

Gesetz über die Neuregelung der Grundstückschätzungen

Ergebnis erste Lesung Kantonsrat vom 20. März 2014	Notizen
Gesetz über die Neuregelung der Grundstückschätzungen	
<i>Der Kantonsrat des Kantons Obwalden,</i> gestützt auf Artikel 60 der Kantonsverfassung vom 19. Mai 1968 ¹⁾ , <i>beschliesst:</i>	
I.	
<i>Keine Hauptänderung.</i>	
II.	
1. Der Erlass GDB 213.7 (Gesetz über die amtliche Schätzung der Grundstücke und das Grundpfandrecht [Schätzungs- und Grundpfandgesetz] vom 26. Oktober 2006) (Stand 1. Januar 2007) wird wie folgt geändert:	
Gesetz über die amtliche Schätzung der Grundstücke und das Grundpfandrecht (Schätzungs- und Grundpfandgesetz)	
vom 26. Oktober 2006 (Stand 1. Januar 2007)	
<i>Der Kantonsrat des Kantons Obwalden,</i>	
in Ausführung von Artikel 793 ff. sowie Schlusstitel Artikel 52 des Schweizerischen Zivilgesetzbuches vom 10. Dezember 1907 ²⁾ , gestützt auf Artikel 60 der Kantonsverfassung vom 19. Mai 1968 ³⁾ ,	

¹⁾ GDB 101.0

²⁾ SR 210

³⁾ GDB 101.0

Ergebnis erste Lesung Kantonsrat vom 20. März 2014	Notizen
<i>beschliesst:</i>	
Art. 5 Mitwirkungs- und Geheimhaltungspflicht ¹ Die Grundeigentümer oder Grundeigentümerinnen sind zur Mitwirkung bei der Grundstückschätzung verpflichtet. Sie haben auf Verlangen der kantonalen Steuerverwaltung insbesondere mündlich oder schriftlich Auskunft zu erteilen, Geschäftsbücher, Belege und weitere Bescheinigungen sowie Urkunden über den Geschäftsverkehr vorzulegen. ² Sie können bei der kantonalen Steuerverwaltung die Schätzungsakten einsehen oder eine kostenlose Kopie des Schätzungsprotokolls verlangen. ³ Die mit der Schätzung beauftragten Personen haben über die bei ihrer Tätigkeit erhaltenen Kenntnisse gegenüber unberechtigten Drittpersonen Verschwiegenheit zu bewahren.	
Art. 6 Amtshilfe ¹ Die Amtsstellen des Kantons und der Gemeinden erteilen der kantonalen Steuerverwaltung kostenlos sämtliche für die Vornahme der Schätzung erforderlichen Auskünfte. ² Die Daten können einzeln, auf Listen oder auf elektronischen Datenträgern übermittelt werden. ³ Sie können auch durch ein Abrufverfahren zugänglich gemacht werden. Der Datenzugriff ist in diesem Fall durch ein Rollen- und Berechtigungskonzept genau zu regeln. ⁴ Die Baubewilligungsbehörden melden den Abschluss von Um-, Neu- und Erweiterungsbauten.	

Art. 11 Einsprache 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.	
Art. 15 Kostentragung 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. ² Beantragt der Grundeigentümer oder die Grundeigentümerin eine Grundstückschätzung, so sind die Kosten durch den Grundeigentümer oder die Grundeigentümerin zu tragen. ⁶ Der Kantonsrat regelt den Gebührenbezug durch Verordnung⁴⁾.	
Art. 16 Schätzung ¹ <i>Aufgehoben</i>	
Art. 17 Belastungsgrenze ¹ Die Belastungsgrenze für die Errichtung des Grundfandrechtes richtet sich nach den Vorschriften von Art. 793 ff. ZGB⁵⁾.	

⁴⁾ Verordnung über die Beurkundungs-, Grundbuch- und Schätzungsgebühren (GDB 213.61)

⁵⁾ SR 210

Art. 23 Übergangsrecht ² Die Bestimmungen über die Ermittlung und Festsetzung der Vermögenssteuerwerte und Eigenmietwerte, insbesondere die Pflichten der Eigentümer und Aufgaben der kantonalen Steuerverwaltung gemäss den Bestimmungen des Gesetzes über die Neuregelung der Grundstückschätzung werden ein Jahr vor dessen Inkrafttreten angewendet.	
2. Der Erlass GDB 213.71 (Verordnung über die amtliche Schätzung der Grundstücke und das Grundpfandrecht [Schätzungs- und Grundpfandverordnung] vom 26. Oktober 2006) (Stand 1. Januar 2011) wird wie folgt geändert:	
Art. 1 Geltungsbereich ¹ Diese Verordnung findet Anwendung auf die Grundstückschätzungen für die Errichtung von Grundpfandrechten, auf die Schätzung von Grundstücken und Anlagen bei Flur- und Wuhrgenossenschaften, für die Feststellung des Anrechnungswertes bei einer Erbteilung sowie auf die Schätzungen im Auftragsverhältnis für Dritte.	
Art. 2 Schätzungsobjekte ¹ Nach Massgabe dieser Verordnung werden mit ihren Bestandteilen die Grundstücke gemäss Art. 655 des Schweizerischen Zivilgesetzbuches (ZGB)⁶⁾ geschätzt. a. <i>Aufgehoben</i> b. <i>Aufgehoben</i> c. <i>Aufgehoben</i> d. <i>Aufgehoben</i> e. <i>Aufgehoben</i> f. <i>Aufgehoben</i>	

⁶⁾ SR 210

g. <i>Aufgehoben</i>	
Art. 4 Wertermittlung ¹ Bei landwirtschaftlichen Grundstücken sind je nach Auftrag zu ermitteln: a. der Ertrags- bzw. der Steuerwert⁷⁾; b. der Grundpfandschätzungswert (Belastungsgrenze) für die Errichtung des Grundpfandes gemäss Art. 793 ff. ZGB⁸⁾; c. der Verkehrswert. ² Der Ertrags- bzw. der Steuerwert und der Grundpfandschätzungswert (Belastungsgrenze) werden nach den Bestimmungen des Bundesgesetzes über das bürgerliche Bodenrecht⁹⁾ und den dazu erlassenen Ausführungsbestimmungen ermittelt.	
Art. 5 Wertanwendung ³ Bei Wäldern gilt ein bestimmter Ansatz je Quadratmeter, der vom kantonalen Amt für Wald und Raumentwicklung festzulegen ist.	
Art. 7 Wertermittlung ¹ Bei nichtlandwirtschaftlichen Grundstücken sind je nach Auftrag zu ermitteln: b. der Steuerwert¹⁰⁾. c. <i>Aufgehoben</i> d. <i>Aufgehoben</i>	

⁷⁾ Art. 47 StG (GDB 641.1)

⁸⁾ SR 210

⁹⁾ SR 211.412.11

¹⁰⁾ Art. 45 ff. StG (GDB 641.4)

Art. 8 Wertanwendung ¹ Als Grundlage für die Berechnung des Steuerwertes der nichtlandwirtschaftlichen Grundstücke dient der durch die Steuerverwaltung ermittelte Realwert oder Ertragswert.	
Art. 9 Verkehrswert im Allgemeinen ¹ Der Verkehrswert entspricht dem unter normalen Verhältnissen und ohne Rücksicht auf ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse erzielbaren Verkaufspreis am Stichtag. Der Begriff Verkehrswert ist dem ebenfalls verwendeten Begriff Marktwert gleichzusetzen.	
Art. 11 <i>Aufgehoben</i>	
Art. 12 Realwert ¹ Der Realwert eines Grundstückes setzt sich zusammen aus der Summe des Landwertes, dem Zeitwert der Bauten sowie den Umgebungsanlagen und den Baunebenkosten. 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. ³ Der Landwert soll in einem angemessenen Verhältnis zur Nutzung und zum Gesamtanlagewert des Grundstückes stehen (Lageklassen). ⁴ Der Zeitwert der Bauten entspricht dem Neuwert, abzüglich der dem Alter der Bauten entsprechenden Altersentwertung.	
Art. 13 Ertragswert ¹ Der Ertragswert eines Grundstückes entspricht dem kapitalisierten Miet- bzw. Pachtwert des Grundstückes zu einem Satz, der nebst einer angemessenen Verzinsung des investierten Kapitals die bei der Bewirtschaftung des Grundstückes entstehenden Unkosten berücksichtigt.	

² Zum Ertrag gehören auch die dem Eigenbedarf des Eigentümers oder der Eigentümerin dienenden Nutzungen des Grundstückes. ³ Der Ertragswert von Waldungen wird nach der durch den Wirtschaftsplan geregelten Nutzung oder nach der bei nachhaltiger Bewirtschaftung zulässigen Nutzung berechnet, wenn kein Wirtschaftsplan besteht. Wurde eine Waldung nicht genutzt, so wird auf den nach örtlichen Verhältnissen zu erwartenden jährlichen Holzzuwachs abgestellt.	
Art. 14 Landwert ¹ Innerhalb einer Gemeinde werden die Grundstücke bestimmten Landwertzonen zugeordnet. ² Für jede Landwertzone innerhalb der Bauzone wird der steuerlich massgebende Landwert festgelegt. ³ Ausserhalb der Bauzonen gilt für überbaute Grundstücke ein reduzierter Landwert in Abhängigkeit der Distanz zur nächstgelegenen Landwertzone. 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. 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 der Entwicklung auf dem Liegenschaftenmarkt angepasst und gesenkt oder um höchstens 20 Prozent erhöht werden.	
Art. 15 <i>Aufgehoben</i>	
Art. 16 Teilrevision ¹ Der Regierungsrat legt die Faktoren der schematischen, formelmässigen Bewertung für die Grundstückschätzung gemäss Artikel 17 dieser Verordnung alle acht Jahre fest. ² Das Formular zur Festsetzung des Steuerwertes wird den Grundeigentümerinnen und Grundeigentümern alle acht Jahre neu zugestellt.	

Art. 17 Grundstücksschätzung ¹ Der Regierungsrat erlässt die notwendigen Ausführungsbestimmungen zur Festsetzung des Steuerwertes von Grundstücken, welcher dem Real- oder Ertragswert entspricht. Die Schätzung wird anhand des Formulars zur Festsetzung des Steuerwertes vorgenommen. 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. a. <i>Aufgehoben</i> b. <i>Aufgehoben</i> c. <i>Aufgehoben</i> d. <i>Aufgehoben</i> e. <i>Aufgehoben</i> f. <i>Aufgehoben</i> ³ <i>Aufgehoben</i> ⁴ <i>Aufgehoben</i> ⁵ <i>Aufgehoben</i> ⁶ <i>Aufgehoben</i>	
Art. 17a Auftragsschätzung ¹ Die amtliche Verkehrswert- oder Grundpfandschätzung ist in der Regel gestützt auf eine eingehende Besichtigung des Grundstücks oder der Anlage vorzunehmen.	

² Der Eigentümer oder die Eigentümerin oder eine Stellvertretung hat der Besichtigung des Schätzungsobjektes beizuwohnen, Auskunft zu geben und auf Verlangen in Kauf-, Miet- und Pachtverträge, in Baupläne, eingeschlossen kubische Berechnungen, sowie in Versicherungspolice Einsicht zu gewähren.	
Art. 18 Neufestsetzung von Steuerwerten 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. ² Gründe sind insbesondere: a. Neubau, Erweiterung, Umbau, Renovation oder Abbruch von Dauerbauten; b. Teilung oder Vereinigung von Grundstücken, sofern diese dadurch in ihrer Gesamtheit eine Wertveränderung erfahren; c. Ein-, Um- und Auszonungen (Nutzungsplanungen). ³ Die kantonale Steuerverwaltung kann nach Handänderungen neue Schätzungen vornehmen. ⁴ Das Schätzungsbegehren ist bei der kantonalen Steuerverwaltung einzureichen.	
Art. 18a Pflichten der Eigentümer ¹ Das Formular zur Festsetzung des Steuerwerts ist vom Eigentümer oder der Eigentümerin wahrheitsgetreu und vollständig auszufüllen und samt den vorgeschriebenen Beilagen innert der auf dem Formular aufgedruckten Frist bei der kantonalen Steuerverwaltung einzureichen. ² Das passwortgeschützte Formular kann auch online ausgefüllt und eingereicht werden. ³ Die kantonale Steuerverwaltung gibt den Eigentümern sämtliche ihr bekannten Daten, welche zur Festsetzung des Steuerwertes benötigt werden, auf dem Formular bekannt. Diese Werte sind durch die Eigentümer zu kontrollieren, zu korrigieren und zu ergänzen.	

⁴ Unterlassen es Eigentümer, das Formular oder Beilagen (oder an deren Stelle den vorgegebenen Datenträger) einzureichen, oder reichen sie ein mangelhaft ausgefülltes Formular ein, so können sie gemahnt werden, das Versäumte innert angemessener Frist nachzuholen.

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.

Art. 18b

Aufgabe der kantonalen Steuerverwaltung

¹ Die kantonale Steuerverwaltung setzt den Steuerwert fest.

² Sie kann insbesondere Sachverständige beiziehen, Augenscheine oder Kontrollen durchführen und Einsicht in weitere Dokumente wie Kaufverträge, Baupläne, Rechnungen, Versicherungspolice usw. verlangen. Die sich daraus ergebenden Kosten können ganz oder teilweise den Eigentümern auferlegt werden, die diese durch eine schuldhaft Verletzung von Verfahrenspflichten notwendig gemacht haben.

³ Die kantonale Steuerverwaltung kann den Steuerwert nach pflichtgemäsem Ermessen festlegen:

- a. wenn der Grundeigentümer oder die Grundeigentümerin das Formular zur Festsetzung des Steuerwertes nicht einreicht;
- b. wenn die Schätzung mangels zuverlässigen Unterlagen nicht einwandfrei festgelegt werden kann.

Art. 18c

Abrufverfahren

¹ Der Datenbezug der Steuerverwaltung im Abrufverfahren erfolgt gemäss den Vorschriften des kantonalen Registerharmonisierungsgesetzes¹¹⁾ und des kantonalen Datenschutzgesetzes¹²⁾.

¹¹⁾ GDB 131.4

¹²⁾ GDB 137.1

Art. 20 Protokoll ¹ Die kantonale Steuerverwaltung hat bei amtlichen Verkehrswert- oder Grundpfand-schätzungen über jede Schätzung ein Protokoll aufzunehmen, das die Nachprüfung des Schätzungsergebnisses ermöglicht. ² <i>Aufgehoben</i>	
Art. 21 Eröffnung der Schätzungswerte ¹ Die Schätzungswerte werden dem Eigentümer oder der Eigentümerin oder einer Stellvertretung mit einer schriftlichen Verfügung eröffnet. ² Dem zuständigen Grundbuch wird der landwirtschaftliche Schätzungswert für die Belastungsgrenze zugestellt, sobald die Schätzung rechtskräftig geworden ist. ³ <i>Aufgehoben</i>	
Art. 22 Nachführung der Schätzungsakten ² <i>Aufgehoben</i>	
Art. 23 Ausführungsbestimmungen ¹ Der Regierungsrat regelt die nichtlandwirtschaftlichen Steuerschätzungen in Aus-führungsbestimmungen.	
Art. 25 Zuständigkeiten des kantonalen Amtsnotars oder der Amtsnotarin ¹ Der kantonale Amtsnotar oder die kantonale Amtsnotarin ist für die Überwachung der Auslosung und Tilgung von Gülten zuständig. ² <i>Aufgehoben</i>	

Art. 26 Hinterlegung der Zahlung ¹ Zahlungen des Pfandschuldners oder der Pfandschuldnerin im Sinne von Art. 851 ZGB¹³⁾ können bei der Obwaldner Kantonalbank hinterlegt werden.	
3. Der Erlass GDB 641.4 (Steuergesetz vom 30. Oktober 1994) (Stand 1. Januar 2013) wird wie folgt geändert:	
Art. 23 b. der Mietwert von Liegenschaften oder Liegenschaftsteilen, die den Steuerpflichtigen aufgrund von Eigentum oder eines unentgeltlichen Nutzungsrechts für den Eigengebrauch zur Verfügung stehen; ³ Der Regierungsrat erlässt die für die gleichmässige Bemessung des Eigenmietwertes selbst bewohnter nichtlandwirtschaftlicher Liegenschaften oder Liegenschaftsteile notwendigen Ausführungsbestimmungen. Dabei kann eine schematische, formelmässige Bewertung der Eigenmietwerte vorgesehen werden. Es sind jedoch folgende Leitlinien zu beachten: a. der Eigenmietwert ist unter Berücksichtigung der Förderung von Eigentumsbildung und Selbstvorsorge auf unter 70 Prozent des Marktwertes festzulegen; b. Qualitätsmerkmalen der Liegenschaften oder Liegenschaftsteile, die im Falle der Vermietung auch den Mietzins massgeblich beeinflussen würden, ist im Rahmen einer schematischen, formelmässigen Bewertung der Eigenmietwerte angemessen Rechnung zu tragen; c. bei am Wohnsitz selbst bewohnten Liegenschaften oder Liegenschaftsteilen ist der Eigenmietwert zudem unter Berücksichtigung der tatsächlichen Nutzung festzulegen.	
Art. 45 Nichtlandwirtschaftliche Grundstücke ¹ Als Grundlage für die Berechnung des Steuerwertes der nichtlandwirtschaftlichen Grundstücke dient der durch die Steuerverwaltung ermittelte Real- oder Ertragswert.	

¹³⁾ SR 210

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 Verkehrswertes liegen.

³ Führt in Einzelfällen die formelmässige Bewertung dennoch zu einem höheren Steuerwert, ist eine individuelle Schätzung vorzunehmen.

⁴ *Aufgehoben*

⁵ *Aufgehoben*

Art. 47

Landwirtschaftliche Grundstücke

¹ Für die der Land- und Forstwirtschaft dienenden Grundstücke, mit Einschluss der erforderlichen Ökonomiegebäude und der Wohnung des Betriebsleiters entspricht der Steuerwert dem Ertragswert. Vorbehalten bleiben die Absätze 3 und 4.

⁴ Innerhalb der Bauzone gelegene landwirtschaftliche Grundstücke werden wie nichtlandwirtschaftliche Grundstücke besteuert.

Art. 262

Steuerpfandrecht an Grundstücken

¹ Für alle aus steuerbegründenden Veräusserungen von Grundstücken entstehenden Steuerforderungen (Grundstückgewinn-, Handänderungs-, Einkommens-, Gewinn- sowie Erbschaftssteuern) steht dem Kanton und den steuerberechtigten Gemeinden an den entsprechenden Grundstücken ein, den im Grundbuch eingetragenen privatrechtlichen Pfandrechten im Range vorangehendes, gesetzliches Pfandrecht zu, welches zu seiner Entstehung keiner Eintragung bedarf; es kann auch ohne Vorliegen einer rechtskräftigen Veranlagung im Grundbuch eingetragen werden.

² *Aufgehoben*

4. Der Erlass GDB 641.41 (Vollziehungsverordnung zum Steuergesetz vom 18. November 1994) (Stand 1. Januar 2012) wird wie folgt geändert:	
Art. 10 Mietwert selbstbenutzter Grundstücke (Eigenmietwert) (Art. 23 StG) a. ordentliche Bemessung ¹ Der Mietwert selbstbenutzter nichtlandwirtschaftlicher Grundstücke, selbstbenutzter landwirtschaftlicher Grundstücke gemäss Art. 47 Abs. 3 StG oder selbstbenutzter Anteile an solchen Grundstücken beträgt 3,8 Prozent des Netto-Steuerwertes. ² Der Mietwert selbstbenutzter landwirtschaftlicher Grundstücke wird in Prozenten des Ertragswertes berechnet, wobei der Regierungsrat zu Beginn jeder Steuerperiode den Prozentsatz festlegt. ³ Bei Liegenschaften, die nicht vollständig selbstbenutzt werden, wird der Steuerwert der selbstbenutzten Räume anteilmässig ermittelt. ⁴ <i>Aufgehoben</i>	
Art. 21 Ertragswert von Grundstücken (Art. 44 und 45 StG) ¹ Der Ertragswert eines Grundstücks entspricht dem kapitalisierten Miet- bzw. Pachtwert des Grundstückes zu einem Satz, der nebst einer angemessenen Verzinsung des investierten Kapitals die bei der Bewirtschaftung des Grundstückes entstehenden Unkosten berücksichtigt.	
Art. 22 Realwert von Grundstücken (Art. 45 StG) ¹ Der Realwert eines Grundstücks setzt sich zusammen aus der Summe des Landwertes und dem Zeitwert der Bauten. 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. ³ Der Landwert soll in einem angemessenen Verhältnis zur Nutzung und zum Gesamtanlagewert des Grundstückes stehen (Lageklassen).	

⁴ Der Zeitwert der Bauten entspricht dem Neuwert, abzüglich der dem Alter der Bauten entsprechenden Altersentwertung.	
Art. 23 Schätzung von Grundstücken (Art. 45, 46 und 47 StG) ² Der Netto-Steuerwert für die nichtlandwirtschaftlichen Grundstücke beträgt 65 Prozent des Steuerwerts.	
III.	
<i>Keine Fremdaufhebungen.</i>	
IV.	
Der Regierungsrat bestimmt, wann dieses Gesetz in Kraft tritt. Es unterliegt dem fakultativen Referendum. Behördenreferendum: Der Kantonsrat beschliesst, gestützt auf Art. 59 Abs. 2 Bst. a der Kantonsverfassung, dieses Gesetz der Volksabstimmung zu unterbreiten.	
Sarnen, ... Im Namen des Kantonsrats Der Ratspräsident: Die Ratssekretärin:	