

Referendumsvorlage

Gesetz über die amtliche Schätzung der Grundstücke und das Grundpfandrecht (Schätzungs- und Grundpfandgesetz)

Nachtrag vom 28. Oktober 2021

Der Kantonsrat des Kantons Obwalden

beschliesst

I.

Der Erlass GDB 213.7 (Gesetz über die amtliche Schätzung der Grundstücke und das Grundpfandrecht [Schätzungs- und Grundpfandgesetz] vom 26. Oktober 2006) (Stand 1. Juni 2017) wird wie folgt geändert:

Art. 11 Abs. 1 (geändert), Abs. 2 (geändert)

¹ Gegen den Steuerwert können die Steuerpflichtigen anlässlich jeder Veranlagungsverfügung der Einkommens- und Vermögenssteuern resp. der Gewinn- und Kapitalsteuer innert 30 Tagen nach der Zustellung bei der kantonalen Steuerverwaltung schriftlich Einsprache erheben. Die Einsprache muss eine Begründung und einen Antrag enthalten.

² In allen anderen Fällen kann innert 30 Tagen nach der Zustellung bei der kantonalen Steuerverwaltung schriftlich Einsprache erhoben werden. Die Einsprache muss eine Begründung und einen Antrag enthalten. Einspracheberechtigt sind der Grundeigentümer oder die Grundeigentümerin, der Nutzniesser oder die Nutzniesserin sowie die weiteren Auftraggeber oder Auftraggeberinnen.

Art. 12

Aufgehoben

Art. 13

Aufgehoben

Art. 14 Abs. 1 (geändert), Abs. 2 (neu)

Rechtsmittel (Überschrift geändert)

¹ Für die in der Veranlagungsverfügung eröffneten Steuerwerte gelten die Rechtsmittel des Steuergesetzes.

² In allen anderen Fällen kann jede einspracheberechtigte Person innert 30 Tagen seit Eröffnung schriftlich und begründet beim Finanzdepartement Beschwerde erheben.

Art. 15 Abs. 2 (geändert)

² Beantragt der Grundeigentümer, die Grundeigentümerin, der Nutzniesser oder die Nutzniesserin eine Grundstückschätzung, so sind die Kosten durch ihn oder sie zu tragen.

Art. 21 Abs. 2 (geändert)

² Der Versicherungswert ist der kantonalen Steuerverwaltung jährlich in der Steuererklärung bekanntzugeben. Die kantonale Steuerverwaltung kann bei Schätzungen in die Versicherungspolice Einsicht nehmen.

Art. 23a (neu)

Übergangsrecht zum Nachtrag vom 28. Oktober 2021

¹ Die zur Festsetzung der Steuerwerte notwendigen Informationen sind Bestandteil der Steuererklärung und sind durch die Steuerpflichtigen erstmals mit der Steuererklärung 2022 zu deklarieren.

II.

Der Erlass GDB 213.71 (Verordnung über die amtliche Schätzung der Grundstücke und das Grundpfandrecht [Schätzungs- und Grundpfandverordnung] vom 26. Oktober 2006) (Stand 1. Juni 2017) wird wie folgt geändert:

Art. 4 Abs. 1

¹ Bei landwirtschaftlichen Grundstücken sind je nach Auftrag zu ermitteln:

- c. *(geändert)* der Verkehrswert;
- d. *(neu)* der Mietwert der Wohnungen.

Art. 10a (neu)

Verkehrswert von gewerblichen und industriellen Betrieben

¹ Bei der Ermittlung des Verkehrswertes von Grundstücken, die ausschliesslich oder vorwiegend gewerblichen oder industriellen Zwecken dienen, sind insbesondere die technische Entwertung und die Zweckmässigkeit der Anlagen, die Nutzungsmöglichkeiten sowie die Möglichkeiten des Grundstücksverkaufs angemessen zu berücksichtigen.

Art. 12 Abs. 1 (geändert)

¹ Der Realwert eines Grundstücks setzt sich zusammen aus der Summe des Landwerts und des Zeitwerts der Bauten.

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

¹ Der Regierungsrat legt die Faktoren der schematischen, formelmässigen Bewertung für die Grundstückschätzung gemäss Artikel 23 dieser Verordnung fest und passt sie bei Bedarf an. Eine solche Anpassung gilt für alle Gemeinden gleichzeitig, unabhängig vom Rotationsprinzip gemäss Absatz 2.

² Die Bewertung der Grundstücke erfolgt pro Gemeinde alle sieben Jahre in einem separaten Kalenderjahr mit folgender Reihenfolge: Sarnen, Kerns, Sachseln, Alpnach, Giswil, Lungern, Engelberg.

Art. 17

Aufgehoben

Art. 18a

Aufgehoben

Art. 18b Abs. 2 (geändert), Abs. 3 (geändert)

² Sie kann insbesondere Sachverständige beiziehen, Augenscheine oder Kontrollen durchführen und Einsicht in weitere Dokumente wie Kaufverträge, Baupläne, Rechnungen, Versicherungspolizen, Mieterspiegel, Mietverträge, usw. verlangen.

³ Die kantonale Steuerverwaltung kann den Steuerwert nach pflichtgemäßem Ermessen festlegen, wenn die Schätzung mangels zuverlässigen Unterlagen nicht einwandfrei festgelegt werden kann.

a. *Aufgehoben*

b. *Aufgehoben*

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

¹ Der Steuerwert wird der steuerpflichtigen Person in der ordentlichen Veranlagungsverfügung eröffnet. Schätzungen, welche nicht den Steuerwert betreffen, werden dem Grundeigentümer oder der Grundeigentümerin, dem Nutzniesser oder der Nutzniesserin sowie den weiteren Auftraggebern oder Auftraggeberinnen mit einer schriftlichen Verfügung eröffnet.

² Das Amt für Landwirtschaft und Umwelt stellt dem zuständigen Grundbuch den landwirtschaftlichen Schätzungswert für die Belastungsgrenze zu.

Art. 27 Abs. 1 (geändert)

¹ Die aufgrund des bisherigen Rechts ermittelten Schätzungswerte gelten solange weiter, bis das Grundstück nach Art. 16 bzw. Art. 18 neu bewertet wird.

III.

Keine Fremdaufhebungen.

IV.

Der Regierungsrat bestimmt – vorbehältlich Art. 23a des Schätzungs- und Grundpfandgesetzes – wann dieser Nachtrag in Kraft tritt. Er unterliegt dem fakultativen Referendum.

Sarnen, 28. Oktober 2021

Im Namen des Kantonsrats
Der Ratspräsident: Christoph von Rotz
Der Ratssekretär: Beat Hug

Ablauf der Referendumsfrist: Montag, 6. Dezember 2021, 17.00 Uhr.