

Kantonale Volksabstimmung vom 30. November 2014

Erläuterungen des Regierungsrats

Gesetz über die Neuregelung der Grundstückschätzungen

Informationen zur Vorlage	Seiten	3 - 15
Abstimmungsvorlage	Seiten	16 - 29



Kanton
Obwalden

Abstimmungsvorlage

Gesetz über die Neuregelung der Grundstückschätzungen

Abstimmungsfrage

Die Abstimmungsfrage lautet:

Wollen Sie das Gesetz über die Neuregelung der Grundstückschätzungen annehmen?

Abstimmungsempfehlung

Regierungsrat und Kantonsrat empfehlen, das Gesetz über die Neuregelung der Grundstückschätzungen anzunehmen.

Der Kantonsrat hat am 16. April 2014 dem Gesetz über die Neuregelung der Grundstückschätzungen mit 48 Stimmen ohne Gegenstimme (bei drei Enthaltungen) zugestimmt.

Das Wichtigste in Kürze

Sämtliche Grundeigentümerinnen und Grundeigentümer müssen den Steuerwert ihrer Liegenschaft sowie den daraus errechneten Eigenmietwert jährlich versteuern. Für die Festlegung des Steuerwerts bedarf es einer Schätzung des Grundstücks. Dabei wird zwischen landwirtschaftlichen und nichtlandwirtschaftlichen Grundstücken unterschieden.

Die Art und Weise des Bauens und der Wert des Bodens haben sich seit der letzten Gesamtrevision stark verändert. Die aktuellen gesetzlichen Bestimmungen sind für die heutige Bauweise veraltet und erschweren zeitgemässe Schätzungen.

Mit der Neuregelung können die Grundstückschätzungen wieder auf einen einheitlichen Stand gebracht werden und die sachlich nicht gerechtfertigten Ungleichheiten zwischen älteren und neueren Schätzungen sowie älteren und neueren Gebäuden beseitigt werden.

Das Gesetz über die Neuregelung der Grundstückschätzungen sieht vor, die Schätzungen von nichtlandwirtschaftlichen Liegenschaften künftig nicht mehr vor Ort, sondern vorwiegend mittels formelmässiger Bewertung unter Mitwirkung der Grundeigentümerinnen und Grundeigentümer durchzuführen.

Bei den landwirtschaftlichen Grundstücken basieren die heutigen Steuerschätzungen des landwirtschaftlichen Ertragswertes auf der Anleitung aus dem Jahre 1979. In Zukunft soll auf die aktuellste Schätzungsanleitung des Bundes abgestützt werden.

Ausgehend von Berechnungen wurde das vorliegende Gesetz so ausgearbeitet, dass beim Kanton und den Gemeinden keine zusätzlichen Steuereinnahmen resultieren, da die Steuerwerte der Grundstücke in der Summe nicht verändert werden.

Die Steuerwerte der einzelnen Liegenschaften können sich aber gegenüber heute verändern und für die einzelnen Grundeigentümerinnen und Grundeigentümer höhere oder tiefere Steuerbelastungen bedeuten.

Die Vorlage im Einzelnen

1. Ausgangslage

Bedeutung der Grundstückschätzung

Jedes Grundstück unterliegt zur Berechnung des Steuerwerts einer Grundstückschätzung. Der Steuerwert wird für die Vermögenssteuer sowie zur Berechnung des Eigenmietwerts als Teil der Einkommenssteuer benötigt.

Zweck des Steuerwerts

Der Steuerwert wird je nach Kanton mit einer formelmässigen Bewertung oder mit einer Schätzung vor Ort ermittelt, wobei zwischen landwirtschaftlichen und nichtlandwirtschaftlichen Grundstücken unterschieden wird.

Ermittlung des Steuerwerts

Im Kanton Obwalden werden die Grundstückschätzungen heute mittels Augenschein vor Ort vorgenommen.

Bisherige Methode

Handlungsbedarf

Die Verordnung über die amtliche Schätzung der Grundstücke und das Grundpfandrecht sieht vor, dass jedes Grundstück innert 15 Jahren von Amtes wegen einmal neu zu schätzen ist. Die letzte rechnerische Revision wurde im Jahr 1995 durchgeführt. Die letzte Schätzung aller Grundstücke mittels Augenschein vor Ort hat in den Jahren 1980 bis 1982 stattgefunden.

Letzte Schätzung vor Ort 1980 bis 1982

Bei den nichtlandwirtschaftlichen Grundstücken besteht zudem ein veraltetes Schätzungsreglement, welches die aktuellen Gegebenheiten ungenügend berücksichtigt. Als Beispiele seien die heute deutlich luxuriöseren Ausbaustandards oder die Entwicklungen im Bereich der Baukonstruktion erwähnt.

Nichtlandwirtschaftliche Grundstücke

Die nichtlandwirtschaftlichen Grundstückschätzungen entsprechen aus diesen Gründen nicht mehr den heutigen Wertverhältnissen und führen zu Rechtsungleichheiten zwischen älteren und neueren Gebäuden sowie zwischen älteren und neueren Schätzungen.

Die landwirtschaftlichen Grundstücke basieren ebenfalls auf einer veralteten Schätzungsanleitung aus dem Jahre 1979. Der Bund hat die Schätzungsanleitung seither mehrmals überarbeitet. Im Kanton Obwalden konnten diese zeitgemässeren Anleitungen aber infolge fehlender gesetzlicher Grundlagen nicht angewendet werden.

Landwirtschaftliche Grundstücke

Regierungsrat und Kantonsrat erachten eine Revision der Grundstückschätzungen als unumgänglich. Es ist die einzige Möglichkeit, die heute unbefriedigende Situation zu verbessern.

Schlussfolgerung

Ziele der Neuregelung

Bei den nichtlandwirtschaftlichen Grundstücken sollen die bestehenden Rechtsungleichheiten zwischen den Steuerpflichtigen vermieden und die Schätzungen wieder auf einen einheitlichen Stand gebracht werden.

Rechtsungleichheiten verhindern

Um zeitgemässere Schätzungen der landwirtschaftlichen Grundstücke vornehmen zu können, ist die Bewertung in Zukunft auf die aktuellste Schätzungsanleitung gemäss Bundesgesetz über das bürgerliche Bodenrecht (BGBB) abzustützen.

Aktuellste Schätzungsanleitung

2. Neuregelung der nichtlandwirtschaftlichen Grundstückschätzungen

Schätzung mittels formelmässiger Bewertung

Die nichtlandwirtschaftliche Grundstückschätzung soll künftig möglichst ohne Augenschein vor Ort, sondern mittels formelmässiger Bewertung nach folgenden fünf Schritten vorgenommen werden:

Fünf Schritte der formelmässigen Bewertung

- a. Ermittlung der notwendigen Daten;
- b. Bestimmung der Landwerte;
- c. Berechnung der Steuerwerte;
- d. Berechnung der Netto-Steuerwerte;
- e. Berechnung der Eigenmietwerte.

Der Regierungsrat überprüft die Faktoren der Land- und Steuerwerte (inkl. Netto-Steuerwert und Eigenmietwert) alle acht Jahre.

Periodische Überprüfung

a. Ermittlung der notwendigen Daten

Die Steuerverwaltung erstellt pro Grundeigentümerin bzw. Grundeigentümer ein Formular. Darin sind alle bekannten Angaben wie Landwert, Gebäudewert, Gebäudekubatur, Baujahr sowie allfällige Umbau- oder Anbauarbeiten enthalten.

Formular der Steuerverwaltung

Ohne Vorliegen eines neuen Schätzungsgrundes wird die Erstellung des Formulars jeweils im Abstand von acht Jahren wiederholt.

Den Grundeigentümerinnen und Grundeigentümern kommt eine Mitwirkungspflicht zu, indem sie das vorausgefüllte Formular kontrollieren und allenfalls ergänzen. Nebst dem Papierformular steht eine Online-Lösung zur Verfügung, womit das Formular per Internet ausgefüllt und eingereicht werden kann.

Mitwirkungspflicht

In den meisten Fällen liegen nach diesem Vorgehen alle notwendigen Daten vor, damit die Steuerverwaltung die Steuerwerte festlegen kann.

Führt die Berechnung zu einem unverhältnismässigen Steuerwert¹ resp. Eigenmietwert², wird eine individuelle Schätzung vorgenommen. Das heisst, die massgebenden Werte werden kostenlos mittels Augenschein vor Ort durch die Steuerverwaltung festgelegt.

Unverhältnismässige Steuer- und Eigenmietwerte

Bei Vorliegen von besonderen Verhältnissen (spezielle Bauart, Ausstattung oder Umgebung, Villen, Liebhaberobjekte etc.) wird ebenfalls eine kostenlose individuelle Schätzung durchgeführt.

Besondere Verhältnisse

Verlangen Grundeigentümerinnen und Grundeigentümer eine individuelle Schätzung ohne Vorliegen von besonderen Verhältnissen, ist diese kostenpflichtig.

Kostenpflichtige Schätzung

b. Bestimmung der Landwerte

Der Landwert wird anhand von Landwertplänen pro Gemeindegebiet bestimmt.

Der Regierungsrat erlässt für jede Gemeinde einen Landwertplan mit höchstens acht Landwertzonen in der Preisbandbreite von Fr. 100.– bis Fr. 800.– pro m².

Landwertplan mit Landwertzonen

Die Preisbandbreite kann entsprechend der Entwicklung auf dem Liegenschaftenmarkt gesenkt oder höchstens um 20 Prozent erhöht werden.

Der Landwert jedes Grundstückes innerhalb der Bauzone ergibt sich aus der Zugehörigkeit zu einer Landwertzone gemäss Landwertplan der entsprechenden Gemeinde.

Landwert innerhalb der Bauzone

¹ Als unverhältnismässige Steuerwerte gelten Steuerwerte, die über 90 Prozent des effektiven Verkehrswertes oder unter 80 Prozent desselben liegen.

² Als unverhältnismässige Eigenmietwerte gelten Eigenmietwerte, die über 70 Prozent der effektiven Marktmiete oder unter 60 Prozent derselben liegen.

Ausserhalb der Bauzone werden die Landwerte für überbaute Grundstücke mittels eines reduzierten Werts in Abhängigkeit der Distanz zur nächstgelegenen Landwertzone berechnet.

Landwert ausserhalb der Bauzone

Für Stockwerkeigentum und selbstständiges Miteigentum gelten die Landwerte umgerechnet in Prozent des jeweiligen Anteils des Gebäude-Neuwerts.

Landwert für Stockwerkeigentum und selbstständiges Miteigentum

Zonen für öffentliche Bauten und Anlagen, Klosterzonen, Kurzonen, Campingzonen, Grünzonen etc. werden unter Berücksichtigung der jeweiligen Nutzung individuell durch die Steuerverwaltung bewertet.

Bauzonen ohne zugewiesenen Landwert

c. Berechnung der Steuerwerte

Der Regierungsrat erlässt anhand verschiedener Gebäudekategorien die notwendigen Ausführungsbestimmungen zur Berechnung der Steuerwerte:

Der Steuerwert von Ein- bis Dreifamilienhäusern setzt sich aus dem Landwert und dem Zeitwert der Gebäude inkl. wertvermehrenden Investitionen und Anbauten zusammen.

Ein- bis Dreifamilienhäuser

Der Steuerwert von Stockwerkeigentum und selbstständigem Miteigentum setzt sich aus dem Landwertanteil und dem Zeitwertanteil der Gebäude inkl. wertvermehrenden Investitionen zusammen. Der Anteil berechnet sich dabei grundsätzlich anhand der Wertquote³.

Stockwerkeigentum und selbstständiges Miteigentum

Der Steuerwert von Mehrfamilien- und Geschäftshäusern entspricht dem kapitalisierten jährlichen Nettomietertag.

Mehrfamilien- und Geschäftshäuser

Der Steuerwert pro Einstellhallenplatz im Miteigentum beträgt pauschal Fr. 25 000.—.

Einstellhallenplätze im Miteigentum

³ Der Anteil des einzelnen Stockwerkeigentümers am Gesamtwert der ganzen Gebäulichkeit wird durch die Wertquote ausgedrückt.

Der Steuerwert für den Baurechtgeber entspricht dem Landwert. Der Steuerwert für den Baurechtnehmer dem Steuerwert abzüglich Landwert.

Baurecht

d. Berechnung der Netto-Steuerwerte

Für die Vermögenssteuer ist der Netto-Steuerwert massgeblich. Die Neuregelung der Grundstückschätzungen sieht vor, dass der Netto-Steuerwert für nichtlandwirtschaftliche Grundstücke 65 Prozent des Steuerwerts beträgt.

65 Prozent des Steuerwerts

e. Berechnung der Eigenmietwerte

Der kantonale Eigenmietwert soll gemäss Neuregelung der Grundstückschätzungen 3,8 Prozent des Netto-Steuerwerts betragen. Damit wird der kantonale Eigenmietwert unter 70 Prozent des Marktwerts festgelegt.

3,8 Prozent des Netto-Steuerwerts

Falls der Eigenmietwert der selbst bewohnten Liegenschaft im Verhältnis zu Einkommen und Vermögen der steuerpflichtigen Person in einem offensichtlichen Missverhältnis steht, wird neu auf dem Eigenmietwert ein angemessener Einschlag (steuerlicher Abzug) gewährt. Der Regierungsrat erlässt hierzu gesonderte Ausführungsbestimmungen.

Einschlag auf dem Eigenmietwert in Härtefällen

3. Neuregelung der landwirtschaftlichen Grundstückschätzungen

Schätzung mittels aktuellster Anleitung

Steuerwert resp. Ertragswert und Grundpfandschätzungswert (Belastungsgrenze) von landwirtschaftlichen Grundstücken werden in Zukunft nach den Bestimmungen des Bundesgesetzes über das bäuerliche Bodenrecht und den dazu erlassenen Ausführungsbestimmungen ermittelt.

Bundesgesetz über das bäuerliche Bodenrecht

Damit wird sichergestellt, dass in Zukunft auf die jeweils aktuellste Anleitung für die Schätzung der landwirtschaftlichen Grundstücke abgestellt wird. Die anderen Kantone der Schweiz folgen bereits diesem Ansatz.

Abstützung auf aktuellste Anleitung

4. Inkraftsetzung der Neuregelung

Der Regierungsrat wird das Gesetz über die Neuregelung der Grundstückschätzungen voraussichtlich per 1. Januar 2017 in Kraft setzen. Die notwendigen Daten können ab 1. Januar 2016 nach den neuen Bestimmungen ermittelt werden.

Neu ermittelte Werte voraussichtlich ab Steuerperiode 2017

5. Finanzielle Auswirkungen

Möglichst geringe finanzielle Auswirkungen

Hauptziel der Neuregelung der Grundstückschätzungen ist die Vermeidung von Rechtsungleichheiten. Bei der Ausarbeitung des Gesetzes wurde beabsichtigt, dieses Ziel mit einer steuerneutralen Vorlage zu erreichen.

Nichtlandwirtschaftliche Grundstücke

Bei den nichtlandwirtschaftlichen Grundstücken werden in der Summe keine Mehreinnahmen für Kanton, Einwohner- und Kirchengemeinden generiert.

In der Summe keine Mehreinnahmen

Aufgrund der neuen Schätzungen sind jedoch höhere oder tiefere Steuerwerte bei den einzelnen Grundeigentümerinnen und Grundeigentümern möglich, was zu höheren oder tieferen Steuerbelastungen führt.

Im Einzelfall höhere oder tiefere Steuerwerte möglich

Landwirtschaftliche Grundstücke

Bei den landwirtschaftlichen Grundstücken wird durch die Anwendung der aktuellsten Anleitung der Steuerwert resp. Ertragswert in Zukunft höher ausfallen, was über den ganzen Kanton höhere Vermögenssteuern von insgesamt rund Fr. 48 000.– bedeutet. Pro Betrieb ergeben sich im Durchschnitt Fr. 60.– höhere Vermögenssteuern.

Höhere Vermögenssteuern von durchschnittlich Fr. 60.– pro Betrieb

Die Einkommenssteuern werden sich insgesamt nicht erhöhen, im Einzelfall können sich aber geringe Veränderungen ergeben.

Insgesamt keine Erhöhung der Einkommenssteuern

Einschlag auf dem Eigenmietwert

Da künftig in Härtefällen ein Einschlag auf dem Eigenmietwert gewährt werden soll, ist mit Steuerausfällen von Fr. 206 000.– (Kanton Fr. 76 000.–, Gemeinden Fr. 116 000.– und Kirchengemeinden Fr. 14 000.–) zu rechnen.

Mindereinnahmen von Fr. 206 000.–

6. **Vergleiche Steuerwerte alt - neu**

Testreihe der Steuerverwaltung

Die Steuerverwaltung hat im Vorfeld der Abstimmung eine Testreihe mit 20 nichtlandwirtschaftlichen Grundstücken durchgeführt (vgl. Tabelle auf Seite 15). Die Grundeigentümerinnen und Grundeigentümer haben ein vorausgefülltes Formular erhalten, welches sie im Sinne der geplanten Mitwirkungspflicht ergänzten und korrigierten. Anschliessend hat die Steuerverwaltung mittels der geplanten formelmässigen Bewertung die Netto-Steuerwerte neu berechnet.

Testreihe mit 20 Grundstücken

Resultate der Testreihe

Die Auswertung der Formulare zeigt, dass sich die Netto-Steuerwerte der Testobjekte in der Summe kaum veränderten.

In der Summe kaum Veränderungen

Für die einzelnen Grundeigentümerinnen und Grundeigentümer sind jedoch Erhöhungen resp. Reduktionen des Steuerwerts möglich.

Eine Erhöhung des Netto-Steuerwerts ist insbesondere auf folgende Gründe zurückzuführen:

Gründe für Erhöhung Steuerwerte

- Grosse Grundstückfläche, Wertsteigerung Bauland;
- Hohe Landwertzone;
- Bestehende Schätzung mit einzelnen oder generell tiefen Werten.

Eine Reduktion des Netto-Steuerwerts erfolgt insbesondere aus folgenden Gründen:

Gründe für Reduktion Steuerwerte

- Kleine Grundstückfläche;
- Tiefe Landwertzone;
- Ältere Gebäude / Gebäude mit Instandsetzungsbedarf⁴.

⁴ Bisher wurde eine Altersentwertung ab Baujahr 1980 berechnet, neu wird für jedes Jahr ein Prozent Minderwert abgezogen.

Tabelle: Testreihe mit 20 Grundstücken

Objekt	Netto-Steuerwert (Fr.)		Differenz Netto-Steuerwert	Differenz Steuern (Fr.) ⁵	Gründe*
	Bisher	Neu			
1	633 846	760 100	+ 19.9 %	+ 614	●
2	748 909	893 800	+ 19.3 %	+ 703	■ und ●
3	639 825	759 300	+ 18.7 %	+ 580	■ und ●
4	498 000	573 800	+ 15.2 %	+ 367	●
5	522 000	581 200	+ 11.3 %	+ 287	●
6	397 000	424 300	+ 6.9 %	+ 132	▲
7	575 075	591 200	+ 2.8 %	+ 78	▲ und ●
8	541 708	547 600	+ 1.1 %	+ 27	■ und ○
9	374 000	372 400	- 0.4 %	- 7	● und ○
10	502 000	494 700	- 1.5 %	- 35	○
11	791 198	750 900	- 5.1 %	- 195	○
12	708 000	670 800	- 5.3 %	- 180	○
13	392 000	364 600	- 7.0 %	- 133	△ und ○
14	567 000	511 800	- 9.7 %	- 268	○
15	473 000	427 300	- 9.7 %	- 221	△, □ und ○
16	567 347	508 000	- 10.5 %	- 288	○
17	437 000	384 100	- 12.1 %	- 256	△, □ und ○
18	455 000	373 100	- 18.0 %	- 397	□ und ○
19	459 000	363 400	- 20.8 %	- 464	□ und ○
20	444 000	341 000	- 23.2 %	- 501	△ und ○
Total	10 725 908	10 693 400	-0.3 %	- 157	

*** Legende**

- ▲: Grosse Grundstückfläche, Wertsteigerung Bauland;
- : Hohe Landwertzone;
- : Bestehende Schätzung mit tiefen Werten;
- △: Kleine Grundstückfläche;
- : Tiefe Landwertzone;
- : Ältere Gebäude / Gebäude mit Instandsetzungsbedarf.

⁵ Kantons-, Gemeinde- und kath. Kirchensteuern Sarnen (Einkommens- und Vermögenssteuern)

Abstimmungsvorlage

Gesetz über die Neuregelung der Grundstückschätzungen

vom 16. April 2014

Der Kantonsrat des Kantons Obwalden,

gestützt auf Artikel 60 der Kantonsverfassung vom 19. Mai 1968¹⁾,

beschliesst:

I.

Keine Hauptänderung.

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:

Ingress (geändert)

Der Kantonsrat des Kantons Obwalden,

in Ausführung von Artikel 793 ff. sowie Schlusstitel Artikel 52 des Schweizerischen Zivilgesetzbuches vom 10. Dezember 1907²⁾,

gestützt auf Artikel 60 der Kantonsverfassung vom 19. Mai 1968³⁾,

beschliesst:

¹⁾ GDB 101.0

²⁾ SR 210

³⁾ GDB 101.0

Art. 5 Abs. 1 (geändert), Abs. 2 (geändert), Abs. 3 (neu)

Mitwirkungs- und Geheimhaltungspflicht (Überschrift geändert)

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 Abs. 1 (geändert), Abs. 2 (geändert), Abs. 3 (neu), Abs. 4 (neu)

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 Abs. 1 (geändert)

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 Abs. 1 (geändert), Abs. 2 (geändert), Abs. 6 (neu)

¹ Die Kosten von Grundpfandschätzungen, von Schätzungen für die Feststellung des Anrechnungswertes in einer Erteilung 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 Abs. 1 (aufgehoben)

¹ *Aufgehoben*

Art. 17 Abs. 1 (geändert)

¹ Die Belastungsgrenze für die Errichtung des Grundpfandrechts richtet sich nach den Vorschriften von Art. 793 ff. ZGB⁵⁾.

Art. 23 Abs. 2 (neu)

² Die Bestimmungen über die Ermittlung und Festsetzung der Vermögenssteuerwerte und Eigenmietwerte, insbesondere die Pflichten der Grundeigentümer und der Grundeigentümerinnen sowie die 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 Abs. 1 (geändert)

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 Anrechnungswerts bei einer Erbteilung sowie auf die Schätzungen im Auftragsverhältnis für Dritte.

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

⁵⁾ SR 210

Art. 2 Abs. 1 (geändert)

¹ Nach Massgabe dieser Verordnung werden mit ihren Bestandteilen die Grundstücke gemäss Art. 655 des Schweizerischen Zivilgesetzbuches (ZGB)⁶⁾ geschätzt.

- a. *Aufgehoben*
- b. *Aufgehoben*
- c. *Aufgehoben*
- d. *Aufgehoben*
- e. *Aufgehoben*
- f. *Aufgehoben*
- g. *Aufgehoben*

Art. 4 Abs. 1, Abs. 2 (geändert)

¹ Bei landwirtschaftlichen Grundstücken sind je nach Auftrag zu ermitteln:

- a. *(geändert)* der Ertrags- bzw. der Steuerwert⁷⁾;
- b. *(geändert)* der Grundpfandschätzungswert (Belastungsgrenze) für die Errichtung des Grundpfands gemäss Art. 793 ff. ZGB⁸⁾;
- c. *(geändert)* der Verkehrswert.

² Der Ertrags- bzw. der Steuerwert und der Grundpfandschätzungswert (Belastungsgrenze) werden nach den Bestimmungen des Bundesgesetzes über das bäuerliche Bodenrecht⁹⁾ und den dazu erlassenen Ausführungsbestimmungen ermittelt.

Art. 5 Abs. 3 (geändert)

³ Bei Wäldern gilt ein bestimmter Ansatz je Quadratmeter, der vom kantonalen Amt für Wald und Raumentwicklung festzulegen ist.

⁶⁾ SR 210

⁷⁾ Art. 47 StG (GDB 641.1)

⁸⁾ SR 210

⁹⁾ SR 211.412.11

Art. 7 Abs. 1

¹ Bei nichtlandwirtschaftlichen Grundstücken sind je nach Auftrag zu ermitteln:

- b. *(geändert)* der Steuerwert¹⁰⁾.
- c. *Aufgehoben*
- d. *Aufgehoben*

Art. 8 Abs. 1 (geändert)

¹ Als Grundlage für die Berechnung des Steuerwerts der nichtlandwirtschaftlichen Grundstücke dient der durch die Steuerverwaltung ermittelte Realwert oder Ertragswert.

Art. 9 Abs. 1 (geändert)

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

Aufgehoben

Art. 12 Abs. 1 (geändert), Abs. 2 (geändert), Abs. 3 (neu), Abs. 4 (neu)

¹ Der Realwert eines Grundstücks setzt sich zusammen aus der Summe des Landwerts, 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 Grundstücks stehen (Lageklassen).

⁴ Der Zeitwert der Bauten entspricht dem Neuwert, abzüglich der dem Alter der Bauten entsprechenden Altersentwertung.

¹⁰⁾ Art. 45 ff. StG (GDB 641.4)

Art. 13 Abs. 1 (geändert), Abs. 2 (geändert), Abs. 3 (neu)

¹ Der Ertragswert eines Grundstücks entspricht dem kapitalisierten Miet- bzw. Pachtwert des Grundstücks zu einem Satz, der nebst einer angemessenen Verzinsung des investierten Kapitals die bei der Bewirtschaftung des Grundstücks entstehenden Unkosten berücksichtigt.

² Zum Ertrag gehören auch die dem Eigenbedarf des Eigentümers oder der Eigentümerin dienenden Nutzungen des Grundstücks.

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 Abs. 1 (geändert), Abs. 2 (geändert), Abs. 3 (neu), Abs. 4 (neu), Abs. 5 (neu)

Landwert (Überschrift geändert)

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 entsprechend der Entwicklung auf dem Liegenschaftensmarkt gesenkt oder um höchstens 20 Prozent erhöht werden.

Art. 15

Aufgehoben

Art. 16 Abs. 1 (geändert), Abs. 2 (geändert)

Teilrevision (Überschrift geändert)

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 Steuerwerts wird dem Grundeigentümer oder der Grundeigentümerin alle acht Jahre neu zugestellt.

Art. 17 Abs. 1 (geändert), Abs. 2 (geändert), Abs. 3 (aufgehoben), Abs. 4 (aufgehoben), Abs. 5 (aufgehoben), Abs. 6 (aufgehoben)

Grundstückschätzung (Überschrift geändert)

¹ 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.

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. *Aufgehoben*

b. *Aufgehoben*

c. *Aufgehoben*

d. *Aufgehoben*

e. *Aufgehoben*

f. *Aufgehoben*

³ *Aufgehoben*

⁴ *Aufgehoben*

⁵ *Aufgehoben*

⁶ *Aufgehoben*

Art. 17a (neu)

Auftragsschätzung

¹ Die amtliche Verkehrswert- oder Grundpfandschätzung ist in der Regel gestützt auf eine eingehende Besichtigung des Grundstücks oder der Anlage vorzunehmen.

² Der Grundeigentümer, die Grundeigentümerin oder eine Stellvertretung hat der Besichtigung des Schätzungsobjekts beizuwohnen, Auskunft zu geben und auf Verlangen in Kauf-, Miet- und Pachtverträge, in Baupläne und kubische Berechnungen, sowie in Versicherungspolice n Einsicht zu gewähren.

Art. 18 Abs. 1 (geändert), Abs. 2 (geändert), Abs. 3 (geändert), Abs. 4 (neu)

Neufestsetzung von Steuerwerten (Überschrift geändert)

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. *(neu)* Neubau, Erweiterung, Umbau, Renovation oder Abbruch von Dauerbauten;
- b. *(neu)* Teilung oder Vereinigung von Grundstücken, sofern diese dadurch in ihrer Gesamtheit eine Wertveränderung erfahren;
- c. *(neu)* 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 (neu)

Pflichten des Grundeigentümers oder der Grundeigentümerin

¹ 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.

² Das passwortgeschützte Formular kann auch online ausgefüllt und eingereicht werden.

³ 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.

⁴ 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 schuldhafte 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.

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 (neu)

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, Versicherungspolicen usw. verlangen.

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

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

Art. 18c (neu)

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 Abs. 1 (geändert), Abs. 2 (aufgehoben)

¹ Die kantonale Steuerverwaltung hat bei amtlichen Verkehrswert- oder Grundpfandschätzungen über jede Schätzung ein Protokoll aufzunehmen, das die Nachprüfung des Schätzungsergebnisses ermöglicht.

² *Aufgehoben*

Art. 21 Abs. 1 (geändert), Abs. 2 (geändert), Abs. 3 (aufgehoben)

¹ Die Schätzungswerte werden dem Grundeigentümer oder der Grundeigentümerin 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 *Aufgehoben*

Art. 22 Abs. 2 (aufgehoben)

² *Aufgehoben*

Art. 23 Abs. 1 (geändert)

Ausführungsbestimmungen (Überschrift geändert)

¹ Der Regierungsrat regelt die nichtlandwirtschaftlichen Steuerschätzungen in Ausführungsbestimmungen.

Art. 25 Abs. 1 (geändert), Abs. 2 (aufgehoben)

¹ Der kantonale Amtsnotar oder die kantonale Amtsnotarin ist für die Überwachung der Auslosung und Tilgung von Gülten zuständig.

² *Aufgehoben*

Art. 26 Abs. 1 (geändert)

¹ Zahlungen des Pfandschuldners oder der Pfandschuldnerin im Sinne von Art. 851 ZGB¹³⁾ können bei der Obwaldner Kantonalbank hinterlegt werden.

¹³⁾ SR 210

3.

Der Erlass GDB 641.4 (Steuergesetz vom 30. Oktober 1994) (Stand 1. Januar 2013) wird wie folgt geändert:

Art. 23 Abs. 1, Abs. 3 (neu)

¹ Steuerbar sind die Erträge aus unbeweglichen Vermögen, insbesondere:

- b. (*geändert*) 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 Eigenmietwerts 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 Marktwerts 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 angemessene Rechnung zu tragen;
- c. bei am Wohnsitz selbst bewohnten Liegenschaften oder Liegenschaftsteilen ist der Eigenmietwert zudem unter Berücksichtigung der tatsächlichen Nutzung festzulegen.

Art. 45 Abs. 1 (geändert), Abs. 2 (geändert), Abs. 3 (geändert), Abs. 4 (aufgehoben), Abs. 5 (aufgehoben)

¹ Als Grundlage für die Berechnung des Steuerwertes der nichtlandwirtschaftlichen Grundstücke dient der durch die Steuerverwaltung ermittelte Real- oder Ertragswert.

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, angemessene 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 Verkehrswerts liegen.

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

⁴ *Aufgehoben*

⁵ *Aufgehoben*

Art. 47 Abs. 1 (geändert), Abs. 4 (geändert)

¹ Für die der Land- und Forstwirtschaft dienenden Grundstücke, mit Einschluss der erforderlichen Ökonomiegebäude und der Wohnung des Betriebsleiters oder der Betriebsleiterin, 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 Abs. 1 (geändert), Abs. 2 (aufgehoben)

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 Abs. 1 (geändert), Abs. 2 (geändert), Abs. 3 (geändert), Abs. 4 (aufgehoben)

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-Steuerwerts.

² Der Mietwert selbstbenutzter landwirtschaftlicher Grundstücke wird in Prozenten des Ertragswerts 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 *Aufgehoben*

Art. 21 Abs. 1 (geändert)

Ertragswert von Grundstücken (Art. 44 und 45 StG) (Überschrift geändert)

¹ Der Ertragswert eines Grundstücks entspricht dem kapitalisierten Miet- bzw. Pachtwert des Grundstücks zu einem Satz, der nebst einer angemessenen Verzinsung des investierten Kapitals die bei der Bewirtschaftung des Grundstücks entstehenden Unkosten berücksichtigt.

Art. 22 Abs. 1 (geändert), Abs. 2 (geändert), Abs. 3 (geändert), Abs. 4 (geändert)

¹ Der Realwert eines Grundstücks setzt sich zusammen aus der Summe des Landwerts 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 Grundstücks stehen (Lageklassen).

⁴ Der Zeitwert der Bauten entspricht dem Neuwert, abzüglich der dem Alter der Bauten entsprechenden Altersentwertung.

Art. 23 Abs. 2 (geändert)

² Der Netto-Steuerwert für die nichtlandwirtschaftlichen Grundstücke beträgt 65 Prozent des Steuerwerts.

III.

Keine Fremdaufhebungen.

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, 16. April 2014

Im Namen des Kantonsrats
Der Ratspräsident: Urs Küchler
Die Ratssekretärin: Nicole Frunz Wallimann

Empfehlung an die Stimmberechtigten

Regierungsrat und Kantonsrat empfehlen den Stimmberechtigten, am 30. November 2014 wie folgt zu stimmen:

JA zum Gesetz über die Neuregelung der Grundstückschätzungen

Weitere Informationen unter:
www.ow.ch