Die Festsetzung des Steuerwertes und des Eigenmietwertes erfolgt nach folgender Berechnungsmethode:

a. Steuerwert:

- + Landwertanteil gemäss Landwertplan, umgerechnet in Prozent des Anteils Neuwert Gebäude (gemäss Art. 9 Abs. 1 und 2 dieser Ausführungsbestimmungen)
- + Anteil Zeitwert Gebäude (Neuwert Gebäude Stammgrundstück x Wertquote abzüglich Altersentwertung von 1,00 % pro Jahr - max. 70 %)
- + Wertvermehrnde Investitionen (Umbauarbeiten werden zu 25 % als wertvermehrend angerechnet)
- + Anbauten / Erweiterungen (zu 100 % angerechnet)
- = Steuerwert, davon 65 % = Netto-Steuerwert

b. Eigenmietwert:

= 3,8 % von Netto-Steuerwert

² Sind einzelne Einheiten (Räume) fremdvermietet (z.B. Kleinwohnung, gewerbliches Büro), erfolgt eine Berechnung nach den selbstgenutzten Einheiten gemäss Art. 2 Abs. 2 dieser Ausführungsbestimmungen.

Art. 4 *Mehrfamilien- und Geschäftshäuser (ab 4 Einheiten)*

¹ Die Festsetzung des Steuerwertes und des Eigenmietwertes erfolgt nach folgender Berechnungsmethode:

a. Steuerwert:

$$= \frac{\text{Nettomiettertrag pro Jahr}}{\text{Kapitalisierungssatz von 6.00 \%}} \times 100 \%$$

= Steuerwert, davon 65 % = Netto-Steuerwert

Ein allfälliger Mietwert der vom Eigentümer oder der Eigentümerin selbst genutzten Räume ist zum Nettomiettertrag hinzuzuzählen. Ausser Betracht fallen Nebenkosten für Heizung, Warmwasser und Reinigung.

Der Kapitalisierungssatz berücksichtigt die Verzinsung des Kapitals sowie die Bewirtschaftungs- und Rückstellungskosten.

² Sind einzelne Einheiten (Wohnungen) selbstgenutzt, erfolgt eine Berechnung nach den selbstgenutzten Einheiten:

a. Steuerwert (Berechnung gemäss Art. 4 Abs. 1 dieser Ausführungsbestimmungen)

b. Eigenmietwert:

= 3,8 % von Netto-Steuerwert Eigennutzung

$$\text{Steuerwert Eigennutzung} = \frac{\text{Steuerwert x Einheiten selbstgenutzt}}{\text{Einheiten gesamt}}$$

Steuerwert Eigennutzung, davon 65 % = Netto-Steuerwert Eigennutzung

Anzahl Einheiten:

- + Anzahl Zimmer (1 Zimmer entspricht einer Einheit)
- + Vermietbare Fläche (bei gewerblicher Nutzung entsprechen 25 m² einer Einheit)
- + Anzahl Autoabstellplätze (1 Garagenplatz oder 1 Einstellhallenplatz entspricht 0.25 Einheiten, 1 Unterstandplatz entspricht 0.15 Einheiten)
- = Anzahl Einheiten

Art. 5 *Einstellhallenplätze im Miteigentum*

¹ Die Festsetzung des Steuerwertes und des Eigenmietwertes erfolgt nach folgender Berechnungsmethode:

a. Steuerwert:

- + Anzahl Plätze x Pauschalwert von Fr. 25 000.–

= Steuerwert, davon 65 % = Netto-Steuerwert

Bei zwei hintereinander angeordneten Einstellhallenplätzen beträgt der Pauschalwert für den zweiten Platz Fr. 15 000.–

b. Eigenmietwert:

= 3,8 % von Netto-Steuerwert

Art. 6 *Im Baurecht erstellte Einfamilienhäuser, Einfamilienhäuser mit Kleinwohnung, Zweifamilienhäuser, Dreifamilienhäuser, Stockwerkeigentum (Wohnen und Gewerbe, bis 3 Einheiten)*

¹ Die Festsetzung des Steuerwertes und des Eigenmietwertes erfolgt nach folgender Berechnungsmethode für den *Baurechtgeber*:

a. Steuerwert Land:

- + Landwert (Landfläche x Landwert gemäss Art. 9 dieser Ausführungsbestimmungen)

= Steuerwert, davon 65 % = Netto-Steuerwert

² Die Festsetzung des Steuerwertes und des Eigenmietwertes erfolgt nach folgender Berechnungsmethode für den *Baurechtnehmer*:

a. Steuerwert Gebäude:

- + Zeitwert Gebäude (Neuwert abzüglich Altersentwertung von 1,00 % pro Jahr – max. 70 %)
- + Wertvermehrnde Investitionen (Umbauarbeiten werden zu 25 % als wertvermehrend angerechnet)
- + Anbauten / Erweiterungen (zu 100 % angerechnet)
- = Steuerwert, davon 65 % = Netto-Steuerwert

b. Eigenmietwert:

= 3,8 % von Netto-Steuerwert

³ Sind einzelne Einheiten (Räume) fremdvermietet (z.B. Kleinwohnung, gewerbliches Büro), erfolgt eine Berechnung nach den selbstgenutzten Einheiten gemäss Art. 2 Abs. 2 dieser Ausführungsbestimmungen.

Art. 7 *Im Baurecht erstellte Mehrfamilien- und Geschäftshäuser (ab 4 Einheiten)*

¹ Die Festsetzung des Steuerwertes und des Eigenmietwertes erfolgt nach folgender Berechnungsmethode für den *Baurechtgeber*:

a. Steuerwert Land:

- + Landwert (Landfläche x Landwert gemäss Art. 9 dieser Ausführungsbestimmungen)
- = Steuerwert, davon 65 % = Netto-Steuerwert

² Die Festsetzung des Steuerwertes und des Eigenmietwertes erfolgt nach folgender Berechnungsmethode für den *Baurechtnehmer*:

a. Steuerwert Gebäude:

$$= \frac{\text{Nettomiettertrag pro Jahr}}{\text{Kapitalisierungssatz 6,00 \%}} \times 100 \%$$

- Landwert (Landfläche x Landwert gemäss Landwertplan)
- = Steuerwert, davon 65 % = Netto-Steuerwert

Ein allfälliger Mietwert der vom Eigentümer oder der Eigentümerin selbst genutzten Räume ist zum Nettomiettertrag hinzuzuzählen. Ausser Betracht fallen Nebenkosten für Heizung, Warmwasser und Reinigung.

Der Kapitalisierungssatz berücksichtigt die Verzinsung des Kapitals sowie die Bewirtschaftungs- und Rückstellungskosten.

³ Sind einzelne Einheiten (Wohnungen) selbstgenutzt, erfolgt eine Berechnung nach den selbstgenutzten Einheiten:

- a. Steuerwert (Berechnung gemäss Art. 7 Abs. 2 dieser Ausführungsbestimmungen)
- b. Eigenmietwert (Berechnung gemäss Art. 4 Abs. 2 Bst. b dieser Ausführungsbestimmungen)

Art. 8 *Land innerhalb und ausserhalb der Bauzone*

¹ Der Steuerwert von unüberbautem Land innerhalb der Bauzone erfolgt nach folgender Berechnungsmethode:

a. Steuerwert innerhalb Bauzone:

- + Landfläche x Landwert (gemäss Art. 9 dieser Ausführungsbestimmungen)
- = Steuerwert, davon 65 % = Netto-Steuerwert

Bei unüberbautem Rohbauland oder fehlendem Quartierplan erfolgt eine Reduktion des Landwertes um 25 %.

² Der Steuerwert von überbautem Land ausserhalb der Bauzone (ausserhalb Landwertzone) erfolgt nach folgender Berechnungsmethode:

a. Steuerwert ausserhalb Bauzone:

- = Landfläche (wenn nicht abparzelliert: 800 m²) x reduzierter Landwert (gemäss Art. 9 Abs. 4 dieser Ausführungsbestimmungen) ab Gebäude bis zur nächstgelegenen Landwertzone gemessen.

Art. 9 Landwertpläne

¹ Die massgebenden Landwertpläne pro Gemeindegebiet sind im Anhang dieser Ausführungsbestimmungen enthalten. Innerhalb der Bauzonen bzw. Landwertzonen sind die Grundstücke in entsprechende Zonen mit zugewiesenen Landwerten eingeteilt:

Zone 1	100	Fr. / m ²
Zone 2	200	Fr. / m ²
Zone 3	300	Fr. / m ²
Zone 4	400	Fr. / m ²
Zone 5	500	Fr. / m ²
Zone 6	600	Fr. / m ²
Zone 7	700	Fr. / m ²
Zone 8	800	Fr. / m ²

² Für Stockwerkeigentum und selbstständiges Miteigentum gelten die Landwerte umgerechnet in Prozent des jeweiligen Anteils des Gebäude-Neuwertes:

Zone 1–2	15,0% des Anteils Neuwert Gebäude
Zone 3–4	22,5% des Anteils Neuwert Gebäude
Zone 5–6	30,0% des Anteils Neuwert Gebäude
Zone 7–8	37,5% des Anteils Neuwert Gebäude

³ Innerhalb der Bauzonen bzw. Landwertzonen werden die Landwerte für überbaute Grundstücke gemäss Art. 2, 3, 6 und 7 dieser Ausführungsbestimmungen berechnet. Unüberbaute Grundstücke innerhalb der Bauzonen bzw. Landwertzonen werden gemäss Art. 8 Abs. 1 dieser Ausführungsbestimmungen berechnet.

⁴ Ausserhalb der Bauzonen bzw. Landwertzonen werden die Landwerte für überbaute Grundstücke mittels einem reduzierten Wert gemäss Art. 8 Abs. 2 dieser Ausführungsbestimmungen berechnet:

Distanz (Luftlinie)	bis 500 m	Reduktion 30 %
Distanz (Luftlinie)	501 m bis 1 000 m	Reduktion 40 %
Distanz (Luftlinie)	1 001 m bis 2 000 m	Reduktion 50 %
Distanz (Luftlinie)	2 001 m bis 3 000 m	Reduktion 60 %
Distanz (Luftlinie)	grösser 3 000 m	Reduktion 70 %

⁵ 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.

Art. 10 Individuelle Schätzung des Steuerwertes und Eigenmietwertes

¹ Führt die schematische, formelmässige Ermittlung zu einem Steuerwert, der über 90 Prozent des effektiven Verkehrswertes oder unter 80 Prozent desselben liegt, so ist eine individuelle Schätzung des Steuerwertes vorzunehmen.

² Führt die schematische, formelmässige Ermittlung zu einem Eigenmietwert, der über 70 Prozent der effektiven Marktmiete oder unter 60 Prozent derselben liegt, so ist eine individuelle Schätzung des Eigenmietwertes vorzunehmen.

³ Bei einer individuellen Schätzung gemäss Abs. 1 und 2 werden die massgebenden Werte mittels Augenschein vor Ort durch die Steuerverwaltung unter Berücksichtigung der jeweiligen Nutzung individuell festgelegt.

⁴ Neuere amtliche Verkehrswertschätzungen oder Verkehrswertschätzungen nach anerkannten Grundsätzen der Liegenschaftenschätzung können als Entscheidungshilfe für die Festlegung der Steuer- und Eigenmietwerte dienen.

Art. 11 *Neufestsetzung von Steuerwerten und Eigenmietwerten*

¹ Der nach diesen Ausführungsbestimmungen festgelegte Vermögenssteuerwert und Eigenmietwert werden der Grundeigentümerin oder dem Grundeigentümer mit einer schriftlichen Verfügung eröffnet. Die in Rechtskraft erwachsenen Werte gelten solange, bis die Steuerverwaltung eine neue Verfügung ausstellt.

² Eine Neufestsetzung der Vermögenssteuerwerte und Eigenmietwerte von Grundstücken kann vorgenommen werden:

- sofern der Regierungsrat die Faktoren der schematischen, formelmässigen Bewertung für die Steuerschätzung gemäss Art. 16 Abs. 1 der Schätzungs- und Grundpfandverordnung³ neu festsetzt,
- nach Versand des Formulars zur Festsetzung des Steuerwertes gemäss Art. 16 Abs. 2 der Schätzungs- und Grundpfandverordnung,
- für neu erstellte Gebäude,
- nach wertvermehrenden Investitionen,
- nach umfassender Renovation oder Erweiterung von Gebäuden,
- nach Abbruch von Gebäuden,
- nach Handänderungen.

Art. 12 *Gewährung eines Einschlages auf dem Eigenmietwert in Härtefällen*

Auf dem nach diesen Ausführungsbestimmungen berechneten Eigenmietwert ist den Eigentümern bei am Wohnsitz selbst bewohnten Einfamilienhäusern, Stockwerkeigentum oder Wohnungen in Mehrfamilienhäusern ein angemessener Einschlag zu gewähren, wenn der Eigenmietwert zu den Einkommens- und Vermögensverhältnissen der steuerpflichtigen Person in einem offensichtlichen Missverhältnis steht. Der Regierungsrat erlässt hierzu gesonderte Ausführungsbestimmungen.

Art. 13 *Aufhebung bisherigen Rechts*

Die Ausführungsbestimmungen über das Schätzungsreglement vom 4. Oktober 1988⁴ werden aufgehoben.

Art. 14 *Inkrafttreten*

Diese Ausführungsbestimmungen treten am in Kraft.

Sarnen, ...

Im Namen des Regierungsrats
Landammann:
Landschreiber:

³ GDB 213.71

⁴ LB XX, 247