



## Informationen

# Neubewertung der nicht landwirtschaftlichen Grundstücke ab 1.1.2025

Mit der Neubewertung ab 1.1.2025 werden alle nicht-landwirtschaftlichen Grundstücke in Kanton Obwalden neu bewertet. Am 24. November 2024 hat das Obwaldner Stimmvolk an der Urne dem Nachtrag zum Schätzungs- und Grundpfandgesetz mit 55.73% Ja-Simmen zugestimmt

Die Ihnen zugestellte Grundstückbewertung wurde gemäss den neu geltenden gesetzlichen Bestimmungen ermittelt. Durch das vereinfachte, schematische und formelmässige Verfahren wird die Grundstückbewertung schneller, einfacher, detaillierter und transparenter.

## 1. Reihenfolge der generellen Neubewertung

Jedes Jahr werden alle nicht-landwirtschaftlichen Grundstücke einer Gemeinde nach einem festgelegten Rotationsprinzip bewertet. Die Gültigkeit der Bewertungen ist immer auf den 1. Januar des entsprechenden Jahres festgelegt. Die Reihenfolge der zu bewertenden Gemeinden ist wie folgt:

### Neubewertung gültig ab

Sachseln	1.1.2025
Lungern	1.1.2026
Sarnen	1.1.2027
Giswil	1.1.2028
Alpnach	1.1.2029
Kerns	1.1.2030
Engelberg	1.1.2031



Kanton  
Obwalden

Finanzdepartement  
Steuerverwaltung

Zusätzlich führen weitere Gründe zu einer Neubewertung eines Grundstücks wie z.B. Erstellung von Neubauten, Erweiterungen, Umbauten oder Abbrüchen von Gebäuden, Teilung oder Vereinigung von Grundstücken, Ein-/Auszonungen, Handänderungen und im Rahmen der Erbfolge.

## **2. Gesetzliche Grundlagen**

Die wichtigsten gesetzlichen Grundlagen zur Neubewertung finden Sie in den Ausführungsbestimmungen über die amtliche Steuerschätzung der nicht-landwirtschaftlichen Grundstücke. Alle gesetzlichen Grundlagen der Neubewertung ab 1.1.2025 sind in folgenden Gesetzen zu finden:

- Schätzungs- und Grundpfandgesetz (GDB 213.7)
- Schätzungs- und Grundpfandverordnung (GDB 213.71)
- Ausführungsbestimmungen über die amtliche Steuerschätzung der nicht-landwirtschaftlichen Grundstücke (GDB 213.712)
- Steuergesetz (GDB 641.4)
- Ausführungsbestimmungen über die Steuerveranlagung (GDB 641.420)

## **3. Welche Werte werden ermittelt?**

Bei allen Bewertungsmethoden wird der Vermögenswert 100 % und der Mietwert 100 % ermittelt.

Der Mietwert 100 % (Grundlage für die Eigenmietwertberechnung) wird bei beiden nachfolgend beschriebenen Realwertmethoden vom Vermögenswert 100 % (Steuerwert) mittels einem degressiven Mietwertansatz berechnet. Bei der Ertragswertmethode entspricht der jährliche Netto-Mietertrag (Mietertrag ohne Nebenkosten) dem Mietwert 100 %.

## **4. Welcher Wert muss versteuert werden?**

Der Vermögenswert 100 % ist mit 60 % im Vermögen zu versteuern. Für den selbstbewohnten Teil der Liegenschaft ist der Mietwert 100 % mit 60 % bei den Kantons- und Gemeindesteuern und mit 70 % bei der direkten Bundessteuer als Eigenmietwert im Einkommen zu versteuern. Der Eigenmietwert ist bis zu dessen Aufhebung, frühestens im Jahr 2028 weiterhin steuerbar.

## **5. Welcher Wert muss in der ordentlichen Steuererklärung deklariert werden?**

Für die jährliche Steuererklärung muss der Vermögenswert und der Mietwert jeweils zu 100 % in der Deklarationslösung eingeben werden. Die automatische Umrechnung auf die steuerbaren Werte von 60 % (Kanton) bzw. 70 % (Bund) erfolgen im System. Der reduzierte Wert wird anschliessend in die ordentliche Veranlagung übernommen.

## 6. Bewertungsmethoden

### Realwertmethode

Mit der Realwertmethode werden Ein- bis Dreifamilienhäuser, Ferienhäuser, Wohnen und Gewerbe, Gebäude mit bis zu 3 Nutzeinheiten (ohne Berücksichtigung der Garagen) und Bauland bewertet.

Der Vermögenswert 100 % setzt sich aus dem Landwert (Landfläche x Landwert) und dem Zeitwert der Gebäude (Gebäudeversicherungsneuwert abzüglich Altersentwertung) zusammen.

Berechnung Vermögenswert	Beispiel
Landwert	Fläche 800 m <sup>2</sup> x CHF 500 (Landwertzone 4) CHF 400'000
Gebäudewert	Versicherungsneuwert CHF 1'000'000 abzüglich Altersentwertung 7,5 % (Alter 10 Jahre) CHF 925'000
<b>Total Vermögenswert</b>	<b>CHF 1'325'000</b>

### Realwertmethode Stockwerkeigentum und selbständiges Miteigentum

Der Vermögenswert 100 % setzt sich aus dem Landwert (je nach Zone 20 % bis 50 % des Gebäudeversicherungsneuwerts) und dem Zeitwert der Gebäude (Gebäudeversicherungsneuwert abzüglich Altersentwertung) zusammen.

### Ertragswertmethode

Mit der Ertragswertmethode werden Mehrfamilien- und Geschäftshäuser ab 4 Einheiten (ohne Berücksichtigung der Garagen), Stockwerkeigentum und selbständiges Miteigentum zu Geschäftszwecken sowie gewerbliche und industrielle Bauten bewertet.

Bei der Bewertung nach dem Ertragswert werden die jährlichen Nettomieteträge (ohne Nebenkosten) mit einem bestimmten Kapitalisierungssatz kapitalisiert. Der Mietwert von selbst genutzten Einheiten bzw. Gebäudeteilen wird auf Basis von Vergleichsmieten ähnlicher Objekte ermittelt. Für Wohnliegenschaften gilt ein Kapitalisierungssatz von 5,25 %, während für Geschäftsliegenschaften ein Satz von 6,25 % angewendet wird.

Berechnung Vermögenswert	Beispiel
Kapitalisierung	jährlicher Nettomietetrug = CHF 100'000 / Satz 5,25 % x 100
<b>Total Vermögenswert</b>	<b>CHF 1'904'762</b>

### Pauschalwerte

Mit der Pauschalmethode werden Autoeinstellhallenplätze im Miteigentum und im Stockwerkeigentum, sowie auch Benützungsrechte an Parkplätzen mit pauschalen Werten bewertet, wie z.B. ein normaler Autoeinstellplatz mit einem Vermögenswert 100 % von CHF 35'000 und einem Mietwert 100 % von CHF 1'200.

## 7. Landwertzonen

### Landwert bei Ein- bis Dreifamilienhäuser

Die Landwerte innerhalb der Bauzonen werden neu in zehn Landwertzonen unterteilt, was eine genauere Landwertzuweisung ermöglicht. Die Landwerte der einzelnen Landwertzonen wurden infolge der gestiegenen Marktpreise entsprechend angepasst. Die Landwertzonen werden für die Landwertberechnung bei beiden Realwertmethoden verwendet. Den für Sie zutreffenden Landwert können Sie auf der Landwertzonenkarte im Geoinformationssystem (GIS) Obwalden einsehen.

Landwertzone 1 (gelb)	CHF 200 / m <sup>2</sup>	Landwertzone 6 (dunkelgrün)	CHF 800 / m <sup>2</sup>
Landwertzone 2 (beige)	CHF 300 / m <sup>2</sup>	Landwertzone 7 (dunkelblau)	CHF 950 / m <sup>2</sup>
Landwertzone 3 (rosa)	CHF 400 / m <sup>2</sup>	Landwertzone 8 (rot)	CHF 1'100 / m <sup>2</sup>
Landwertzone 4 (hellblau)	CHF 500 / m <sup>2</sup>	Landwertzone 9 (violett)	CHF 1'250 / m <sup>2</sup>
Landwertzone 5 (orange)	CHF 650 / m <sup>2</sup>	Landwertzone 10 (braun)	CHF 1'400 / m <sup>2</sup>



[https://www.gis-daten.ch/map/ow\\_landwertzonen\\_2025](https://www.gis-daten.ch/map/ow_landwertzonen_2025)

Die Landwerte zu den einzelnen Zonen finden Sie in der Rubrik Info / Legenden.

### Landwert bei Stockwerkeigentum

Für Stockwerkeigentum und selbstständiges Miteigentum gelten die Landwerte umgerechnet in Prozent des versicherten Gebäudeneuwerts aller Gebäude:

Zone 1–2	20 % des versicherten Gebäudeneuwerts
Zone 3–4	30 % des versicherten Gebäudeneuwerts
Zone 5–6	40 % des versicherten Gebäudeneuwerts
Zone 7–8	45 % des versicherten Gebäudeneuwerts
Zone 9–10	50 % des versicherten Gebäudeneuwerts

### Landwert bei überbauten Grundstücken ausserhalb der Bauzone

Bei überbauten nicht-landwirtschaftlichen Grundstücken ausserhalb der Bauzone wird für die Landwertbestimmung die nächstgelegene Landwertzone (Luftlinie) verwendet. Je nach Distanz zur nächsten Landwertzone wird eine Reduktion auf dem Landwert gewährt.



## 8. Über- und Unternutzung

Liegt bei einem Grundstück eine Übernutzung (kleines Grundstück und grosses Gebäude) oder eine Unternutzung (grosses Grundstück und kleines Gebäude) vor, wird der Landwert entsprechend korrigiert.

Für die Ermittlung der Über- bzw. Unternutzung eines Grundstücks wird der effektive Landwert (Landfläche x Landwert) dem Gebäudeversicherungsneuwert gegenübergestellt. Anhand der entsprechenden Landwertzone wird der minimale und maximale Landwert ermittelt.

**Liegt der effektive Landwert nicht zwischen diesen beiden Werten, wird bei einer Übernutzung der minimale Landwert und bei einer Unternutzung der maximale Landwert für die Bewertung verwendet.**

Die Über- und Unternutzung dient zur Verminderung oder Erhöhung des Mietwerts 100 %, so dass automatisiert ein realistischer Mietwert 100 % erreicht wird. Gleichzeitig wird bei der Übernutzung der Vermögenswert auf ein angemessenes Preisniveau angehoben.

Beispiel Übernutzung Grundstück mit 500 m <sup>2</sup>	Beispiel Unternutzung Grundstück mit 1'500 m <sup>2</sup>
	

## 9. Personal- und Grunddienstbarkeiten

### Personaldienstbarkeiten

Eine Personaldienstbarkeit ist ein im Grundbuch eingetragenes dingliches Recht, das einer bestimmten natürlichen oder juristischen Person die Befugnis verleiht, ein fremdes Grundstück in bestimmter Weise zu nutzen oder dessen Eigentümer in der Ausübung seines Eigentumsrechts einzuschränken. Dies kann z.B. eine Nutzniessung oder ein Parkierungsrecht zugunsten einer bestimmten Person sein.

### Grunddienstbarkeiten

Eine Grunddienstbarkeit ist ein im Grundbuch eingetragenes dingliches Recht, durch das ein Grundstück (das dienende Grundstück) zugunsten eines anderen Grundstücks (des herrschenden Grundstücks) in einer bestimmten Weise belastet wird. Dies kann z.B. eine Baubeschränkung, eine Nutzungsumlagerung oder eine subjektiv-dingliche Verbindung zweier Grundstücke sein.

## 10. Gebäudeteile/Nutzeinheiten

Bei Selbstnutzung sind die Mietwerte 100 % der selbstgenutzten Gebäudeteile / Nutzeinheiten in die Steuererklärung einzusetzen.

### Beispiel Deklaration selbstgenutzter Teil (Eigenmietwert)

Gebäudeteile/Nutzeinheiten	Anteil Mietwert	Zimmer	Fläche	Mietwert 100 %
<b>Zweifamilienhaus</b>				
Wohnung	61.54 %	4.00	CHF	16'879
Garage	3.84 %	0.25	CHF	1'054
Wohnung	30.77 %	2.00	CHF	8'439
Garage	3.84 %	0.25	CHF	1'054
Rundungsdifferenz			CHF	3

Die 4 Zimmerwohnung (61,54 %) und eine Garage (3.84 %) wird selbstgenutzt. Insgesamt werden 65,38 % des Zweifamilienhauses selbstgenutzt.



## Erfassung in der Deklaration

**Mietwert**  
Bei Grundstücksbewertungen ab 2025 kann der Mietwert und die Aufteilung auf die Gebäudeteile der Bewertungsmitteilung entnommen werden.  
Anzahl Wohnungen  
  
Betrag ganzes Objekt in CHF  
  
Anteil eigene Wohnung in %  
  
Anteil eigene Wohnung in CHF

**Mietwert selbstbenutzter Wohnung**  
☐ Keine Selbstbenutzung  
☒ Einfamilienhaus / Stockwerkeigentum  
☐ Eigene Wohnung in Mehrfamilienhaus  
☐ Ferienhaus / Ferienwohnung  
Mietwert Kanton (60% vom Mietwert)  
  
Mietwert Bund (70% vom Mietwert)

Die Mietwerte 100 % von allfälligen Personal- und Grunddienstbarkeiten sind entweder zusätzlich (Rechte) oder abzüglich (Lasten) zum Mietwert 100 % der selbstgenutzten Gebäudeteile / Nutzeinheiten in die Steuererklärung einzutragen.

### 11. Mietwert

Die Höhe des Mietwerts für selbst bewohnte Liegenschaften wird aus dem Steuerwert berechnet. Dabei werden jene Faktoren weggelassen, die für die Mietwertberechnung keine Rolle spielen. Der volle Mietwert (100 Prozent) eines bebauten Grundstücks ergibt sich also aus dem Steuerwert, der speziell für diese Berechnung angepasst wurde. Wie hoch der Mietwert in Prozent ausfällt, zeigt die folgende Tabelle mit dem bereinigten Steuerwert in Franken und den entsprechenden Prozentsätzen pro Stufe.

von	1	bis	250 000	4.25 %
von	250 001	bis	500 000	3.75 %
von	500 001	bis	750 000	3.25 %
von	750 001	bis	1 000 000	2.75 %
von	1 000 001	bis	1 250 000	2.50 %
von	1 250 001	bis	1 500 000	2.25 %
ab	1 500 001			2.00 %

### 12. Hinweis zum Rechtsmittel

Die Bewertungsanzeige dient lediglich zu Ihrer Information. Eine Einsprache-Möglichkeit gegen die Vermögens- und Mietwerte 100 % besteht im Rahmen der jährlichen Steuerveranlagung.

### 13. Rückfragen und Auskünfte

Für Rückfragen können Sie sich bei der Steuerverwaltung, Abteilung Support & IT, Team Grundstückschätzung melden. Die Kontaktangaben finden Sie auf der Bewertungsanzeige.

#### Kanton Obwalden

Finanzdepartement  
Steuerverwaltung  
St. Antonistrasse 4  
6060 Sarnen  
Tel. 041 666 66 99  
schaetzung@ow.ch