



Erläuterung des Finanzdepartements zum Gesetz über die Neuregelung der Steuerschätzungen

vom 20. Juni 2013

INHALTSVERZEICHNIS

Zusammenfassung.....	3
I. AUSGANGSLAGE.....	4
1. Nichtlandwirtschaftliche Schätzungen.....	4
1.1. Revision 1995, Gesamtrevision 1980 bis 1982.....	4
1.2. Veränderte Situationen	4
2. Landwirtschaftliche Schätzungen	5
2.1. Gesamtrevision 1980 bis 1982	5
2.2. Steuerschätzung.....	5
2.3. Schätzung für Betriebsübernahme und für die Belastungsgrenze mit Grundpfandrechten	5
3. Fazit.....	6
II. ZIELE DER NEUREGELUNG DER STEUERSCHÄTZUNGEN.....	7
4. Nichtlandwirtschaftliche Schätzungen.....	7
4.1. Festlegung des Eigenmietwertes.....	7
4.2. Festlegung des Steuerwertes.....	7
4.3. Festlegung des Netto-Steuerwertes	7
4.4. Steuerliche Auswirkungen	7
5. Landwirtschaftliche Schätzungen	7
5.1. Schätzung nach aktuellster Anleitung	8
5.2. Keine steuerlichen Auswirkungen auf den Ertrag	8
5.3. Steuerliche Auswirkungen auf das Vermögen	8
III. METHODE DER GEPLANTEN NEUREGELUNG VON STEUERSCHÄTZUNGEN	9
6. Mögliche Methoden	9
7. Formelmässige Bewertung unter Mitwirkung der Grundeigentümerinnen und Grundeigentümer.....	10
7.1. Festlegung des Steuerwertes.....	10
7.2. Neue Schätzungsgründe und periodische Überprüfung	10
7.3. Schätzungen vor Ort bei besonderen Verhältnissen.....	10
7.4. Inkrafttreten.....	11
IV. ERLÄUTERUNGEN ZUM GESETZ ÜBER DIE NEUREGELUNG DER STEUERSCHÄTZUNGEN	12
8. Schätzungs- und Grundpfandgesetz.....	13
9. Schätzungs- und Grundpfandverordnung	15
10. Steuergesetz	24
11. Vollziehungsverordnung zum Steuergesetz.....	27



V. AUSFÜHRUNGSBESTIMMUNGEN	29
12. Ausführungsbestimmung über die amtliche Steuerschätzung der nichtlandwirtschaftlichen Grundstücke	29
13. Ausführungsbestimmung betreffend Gewährung eines Einschlages auf dem Eigenmietwert in Härtefällen	30
VI. FINANZIELLE AUSWIRKUNGEN	32
14. Nichtlandwirtschaftliche Schätzungen.....	32
14.1. Vermögenssteuer	32
14.2. Kapitalsteuer	32
14.3. Einkommenssteuer	33
15. Landwirtschaftliche Schätzungen	34
15.1. Vermögenssteuer	34
15.2. Einkommenssteuer	34
16. Gewährung eines Einschlages auf dem Eigenmietwert in Härtefällen	34
VII. SCHLUSSWORT	36
Glossar	37
Anhänge	38

Zusammenfassung

In den Jahren 1980 bis 1982 führte der Kanton Obwalden eine Gesamtrevision der Steuerschätzungen mit Neuaufnahmen vor Ort durch. Im Jahre 1995 erfolgte bei den nichtlandwirtschaftlichen Grundstücken eine "rechnerische" Anpassung (oder auch „rechnerische“ Revision genannt) indem einzelne Werte mit unterschiedlichen Faktoren aufgerechnet wurden. Für die landwirtschaftlichen Grundstücke erfolgte keine solche Anpassung.

Eine Neuregelung der landwirtschaftlichen und nichtlandwirtschaftlichen Steuerschätzungen ist aufgrund der veränderten Situationen seit der letzten Gesamtrevision 1980 bis 1982 bzw. seit der rechnerischen Revision im Jahre 1995 absolut notwendig. Denn mit den heutigen Bewertungen bestehen Rechtsungleichheiten zwischen älteren und neueren Gebäuden sowie zwischen älteren und neueren Steuerschätzungen. Hauptziel der vorliegenden Neuregelung der Steuerschätzungen ist, entsprechende Ungleichheiten künftig zu vermeiden. Weiter ist zu berücksichtigen, dass sich die Landwerte seit 1995 teilweise verdoppelt haben.

Diesem Anliegen kann bei den nichtlandwirtschaftlichen Grundstücken insbesondere durch neue Festlegungen des Steuerwertes, des Eigenmietwertes und des Netto-Steuerwertes nachgekommen werden.

Bei den landwirtschaftlichen Grundstücken basieren die Steuerschätzungen auf Anleitungen aus dem Jahre 1979. In Zukunft soll auf die jeweils aktuellste Anleitung für die Schätzung des landwirtschaftlichen Ertragswertes abgestützt werden. Dieses Vorgehen praktizieren heute bereits alle anderen Kantone der Schweiz.

Die Neuregelung der Steuerschätzungen bedingt Anpassungen in verschiedenen Gesetzen und Verordnungen. In einem Mantelerlass "Gesetz über die Neuregelung der Steuerschätzungen" sollen die folgenden gesetzlichen Grundlagen angepasst werden:

- *Gesetz über die amtliche Schätzung der Grundstücke und das Grundpfandrecht (Schätzungs- und Grundpfandgesetz);*
- *Verordnung über die amtliche Schätzung der Grundstücke und das Grundpfandrecht (Schätzungs- und Grundpfandverordnung);*
- *Steuergesetz (StG);*
- *Vollziehungsverordnung zum Steuergesetz (VV zum StG).*

Der Mantelerlass berücksichtigt neben Anpassungen, die in direktem Zusammenhang mit der Neuregelung der Steuerschätzungen stehen, auch Anpassungen infolge übergeordnetem Bundesrecht sowie Präzisierungen des geltenden Rechts.

Die Neuregelung der Steuerschätzungen hat sowohl bei den nichtlandwirtschaftlichen als auch bei den landwirtschaftlichen Grundstücken finanzielle Mehreinnahmen zur Folge, die dem Kanton sowie den Einwohner- und Kirchgemeinden zu Gute kommen.

Der Regierungsrat ist der Ansicht, dass die finanziellen Auswirkungen bei den Grundeigentümern und Grundeigentümersinnen grundsätzlich moderat ausfallen. Da die Neuregelung der Steuerschätzungen die aktuellen Gegebenheiten besser berücksichtigt und bestehende Rechtsungleichheiten vermindert werden können, erachtet der Regierungsrat die vorgeschlagenen Revisionspunkte als angemessen.

Wörter in kursiver Schrift sind in einem Glossar am Ende des Dokuments näher erklärt.

I. AUSGANGSLAGE

Die kantonale Steuerverwaltung schätzt den Wert von Grundstücken und Anlagen gemäss Art. 4 Schätzungs- und Grundpfandgesetz vom 26. Oktober 2006 (GDB 213.7):

- a. für die Errichtung von Grundpfandrechten,
- b. für die Bestimmung des Perimeterkapitals von Flur- und Wuhrgenossenschaften,
- c. für die Ermittlung des Steuerwertes,
- d. für die Feststellung des Anrechnungswertes in einer Erbteilung,
- e. im Auftragsverhältnis für Dritte.

Die amtlichen Schätzungen dienen insbesondere als Grundlage für die Steuerveranlagungen (Vermögenssteuer und Eigenmietwert). Weiter werden sie auch verwendet für die Veranlagung der Liegenschaftssteuer/Wasserbau (z. Z. Gemeinden Giswil und Engelberg, wobei Engelberg im Moment sistiert ist), der Wasser-Anschlussgebühren (Gemeinden Alpnach, Giswil und Sachseln) sowie für die Bestimmung des Perimeterkapitals von zwei Wuhrgenossenschaften (Gemeinde Lungern).

Gemäss dem Gesetz über die amtliche Schätzung der Grundstücke und das Grundpfandrecht (Art. 8) sowie der Verordnung über die amtliche Schätzung der Grundstücke und das Grundpfandrecht (Art. 3 ff.) werden die Grundstücke und Anlagen zur Bewertung in die Kategorien landwirtschaftlich und nichtlandwirtschaftlich eingeteilt.

1. Nichtlandwirtschaftliche Schätzungen

1.1. Revision 1995, Gesamtrevision 1980 bis 1982

In den Jahren 1980 bis 1982 führte der Kanton Obwalden eine Gesamtrevision mit Neuaufnahmen vor Ort durch.

Bei der Revision 1995 erfolgte eine "rechnerische" Anpassung indem einzelne Werte mit unterschiedlichen Faktoren aufgerechnet wurden:

- a. Zeitwert Gebäude mit Faktor 1.25,
- b. Landwert mit Faktor 2.00,
- c. Umgebungs- und Baunebenkosten mit Faktor 1.20,
- d. Jahresmietwert (netto ohne Nebenkosten) mit Faktor 1.50,
- e. Kapitalisierungssatz (Zinssatz für Fremd- und Eigenkapital, Liegenschaftskosten und Rückstellungen) mit Faktor 1.25.

Objekte, die seit 1980 einen Umbau erfuhren und dazu eine Baubewilligung benötigten, wurden vor Ort neu bewertet, jedoch ebenfalls auf der Basis 1980 mit rechnerischer Anpassung gemäss Revision 1995. Das gleiche Vorgehen gilt für Neubauten und Handänderungen, bei welchen der Verkaufspreis aussergewöhnlich vom Steuerwert abweicht.

Zurzeit existiert aber eine unbekannte Anzahl Steuerschätzungen, die seit 1980 nicht überarbeitet wurde.

1.2. Veränderte Situationen

Im Kanton Obwalden wird der *Steuerwert* mit der *Mischwertmethode* ermittelt, welche den *Realwert* und den gewichteten *Ertragswert* berücksichtigt (Art. 45 Steuergesetz vom 30. Oktober 1994, StG; Art. 7 ff. Schätzungs- und Grundpfandverordnung vom 26. Oktober 2006). Um den Ertragswert zu berechnen, wird von Mietwerten zum Zeitpunkt der Basisschätzung per 1980 ausgegangen.

Im Vergleich zu 1980 ist der Ausbaustandard der Wohnungen (Grösse, Qualität der Einbauten usw.) heute deutlich luxuriöser. Weiter wurden in der Zwischenzeit die gesetzlichen Rahmenbedingungen bezüglich Schallschutz und Wärmedämmung massiv erhöht. Diese Umstände können in der steuerlichen Bewertung auf der Basis 1980 nur teilweise berücksichtigt werden.

Zudem wird bei der steuerlichen Ertragswert-Berechnung von einem Hypothekarzinsatz von 4,5 Prozent (für Wohnbauten) ausgegangen. (Der Zinssatz gilt jeweils für das Fremd- UND Eigenkapital.) Für die Preisbasis 1995 wird dieser mit dem Faktor 1.25 aufgerechnet, bei Wohnbauten resultiert daraus ein Hypothekarzinsatz von 5,625 Prozent. Das gleiche Verfahren wird auch bei den Zuschlägen der Liegenschaftskosten angewendet. Für die Berechnung des Ertragswerts resultiert daraus ein sehr hoher *Kapitalisierungssatz*, was sehr tiefe Ertragswerte ergibt.

Auch beim Realwert entstehen Ungereimtheiten, da für nach 1980 erbaute Gebäude in der steuerlichen Bewertung kein Minderwert (Entwertung) berücksichtigt werden kann.

Die grössten Abweichungen ergeben sich aber bei den *Landwerten*. Steuerlich werden die Landwerte gegenüber den Werten von 1980 mit einem Faktor 2.0 aufgerechnet. Die Landpreise in ausgesuchten Lagen haben sich jedoch gegenüber 1980 bis sechsfach erhöht. Hier verhält es sich ähnlich wie beim Ertragswert: Die heutigen Preise können nur beschränkt für das Basisjahr 1980 übernommen werden.

2. Landwirtschaftliche Schätzungen

2.1. Gesamtrevision 1980 bis 1982

Die aktuellen landwirtschaftlichen Schätzungen basieren zu einem grossen Teil auf den Aufnahmen aus der Gesamtrevision 1980 bis 1982. Eine Aufrechnung auf die Basis 1995 wie bei den nichtlandwirtschaftlichen Grundstücken wurde bei diesen Vermögenswerten nicht vorgenommen.

2.2. Steuerschätzung

Die Steuerschätzung des Ertragswertes landwirtschaftlicher Liegenschaften stützt sich auf Art. 6 des Bundesgesetzes über die Entschuldung landwirtschaftlicher Heimwesen (Entschuldungsgesetz) vom 12. Dezember 1940 (BS 9 80; AS 1955 685, 1962 1273 Art. 54 Abs. 1 Ziff. 4 und Abs. 2, 1979 802). Die Grundstücke werden dazu mit der Anleitung für die Schätzung landwirtschaftlicher Heimwesen und Liegenschaften vom 18. Juni 1979 bewertet.

2.3. Schätzung für Betriebsübernahme und für die Belastungsgrenze mit Grundpfandrechten

Die Schätzung des Ertragswertes landwirtschaftlicher Gewerbe und Grundstücke für Betriebsübernahme und für die Belastungsgrenze mit Grundpfandrechten erfolgt nach Art. 10 des Bundesgesetzes über das bäuerliche Bodenrecht (BGBB) vom 4. Oktober 1991 (SR 211.412.11). (Am 1. Januar 1994 wurde das Entschuldungsgesetz durch das Bundesgesetz über das bäuerliche Bodenrecht ersetzt.) Die Grundstücke werden mit der Anleitung für die Schätzung des landwirtschaftlichen Ertragswerts vom 26. November 2003 bewertet.

Die Tatsache, dass bei landwirtschaftlichen Liegenschaften auf die Anleitung für die Schätzung landwirtschaftlicher Heimwesen und Liegenschaften vom 18. Juni 1979 und bei Schätzungen für Betriebsübernahmen und die Belastungsgrenze mit Grundpfandrechten auf die Anleitung für die Schätzung des landwirtschaftlichen Ertragswerts von 26. November 2003 abgestützt wird, führt dazu, dass bei überbauten, landwirtschaftlichen Grundstücken vielfach zwei Schätzungen notwendig sind.

3. Fazit

Eine Neuregelung der landwirtschaftlichen und nichtlandwirtschaftlichen Steuerschätzungen ist aufgrund der veränderten Situationen seit der letzten Gesamtrevision 1980 bis 1982 bzw. seit der rechnerischen Revision im Jahre 1995 absolut notwendig.

Der Regierungsrat hat in einem Grundsatzentscheid einer Neuregelung der Steuerschätzungen zugestimmt. Er kommt damit auch der Verordnung über die amtliche Schätzung der Grundstücke und das Grundpfandrecht (Schätzungs- und Grundpfandverordnung) vom 26. Oktober 2006 (GDB 213.71) nach, die vorsieht, dass jedes Grundstück innert 15 Jahren von Amtes wegen einmal neu zu schätzen ist (Art. 16 Abs. 1).

Am 4. September 2012 hat der Regierungsrat das Finanzdepartement beauftragt, eine Anpassung der gesetzlichen Grundlagen auf Basis der formelmässigen Bewertung unter Mitwirkung der Grundeigentümerinnen und Grundeigentümer zu erarbeiten, sowie die notwendigen Massnahmen zur Umsetzung vorzubereiten.

Die Neuregelung der Steuerschätzungen wurde sowohl in die Amtsdauerplanung des Regierungsrats 2014 bis 2018 als auch in die Integrierte Aufgaben- und Finanzplanung (Gesetzgebungsprogramm) aufgenommen.

II. ZIELE DER NEUREGELUNG DER STEUERSCHÄTZUNGEN

Mit der heutigen Bewertung besteht für die Steuerpflichtigen eine Rechtsungleichheit zwischen älteren und neueren Gebäuden sowie zwischen älteren und neueren Steuerschätzungen. Bedingt durch den Immobilienmarkt und die Entwertung älterer Gebäude wird sich diese Schere immer weiter öffnen. Auch werden sich die zum Teil bestehenden erheblichen Differenzen zwischen Steuerwerten und *Verkehrswerten* bzw. *Marktwerten* weiter vergrössern.

4. Nichtlandwirtschaftliche Schätzungen

Die Rechtsungleichheiten für die Steuerpflichtigen aufgrund der heutigen Bewertungen bei den nichtlandwirtschaftlichen Schätzungen sind künftig zu vermeiden.

4.1. Festlegung des Eigenmietwertes

Der *Eigenmietwert* soll mit einer schematischen, formelmässigen Bewertung festgelegt werden können. Es ist vorgesehen, den Eigenmietwert auf ungefähr 70 Prozent des Marktwertes festzusetzen. Zusätzlich sollen Qualitätsmerkmale, die im Falle einer Vermietung den Mietzins massgeblich beeinflussen würden, angemessen berücksichtigt werden. Für am Wohnsitz selbst bewohnte Liegenschaften ist die tatsächliche Nutzung miteinzubeziehen.

4.2. Festlegung des Steuerwertes

Der Steuerwert soll ebenfalls mit einer schematischen, formelmässigen Bewertung festgelegt werden können. Die Formel ist so zu wählen, dass die am oberen Rand der Bandbreite liegenden Schätzungen nicht über dem effektiven Verkehrswert liegen. Analog zur Bestimmung des Eigenmietwertes sollen Qualitätsmerkmale angemessen berücksichtigt werden, die im Falle einer Veräusserung den Kaufpreis massgeblich beeinflussen würden.

4.3. Festlegung des Netto-Steuerwertes

Der Netto-Steuerwert, welcher für die Vermögenssteuer massgebend ist, wird in Prozenten des Steuerwertes festgelegt. Der Netto-Steuerwert soll neu wie der Eigenmietwert bei ungefähr 70 Prozent des Marktwertes festgesetzt werden.

4.4. Steuerliche Auswirkungen

Da die Schätzungswerte seit der rechnerischen Revision im Jahr 1995 nicht mehr angepasst wurden, ist der bisherige Steuerwert unweigerlich viel tiefer als der "neue" Netto-Steuerwert, der bei ungefähr 70 Prozent des Marktwertes festgelegt werden soll. Dies unter anderem auch, da sich die Landwerte in diesem Zeitraum verdoppelt haben. Es ist davon auszugehen, dass die Mehrheit der Grundeigentümerinnen und Grundeigentümer von nichtlandwirtschaftlichen Grundstücken mit der Neuregelung der Steuerschätzungen insbesondere bei der Vermögenssteuer finanzielle Auswirkungen feststellen werden.

5. Landwirtschaftliche Schätzungen

Infolge der gesetzlichen Änderungen und der allgemeinen Entwicklung in der Landwirtschaft lassen sich die landwirtschaftlichen Grundstücke mit der Anwendung der Schätzungsanleitung von 1979 kaum mehr sinnvoll bewerten. Der Bund hat seither die Schätzungsanleitung mehrmals überarbeitet.

5.1. Schätzung nach aktuellster Anleitung

Ziel ist, dass der Kanton Obwalden die landwirtschaftlichen Grundstücke gemäss Art. 10 BGGB jeweils mit der aktuellsten Anleitung bewertet. Alle übrigen Schweizer Kantone nehmen die Schätzungen nach der heute gültigen Anleitung für die Schätzung des landwirtschaftlichen Ertragswerts vom 26. November 2003 (vgl. Punkt 2.3) vor. Der gemäss dieser Anleitung geschätzte Ertragswert ist auch für die Vermögenssteuer massgebend.

5.2. Keine steuerlichen Auswirkungen auf den Ertrag

Der für die Einkommensbesteuerung massgebende Eigenmietwert wird zurzeit so berechnet, dass der Ertragswert mit einem Faktor 2.1 multipliziert wird. Da der Faktor eine jährliche Festlegung erfährt, wird sich der Eigenmietwert im landwirtschaftlichen Bereich nicht wesentlich ändern, auch wenn der Ertragswert in Zukunft mit der aktuellsten Anleitung erfolgt. Neu ist der Faktor tiefer festzulegen, so dass sich der Eigenmietwert auf dem gleichen Niveau wie heute bewegt.

5.3. Steuerliche Auswirkungen auf das Vermögen

Für die Vermögenssteuer ist der Ertragswert massgebend. Der Ertragswert entspricht demjenigen Kapital, das mit dem Ertrag eines landwirtschaftlichen Gewerbes oder Grundstücks bei landesüblicher Bewirtschaftung zum durchschnittlichen Zinssatz für erste Hypotheken verzinst werden kann. Durch die Anwendung der aktuellsten Anleitung wird der Ertragswert höher ausfallen. Dies gilt insbesondere, wenn sich auf dem landwirtschaftlichen Grundstück ein Wohnhaus befindet.

III. METHODE DER GEPLANTEN NEUREGELUNG VON STEUERSCHÄTZUNGEN

6. Mögliche Methoden

Bei einer Neuregelung der Steuerschätzungen kann nach folgenden Methoden vorgegangen werden:

- a. **Gesamtrevision:** Sämtliche Grundstücke werden vor Ort besichtigt und neu geschätzt.
- b. **Mischvariante:** Schätzungen, die älter als zehnjährig sind, werden vor Ort besichtigt und neu geschätzt. Schätzungen, die jünger als zehnjährig sind, werden rechnerisch aufgerechnet (Büroschätzung, ohne Besichtigung).
- c. **Formelmässige Bewertung unter Mitwirkung der Grundeigentümerinnen und Grundeigentümer.**

Im Rahmen einer **Gesamtrevision** müsste mit einem Zeitaufwand von ca. 60 000 Stunden (22 000 Liegenschaften à ca. 2,5 bis drei Stunden) gerechnet werden. Dies würde bei einem Stundenansatz von Fr. 100.– einen Kostenaufwand von rund sechs Millionen Franken ergeben. Bei einer Revisionsdauer von fünf Jahren entspricht dies ca. sechs Vollzeit-Stellen.

Der Vorteil einer Gesamtrevision liegt darin, dass sämtliche Grundstücke vor Ort besichtigt und auf aktueller Preisbasis neu bewertet werden. Der Nachteil der Gesamtrevision ist der enorme Zeit- und Kostenaufwand. Insbesondere bleibt fraglich, ob für die Dauer von fünf Jahren genügend Personalressourcen gefunden werden können. Entsprechende Fachpersonen sind auf dem Arbeitsmarkt nicht einfach zu finden.

Bei der **Mischvariante** würde der Zeit- und Kostenaufwand gegenüber der Gesamtrevision um rund 25 Prozent reduziert. Die Vor- und Nachteile sind ähnlich wie bei der Gesamtrevision. Als weiterer Nachteil kommt hinzu, dass zwischen den Schätzungen vor Ort und den Büroschätzungen gewisse Ungleichbehandlungen resultieren können.

Der Regierungsrat favorisiert die Methode der **formelmässigen Bewertung unter Mitwirkung der Grundeigentümerinnen und Grundeigentümer** gegenüber der Gesamtrevision oder der Mischvariante klar. Der Vorteil des geringen Kosten- und Zeitaufwands überwiegt. Die vorgeschlagene Methode entspricht zudem am besten den heutigen Bedürfnissen der Verwaltung, als auch der Grundeigentümerinnen und Grundeigentümer. Die mit den Schätzungen vor Ort verbundenen Hausbesichtigungen sind bei den Eigentümerinnen und Eigentümern immer weniger beliebt. Sie sind aus Sicht der Verwaltung auch nur in einzelnen Fällen notwendig.

Viele Kantone können die Gebäudewerte von den kantonalen Gebäudeversicherungen beziehen. Dies ist im Kanton Obwalden nicht möglich, da keine kantonale Gebäudeversicherung besteht. Die privaten Versicherungsgesellschaften wenden unterschiedliche Bewertungsmethoden an, weshalb die Gebäudewerte nicht als Grundlage für die Steuerschätzungen verwendet werden können.

Die Kantone Glarus, Zürich und Zug wenden eine formelmässige Bewertung an. Im Kanton Zug wird unterschieden zwischen älteren (Liegenschaften mit Handänderungen 1987 und früher) und neueren Liegenschaften. In allen drei Kantonen wird mit Landwertplänen gearbeitet. Eine Selbstdeklaration für den Zeitbauwert des Gebäudes kennt nur der Kanton Zug.

Auch der Hauseigentümerverband des Kantons Schwyz stuft die formelmässige Bewertung als verwaltungsökonomisch und praxistauglich ein. Er hat Ende Juni 2012 eine kantonale Doppelinitiative für faire Vermögenssteuerwerte und faire Eigenmietwerte eingereicht. Darin wird unter

anderem eine Änderung der Schätzungsmethode gefordert. Statt durch eine Schätzung vor Ort soll die steuerliche Bewertung neu „schematisch formelmässig“ erfolgen. Als Vorbild dient neben dem Kanton Zug auch der Kanton Zürich.

7. Formelmässige Bewertung unter Mitwirkung der Grundeigentümerinnen und Grundeigentümer

7.1. Festlegung des Steuerwertes

Aus verfahrensökonomischen Gründen ist zur Bestimmung der Steuerwerte auf eine möglichst effiziente Lösung abzustellen und die gewählte Methode soll für die Grundeigentümerinnen und Grundeigentümer zu möglichst korrekten Steuerwerten führen. Wie bei jeder Schätzung handelt es sich auch bei der Steuerschätzung um keine genaue Wissenschaft, sondern um eine genäherte Bestimmung des Steuerwertes durch formelmässige Bewertung oder durch Augenschein. Die Methode der formelmässigen Bewertung wurde so gewählt, dass möglichst wenig Ungleichbehandlungen auftreten. Führt die formelmässige Bewertung zu einem störenden Ergebnis, wird durch die Steuerverwaltung eine individuelle Bewertung vorgenommen.

Zur Festlegung des Steuerwertes generiert die Steuerverwaltung in einem ersten Schritt pro Grundeigentümerin bzw. pro Grundeigentümer ein vorausgefülltes Formular. Dazu sind Angaben wie Landwert, Gebäudeneuwert, Gebäudekubatur, Baujahr, allfällige Umbau- oder Anbauarbeiten notwendig.

Bereits heute verfügt die Steuerverwaltung über einige dieser Angaben. Die fehlenden Angaben werden nach Möglichkeit von Amtsstellen des Kantons oder der Gemeinden beschafft.

In einem zweiten Schritt kommt dem Grundeigentümer bzw. der Grundeigentümerin eine Mitwirkungspflicht zu. Das heisst, die auf dem Formular vorausgefüllten Angaben sind zu kontrollieren und allenfalls zu korrigieren sowie die fehlenden Angaben zu ergänzen.

Der ganze Prozess könnte mit E-Government vereinfacht werden indem die Formulare auch online zur Verfügung stehen. Die Abklärungen bezüglich Machbarkeit, Datenschutz, Kosten und Zeitplan für dieses Projekt laufen.

7.2. Neue Schätzungsgründe und periodische Überprüfung

Nach Inkrafttreten des Gesetzes über die Neuregelung der Steuerschätzungen erhalten alle Grundeigentümerinnen und Grundeigentümer innerhalb von zwei Jahren das Formular zur Festlegung des Steuerwertes. Nach der ersten Neueinschätzung wird das Formular nur versandt, falls der Steuerbehörde neue Schätzungsgründe, wie Meldungen von Bauämtern oder des Grundbuchs oder Änderungsmeldungen der Steuerpflichten vorliegen.

Ausserdem soll von Amtes wegen eine regelmässige Überprüfung der bestehenden Daten und der Berechnungsbasis stattfinden. Dies geschieht, indem das komplett ausgefüllte Formular alle fünf Jahre an die Grundeigentümerinnen und Grundeigentümer versandt wird, welche die Daten nur kontrollieren und ergänzen müssen.

Weiter wird der Regierungsrat beauftragt, die formelmässige Bewertung alle fünf Jahre zu prüfen. Bei Bedarf sind die Faktoren neu festzulegen.

7.3. Schätzungen vor Ort bei besonderen Verhältnissen

Das Gesetz über die Neuregelung der Steuerschätzungen ist so ausgestaltet, dass mit der formelmässigen Bewertung der Regelfall abgedeckt wird. Bei Vorliegen von besonderen Verhältnissen (z. B. besondere Bauart, Ausstattung oder Umgebung, Villen und Liebhaberobjekte)

oder bei unrealistischen Ergebnissen aufgrund der Berechnungsgrundlagen wird weiterhin eine Schätzung vor Ort durchgeführt.

Falls der Grundeigentümer oder die Grundeigentümerin ohne Vorliegen von besonderen Verhältnissen eine Schätzung vor Ort wünscht, wird diese kostenpflichtig durchgeführt.

7.4. Inkrafttreten

Der Regierungsrat bestimmt, wann die Neuregelung der Steuerschätzungen in Kraft treten wird. Es ist geplant, die Neuregelung per 1. Januar 2015 umzusetzen. Die nach dem Gesetz über die Neuregelung der Steuerschätzungen ermittelten Vermögenssteuerwerte und Eigenmietwerte werden erstmals in der zweiten Steuerperiode nach Inkrafttreten des Gesetzes verwendet, gemäss Planung somit per 1. Januar 2017.

IV. ERLÄUTERUNGEN ZUM GESETZ ÜBER DIE NEUREGELUNG DER STEUERSCHÄTZUNGEN

Die Neuregelung der Steuerschätzungen bedingt Anpassungen in verschiedenen Gesetzen und Verordnungen. In einem Mantelerlass "Gesetz über die Neuregelung der Steuerschätzungen" (Anhang 1) sollen die folgenden gesetzlichen Grundlagen angepasst werden:

- Gesetz über die amtliche Schätzung der Grundstücke und das Grundpfandrecht (Schätzungs- und Grundpfandgesetz) vom 26. Oktober 2006 (GDB 213.7)¹;
- Verordnung über die amtliche Schätzung der Grundstücke und das Grundpfandrecht (Schätzungs- und Grundpfandverordnung) vom 26. Oktober 2006 (GDB 213.71)²;
- Steuergesetz (StG) vom 30. Oktober 1994 (GDB 641.4)³;
- Vollziehungsverordnung zum Steuergesetz (VV zum StG) vom 18. November 1994 (GDB 641.41)⁴.

Der Mantelerlass berücksichtigt neben Änderungen, die in direktem Zusammenhang mit der Neuregelung der Steuerschätzungen stehen auch Anpassungen infolge übergeordnetem Bundesrecht sowie Präzisierungen des geltenden Rechts. In den Kommentaren zu den einzelnen Artikeln unter Punkt 8 – 11 wird jeweils am rechten Textrand erwähnt, um welche Art von Änderung es sich handelt. Es wird dabei mit folgenden Abkürzungen gearbeitet:

NS: Neuregelung Steuerschätzungen
übB: übergeordnetes Bundesrecht
P: Präzisierungen

Während in den erwähnten Gesetzen und Verordnungen die allgemeinen Grundsätze und Rahmenbedingungen festgehalten werden, bedarf es für die Umsetzung weiterer Ausführungsbestimmungen, die durch den Regierungsrat zu erlassen sind. Diese liegen als Entwurf in den Anhängen 2 und 3 bereits vor:

- Entwurf über die Ausführungsbestimmungen über die amtliche Steuerschätzung der nichtlandwirtschaftlichen Grundstücke;
- Entwurf über die Ausführungsbestimmungen betreffend Gewährung eines Einschlages auf dem Eigenmietwert in Härtefällen.

Auf die beiden Entwürfe der Ausführungsbestimmungen wird unter Kapitel V eingegangen. Es ist zu erwähnen, dass sich die Faktoren in den Ausführungsbestimmungen über die amtliche Steuerschätzung der nichtlandwirtschaftlichen Grundstücke noch ändern können. Die Steuerschätzung wird während sechs Monaten mit dem erwähnten Entwurf arbeiten und die dabei berechneten Steuerwerte mit der Schätzung vor Ort vergleichen und überprüfen. Bei Bedarf werden die Faktoren entsprechend angepasst.

¹ Erläuterungen in Punkt 8

² Erläuterungen in Punkt 9

³ Erläuterungen in Punkt 10

⁴ Erläuterungen in Punkt 11

8. Schätzungs- und Grundpfandgesetz

Ingress, Schätzungs- und Grundpfandgesetz

Am 11. Dezember 2009 hat die Bundesversammlung verschiedene Änderungen des Schweizerischen Zivilgesetzbuches (ZGB; SR 210) betreffend Register-Schuldbrief sowie zum Sachenrecht beschlossen. Die Teilrevision trat am 1. Januar 2012 in Kraft und hat mehrere Anpassungen im kantonalen Recht zur Folge.

üR

Der Kantonsrat des Kantons Obwalden,

in Ausführung von Artikel 793 ff. ~~5, 6, 828, 843 und 848~~ sowie Schlusstitel Artikel 52 des Schweizerischen Zivilgesetzbuches vom 10. Dezember 1907,

gestützt auf Artikel 60 der Kantonsverfassung vom 19. Mai 1968,

beschliesst:

Art. 5 Schätzungs- und Grundpfandgesetz

Die detaillierten Schätzungsakten können nur von den Grundeigentümerinnen oder Grundeigentümern eingesehen werden. Möchten sie die Details einem Dritten zugänglich machen, müssen sie eine entsprechende Vollmacht ausstellen. Anhand von internen Weisungen wird die im Gesetz vorgesehene Praxis heute schon gelebt.

P

Art. 5 *Auskunftspflicht und Amtsgeheimnis*

¹ ~~Die Parteien sowie Dritte, die ein berechtigtes Interesse nachzuweisen vermögen, Grundeigentümer oder Grundeigentümerinnen~~ können bei der kantonalen Steuerverwaltung die Schätzungsakten einsehen oder eine Kopie des Schätzungsprotokolls verlangen.

Art. 6 Schätzungs- und Grundpfandgesetz

Neu sollen die Steuerschätzungen anhand einer Mitwirkungspflicht der Grundeigentümerinnen und Grundeigentümer vorgenommen werden. Dabei ist vorgesehen, die im Kanton und in den Gemeinden bekannten Daten in einem persönlichen Formular vorzuerfassen. Die Grundeigentümerinnen und Grundeigentümer müssen diese Formulare anschliessend nur noch prüfen und ergänzen. Die Steuerverwaltung ist deshalb darauf angewiesen, dass die Amtsstellen des Kantons und der Gemeinden die notwendigen Daten melden oder zugänglich machen.

NS

Art. 6 *Amtshilfe*

¹ ~~Die Amtsstellen des Kantons und der Gemeinden haben der kantonalen Steuerverwaltung auf Verlangen die für die Schätzungen zweckdienlichen Unterlagen zur Verfügung zu stellen. Die Amtsstellen des Kantons und der Gemeinden erteilen der kantonalen Steuerverwaltung kostenlos sämtliche für die Vornahme der Schätzung erforderlichen Auskünfte. Die Daten können einzeln, auf Listen oder auf elektronischen Datenträgern übermittelt werden. Die Daten können auch mittels eines Abrufverfahrens zugänglich gemacht werden.~~

Art. 11 Schätzungs- und Grundpfandgesetz

Eine Einsprache kann bereits heute nur nach Zustellung der Schätzung erhoben werden, da seit längerer Zeit keine Protokolle mehr aufgelegt werden.

P

Art. 11 *Einsprache*

¹ Gegen die Schätzung kann innert 30 Tagen nach der Zustellung ~~oder während der Auflage des Protokolls~~ bei der kantonalen Steuerverwaltung schriftlich Einsprache erhoben werden. Die Einsprache muss eine Begründung und einen Antrag enthalten.

Art. 15 Schätzungs- und Grundpfandgesetz

Der Kantonsrat regelt den Gebührenbezug durch Verordnung. Die nachfolgenden Anpassungen präzisieren diese Verordnung.

P

Art. 15 *Kostentragung*

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 der auftraggebenden Person überbunden werden können~~. Der Kantonsrat regelt den Gebührenbezug durch Verordnung.

² ~~Die Kosten von Schätzungen für Perimeter werden der zuständigen Genossenschaft oder, wenn eine solche nicht besteht, dem Werkerbauer oder der Werkerbauerin überbunden. Beantragt der Grundeigentümer oder die Grundeigentümerin eine Steuerschätzung, so sind die Kosten durch den Grundeigentümer oder die Grundeigentümerin zu tragen. Der Kantonsrat regelt den Gebührenbezug durch Verordnung.~~

Art. 16 und 17 Schätzungs- und Grundpfandgesetz

Die Änderungen in Art. 16 und 17 gehen auf die Teilrevision des Schweizerischen Zivilgesetzbuches (ZGB; SR 210) betreffend Register-Schuldbrief sowie zum Sachenrecht per 1. Januar 2012 zurück.

ÜR

Art. 16 *Schätzung*

¹ ~~aufgehoben Für die Errichtung von Schuldbriefen ist bei nichtlandwirtschaftlichen Grundstücken keine amtliche Schätzung erforderlich.~~

Art. 17 *Belastungsgrenze*

¹ Die Belastungsgrenze für die Errichtung ~~von Gütern~~ des Grundpfandrechtes richtet sich nach den Vorschriften von ~~793 ff.848~~-ZGB.

Art. 23 Schätzungs- und Grundpfandgesetz (Neuregelung Steuerschätzungen)

Es ist der Zeitpunkt zu bestimmen, wann das Gesetz über die Neuregelung der Steuerschätzungen für die Bestimmung der Vermögenssteuerwerte und der Eigenmietwerte erstmals anzuwenden ist.

NS

Art. 23 *Übergangsrecht*

² Die gemäss den Bestimmungen über das Gesetz über die Neuregelung der Steuerschätzungen ermittelten Vermögenssteuerwerte und Eigenmietwerte werden erstmals in der zweiten Steuerperiode nach dem Inkrafttreten dieses Gesetzes angewendet.

9. Schätzungs- und Grundpfandverordnung

Art. 1 Schätzungs- und Grundpfandverordnung

Der Geltungsbereich in Art. 1 Abs. 1 wird weiter ausgedehnt auf die Schätzungen im Auftragsverhältnis für Dritte. **P**

Art. 1 *Geltungsbereich*

¹ Diese Verordnung findet Anwendung auf die Grundstückschätzungen für die Errichtung von Grundpfandrechten, ~~und~~ auf die Schätzung von Grundstücken und Anlagen bei Flur- und Wuhrgenossenschaften, ~~sowie~~ für die Feststellung des Anrechnungswertes bei einer Erbteilung ~~sowie auf die Schätzungen im Auftragsverhältnis für Dritte.~~

Art. 2 Schätzungs- und Grundpfandverordnung

Auf die Umschreibung der Schätzungsobjekte wird verzichtet und nur noch auf das Schweizerische Zivilgesetzbuch verwiesen. **P**

Art. 2 *Schätzungsobjekte*

¹ Nach Massgabe dieser Verordnung werden mit ihren Bestandteilen ~~geschätzt:~~
~~a. die Grundstücke gemäss Art. 655 des Schweizerischen Zivilgesetzbuches (ZGB) geschätzt.;~~
~~b. die Gebäude, die nicht Bestandteil eines Grundstücks sind, unter Berücksichtigung des Heimfalls,~~
~~c. die Bahn- und Seilanlagen,~~
~~d. die Freileitungen und Kabelanlagen,~~
~~e. die Wasserwerke und Wasserleitungen,~~
~~f. die Kanalisationen,~~
~~g. weitere Werke oder Anlagen, die der Perimeterpflicht unterliegen.~~

Art. 4 Schätzungs- und Grundpfandverordnung

Art. 4 Abs. 1 Bst. a: Nach den Bestimmungen des Bundesgesetzes über das bäuerliche Bodenrecht (BGBB) ist nur der Ertrags- bzw. der Steuerwert zu schätzen. **P**

Art. 4 Abs. 1 Bst. b: Es handelt sich beim Wort "Belastungsgrenze" um einen Begriff, der zu präzisieren ist. Zudem werden Wortlaut und ZGB-Artikel dem übergeordneten Recht angepasst. **P, üR**

In Art. 4 Abs. 2 wird festgehalten, dass immer mit den aktuellsten Bestimmungen des Bundesgesetzes über das bäuerliche Bodenrecht (BGBB) geschätzt wird. Die bisherigen Bestimmungen von Art. 4 Abs. 1 Bst. a und c betreffend den landwirtschaftlichen Grundstücken werden analog zu den nichtlandwirtschaftlichen Grundstücken (Art. 7) angepasst. **NS**

Art. 4 *Wertermittlung*

¹ Bei landwirtschaftlichen Grundstücken sind je nach Auftrag zu ermitteln:
a. der Ertrags- bzw. der Steuerwert, ~~der Schätzungswert und der Verkehrswert,~~
b. ~~der Grundpfandschätzungswert (Belastungsgrenze) die Belastungsgrenze~~ für die Errichtung ~~des Grundpfandes von Gülten~~ gemäss Art. 793 ff. ZGB ~~Art. 848 ZGB,~~
c. ~~der Verkehrswert der Neuwert, der Minderwert und der Zeitwert der Gebäude.~~

² Der Ertrags- bzw. der Steuerwert und der Grundpfandschätzungswert (Belastungsgrenze) ~~Ertragswert und der Schätzungswert gemäss Absatz 1~~ werden nach den Bestimmungen des Bundesgesetzes über das bäuerliche Bodenrecht ~~und den dazu erlassenen Ausführungsbestimmungen~~ ermittelt.

Art. 5 Schätzungs- und Grundpfandverordnung

Die Änderungen in Art. 5 gehen auf die Teilrevision des Schweizerischen Zivilgesetzbuches (ZGB; SR 210) betreffend Register-Schuldbrief sowie zum Sachenrecht per 1. Januar 2012 zurück.

üR

Art. 5 Wertanwendung

³ ~~Als Perimeterschätzungswert gilt der Ertragswert mit dem Zeitwert der Gebäude; b~~ Bei Wäldern gilt ein bestimmter Ansatz je Quadratmeter, der vom kantonalen Amt für Wald und Raumentwicklung festzulegen ist.

Art. 7 Schätzungs- und Grundpfandverordnung

Art. 7 Bst. c wird infolge übergeordnetem Recht angepasst.

üR

Art. 7 Bst. d ist mit der Neuregelung der Steuerschätzungen nicht mehr notwendig. Neuwert, Minderwert und Zeitwert sind einzelne Teilwerte, die zur Ermittlung eines Verkehrswertes oder Steuerwertes dienen können. Wie die Festsetzung des Steuerwertes erfolgt, ist in den Ausführungsbestimmungen beschrieben.

NS

Art. 7 Wertermittlung

Bei nichtlandwirtschaftlichen Grundstücken sind je nach Auftrag zu ermitteln:

- a. der Verkehrswert;
- b. der Steuerwert;
- c. ~~aufgehoben die Belastungsgrenze für die Errichtung von Gülten gemäss Art. 848 ZGB;~~
- d. ~~aufgehoben der Neuwert, der Minderwert und der Zeitwert der Gebäude.~~

Art. 8 Schätzungs- und Grundpfandverordnung

Die Änderung ist anhand der neu erarbeiteten gesetzlichen Grundlagen notwendig, ausserdem gelten für die Grundpfand- und Perimeterschätzung infolge übergeordnetem Recht neue Regelungen.

NR

üR

Art. 8 Wertanwendung

¹ ~~Als Grundpfandschätzungswert gilt der Verkehrswert, als Perimeterschätzungswert der Steuerwert.~~ Als Grundlage für die Berechnung des Steuerwertes der nichtlandwirtschaftlichen Grundstücke dient der durch die Steuerverwaltung ermittelte Realwert oder Ertragswert.

Art. 9 Schätzungs- und Grundpfandverordnung

Der Begriff Verkehrswert wird präzisiert.

P

Art. 9 *Verkehrswert im Allgemeinen*

¹ ~~Der Verkehrswert ist der Schätzungswert, welcher in der Regel zwischen Realwert und Ertragswert liegt. Der erzielbare Kaufpreis ist angemessen zu berücksichtigen. 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 Schätzungs- und Grundpfandverordnung

Die Ermittlung des Verkehrswertes von gewerblichen und industriellen Betrieben soll nach den heute geltenden Bewertungsmethoden vorgenommen werden. Die Methode wird je nach Art des Betriebes individuell gewählt. Die bestehende Formulierung von Art. 11 geht zu stark ins Detail und die Formulierung entspricht teilweise nicht mehr den heute angewandten Methoden.

NS

Art. 11 *aufgehoben Verkehrswert von gewerblichen und industriellen Betrieben*

~~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 Möglichkeit des Grundstückverkaufs angemessen zu berücksichtigen.~~

Art. 12 Schätzungs- und Grundpfandverordnung

Art. 12 Abs. 1, 2 und 3: Es handelt sich um Präzisierungen und Darstellungsfragen.

Art. 12 Abs. 4: Neu wird der Begriff Zeitwert definiert. Der Wortlaut ist identisch mit Art. 22 der Vollziehungsverordnung zum Steuergesetz.

P

Art. 12 *Realwert*

¹ Der Realwert eines Grundstückes setzt sich zusammen aus der Summe des Landwertes ~~Bodenwertes~~, dem Zeitwert der Bauten sowie den Umgebungsanlagen und den Baunebenkosten.

² Als Landwert ~~Bodenwert~~ gilt der Wert, den Land im Baugebiet in ähnlicher Lage erreicht hat und der voraussichtlich während einer längeren Zeitspanne erreicht werden kann. ~~Der Bodenwert soll in einem angemessenen Verhältnis zur Nutzung und zum Gesamtanlagewert des Grundstückes stehen (Lageklassen).~~

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 Schätzungs- und Grundpfandverordnung

Es handelt sich um Präzisierungen und Darstellungsfragen.

P

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. ~~Zum Ertrag gehören auch die dem Eigenbedarf des Eigentümers oder der Eigentümerin dienenden Nutzungen des Grundstückes.~~

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

²³ 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 Schätzungs- und Grundpfandverordnung

Die bisherigen Absätze 1 und 2 sind infolge übergeordneten Rechts zu streichen.

ÜR

In Art. 14 wird neu der Begriff Landwert definiert. Die dazugehörigen Landwertpläne werden durch den Regierungsrat als Anhang in den Ausführungsbestimmungen über die amtliche Steuerschätzung der nichtlandwirtschaftlichen Grundstücke erlassen.

NS

Innerhalb der Bauzonen sind die Grundstücke in Zonen mit entsprechenden Landwerten eingeteilt. Im ganzen Kanton existieren insgesamt acht Landwertzonen mit den Werten Fr. 150.- bis Fr. 850.- pro m².

Gemeinde	Zone 1	Zone 2	Zone 3	Zone 4	Zone 5	Zone 6	Zone 7	Zone 8
Alpnach	-	250	350	450	550	-	-	-
Engelberg	-	250	350	450	550	650	750	850
Giswil	150	250	350	450	550	-	-	-
Kerns	150	250	350	450	550	-	-	-
Lungern	150	250	350	450	-	-	-	-
Sachseln	-	250	350	450	550	650	-	-
Sarnen	-	250	350	450	550	650	750	850

Die Landwertpläne liegen im Entwurf vor und können während der Vernehmlassungsfrist im Schätzungssekretariat der Steuerverwaltung eingesehen werden.

Der Steuerwert von unüberbautem Land innerhalb der Bauzone wird nach der Landfläche multipliziert mit dem Landwert gemäss Landwertplan berechnet. Der Landwert von überbautem Land innerhalb der Bauzone berechnet sich analog unüberbautem Land. Bei unüberbautem Rohbauland oder fehlendem Quartierplan erfolgt eine Reduktion des Landwertes um 25 Prozent.

Der Steuerwert von überbautem Land **ausserhalb der Bauzone** wird nach der Landfläche multipliziert mit dem Landwert abzüglich einem Reduktionsfaktor berechnet. Der Reduktionsfaktor in Prozent ergibt sich nach der Distanz (Luftlinie) zur nächstgelegenen Landwertzone.

Bei nicht abparzellierten Grundstücken beträgt die Landfläche 800 m².

Distanz (Luftlinie)	bis 500m	Reduktion 20 %
Distanz (Luftlinie)	501m bis 1000m	Reduktion 30 %
Distanz (Luftlinie)	1001m bis 2000m	Reduktion 40 %
Distanz (Luftlinie)	2001m bis 3000m	Reduktion 50 %
Distanz (Luftlinie)	grösser 3000m	Reduktion 60 %

Bauzonen ohne zugewiesenen Landwert im Landwertplan (Zonen für öffentliche Bauten und Anlagen, Klosterzonen, Kurzonen, Campingzonen, Grünzonen usw.) werden unter Berücksichtigung der jeweiligen Nutzung individuell durch die Steuerverwaltung bewertet.

Überbauungen im **Stockwerkeigentum** weisen vielfach eine erhöhte Ausnutzung auf. Häufig existiert ein separates Grundstück für den Spiel- und Aufenthaltsbereich, welches im Miteigentum aufgeteilt ist. Um den Landwert einer Stockwerkeinheit zu ermitteln, wird ein Prozentsatz des Gebäudeneuwertes berechnet. Diese Methode kommt vielfach bei Verkehrswertschätzungen zur Bestimmung des Landwertes zur Anwendung (Lageklassenmethode).

Für Stockwerkeigentum gelten die Landwerte umgerechnet in Prozent des jeweiligen Anteils des Gebäude Neuwertes:

Zone 1 - 2	12,5 % des Anteils Neuwert Gebäude
Zone 3 - 4	20,0 % des Anteils Neuwert Gebäude
Zone 5 - 6	27,5 % des Anteils Neuwert Gebäude
Zone 7 - 8	35,0 % des Anteils Neuwert Gebäude

Art. 14 ~~Veranlassung der Grundpfandschätzung Landwert~~

~~¹ Der Eigentümer oder die Eigentümerin eines Grundstücks kann jederzeit eine Grundpfandschätzung verlangen. Nach Wertverminderungen ist er oder sie dazu verpflichtet.~~

~~² Hat das Grundbuch begründete Zweifel, ob eine Schätzung noch zutreffend ist, so kann es von sich aus eine neue Schätzung verlangen.~~

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 nächst gelegenen 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 pro Gemeinde einen Landwertplan mit den entsprechenden Landwertzonen.

Art. 15 Schätzungs- und Grundpfandverordnung

Die Ausführungen zur Veranlassung der Perimeterschätzung können infolge übergeordneten Rechts gelöscht werden.

üR

Art. 15 ~~aufgehoben Veranlassung der Perimeterschätzung~~

~~¹ Die kantonale Steuerverwaltung wird tätig, wenn vom Regierungsrat ein entsprechender Auftrag erteilt wird.~~

~~² Die zuständigen Organe der Genossenschaft können die Daten von Zwischenrevisionen unmittelbar bei der kantonalen Steuerverwaltung verlangen.~~

Art. 16 Schätzungs- und Grundpfandverordnung

Mit Art. 16 Abs. 1 wird der Regierungsrat beauftragt, die formelmässige Bewertung alle fünf Jahre zu prüfen. Bei Bedarf sind die Faktoren neu festzulegen. Es ist geplant, dass die Überprüfung und Festsetzung der Faktoren erstmals in der zweiten Jahreshälfte des Kalenderjahres 2019 stattfindet.

Nachdem die neuen Faktoren festgesetzt sind, können im Januar 2020 die komplett ausgefüllten Formulare an die Grundeigentümerinnen und Grundeigentümer versandt werden, welche die Daten nur prüfen und ergänzen müssen. Dieser Versand hat gemäss Art. 16 Abs. 2 ebenfalls alle fünf Jahre zu erfolgen. Die allenfalls neu verfügbaren Werte würden ab Steuerperiode 2021 gelten.

NS

Art. 16 ~~Gesamt- und Teilrevision~~

~~¹ Jedes Grundstück ist in der Regel innert 15 Jahren von Amtes wegen einmal neu zu schätzen. Der Regierungsrat legt die Faktoren der schematischen, formelmässigen Bewertung für die Steuerschätzung gemäss Artikel 17 dieser Verordnung alle fünf Jahre fest.~~

~~² Der Regierungsrat kann eine Gesamt- oder Teilrevision auf einen bestimmten Stichtag oder im Rahmen eines fortlaufenden Schätzungsverfahrens durchführen lassen. Das Formular zur Festsetzung des Steuerwertes wird den Grundeigentümerinnen und Grundeigentümer mindestens alle fünf Jahre neu zugestellt.~~

Art. 17 und 17a Schätzungs- und Grundpfandverordnung

Der bisherige Art. 17 'Zwischenrevision' wird aufgehoben und neu in Art. 18 'Schätzung' geregelt. Die Formulierungen von Art. 17 'Steuerschätzung' und Art. 17a 'Auftragsschätzung' entsprechen den neu erarbeiteten Grundlagen und den durch den Regierungsrat zu erlassenden Ausführungsbestimmungen über die amtliche Steuerschätzung der nichtlandwirtschaftlichen Grundstücke.

NS

Art. 17 ~~Zwischenrevision Steuerschätzung~~

~~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 Zwischenrevision vorgenommen.~~

~~² Revisionsgründe sind insbesondere:~~

~~a. Meliorationen, Güterzusammenlegungen, Entwässerungen, Aufforstungen, Rodungen, Verbauungen, raumplanerische Massnahmen;~~

~~b. Errichtung;~~

~~c. Änderung der Erschliessung durch Strassen, Kanalisationen und Leitungen aller Art;~~

~~d. Handänderungen von landwirtschaftlichen Grundstücken zu einem nicht durch die landwirtschaftliche Nutzung bestimmten Erwerbspreis oder Anrechnungswert;~~

~~e. Anstieg des Verkehrswertes landwirtschaftlicher Grundstücke auf eine nicht mehr durch die landwirtschaftliche Nutzung bestimmte Höhe;~~

~~f. Teilung oder Vereinigung von Grundstücken, sofern diese dadurch in ihrer Gesamtheit eine Wertveränderung erfahren.~~

~~³ Die kantonale Steuerverwaltung kann nach Handänderungen Zwischenrevisionen vornehmen.~~

~~⁴ Sobald die Baubewilligungsbehörde einen Revisionsgrund feststellt, hat sie ihn von Amtes wegen zu melden. Sie prüft jährlich, ob die beantragten Revisionserschätzungen durchgeführt werden und erstattet hierüber dem Regierungsrat Bericht.~~

~~⁵ Die mit der Erhebung der Erbschafts- und Schenkungssteuer beauftragten Amtsstellen sind befugt, eine amtliche Verkehrs- oder Ertragswertschätzung zu verlangen.~~

~~⁶ Das Schätzungsbegehren ist bei der kantonalen Steuerverwaltung einzureichen.~~

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.

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 Schätzungs- und Grundpfandverordnung

Der bisherige Art. 18 'Schätzung' wurde in Art. 17 und Art. 17a neu formuliert und präzisiert. Der neue Art. 18 'Neufestsetzung von Steuerwerten' entspricht dem bisherigen Art. 17 'Zwischenrevision'. Art. 18 wird ebenfalls den neu erarbeiteten Grundlagen und den durch den Regierungsrat zu erlassenden Ausführungsbestimmungen über die amtliche Steuerschätzung der nichtlandwirtschaftlichen Grundstücke angepasst.

NS

Art. 18 *Schätzung Neufestsetzung von Steuerwerten*

~~¹ Die Schätzung ist in der Regel gestützt auf eine eingehende Besichtigung des Grundstücks oder der Anlage vorzunehmen. Der Zeitpunkt der Besichtigung ist den Parteien rechtzeitig mitzuteilen.~~

~~² Der Eigentümer oder die Eigentümerin und andere Berechtigte haben den Schätzenden der kantonalen Steuerverwaltung innerhalb der üblichen Tageszeiten ungehindert Zutritt zu allen zu bewertenden Bereichen zu gewähren.~~

~~³ 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.~~

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 Schätzungs- und Grundpfandverordnung

Die Pflichten der Eigentümerinnen und Eigentümer werden in Art. 18a definiert.

NS

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 oder dem vorgegebenen Datenträger innert der auf dem Formular aufgedruckten Frist bei der kantonalen Steuerverwaltung einzureichen.

² 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.

³ 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.

⁴ Die Eigentümer sind zur Mitwirkung verpflichtet und haben auf Verlangen der kantonalen Steuerverwaltung insbesondere mündlich oder schriftlich Auskunft zu erteilen, Geschäftsbücher, Belege und weitere Bescheinigungen sowie Urkunden über den Geschäftsverkehr vorzulegen.

Art. 18b Schätzungs- und Grundpfandverordnung

Die Aufgaben der kantonalen Steuerverwaltung werden in Art. 18b definiert.

Art. 18b Abs. 3 kommt bei fehlenden oder falschen Angaben wie z.B. Gebäudekubatur, Neubau- oder Umbaukosten, Bezugsdatum (Fertigstellungsdatum), Baujahr oder Umbaujahr zur Anwendung. Als Beispiel kann die fehlende Einberechnung der Eigenleistung genannt werden, woraus ein zu tiefer Gebäudewert resultiert.

NS

Art. 18b *Aufgaben 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 etc. 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 pflichtgemäßem 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. 20 Schätzungs- und Grundpfandverordnung

Art. 20 Abs. 1 gibt genug Anhaltspunkte wie das Protokoll zu erstellen ist, weshalb die Präzisierungen gemäss Abs. 2 nicht notwendig sind.

P

Art. 20 *Protokoll*

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

² ~~Das Protokoll hat zu enthalten:~~

- ~~a. die Namen der Parteien, der schätzenden Personen und der allfällig mitwirkenden Gutachter oder Gutachterinnen,~~
- ~~b. den Namen und die genaue Bezeichnung des Grundstücks,~~
- ~~c. die Grösse und Lage des Grundstücks, die Beschaffenheit des Bodens sowie das Alter und den Zustand der Anlagen,~~
- ~~d. die angewandten Schätzungsregeln und Berechnungsarten,~~
- ~~e. die ermittelten Werte,~~
- ~~f. den Versicherungswert und das Jahr seiner letzten Anpassung,~~
- ~~g. das Datum der Schätzung,~~
- ~~h. die Unterschrift der schätzenden Personen.~~

Art. 21 Schätzungs- und Grundpfandverordnung

Art. 21 wird an die heutige Praxis angepasst.

P

Art. 21 *Eröffnung der Schätzungswerte*

¹ Die Schätzungswerte werden ~~den Parteien dem Eigentümer oder der Eigentümerin oder einer Stellvertretung in einem schriftlichen Bericht~~ mit einer schriftlichen Verfügung eröffnet.

² Dem zuständigen Grundbuch wird ~~auf Verlangen der Bericht der landwirtschaftliche Schätzungswert für die Belastungsgrenze~~ zugestellt, sobald die Schätzung rechtskräftig geworden ist.

³ ~~Anstelle der Berichtszustellung kann bei Perimeterschätzungen während 20 Tagen eine öffentliche Protokollauflage erfolgen.~~

Art. 22 Schätzungs- und Grundpfandverordnung

Die Amtshilfe wird bereits in Art. 6 des Schätzungs- und Grundpfandgesetzes geregelt. Dieser wurde so präzisiert, dass Art. 22 Abs. 2 aufgehoben werden kann.

NS

Art. 22 *Nachführung der Schätzungsakten*

² ~~aufgehoben Die Baubewilligungsbehörden melden der kantonalen Steuerverwaltung auch die nur auf Zeit bewilligten Bauten durch Zustellung der Bewilligungsentscheide.~~

Art. 23 Schätzungs- und Grundpfandverordnung

Die technische Abwicklung der nichtlandwirtschaftlichen Steuerschätzungen regelt der Regierungsrat in verbindlichen Ausführungsbestimmungen.

NS

Art. 23 *Schätzungsreglement Ausführungsbestimmungen*

Der Regierungsrat regelt die ~~Schätzungen nichtlandwirtschaftlichen Steuerschätzungen mit verbindlichen Richtlinien und Bewertungsnormen in Ausführungsbestimmungen.~~

Art. 25 und 26 Schätzungs- und Grundpfandverordnung

Die Änderungen in Art. 25 und 26 gehen auf die Teilrevision des Schweizerischen Zivilgesetzbuches (ZGB; SR 210) betreffend Register-Schuldbrief sowie zum Sachenrecht per 1. Januar 2012 zurück.

ÜR

Art. 25 *Zuständigkeiten des kantonalen Amtsnotars oder der Amtsnotarin*

¹ Der kantonale Amtsnotar oder die kantonale Amtsnotarin ist für die Überwachung der Auslösung und Tilgung von Gültlen (~~Art. 882 Abs. 2 ZGB~~) zuständig.

² ~~aufgehoben. In Engelberg kann auch der Talamann diese Aufgabe erfüllen.~~

Art. 26 *Hinterlegung der Zahlung*

Zahlungen des Pfandschuldners oder der Pfandschuldnerin im Sinne von Art. 851 ~~Art. 861 Abs. 2~~ ZGB können bei der Obwaldner Kantonalbank hinterlegt werden.

10. Steuergesetz

Art. 23 Steuergesetz

Der Eigenmietwert stellt einen geldwerten Vorteil dar, der den Grundeigentümerinnen und Grundeigentümern zufließt, da sie für keine Mietkosten aufkommen müssen. Der Bruttowert der Eigennutzung soll grundsätzlich dem Marktwert der Liegenschaftsnutzung entsprechen. Dies gilt auch für Zweitwohnungen. In der Praxis werden die Eigenmietwerte tiefer angesetzt als der Marktwert, denn neben dem Gebot der Gleichbehandlung wird auch dem Anliegen der in Art. 108 der Bundesverfassung verankerten Wohneigentumsförderung Gewicht beigemessen.

Auch nach Auffassung des schweizerischen Bundesgerichts muss der Eigenmietwert grundsätzlich dem Marktwert entsprechen. Nach seiner Rechtsprechung soll der Wert der Eigennutzung demjenigen Preis entsprechen, zu dem ein Dritter ein Objekt unter gleichen Verhältnissen gemietet hätte. Die Eidg. Steuerverwaltung toleriert für die direkte Bundessteuer jedoch eine Abweichung bis zu 30 Prozent. Dies ist der Grund, weshalb der Eigenmietwert für die direkte Bundessteuer mit 4,3 Prozent des Steuerwertes berechnet wird, während der kantonale Eigenmietwert mit vier Prozent des Steuerwertes berechnet wird.⁵ Künftig soll auch für die Kantonssteuer der Eigenmietwert bei rund 70 Prozent des Marktwertes festgelegt werden.

NS

Der neue Art. 23 Abs. 3 umschreibt, wie der Eigenmietwert im Einkommen zu berücksichtigen ist. Für die Berechnung dieses Eigenmietwertes hat der Regierungsrat die notwendigen Ausführungsbestimmungen zu erlassen.

Art. 23 Abs. 3 Bst. c sieht vor, dass bei der Festsetzung des Eigenmietwertes nicht nur die ortsüblichen Verhältnisse zu berücksichtigen sind, sondern auch die tatsächliche Nutzung durch den Steuerpflichtigen. Es handelt sich dabei um einen Unternutzungsabzug, die der raummässigen Unternutzung Rechnung trägt, z. B. wenn die Kinder aus dem elterlichen Wohnhaus ausziehen. Die Bedingungen sind allerdings sehr restriktiv; so muss z. B. der nicht genutzte Gebäudeteil tatsächlich leer, d.h. unmöbliert sein und darf auch nicht als Abstellkammer dienen. Die Beweislast für diesen Abzug liegt vollumfänglich beim Steuerpflichtigen.

⁵ BGE vom 13. Februar 1998

Für Zweitwohnungen kann der Abzug nicht geltend gemacht werden. Es handelt sich um einen Einschlag, welcher durch den Steuerpflichtigen sowohl bei der direkten Bundessteuer wie auch bei der kantonalen Einkommenssteuer schon in der Vergangenheit beantragt werden konnte.

Art. 23

¹ Steuerbar sind die Erträge aus unbeweglichen Vermögen, insbesondere:

- a. alle Einkünfte aus Vermietung, Verpachtung, Nutzniessung oder sonstiger Nutzung;
- b. der Mietwert von Liegenschaften oder Liegenschaftsteilen, die den Steuerpflichtigen aufgrund von Eigentum oder eines unentgeltlichen Nutzungsrechts für den Eigengebrauch zur Verfügung stehen; ~~die Festsetzung des Eigenmietwertes erfolgt unter Berücksichtigung der ortsüblichen Verhältnisse und der tatsächlichen Nutzung der am Wohnsitz selbstbewohnten Liegenschaft;~~
- c. Einkünfte aus Baurechtsverträgen;
- d. Einkünfte aus der Ausbeutung von Wasserrechten, Kies, Sand und andern Bestandteilen des Bodens.

² Der Mietwert gemäss Absatz 1 Buchstabe b ist auch dann steuerbar, wenn das Grundstück zu einem erheblich vom Marktwert abweichenden Mietzins an eine nahestehende Person vermietet oder verpachtet wird.

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 in der Regel auf 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 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 Steuergesetz

Für die Bestimmung des Steuerwertes wird im Steuergesetz nur der Grundsatz umschrieben. In der Vollziehungsverordnung zum Steuergesetz sind weitere Definitionen zu finden. Für die Berechnung des Steuerwertes – sprich die technische Umsetzung – hat der Regierungsrat die notwendigen Ausführungsbestimmungen zu erlassen.

NS

Die Steuerwerte werden von den kantonalen Steuerverwaltungen in der Regel zwischen 70 bis 90 Prozent des Verkehrswertes beziehungsweise des Kaufpreises festgelegt. Im Kanton Obwalden sollen die Steuerwerte ebenfalls in diesem Bereich festgelegt werden.

Art. 45 Nichtlandwirtschaftliche Grundstücke

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

~~² Der Steuerwert für nichtlandwirtschaftliche, überbaute Grundstück wird als Mittelwert zwischen dem Real- und dem Ertragswert berechnet, wobei in der Regel beide Werte gleichstark gewichtet werden.~~

~~³ Der Steuerwert für nichtlandwirtschaftliche, unüberbaute Grundstücke innerhalb der Bauzone entspricht dem Realwert.~~

~~⁴ Der Steuerwert für nichtlandwirtschaftliche, unüberbaute Grundstücke ausserhalb der Bauzone entspricht dem Mittelwert zwischen dem Real- und dem landwirtschaftlichen Ertragswert, wobei in der Regel beide Werte gleich gewichtet werden.~~

~~⁵ Bei nichtlandwirtschaftlichen Grundstücken, deren Verkehrswert vorwiegend durch den mehrfach zu gewichtenden Ertragswert bestimmt wird, wie bei Bahnen, Skiliften, Hotel-, Industrie- und Gewerbeliegenschaften, ist der Ertragswert auch bei der Berechnung des Steuerwertes entsprechend zu gewichten.~~

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 dem effektiven Verkehrswert liegen.

³ Führt in Einzelfällen die formelmässige Bewertung dennoch zu einem höheren Steuerwert, ist eine individuelle Schätzung vorzunehmen und dabei ein Wert von 90 Prozent des effektiven Verkehrswertes anzustreben.

Art. 47 Steuergesetz

Nach den Richtlinien zur Ermittlung des landwirtschaftlichen Mietwertes der Betriebsleiterwohnungen (Schweiz. Steuerkonferenz, SSK) hat nur der selbstbewirtschaftende Eigentümer, Nutzniesser und Pächter eines landwirtschaftlichen Gewerbes Anspruch auf einen landwirtschaftlichen Mietwert (Einkommen). Die Richtlinien stützen sich auf einen Bundesgerichtsentscheid vom 19. Februar 1993 (ASA 63 155). Gemäss aktueller Anleitung für die Schätzung des landwirtschaftlichen Ertragswertes vom 26. November 2003, Anhang zur Verordnung über das bäuerliche Bodenrecht (VBB) vom 4. Oktober 1993, wird ausgehend von Betriebstyp und Betriebsgrösse der landwirtschaftliche Normalbedarf an Wohnraum (6 – 15 RE) für den Ertragswert (Steuerwert) festgestellt.

üR, NS

Bei der Änderung in Art. 47 Abs. 4 handelt es sich um eine Präzisierung, die als Folge des Gesetzes über die Neuregelung der Steuerschätzungen notwendig wird.

Art. 47 *Landwirtschaftliche Grundstücke*

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

⁴ Innerhalb der Bauzone gelegene landwirtschaftliche Grundstücke werden wie nichtlandwirtschaftliche Grundstücke besteuert, ~~wobei ihr Steuerwert dem Mittelwert zwischen dem dreifach gewichteten Realwert und dem einfach gewichteten Ertragswert entspricht.~~

Art. 262 Steuergesetz

Seit 1. Januar 2012 wird in Art. 836 ZGB nach mittelbaren und unmittelbaren gesetzlichen Pfandrechten unterschieden. Mittelbare Pfandrechte (Art. 836 Abs. 1 ZGB) entstehen erst mit Eintragung im Grundbuch. Unmittelbare Pfandrechte (Art. 836 Abs. 2 ZGB) entstehen ohne Eintragung im Grundbuch. Bei Art. 262 StG handelt es sich um unmittelbare Pfandrechte auf Steuerforderungen, die aus steuerbegründenden Veräusserungen oder aus Einkommen aus Liegenschaften und Liegenschafts-

üR

vermögen entstehen.

Art. 262 Abs. 2 StG kann gelöscht werden, denn gutgläubige Dritte sind mit Art. 836 Abs. 2 ZGB besser geschützt wie mit Art. 262 Abs. 2 StG. Die Streichung von Art. 262 Abs. 2 StG führt hingegen für bösgläubige Dritte und gegenüber dem Grundeigentümer zu einer Verschärfung, denn diese könnten sich nicht auf die Verwirklichungsfrist berufen. Dies bedeutet, dass das Pfandrecht auch ohne Eintragung im Grundbuch bestehen bleibt und durchgesetzt werden kann.

Die Streichung von Art. 262 Abs. 2 StG bedeutet übergangsrechtlich, dass das alte Recht auf all jene Fälle angewendet wird, bei denen das Pfandrecht vor Inkrafttreten des neuen Rechts entstand. Für alle Fälle, die nach Inkrafttreten des neuen Rechts eintreten, ist das neue Recht anwendbar.

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 **aber auch** ohne Vorliegen einer rechtskräftigen Veranlagung im Grundbuch eingetragen werden.

² ~~Das gesetzliche Steuerpfandrecht an Grundstücken erlischt, wenn es nicht eingetragen wird, nach Ablauf von drei Jahren nach Eintrag der Handänderung im Grundbuch oder bei einer solchen, die keinen Grundbucheintrag voraussetzt, seit der Wahrnehmung durch die für die Veranlagung zuständige Steuerbehörde.~~

11. Vollziehungsverordnung zum Steuergesetz

Art. 10 Vollziehungsverordnung zum Steuergesetz

Art. 10 Abs. 1 ist nicht mehr notwendig, da neu im Steuergesetz (Art. 23) die Rahmenbedingungen für den Eigenmietwert klar beschrieben sind. Bei den weiteren Änderungen handelt es sich um Präzisierungen.

Der zweite Satz in Art. 10 Abs. 2 (neu Art. 10 Abs. 1) ist nicht mehr notwendig. Die Formulierung ist bereits in der Ausgabe von 1979 enthalten und wurde bis heute belassen. Bei den umschriebenen Gebäuden könnte sich allenfalls um Abbruchobjekte handeln, welche aber nicht für den Mietwert massgebend sind.

NS, P

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 4 Prozent des Netto-Steuerwertes.~~

¹² Der Mietwert selbstbenutzter landwirtschaftlicher Grundstücke wird in Prozenten des Ertragswertes berechnet, wobei der Regierungsrat zu Beginn jeder Steuerperiode den Prozentsatz festlegt. ~~Für Gebäude des landwirtschaftlichen Betriebsvermögens, die weder landwirtschaftlich noch sonstwie genutzt werden können, entfällt der Mietwert.~~

²³ Bei ~~Wohnhäusern~~ Liegenschaften, die nicht vollständig selbstbenutzt werden, wird der Steuerwert der selbstbenutzten Räume ~~in Prozenten des Steuerwertes des ganzen Gebäudes mit Hilfe der Protokollmietwerte anteilmässig~~ ermittelt.

~~⁴ Bei gemischter Wohn- und Geschäftsnutzung basiert der Mietwert der selbstbenutzten Wohnung auf dem durch die amtliche Schätzung festgestellten anteiligen Steuerwert.~~

Art. 21 Vollziehungsverordnung zum Steuergesetz

In der Sachüberschrift von Art. 21 ist eine Korrektur anzubringen, da es sich im Steuergesetz um Art. 45 und Art. 44 handelt. Bei den Änderungen in Abs. 1 handelt es sich um sprachliche Anpassungen.

P

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 Satze, der ~~ausser~~ **nebst** einer angemessenen Verzinsung des investierten Kapitals die bei der Bewirtschaftung des Grundstückes entstehenden Unkosten berücksichtigt.

Art. 22 Vollziehungsverordnung zum Steuergesetz

Der Wortlaut wird an Art. 12 der Schätzungs- und Grundpfandverordnung angepasst.

P

Art. 22 Realwert von Grundstücken (Art. 45 StG)

¹ Der Realwert eines Grundstücks setzt sich zusammen aus der Summe des **Bodenwertes Landwertes**, ~~und~~ dem Zeitwert der Bauten ~~mit den sowie den~~ Umgebungsanlagen (~~Zeitbauwert~~) ~~und den Baunebenkosten~~.

² Als **Bodenwert 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 **Bodenwert Landwert** soll in einem angemessenen Verhältnis zur Nutzung und zum Gesamtanlagewert des Grundstückes stehen (Lageklassen).

⁴ Der ~~Zeitbauwert~~ **der Bauten** entspricht dem ~~Neubauwert~~, abzüglich der dem Alter ~~der Bauten des Gebäudes~~ entsprechenden Altersentwertung.

Art. 23 Vollziehungsverordnung zum Steuergesetz

Der Steuerwert soll neu bei ungefähr 90 Prozent des Marktwertes festgelegt werden, der Netto-Steuerwert bei ungefähr 70 Prozent des Marktwertes (80 Prozent von 90 Prozent ergibt 72 Prozent bzw. ungefähr 70 Prozent des Marktwertes).

Die Steuerwerte werden von den kantonalen Steuerverwaltungen in der Regel zwischen 70 bis 90 Prozent des Verkehrswertes beziehungsweise des Kaufpreises festgelegt. Im Kanton Obwalden sollen die Steuerwerte ebenfalls in diesem Bereich festgelegt werden.

NS

Art. 23 Schätzung von Grundstücken (Art. 45, 46 und 47 StG)

² Der Netto-Steuerwert für die nichtlandwirtschaftlichen Grundstücke beträgt ~~100~~-80 Prozent des Steuerwerts.

V. AUSFÜHRUNGSBESTIMMUNGEN

Der Regierungsrat wird einerseits die Ausführungsbestimmungen über die amtliche Steuerschätzung der nichtlandwirtschaftlichen Grundstücke (Anhang 2) und andererseits die Ausführungsbestimmungen betreffend Gewährung eines Einschlages auf dem Eigenmietwert in Härtefällen erlassen (Anhang 3).

Die Faktoren in den Ausführungsbestimmungen über die amtliche Steuerschätzung der nichtlandwirtschaftlichen Grundstücke können sich noch ändern. Die Steuerschätzung wird während sechs Monaten mit den Ausführungsbestimmungen (im Entwurf) arbeiten und die dabei berechneten Steuerwerte mit der Schätzung vor Ort vergleichen und überprüfen. Bei Bedarf werden die Faktoren entsprechend angepasst.

Nachfolgend einige allgemeine Erläuterungen respektive nähere Erklärungen zu ausgewählten Artikeln der beiden im Entwurf vorliegenden Ausführungsbestimmungen.

12. Ausführungsbestimmung über die amtliche Steuerschätzung der nichtlandwirtschaftlichen Grundstücke

Einleitung

Die Neuregelung der Steuerschätzungen sieht vor, die Steuerwerte mit einer schematischen, formelmässigen Bewertung festzulegen indem den Grundeigentümerinnen und Grundeigentümern ein vorausgefülltes Formular zur Kontrolle und allenfalls Ergänzung zugestellt wird.

Bei der Bewertung des Steuerwertes gilt es die unterschiedlichen Grundstück- und Objektarten wie Einfamilienhäuser, Stockwerkeigentum, Mehrfamilienhäuser etc. zu unterscheiden. Es müssen deshalb je nach Grundstück und Objektart unterschiedliche Formulare ausgearbeitet werden, damit deren spezifischen Parameter berücksichtigt werden können.

Art. 1 *Allgemeines*

Beim Vorliegen besonderer Verhältnisse (z.B. besondere Bauart, Liebhaberobjekte) ist für die Bewertung eine Besichtigung vor Ort vorzunehmen. Grundstücke mit industrieller, gewerblicher oder spezieller Nutzung werden durch die Steuerverwaltung individuell bewertet.

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

Der Steuerwert wird nach dem realen Wert berechnet. Dieser setzt sich aus dem Landwert (Landfläche multipliziert mit Landwert gemäss Landwertplan), dem Zeitwert der Gebäude (Neuwert abzüglich Altersentwertung) sowie aus den Umgebungsanlagen und Baunebenkosten zusammen. Wertvermehrnde Investitionen bei Umbauarbeiten sowie An- oder Erweiterungsbauten werden zusätzlich hinzugerechnet.

Art. 3 *Stockwerkeigentum*

Der Steuerwert wird analog Art. 2 nach dem realen Wert berechnet. Dabei ist die Wertquote für die Bestimmung des Gebäudewertes massgebend (Neuwert Gebäude des Stammgrundstücks multipliziert mit Wertquote).

Die Wertquote beinhaltet die Flächen des jeweiligen Sonderrechts unter Berücksichtigung der Nutzung mittels einer Gewichtung (Wohnnutzung: Faktor 1, Keller: Faktor 0.25, Balkon: Faktor 0.3). Weiter werden vielfach Parameter wie Aussicht, Besonnung, Immissionen etc. mitberücksichtigt. (Die Abrechnung der gemeinschaftlichen Nebenkosten und die Bildung des Erneuerungsfonds erfolgt ebenfalls nach der Wertquote.)

Überbauungen im Stockwerkeigentum weisen vielfach eine erhöhte Ausnutzung auf. Häufig existiert ein separates Grundstück für den Spiel- und Aufenthaltsbereich, welches im Miteigentum aufgeteilt ist. Um den Landwert einer Stockwerkeinheit zu ermitteln, wird ein Prozentsatz des Gebäudeneuwertes berechnet. Diese Methode wird vielfach bei Verkehrswertschätzungen zur Bestimmung des Landwertes angewendet (Lageklassenmethode).

Somit setzt sich der Steuerwert aus dem Landwert (Prozentsatz des Gebäudeneuwertes), dem Zeitwert des Gebäudes (Neuwert abzüglich Altersentwertung) sowie aus den Umgebungsanlagen und Baunebenkosten zusammen.

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

Der Steuerwert wird nach dem Ertragswert berechnet. Dabei wird der Nettomiettertrag pro Jahr mit einem Kapitalisierungssatz kapitalisiert. Der Ertragswert entspricht dem Barwert einer ewigen Rente. Der Kapitalisierungssatz berücksichtigt die Verzinsung des Kapitals sowie die Bewirtschaftungs- und Rückstellungskosten.

Art. 8 und 9 *Land innerhalb und ausserhalb der Bauzone, Landwertpläne*

Es existieren für jede Gemeinde Landwertpläne.

Innerhalb der Bauzonen sind die Grundstücke in Zonen mit entsprechenden Landwerten eingeteilt. Im ganzen Kanton existieren insgesamt acht Landwertzonen mit den Werten Fr. 150.- bis Fr. 850.- pro m².

Der Steuerwert von unüberbautem Land innerhalb der Bauzone wird nach der Landfläche multipliziert mit dem Landwert gemäss Landwertplan berechnet. Der Landwert von überbautem Land innerhalb der Bauzone berechnet sich analog unüberbautem Land. Bei unüberbautem Rohbauland oder fehlendem Quartierplan erfolgt eine Reduktion des Landwertes um 25 Prozent.

Der Steuerwert von überbautem Land **ausserhalb der Bauzone** wird nach der Landfläche multipliziert mit dem Landwert abzüglich einem Reduktionsfaktor berechnet. Der Reduktionsfaktor in Prozent ergibt sich nach der Distanz (Luftlinie) zur nächst gelegenen Landwertzone.

Bei nicht abparzellierten Grundstücken beträgt die Landfläche 800 m².

Bauzonen ohne zugewiesenen Landwert im Landwertplan (Zonen für öffentliche Bauten und Anlagen, Klosterzonen, Kurzonen, Campingzonen, Grünzonen usw.) werden unter Berücksichtigung der jeweiligen Nutzung individuell durch die Steuerverwaltung bewertet.

13. **Ausführungsbestimmung betreffend Gewährung eines Einschlages auf dem Eigenmietwert in Härtefällen**

Mit der Neuregelung der Steuerschätzungen wird im Steuergesetz neu nur noch der Grundsatz umschrieben, wie die Steuerwerte von nichtlandwirtschaftlichen Grundstücken zu bestimmen sind. Mit den neu geltenden Artikeln 23 Abs. 3 StG und 45 Abs. 2 und 3 StG hat der Regierungsrat Ausführungsbestimmungen über die amtlichen Steuerschätzungen der nichtlandwirtschaftlichen Grundstücke zu erlassen. In Art. 12 dieser letztgenannten Ausführungsbestimmungen wird festgehalten, dass den Eigentümern von selbstgenutzten Einfamilienhäusern, von Stockwerkeigentum und von Wohnungen in Mehrfamilienhäusern auf dem berechneten Eigenmietwert ein angemessener Einschlag zu gewähren ist, wenn der Eigenmietwert zu den Einkommens- und Vermögensverhältnissen der steuerpflichtigen Person in einem offensichtlichen Missverhältnis steht.

Die Härtefallregelung soll insbesondere Seniorinnen und Senioren entlasten, die eine "schuldenfreie" Liegenschaft besitzen und nur ein bescheidenes Einkommen haben. Der Eigenmietwert kann in diesen Konstellationen zu einer unverhältnismässigen Besteuerung führen. Die Kantone Zürich, Luzern, Graubünden, Waadt und Genf kennen ebenfalls eine solche Härtefallregelung.

Die Gewährung des Einschlages entfällt, sofern das steuerbare Vermögen bei Alleinstehenden Fr. 100 000.- und bei den übrigen Personen Fr. 150 000.- übersteigt. Die Herabsetzung wird jedoch auch gewährt, wenn das steuerbare Vermögen die Beträge von Fr. 100 000.- (Alleinstehende) bzw. Fr. 150 000.- (übrige Steuerpflichtige) übersteigt, sofern der Steuerwert des am Wohnsitz dauernd selbstgenutzten Wohneigentums 75 Prozent des Steuerwertes aller Vermögenswerte (Aktiven vor Abzug der Schulden) gemäss Steuerveranlagung übersteigt.

Der Einschlag im Härtefall ist vom Steuerpflichtigen geltend zu machen. Steht dem Steuerpflichtigen gemäss den Ausführungsbestimmungen ein Einschlag auf dem Eigenmietwert zu, wird die Unterhaltspauschale ungeachtet dieses Einschlags auf dem vollen Eigenmietwert berechnet.

VI. FINANZIELLE AUSWIRKUNGEN

14. Nichtlandwirtschaftliche Schätzungen

In den Berechnungsbeispielen in Anhang 4 werden die bisherigen Steuerwerte für verschiedene Liegenschaften mit den "neuen" Netto-Steuerwerten verglichen.

14.1. Vermögenssteuer

Der Steuerwert soll neu bei ungefähr 90 Prozent des Marktwertes festgelegt werden, der Netto-Steuerwert bei 72 Prozent des Marktwertes (80 Prozent von 90 Prozent). Da die Schätzungswerte seit der rechnerischen Anpassung im Jahr 1995 nicht mehr angepasst wurden, ist der "neue" Netto-Steuerwert unweigerlich viel höher als der bisherige Steuerwert. Dies unter anderem auch, da sich die Landwerte in diesem Zeitraum verdoppelt haben.

Durch die höheren Steuerwerte werden sich die Steuereinnahmen entsprechend erhöhen. Es wird geschätzt, dass die aktuellen Einnahmen aus der Vermögenssteuer bei natürlichen Personen für den Kanton, die Einwohner- und Kirchgemeinden insgesamt rund 3,3 Millionen Franken betragen. Bei geschätzten Mehreinnahmen um 30 Prozent würde dies einem Betrag von rund Fr. 975 000.- entsprechen.

<u>Vermögenssteuer</u>	<u>Franken</u>	
deklarierte Steuerwerte aktuell	4'524'818'115	100.0%
- Schulden	<u>-2'262'409'058</u>	<i>-50.0% geschätzt</i>
Nettowert Liegenschaften	2'262'409'058	
- infolge Freibetrag nicht zu besteuern	<u>-226'240'906</u>	<i>-10.0% geschätzt</i>
steuerbare Liegenschaftswerte	<u>2'036'168'152</u>	<i>geschätzt</i>
Steuereinnahmen aktuell	<u>3'251'761</u>	0.16% ⁶ von 2'036'168'152
Mehreinnahmen	<u>975'528</u>	30.0% geschätzt

14.2. Kapitalsteuer

Immobilien-gesellschaften zahlen eine Mindeststeuer von zwei Promille auf dem Steuerwert der Liegenschaften. Durch die höheren Steuerwerte werden sich die Steuereinnahmen entsprechend erhöhen. Es wird geschätzt, dass die aktuellen Einnahmen aus der Kapitalsteuer bei juristischen Personen für den Kanton, die Einwohner- und Kirchgemeinden insgesamt rund 0,5 Millionen Franken betragen. Bei geschätzten Mehreinnahmen um 30 Prozent würde dies einem Betrag von rund Fr. 161 000.- entsprechen.

<u>Mindeststeuer (Kapitalsteuer)</u>	<u>Franken</u>	
deklarierte Steuerwerte	268'704'967	100.0%
Steuereinnahmen aktuell	<u>537'410</u>	0.20%
Mehreinnahmen	<u>161'223</u>	30.0% geschätzt

⁶ Steuersatz 0,02 Prozent, Steuerfuss (Durchschnitt Kanton, katholisch) 7,985

14.3. Einkommenssteuer

Der Eigenmietwert wird im Kanton Obwalden heute mit vier Prozent des Steuerwertes berechnet. Bei der Direkten Bundessteuer wird der Eigenmietwert mit 4,3 Prozent des Steuerwertes berechnet. Dieser zweite Wert entspricht – wie vom Bund gefordert – ungefähr 70 Prozent des Marktwertes. Diese 70 Prozent des Marktwertes entsprechen ebenfalls der neuen Formulierung gemäss Art. 23 Abs. 3 Bst. a StG. Anders ausgedrückt liegen bei den kantonalen Steuern die heute gültigen Eigenmietwerte um rund 7,5 Prozent unter dem Zielwert von 70 Prozent des Marktwertes. Mit der Angleichung der kantonalen Eigenmietwerte an die Werte der Direkten Bundessteuer, werden sich die kantonalen Steuereinnahmen im Schnitt um rund 7,5 Prozent erhöhen.

(Berechnung: 4,0 Prozent (Kanton) = 100 Prozent; 4,3 Prozent (Bund) = 107,5 Prozent.)

Bei der Direkten Bundessteuer werden die Steuereinnahmen insgesamt unverändert bleiben. Künftig ist der Eigenmietwert für die Kantons- und Gemeindesteuern sowie die Direkte Bundessteuer zwischen drei und vier Prozent des Netto-Steuerwertes zu berechnen. Der definitive Prozentsatz wird anhand der laufenden Schätzungstätigkeit bis Ende 2013 endgültig festgelegt und in den Ausführungsbestimmungen über die amtliche Steuerschätzung der nichtlandwirtschaftlichen Grundstücke entsprechend angepasst.

Es wird geschätzt, dass die aktuellen Steuereinnahmen aus Einkommen von Eigenmietwerten bei natürlichen Personen für den Kanton, die Einwohner- und Kirchgemeinden insgesamt rund 14,3 Millionen Franken betragen. Bei geschätzten Mehreinnahmen um 7,5 Prozent würde dies einem Betrag von rund 1,1 Millionen Franken entsprechen.

<u>Einkommenssteuer</u>	<u>Franken</u>		
deklarierte Steuerwerte	4'524'818'115	100.0%	
- Vermietungen	-2'036'168'152	-45.0%	<i>Geschätzt</i>
als Eigenheim genutzt	<u>2'488'649'963</u>		<i>Geschätzt</i>
Eigenmietwerte gesamter Kanton	99'545'999	4.0%	von 2'488'649'963
Steuereinnahmen aktuell	<u>14'304'569</u>	14.37%	⁷ von 99'545'999
Mehreinnahmen	<u>1'072'843</u>	7.5%	<i>Geschätzt</i>

Die Mehreinnahmen für die Einkommens- und Vermögenssteuer wären etwa wie folgt verteilt:

Mehreinnahmen	Kanton	Einwohner- gemeinden	Kirch- gemeinden
Sarnen		288'776	38'409
Kerns		148'996	21'240
Sachseln		131'918	20'158
Alpnach		147'915	23'391
Giswil		132'852	18'599
Lungern		76'165	10'663
Engelberg		232'228	0
Kanton	<u>756'844</u>		
Total	<u>756'844</u>	<u>1'158'850</u>	<u>132'460</u>

⁷ Steuersatz 1,8 Prozent, Steuerfuss (Durchschnitt Kanton, katholisch) 7,985

Beim Kanton fallen Mehreinnahmen von geschätzten Fr. 757 000.- (Vermögens- und Einkommenssteuer) an. Dieser Betrag entspricht in etwa 1,3 Prozent der heutigen Steuereinnahmen.

15. Landwirtschaftliche Schätzungen

15.1. Vermögenssteuer

Für die Vermögenssteuer ist der Ertragswert massgebend. Dieser entspricht dem Kapital, das mit dem Ertrag eines landwirtschaftlichen Gewerbes oder Grundstücks bei landesüblicher Bewirtschaftung zum durchschnittlichen Zinssatz für erste Hypotheken verzinst werden kann. Durch die Anwendung der aktuellsten Anleitung wird der Ertragswert höher ausfallen. Dies gilt insbesondere, wenn sich auf dem landwirtschaftlichen Grundstück ein Wohnhaus befindet.

Durch die höheren Steuerwerte werden sich die Steuereinnahmen entsprechend erhöhen. Es wird geschätzt, dass die aktuellen Einnahmen aus Vermögenssteuer bei natürlichen Personen für den Kanton, die Einwohner- und Kirchgemeinden insgesamt rund Fr. 150 000.- betragen. Bei geschätzten Mehreinnahmen um 30 Prozent würde dies einem Betrag von rund Fr. 45 000.- entsprechen.

<u>Vermögenssteuer</u>	<u>Franken</u>	
deklarierte Steuerwerte aktuell	220'113'190	100.0%
- Schulden	<u>-110'056'595</u>	<u>-50.0%</u> <i>geschätzt</i>
Nettowert Liegenschaften	110'056'595	
- infolge Freibetrag nicht zu besteuern	<u>-11'005'660</u>	<u>-10.0%</u> <i>geschätzt</i>
steuerbare Liegenschaftswerte	<u>99'050'936</u>	<i>geschätzt</i>
Steuereinnahmen aktuell	<u>158'184</u>	0.16% ⁸ von 99'050'936
Mehreinnahmen	<u>47'455</u>	30.0% <i>geschätzt</i>

15.2. Einkommenssteuer

Der für die Einkommensbesteuerung massgebende Eigenmietwert wird zurzeit so berechnet, dass der Ertragswert mit einem Faktor 2.1 multipliziert wird. Da der Faktor eine jährliche Festlegung erfährt, wird sich der Eigenmietwert im landwirtschaftlichen Bereich nicht wesentlich ändern, auch wenn der Ertragswert in Zukunft mit der aktuellsten Anleitung erfolgt. Neu ist der Faktor tiefer festzulegen, sodass sich der Eigenmietwert auf dem gleichen Niveau wie heute bewegen wird.

16. Gewährung eines Einschlages auf dem Eigenmietwert in Härtefällen

Wird in Härtefällen ein Einschlag auf dem Eigenmietwert gewährt, ist mit Steuerausfällen von rund Fr. 206 000.- (Kanton, Einwohner- und Kirchgemeinden) zu rechnen. Anhand von Hochrechnungen und Schätzungen sind die Steuerausfälle in etwa wie folgt verteilt:

⁸ Steuersatz 0,02 Prozent, Steuerfuss (Durchschnitt Kanton, katholisch) 7,985

Steuerausfälle⁹	Kanton	Einwohner- gemeinden	Kirch- gemeinden	
Sarnen	19'347	26'627	3'542	
Kerns	9'465	15'080	2'043	
Sachseln	11'156	16'829	2'572	
Alpnach	9'130	13'308	2'105	
Giswil	11'593	19'649	2'751	
Lungern	4'279	7'253	1'015	
Engelberg	10'792	17'742	0	
Total	<u>75'763</u>	<u>116'489</u>	<u>14'027</u>	<u>206'278</u>

⁹ Ø 2009-2011

VII. SCHLUSSWORT

In den Jahren 1980 bis 1982 fand im Kanton Obwalden die letzte Gesamtrevision der Steuerschätzungen statt. Obwohl bei den nichtlandwirtschaftlichen Grundstücken im Gegensatz zu den landwirtschaftlichen Grundstücken im Jahre 1995 eine rechnerische Anpassung erfolgte, sind die heutigen gesetzlichen Grundlagen ungenügend und entsprechen nicht mehr der allgemeinen Entwicklung.

Für die steuerpflichtigen Personen bedeutet dies unter anderem eine Rechtsungleichheit zwischen älteren und neueren Gebäuden sowie zwischen älteren und neueren Steuerschätzungen. Die heutigen rechtlichen Grundlagen berücksichtigen die aktuell vorherrschenden Verhältnisse des Wohn- und Siedlungsbaus nicht ausreichend. Insbesondere die Verhältnisse bezüglich Ausbaustandard der Wohnungen haben sich in den letzten 30 Jahren seit der letzten Gesamtrevision grundlegend verändert.

Eine Neuregelung der Steuerschätzungen ist deshalb aus Sicht des Regierungsrats unumgänglich. Nach eingehender Analyse verschiedener Methoden zur Anpassung des Schätzungs- und Grundpfandgesetzes sowie der Schätzungs- und Grundpfandverordnung, hat sich der Regierungsrat für eine Revision mittels formelmässiger, schematischer Bewertung unter Mitwirkung der Grundeigentümerinnen und Grundeigentümer entschieden.

Der Regierungsrat ist überzeugt, dass diese Methode für den Kanton Obwalden das optimale Instrument darstellt. Es überzeugt insbesondere aufgrund seines effizienten, zeitgemässen und kostengünstigen Lösungsansatzes. Weil diese Methode keine Hausbesichtigungen mehr erfordert, entspricht sie auch einem Bedürfnis der Grundeigentümerinnen und Grundeigentümer.

Die Neuregelung der Steuerschätzungen hat sowohl bei den nichtlandwirtschaftlichen als auch bei den landwirtschaftlichen Grundstücken finanzielle Mehreinnahmen zur Folge, die dem Kanton sowie den Einwohner- und Kirchgemeinden zu Gute kommen.

Der Regierungsrat ist der Ansicht, dass die finanziellen Auswirkungen bei den Grundeigentümerinnen und Grundeigentümern grundsätzlich moderat ausfallen. Da die Neuregelung der Steuerschätzungen die aktuellen Gegebenheiten besser berücksichtigt und somit bestehende Rechtsungleichheiten vermindert, erachtet der Regierungsrat die vorgeschlagene Revisionspunkte als angemessen.

Glossar

Eigenmietwert

Angenommene Miet- oder Pachteinnahmen, die bei einer Vermietung oder Verpachtung der Liegenschaft erzielt würden. Diese angenommenen Einnahmen unterliegen der Einkommenssteuer.

Ertragswert

Der Ertragswert ist der kapitalisierte jährliche Mietwert eines Grundstücks und entspricht dem Barwert einer ewigen Rente. Er ergibt sich rechnerisch aus der Division des mit 100 multiplizierten jährlichen Mietwerts durch den Kapitalisierungssatz.

Kapitalisierungssatz

Prozentsatz, mit dem der Ertragswert aus dem Mietwert berechnet wird. Der Kapitalisierungssatz berücksichtigt die Verzinsung des Kapitals sowie die Bewirtschaftungs- und Rückstellungskosten.

Landwert

Wert des Bodens überbauter oder nicht überbauter Grundstücke.

Marktwert

Der Marktwert entspricht dem unter normalen Verhältnissen und ohne Rücksicht auf ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse erzielbaren Verkaufspreis am Stichtag.

Synonym für Verkehrswert.

Mischwertmethode

Bei der Mischwertmethode wird durch Gewichtung von Sach- und Ertragswert der Marktwert überbauter Grundstücke ermittelt. Bei dieser Methode ist es in der Bewertungspraxis üblich, den Sachwert stets einmal und den Ertragswert mit einem Faktor ($m \geq 0$) zu gewichten.

Realwert (auch Sachwert genannt)

Der Realwert setzt sich zusammen aus dem Landwert, dem Zeitwert (Neuwert abzüglich Altersentwertung) aller baulichen Anlagen sowie den Kosten für Umgebungsarbeiten und Baunebenkosten.

Steuerwert

Kapitalwert für die Vermögensbesteuerung.

Verkehrswert

Synonym für Marktwert.

Anhänge

Anhang 1: Mantelerlass „Gesetz über die Neuregelung der Steuerschätzungen“

Anhang 2: Entwurf über die Ausführungsbestimmungen über die amtliche Steuerschätzung der nichtlandwirtschaftlichen Grundstücke

Anhang 3: Entwurf über die Ausführungsbestimmungen betreffend Gewährung eines Einschlages auf dem Eigenmietwert in Härtefällen inkl. Anhang 3.1 (Anwendungsbeispiele) und Anhang 3.2 (Berechnungsbeispiel)

Anhang 4: Berechnungsbeispiele

Synopsis

Gesetz über die Neuregelung der Steuerschätzungen

Geltendes Recht	Vernehmlassungsentwurf des Regierungsrats vom 4. Juni 2013	Notizen
	Gesetz über die Neuregelung der Steuerschätzungen	
	Der Kantonsrat des Kantons Obwalden, gestützt auf Artikel 60 der Kantonsverfassung vom 19. Mai 1968 ¹⁾ , <i>beschliesst:</i>	
	I.	
	<i>Keine Hauptänderung.</i>	
	II.	
	1. Der Erlass GDB <u>213.7</u> (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)		

¹⁾ GDB 101.0

Geltendes Recht	Vernehmlassungsentwurf des Regierungsrats vom 4. Juni 2013	Notizen
<i>Der Kantonsrat des Kantons Obwalden,</i>		
in Ausführung von Artikel 5, 6, 828, 843 und 848 sowie Schlusstitel Artikel 52 des Schweizerischen Zivilgesetzbuches vom 10. Dezember 1907 ¹⁾ , gestützt auf Artikel 60 der Kantonsverfassung vom 19. Mai 1968 ²⁾ ,	in Ausführung von Artikel 793 ff. sowie Schlusstitel Artikel 52 des Schweizerischen Zivilgesetzbuches vom 10. Dezember 1907 ³⁾ , gestützt auf Artikel 60 der Kantonsverfassung vom 19. Mai 1968 ⁴⁾ ,	
<i>beschliesst:</i>		
<p>Art. 5 Auskunftspflicht und Amtsgeheimnis</p> <p>¹ Die Parteien sowie Dritte, die ein berechtigtes Interesse nachzuweisen vermögen, können bei der kantonalen Steuerverwaltung die Schätzungsakten einsehen oder eine Kopie des Schätzungsprotokolls verlangen.</p> <p>² Die mit der Schätzung beauftragten Personen haben über die bei ihrer Tätigkeit erhaltenen Kenntnisse gegenüber unberechtigten Drittpersonen Verschwiegenheit zu bewahren.</p>	<p>¹ Grundeigentümer oder Grundeigentümerinnen können bei der kantonalen Steuerverwaltung die Schätzungsakten einsehen oder eine Kopie des Schätzungsprotokolls verlangen.</p>	
<p>Art. 6 Amtshilfe</p> <p>¹ Die Amtsstellen des Kantons und der Gemeinden haben der kantonalen Steuerverwaltung auf Verlangen die für die Schätzungen zweckdienlichen Unterlagen zur Verfügung zu stellen.</p>	<p>¹ Die Amtsstellen des Kantons und der Gemeinden erteilen der kantonalen Steuerverwaltung kostenlos sämtliche für die Vornahme der Schätzung erforderlichen Auskünfte. Die Daten können einzeln, auf Listen oder auf elektronischen Datenträgern übermittelt werden. Die Daten können auch mittels eines Abrufverfahrens zugänglich gemacht werden.</p>	

1) SR 210
2) GDB 101.0
3) SR 210
4) GDB 101.0

Geltendes Recht	Vernehmlassungsentwurf des Regierungsrats vom 4. Juni 2013	Notizen
<p>² Insbesondere melden die Baubewilligungsbehörden den Abschluss von Um-, Neu- und Erweiterungsbauten.</p>		
<p>Art. 11 Einsprache</p> <p>¹ Gegen die Schätzung kann innert 30 Tagen nach der Zustellung oder während der Auflage des Protokolls bei der kantonalen Steuerverwaltung schriftlich Einsprache erhoben werden. Die Einsprache muss eine Begründung und einen Antrag enthalten.</p> <p>² Einspracheberechtigt sind der Grundeigentümer oder die Grundeigentümerin, der Nutzniesser oder die Nutzniesserin sowie die weiteren Auftraggebenden.</p>	<p>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.</p>	
<p>Art. 15 Kostentragung</p> <p>¹ Die Kosten von Grundpfandschätzungen sind vom Grundeigentümer oder von der Grundeigentümerin zu tragen. Der Kantonsrat regelt den Gebührenbezug durch Verordnung¹⁾.</p> <p>² Die Kosten von Schätzungen für Perimeter werden der zuständigen Genossenschaft oder, wenn eine solche nicht besteht, dem Werkerbauer oder der Werkerbauerin überbunden.</p> <p>³ Die Kosten der von Amtes wegen vorgenommenen Steuerschätzungen werden vom Kanton getragen.</p>	<p>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 der auftraggebenden Person überbunden werden können. Der Kantonsrat regelt den Gebührenbezug durch Verordnung²⁾.</p> <p>² Beantragt der Grundeigentümer oder die Grundeigentümerin eine Steuerschätzung, so sind die Kosten durch den Grundeigentümer oder die Grundeigentümerin zu tragen. Der Kantonsrat regelt den Gebührenbezug durch Verordnung.</p>	

¹⁾ Verordnung über die Beurkundungs-, Grundbuch- und Schätzungsgebühren (GDB [213.61](#))

²⁾ Verordnung über die Beurkundungs-, Grundbuch- und Schätzungsgebühren (GDB [213.61](#))

Geltendes Recht	Vernehmlassungsentwurf des Regierungsrats vom 4. Juni 2013	Notizen
<p>⁴ Bei Schätzungen anderer Art, bei denen kein besonderer Verteiler vorgesehen ist, haftet die auftraggebende Person für die Kosten.</p> <p>⁵ Die Gebühren für das Rechtsmittelverfahren werden nach der Verwaltungsverfahrensverordnung¹⁾ erhoben.</p>		
<p>Art. 16 Schätzung</p> <p>¹ Für die Errichtung von Schuldbriefen ist bei nichtlandwirtschaftlichen Grundstücken keine amtliche Schätzung erforderlich.</p> <p>² Für landwirtschaftliche Grundstücke gelten die Vorschriften gemäss dem Bundesgesetz über das bäuerliche Bodenrecht²⁾.</p>	<p>¹ <i>Aufgehoben</i></p>	
<p>Art. 17 Belastungsgrenze</p> <p>¹ Die Belastungsgrenze für die Errichtung von Gülten richtet sich nach den Vorschriften von Art. 848 ZGB³⁾.</p> <p>² Für die Grundpfandbelastung landwirtschaftlicher Grundstücke gelten die Vorschriften gemäss dem Bundesgesetz über das bäuerliche Bodenrecht⁵⁾.</p>	<p>¹ Die Belastungsgrenze für die Errichtung des Grundpfandrechtes richtet sich nach den Vorschriften von 793 ff. ZGB⁴⁾.</p>	
<p>Art. 23 Übergangsrecht</p> <p>¹ Die Aufhebung der Belastungsgrenze für nichtland-</p>		

¹⁾ Art. 23a ff. VwVV (GDB [133.21](#))

²⁾ [SR 211.412.11](#)

³⁾ [SR 210](#)

⁴⁾ [SR 210](#)

⁵⁾ [SR 211.412.11](#)

Geltendes Recht	Vernehmlassungsentwurf des Regierungsrats vom 4. Juni 2013	Notizen
<p>wirtschaftliche Schuldbriefe gilt für jene, die nach dem Inkrafttreten dieses Gesetzes dem Grundbuch angemeldet werden.</p>	<p>² Die gemäss den Bestimmungen über das Gesetz über die Neuregelung der Steuerschätzungen ermittelten Vermögenssteuerwerte und Eigenmietwerte werden erstmals in der zweiten Steuerperiode nach dem Inkrafttreten dieses Gesetzes angewendet.</p>	
	<p>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:</p>	
<p>Art. 1 Geltungsbereich</p> <p>¹ Diese Verordnung findet Anwendung auf die Grundstückschätzungen für die Errichtung von Grundpfandrechten und auf die Schätzung von Grundstücken und Anlagen bei Flur- und Wuhrgenossenschaften sowie für die Feststellung des Anrechnungswertes bei einer Erbteilung.</p> <p>² Auf die Schätzungen nach Steuerrecht¹⁾ findet sie Anwendung, soweit nicht besondere Vorschriften²⁾ entgegenstehen.</p>	<p>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.</p>	
<p>Art. 2 Schätzungsobjekte</p> <p>¹ Nach Massgabe dieser Verordnung werden mit ihren</p>	<p>¹ Nach Massgabe dieser Verordnung werden mit ihren</p>	

¹⁾ Art. 45 ff. StG (GDB [641.4](#))

²⁾ Ausführungsbestimmungen über das Schätzungsreglement (GDB [213.711](#))

Geltendes Recht	Vernehmlassungsentwurf des Regierungsrats vom 4. Juni 2013	Notizen
<p>Bestandteilen geschätzt:</p> <p>a. die Grundstücke gemäss Art. 655 des Schweizerischen Zivilgesetzbuches (ZGB)²;</p> <p>b. die Gebäude, die nicht Bestandteil eines Grundstücks sind, unter Berücksichtigung des Heimfalls;</p> <p>c. die Bahn- und Seilanlagen;</p> <p>d. die Freileitungen und Kabelanlagen;</p> <p>e. die Wasserwerke und Wasserleitungen;</p> <p>f. die Kanalisationen;</p> <p>g. weitere Werke oder Anlagen, die der Perimeterpflicht unterliegen.</p> <p>² Die mit den Grundstücken oder Anlagen verbundenen Rechte und Lasten sind bei der Bewertung zu berücksichtigen.</p>	<p>Bestandteilen die Grundstücke gemäss Art. 655 des Schweizerischen Zivilgesetzbuches (ZGB)¹ geschätzt.</p> <p>a. <i>Aufgehoben</i></p> <p>b. <i>Aufgehoben</i></p> <p>c. <i>Aufgehoben</i></p> <p>d. <i>Aufgehoben</i></p> <p>e. <i>Aufgehoben</i></p> <p>f. <i>Aufgehoben</i></p> <p>g. <i>Aufgehoben</i></p>	
<p>Art. 4 Wertermittlung</p> <p>¹ Bei landwirtschaftlichen Grundstücken sind je nach Auftrag zu ermitteln:</p> <p>a. der Ertrags- bzw. der Steuerwert³, der Schätzungswert und der Verkehrswert;</p>	<p>a. der Ertrags- bzw. der Steuerwert⁴;</p>	

¹ SR 210

² SR 210

³ Art. 47 StG (GDB 641.1)

⁴ Art. 47 StG (GDB 641.1)

Geltendes Recht	Vernehmlassungsentwurf des Regierungsrats vom 4. Juni 2013	Notizen
<p>b. die Belastungsgrenze für die Errichtung von Gülten gemäss Art. 848 ZGB¹⁾;</p> <p>c. der Neuwert, der Minderwert und der Zeitwert der Gebäude.</p> <p>² Der Ertragswert und der Schätzungswert gemäss Absatz 1 werden nach den Bestimmungen des Bundesgesetzes über das bäuerliche Bodenrecht³⁾ ermittelt.</p>	<p>b. der Grundpfandschätzungswert (Belastungsgrenze) für die Errichtung des Grundpfandes gemäss Art. 793 ff. ZGB²⁾;</p> <p>c. der Verkehrswert.</p> <p>² Der Ertrags- bzw. der Steuerwert und der Grundpfandschätzungswert (Belastungsgrenze) werden nach den Bestimmungen des Bundesgesetzes über das bäuerliche Bodenrecht⁴⁾ und den dazu erlassenen Ausführungsbestimmungen ermittelt.</p>	
<p>Art. 5 Wertanwendung</p> <p>¹ Der Ertragswert ist zugleich der Steuerwert.</p> <p>² Als Grundpfandschätzungswert (Belastungsgrenze) gilt der Schätzungswert im Sinne des Bundesgesetzes über das bäuerliche Bodenrecht⁵⁾.</p> <p>³ Als Perimeterschätzungswert gilt der Ertragswert mit dem Zeitwert der Gebäude; bei Wäldern gilt ein bestimmter Ansatz je Quadratmeter, der vom kantonalen Amt für Wald und Raumentwicklung festzulegen ist.</p>	<p>³ Bei Wäldern gilt ein bestimmter Ansatz je Quadratmeter, der vom kantonalen Amt für Wald und Raumentwicklung festzulegen ist.</p>	
<p>Art. 7 Wertermittlung</p> <p>¹ Bei nichtlandwirtschaftlichen Grundstücken sind je nach Auftrag zu ermitteln:</p>		

¹⁾ SR 210

²⁾ SR 210

³⁾ SR 211.412.11

⁴⁾ SR 211.412.11

⁵⁾ SR 211.412.11

Geltendes Recht	Vernehmlassungsentwurf des Regierungsrats vom 4. Juni 2013	Notizen
a. der Verkehrswert; b. der Steuerwert ¹⁾ ; c. die Belastungsgrenze für die Errichtung von Gülden gemäss Art. 848 ZGB ³⁾ ; d. der Neuwert, der Minderwert und der Zeitwert der Gebäude.	b. der Steuerwert ²⁾ . c. <i>Aufgehoben</i> d. <i>Aufgehoben</i>	
Art. 8 Wertanwendung ¹ Als Grundpfandschätzungswert gilt der Verkehrswert, als Perimeterschätzungswert der Steuerwert ⁴⁾ .	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 ist der Schätzungswert, welcher in der Regel zwischen Realwert und Ertragswert liegt. Der erzielbare Kaufpreis ist angemessen zu berücksichtigen. ² Preise, die zufolge persönlicher oder sonst im Einzelfall ungewöhnlicher Verhältnisse erzielt werden, wie Preise unter Verwandten, Liebhaber- und Spekulationspreise, sind nicht zu berücksichtigen.	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 Verkehrswert von gewerblichen	Art. 11 <i>Aufgehoben</i>	

¹⁾ Art. 45 ff. StG (GDB [641.4](#))

²⁾ Art. 45 ff. StG (GDB [641.4](#))

³⁾ SR [210](#)

⁴⁾ Art. 45 ff. StG (GDB [641.4](#))

Geltendes Recht	Vernehmlassungsentwurf des Regierungsrats vom 4. Juni 2013	Notizen
<p>und industriellen Betrieben</p> <p>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 Möglichkeit des Grundstückverkaufs angemessen zu berücksichtigen.</p>		
<p>Art. 12 Realwert</p> <p>¹ Der Realwert setzt sich zusammen aus der Summe des Bodenwertes, dem Zeitwert der Bauten sowie den Umgebungsanlagen und den Baunebenkosten.</p> <p>² Als Bodenwert gilt der Wert, den Land im Baugebiet in ähnlicher Lage erreicht hat und der voraussichtlich während einer längeren Zeitspanne erreicht werden kann. Der Bodenwert soll in einem angemessenen Verhältnis zur Nutzung und zum Gesamtanlagewert des Grundstücks stehen (Lageklassen).</p>	<p>¹ Der Realwert eines Grundstückes setzt sich zusammen aus der Summe des Landwertes, dem Zeitwert der Bauten sowie den Umgebungsanlagen und den Baunebenkosten.</p> <p>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.</p> <p>³ Der Landwert soll in einem angemessenen Verhältnis zur Nutzung und zum Gesamtanlagewert des Grundstücks stehen (Lageklassen).</p> <p>⁴ Der Zeitwert der Bauten entspricht dem Neuwert, abzüglich der dem Alter der Bauten entsprechenden Altersentwertung.</p>	
<p>Art. 13 Ertragswert</p> <p>¹ Der Ertragswert entspricht dem kapitalisierten Miet- bzw. Pachtwert des Grundstücks zu einem Satz, der nebst einer angemessenen Verzinsung des investierten</p>	<p>¹ Der Ertragswert eines Grundstückes entspricht dem kapitalisierten Miet- bzw. Pachtwert des Grundstücks zu einem Satz, der nebst einer angemessenen Verzinsung</p>	

Geltendes Recht	Vernehmlassungsentwurf des Regierungsrats vom 4. Juni 2013	Notizen
<p>Kapitals die bei der Bewirtschaftung des Grundstücks entstehenden Unkosten berücksichtigt. Zum Ertrag gehören auch die dem Eigenbedarf des Eigentümers oder der Eigentümerin dienenden Nutzungen des Grundstücks.</p> <p>² 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.</p>	<p>des investierten Kapitals die bei der Bewirtschaftung des Grundstücks entstehenden Unkosten berücksichtigt.</p> <p>² Zum Ertrag gehören auch die dem Eigenbedarf des Eigentümers oder der Eigentümerin dienenden Nutzungen des Grundstückes.</p> <p>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.</p>	
<p>Art. 14 Veranlassung der Grundpfandschätzung</p> <p>¹ Der Eigentümer oder die Eigentümerin eines Grundstücks kann jederzeit eine Grundpfandschätzung verlangen. Nach Wertverminderungen ist er oder sie dazu verpflichtet.</p> <p>² Hat das Grundbuch begründete Zweifel, ob eine Schätzung noch zutreffend ist, so kann es von sich aus eine neue Schätzung verlangen.</p>	<p>Art. 14 Landwert</p> <p>¹ Innerhalb einer Gemeinde werden die Grundstücke bestimmten Landwertzonen zugeordnet.</p> <p>² Für jede Landwertzone innerhalb der Bauzone wird der steuerlich massgebende Landwert festgelegt.</p> <p>³ Ausserhalb der Bauzonen gilt für überbaute Grundstücke ein reduzierter Landwert in Abhängigkeit der Distanz zur nächst gelegenen Landwertzone.</p> <p>⁴ Bauzonen ohne zugewiesenen Landwert (Zonen für</p>	

Geltendes Recht	Vernehmlassungsentwurf des Regierungsrats vom 4. Juni 2013	Notizen
	<p>öffentliche Bauten und Anlagen, Klosterzonen, Kurzonen, Campingzonen, Grünzonen usw.) werden unter Berücksichtigung der jeweiligen Nutzung individuell durch die Steuerverwaltung bewertet.</p> <p>⁵ Der Regierungsrat erlässt pro Gemeinde einen Landwertplan mit den entsprechenden Landwertzonen.</p>	
<p>Art. 15 Veranlassung der Perimeterschätzung</p> <p>¹ Die kantonale Steuerverwaltung wird tätig, wenn vom Regierungsrat ein entsprechender Auftrag erteilt wird.</p> <p>² Die zuständigen Organe der Genossenschaft können die Daten von Zwischenrevisionen unmittelbar bei der kantonalen Steuerverwaltung verlangen.</p>	<p>Art. 15 <i>Aufgehoben</i></p>	
<p>Art. 16 Gesamt- und Teilrevision</p> <p>¹ Jedes Grundstück ist in der Regel innert 15 Jahren von Amtes wegen einmal neu zu schätzen.</p> <p>² Der Regierungsrat kann eine Gesamt- oder Teilrevision auf einen bestimmten Stichtag oder im Rahmen eines fortlaufenden Schätzungsverfahrens durchführen lassen.</p>	<p>Art. 16 Teilrevision</p> <p>¹ Der Regierungsrat legt die Faktoren der schematischen, formelmässigen Bewertung für die Steuerschätzung gemäss Artikel 17 dieser Verordnung alle fünf Jahre fest.</p> <p>² Das Formular zur Festsetzung des Steuerwertes wird den Grundeigentümerinnen und Grundeigentümern mindestens alle fünf Jahre zugestellt.</p>	
<p>Art. 17 Zwischenrevision</p> <p>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 Zwischenre-</p>	<p>Art. 17 Steuerschätzung</p> <p>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.</p>	

Geltendes Recht	Vernehmlassungsentwurf des Regierungsrats vom 4. Juni 2013	Notizen
<p>sion vorgenommen.</p> <p>² Revisionsgründe sind insbesondere:</p> <p>a. Meliorationen, Güterzusammenlegungen, Entwässerungen, Aufforstungen, Rodungen, Verbauungen, raumplanerische Massnahmen;</p> <p>b. Errichtung, Umbau oder Abbruch von Dauerbauten;</p> <p>c. Änderung der Erschliessung durch Strassen, Kanalisationen und Leitungen aller Art;</p> <p>d. Handänderungen von landwirtschaftlichen Grundstücken zu einem nicht durch die landwirtschaftliche Nutzung bestimmten Erwerbspreis oder Anrechnungswert;</p> <p>e. Anstieg des Verkehrswertes landwirtschaftlicher Grundstücke auf eine nicht mehr durch die landwirtschaftliche Nutzung bestimmte Höhe;</p> <p>f. Teilung oder Vereinigung von Grundstücken, sofern diese dadurch in ihrer Gesamtheit eine Wertveränderung erfahren.</p> <p>³ Die kantonale Steuerverwaltung kann nach Handänderungen Zwischenrevisionen vornehmen.</p> <p>⁴ Sobald die Baubewilligungsbehörde einen Revisionsgrund feststellt, hat sie ihn von Amtes wegen zu melden. Sie prüft jährlich, ob die beantragten Revisions-</p>	<p>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.</p> <p>a. <i>Aufgehoben</i></p> <p>b. <i>Aufgehoben</i></p> <p>c. <i>Aufgehoben</i></p> <p>d. <i>Aufgehoben</i></p> <p>e. <i>Aufgehoben</i></p> <p>f. <i>Aufgehoben</i></p> <p>³ <i>Aufgehoben</i></p> <p>⁴ <i>Aufgehoben</i></p>	

Geltendes Recht	Vernehmlassungsentwurf des Regierungsrats vom 4. Juni 2013	Notizen
<p>schätzungen durchgeführt werden und erstattet hierüber dem Regierungsrat Bericht.</p> <p>⁵ Die mit der Erhebung der Erbschafts- und Schenkungssteuer beauftragten Stellen sind befugt, eine amtliche Verkehrs- oder Ertragswertschätzung zu verlangen.</p> <p>⁶ Das Schätzungsbegehren ist bei der kantonalen Steuerverwaltung einzureichen.</p>	<p>⁵ <i>Aufgehoben</i></p> <p>⁶ <i>Aufgehoben</i></p>	
	<p>Art. 17a Auftragsschätzung</p> <p>¹ Die amtliche Verkehrswert- oder Grundpfandschätzung ist in der Regel gestützt auf eine eingehende Besichtigung des Grundstücks oder der Anlage vorzunehmen.</p> <p>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 Versicherungspolicen Einsicht zu gewähren.</p>	
<p>Art. 18 Schätzung</p> <p>¹ Die Schätzung ist in der Regel gestützt auf eine eingehende Besichtigung des Grundstücks oder der Anlage vorzunehmen. Der Zeitpunkt der Besichtigung ist den Parteien rechtzeitig mitzuteilen.</p> <p>² Der Eigentümer oder die Eigentümerin und andere Berechtigte haben den Schätzenden der kantonalen Steuerverwaltung innerhalb der üblichen Tageszeiten</p>	<p>Art. 18 Neufestsetzung von Steuerwerten</p> <p>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.</p> <p>² Gründe sind insbesondere:</p>	

Geltendes Recht	Vernehmlassungsentwurf des Regierungsrats vom 4. Juni 2013	Notizen
<p>ungehindert Zutritt zu allen zu bewertenden Bereichen zu gewähren.</p> <p>³ 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 Versicherungspolicen Einsicht zu gewähren.</p>	<p>a. Neubau, Erweiterung, Umbau, Renovation oder Abbruch von Dauerbauten;</p> <p>b. Teilung oder Vereinigung von Grundstücken, sofern diese dadurch in ihrer Gesamtheit eine Wertveränderung erfahren;</p> <p>c. Ein-, Um- und Auszonungen (Nutzungsplanungen).</p> <p>³ Die kantonale Steuerverwaltung kann nach Handänderungen neue Schätzungen vornehmen.</p> <p>⁴ Das Schätzungsbegehren ist bei der kantonalen Steuerverwaltung einzureichen.</p>	
	<p>Art. 18a Pflichten der Eigentümer</p> <p>¹ Das Formular zur Festsetzung des Steuerwerts, ist vom Eigentümer oder der Eigentümerin wahrheitsgetreu und vollständig auszufüllen und samt den vorgeschriebenen Beilagen oder dem vorgegebenen Datenträger innert der auf dem Formular aufgedruckten Frist bei der kantonalen Steuerverwaltung einzureichen.</p> <p>² 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.</p>	

Geltendes Recht	Vernehmlassungsentwurf des Regierungsrats vom 4. Juni 2013	Notizen
	<p>³ 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.</p> <p>⁴ Die Eigentümer sind zur Mitwirkung verpflichtet und haben auf Verlangen der kantonalen Steuerverwaltung insbesondere mündlich oder schriftlich Auskunft zu erteilen, Geschäftsbücher, Belege und weitere Bescheinigungen sowie Urkunden über den Geschäftsverkehr vorzulegen.</p>	
	<p>Art. 18b Aufgabe der kantonalen Steuerverwaltung</p> <p>¹ Die kantonale Steuerverwaltung setzt den Steuerwert fest.</p> <p>² Sie kann insbesondere Sachverständige beiziehen, Augenscheine oder Kontrollen durchführen und Einsicht in weitere Dokumente wie Kaufverträge, Baupläne, Rechnungen, Versicherungspolicen etc. verlangen. Die sich daraus ergebenden Kosten können ganz oder teilweise den Eigentümern auferlegt werden, die diese durch eine schuldhaftige Verletzung von Verfahrenspflichten notwendig gemacht haben.</p> <p>³ Die kantonale Steuerverwaltung kann den Steuerwert nach pflichtgemäßem Ermessen festlegen:</p> <p>a. wenn der Grundeigentümer oder die Grundeigentümerin das Formular zur Festsetzung des Steuerwertes nicht einreicht;</p> <p>b. wenn die Schätzung mangels zuverlässigen Unterlagen nicht einwandfrei festgelegt werden kann.</p>	

Geltendes Recht	Vernehmlassungsentwurf des Regierungsrats vom 4. Juni 2013	Notizen
<p>Art. 20 Protokoll</p> <p>¹ Die kantonale Steuerverwaltung hat über jede Schätzung ein Protokoll aufzunehmen, das die Nachprüfung des Schätzungsergebnisses ermöglicht.</p> <p>² Das Protokoll hat zu enthalten:</p> <p>a. die Namen der Parteien, der schätzenden Personen und der allfällig mitwirkenden Gutachter oder Gutachterinnen;</p> <p>b. den Namen und die genaue Bezeichnung des Grundstücks;</p> <p>c. die Grösse und Lage des Grundstücks, die Beschaffenheit des Bodens sowie das Alter und den Zustand der Anlagen;</p> <p>d. die angewandten Schätzungsregeln und Berechnungsarten;</p> <p>e. die ermittelten Werte;</p> <p>f. den Versicherungswert und das Jahr seiner letzten Anpassung;</p> <p>g. das Datum der Schätzung;</p> <p>h. die Unterschrift der schätzenden Personen.</p>	<p>¹ Die kantonale Steuerverwaltung hat bei amtlichen Verkehrswert- oder Grundpfandschätzungen über jede Schätzung ein Protokoll aufzunehmen, das die Nachprüfung des Schätzungsergebnisses ermöglicht.</p> <p>² <i>Aufgehoben</i></p>	
<p>Art. 21 Eröffnung der Schätzungswerte</p> <p>¹ Die Schätzungswerte werden den Parteien in einem schriftlichen Bericht eröffnet.</p>	<p>¹ Die Schätzungswerte werden dem Eigentümer oder der Eigentümerin oder einer Stellvertretung mit einer</p>	

Geltendes Recht	Vernehmlassungsentwurf des Regierungsrats vom 4. Juni 2013	Notizen
<p>² Dem zuständigen Grundbuch wird auf Verlangen der Bericht zugestellt, sobald die Schätzung rechtskräftig geworden ist.</p> <p>³ Anstelle der Berichtzustellung kann bei Perimeter-schätzungen während 20 Tagen eine öffentliche Proto-kollauflage erfolgen.</p>	<p>schriftlichen Verfügung eröffnet.</p> <p>² Dem zuständigen Grundbuch wird der landwirtschaftli-che Schätzungswert für die Belastungsgrenze zuge-stellt, sobald die Schätzung rechtskräftig geworden ist.</p> <p>³ <i>Aufgehoben</i></p>	
<p>Art. 22 Nachführung der Schätzungsakten</p> <p>¹ Das Grundbuch meldet der kantonalen Steuerverwal-tung die Begründung von Stockwerkeigentum und Mit-eigentumsanteilen, die Handänderungen und Grund-stückmutationen. Die kantonale Steuerverwaltung ist berechtigt in die Grundbuchdaten Einsicht zu nehmen, soweit dies für die Aufgabenerfüllung notwendig ist.</p> <p>² Die Baubewilligungsbehörden melden der kantonalen Steuerverwaltung auch die nur auf Zeit bewilligten Bau-ten durch Zustellung der Bewilligungsentscheide.</p>	<p>² <i>Aufgehoben</i></p>	
<p>Art. 23 Schätzungsreglement</p> <p>¹ Der Regierungsrat regelt die Schätzungen mit verbind-lichen Richtlinien und Bewertungsnormen¹⁾.</p>	<p>Art. 23 Ausführungsbestimmungen</p> <p>¹ Der Regierungsrat regelt die nichtlandwirtschaftlichen Steuerschätzungen in Ausführungsbestimmungen.</p>	
<p>Art. 25 Zuständigkeiten des kantonalen Amtsnotars oder der Amtsnotarin</p> <p>¹ Der kantonale Amtsnotar oder die kantonale Amtsn-</p>	<p>¹ Der kantonale Amtsnotar oder die kantonale Amtsn-</p>	

¹⁾ Ausführungsbestimmungen über das Schätzungsreglement (GDB [213.711](#))

Geltendes Recht	Vernehmlassungsentwurf des Regierungsrats vom 4. Juni 2013	Notizen
<p>tarin ist für die Überwachung der Auslosung und Tilgung von Gülten (Art. 882 Abs. 2 ZGB¹⁾) zuständig.</p> <p>² In Engelberg kann auch der Talamann diese Aufgabe erfüllen.</p>	<p>tarin ist für die Überwachung der Auslosung und Tilgung von Gülten zuständig.</p>	
<p>Art. 26 Hinterlegung der Zahlung</p> <p>¹ Zahlungen des Pfandschuldners oder der Pfandschuldnerin im Sinne von Art. 861 Abs. 2 ZGB²⁾ können bei der Obwaldner Kantonalbank hinterlegt werden.</p>	<p>¹ Zahlungen des Pfandschuldners oder der Pfandschuldnerin im Sinne von Art. 851 ZGB³⁾ können bei der Obwaldner Kantonalbank hinterlegt werden.</p>	
	<p>3. Der Erlass GDB 641.4 (Steuergesetz vom 30. Oktober 1994) (Stand 1. Januar 2013) wird wie folgt geändert:</p>	
<p>Art. 23</p> <p>¹ Steuerbar sind die Erträge aus unbeweglichen Vermögen, insbesondere:</p> <p>a. alle Einkünfte aus Vermietung, Verpachtung, Nutznutzung oder sonstiger Nutzung;</p> <p>b. der Mietwert von Liegenschaften oder Liegenschaftsteilen, die den Steuerpflichtigen aufgrund von Eigentum oder eines unentgeltlichen Nutzungsrechts für den Eigengebrauch zur Verfügung stehen; die Festsetzung des Eigenmietwertes erfolgt unter Berücksichtigung der ortsüblichen Verhältnisse und der tatsächlichen Nutzung der am Wohnsitz selbstbewohnten Liegenschaft;</p>	<p>b. der Mietwert von Liegenschaften oder Liegenschaftsteilen, die den Steuerpflichtigen aufgrund von Eigentum oder eines unentgeltlichen Nutzungsrechts für den Eigengebrauch zur Verfügung stehen;</p>	

¹⁾ SR 210

²⁾ SR 210

³⁾ SR 210

Geltendes Recht	Vernehmlassungsentwurf des Regierungsrats vom 4. Juni 2013	Notizen
<p>c. Einkünfte aus Baurechtsverträgen;</p> <p>d. Einkünfte aus der Ausbeutung von Wasserrechten, Kies, Sand und andern Bestandteilen des Bodens.</p> <p>² Der Mietwert gemäss Absatz 1 Buchstabe b ist auch dann steuerbar, wenn das Grundstück zu einem erheblich vom Marktwert abweichenden Mietzins an eine nahestehende Person vermietet oder verpachtet wird.</p>	<p>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:</p> <p>a. der Eigenmietwert ist unter Berücksichtigung der Förderung von Eigentumsbildung und Selbstvorsorge in der Regel auf 70 Prozent des Marktwertes festzulegen;</p> <p>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;</p> <p>c. bei am Wohnsitz selbst bewohnten Liegenschaften oder Liegenschaftsteilen ist der Eigenmietwert zudem unter Berücksichtigung der tatsächlichen Nutzung festzulegen.</p>	
<p>Art. 45 Nichtlandwirtschaftliche Grundstücke</p>		

Geltendes Recht	Vernehmlassungsentwurf des Regierungsrats vom 4. Juni 2013	Notizen
<p>¹ Als Grundlage für die Berechnung des Steuerwertes der nichtlandwirtschaftlichen Grundstücke dienen der amtlich ermittelte Real- und Ertragswert.</p> <p>² Der Steuerwert für nichtlandwirtschaftliche, überbaute Grundstücke wird als Mittelwert zwischen dem Real- und dem Ertragswert berechnet, wobei in der Regel beide Werte gleichstark gewichtet werden.</p> <p>³ Der Steuerwert für nichtlandwirtschaftliche, unüberbaute Grundstücke innerhalb der Bauzone entspricht dem Realwert.</p> <p>⁴ Der Steuerwert für nichtlandwirtschaftliche, unüberbaute Grundstücke ausserhalb der Bauzone entspricht dem Mittelwert zwischen dem Real- und dem landwirtschaftlichen Ertragswert, wobei in der Regel beide Werte gleich gewichtet werden.</p> <p>⁵ Bei nichtlandwirtschaftlichen Grundstücken, deren Verkehrswert vorwiegend durch den mehrfach zu gewichtenden Ertragswert bestimmt wird, wie bei Bahnen, Skiliften, Hotel-, Industrie- und Gewerbeliegenschaften, ist der Ertragswert auch bei der Berechnung des Steuerwertes entsprechend zu gewichten.</p>	<p>¹ Als Grundlage für die Berechnung des Steuerwertes der nichtlandwirtschaftlichen Grundstücke dient der durch die Steuerverwaltung ermittelte Real- oder Ertragswert.</p> <p>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 dem effektiven Verkehrswert liegen.</p> <p>³ Führt in Einzelfällen die formelmässige Bewertung dennoch zu einem höheren Steuerwert, ist eine individuelle Schätzung vorzunehmen und dabei ein Wert von 90 Prozent des effektiven Verkehrswertes anzustreben.</p> <p>⁴ <i>Aufgehoben</i></p> <p>⁵ <i>Aufgehoben</i></p>	
<p>Art. 47 Landwirtschaftliche Grundstücke</p> <p>¹ Für die der Land- und Forstwirtschaft dienenden</p>	<p>¹ Für die der Land- und Forstwirtschaft dienenden</p>	

Geltendes Recht	Vernehmlassungsentwurf des Regierungsrats vom 4. Juni 2013	Notizen
<p>Grundstücke, mit Einschluss der erforderlichen Ökonomiegebäude und der Wohnung des Betriebsleiters und der mitarbeitenden Familienangehörigen entspricht der Steuerwert dem Ertragswert. Vorbehalten bleiben die Absätze 3 und 4.</p> <p>² Ein Grundstück dient der Land- und Forstwirtschaft, wenn es durch Gewinnung und Verwertung der natürlichen Früchte des Bodens genutzt oder für die Aufzucht von Tieren benutzt wird und der Eigentümer das Grundstück diesen Zwecken erhalten will oder für diese Zwecke erworben hat.</p> <p>³ Grundstücke, die zum Zwecke der Kapitalanlage erworben wurden oder offensichtlich diesem Zweck dienen, werden wie nichtlandwirtschaftliche Grundstücke besteuert.</p> <p>⁴ Innerhalb der Bauzone gelegene landwirtschaftliche Grundstücke werden wie nichtlandwirtschaftliche Grundstücke besteuert, wobei ihr Steuerwert dem Mittelwert zwischen dem dreifach gewichteten Realwert und dem einfach gewichteten Ertragswert entspricht.</p>	<p>Grundstücke, mit Einschluss der erforderlichen Ökonomiegebäude und der Wohnung des Betriebsleiters entspricht der Steuerwert dem Ertragswert. Vorbehalten bleiben die Absätze 3 und 4.</p> <p>⁴ Innerhalb der Bauzone gelegene landwirtschaftliche Grundstücke werden wie nichtlandwirtschaftliche Grundstücke besteuert.</p>	
<p>Art. 262 Steuerpfandrecht an Grundstücken</p> <p>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 aber ohne Vorliegen einer rechtskräftigen Veranlagung im Grundbuch eingetragen werden.</p>	<p>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.</p>	

Geltendes Recht	Vernehmlassungsentwurf des Regierungsrats vom 4. Juni 2013	Notizen
<p>² Das gesetzliche Steuerpfandrecht an Grundstücken erlischt, wenn es nicht eingetragen wird, nach Ablauf von drei Jahren nach Eintrag der Handänderung im Grundbuch oder bei einer solchen, die keine Eintragung im Grundbuch voraussetzt, seit der Wahrnehmung durch die für die Veranlagung zuständige Steuerbehörde.</p>	<p>² <i>Aufgehoben</i></p>	
	<p>4. Der Erlass GDB 641.41 (Vollziehungsverordnung zum Steuergesetz vom 18. November 1994) (Stand 1. Januar 2012) wird wie folgt geändert:</p>	
<p>Art. 10 Mietwert selbstbenutzter Grundstücke (Eigenmietwert) (Art. 23 StG) a. ordentliche Bemessung</p> <p>¹ Der Mietwert selbstbenutzter nichtlandwirtschaftlicher Grundstücke, selbstbenutzter landwirtschaftlicher Grundstücke gemäss Art. 47 Abs. 3 StG oder selbstbenutzter Anteile an solchen Grundstücken beträgt 4 Prozent des Netto-Steuerwerts.</p> <p>² Der Mietwert selbstbenutzter landwirtschaftlicher Grundstücke wird in Prozenten des Ertragswertes berechnet, wobei der Regierungsrat zu Beginn jeder Steuerperiode den Prozentsatz festlegt. Für Gebäude des landwirtschaftlichen Betriebsvermögens, die weder landwirtschaftlich noch sonstwie genutzt werden können, entfällt der Mietwert.</p> <p>³ Bei Wohnhäusern, die nicht vollständig selbstbenutzt werden, wird der Steuerwert der selbstbenutzten Räume in Prozenten des Steuerwertes des ganzen Gebäudes mit Hilfe der Protokollmietwerte ermittelt.</p> <p>⁴ Bei gemischter Wohn- und Geschäftsnutzung basiert der Mietwert der selbstbenutzten Wohnung auf dem durch die amtliche Schätzung festgestellten anteiligen</p>	<p>¹ Der Mietwert selbstbenutzter landwirtschaftlicher Grundstücke wird in Prozenten des Ertragswertes berechnet, wobei der Regierungsrat zu Beginn jeder Steuerperiode den Prozentsatz festlegt.</p> <p>² Bei Liegenschaften, die nicht vollständig selbstbenutzt werden, wird der Steuerwert der selbstbenutzten Räume anteilmässig ermittelt.</p> <p>³ <i>Aufgehoben</i></p> <p>⁴ <i>Aufgehoben</i></p>	

Geltendes Recht	Vernehmlassungsentwurf des Regierungsrats vom 4. Juni 2013	Notizen
Steuerwert.		
<p>Art. 21 Ertragswert von Grundstücken (Art. 44 StG)</p> <p>¹ Der Ertragswert eines Grundstücks entspricht dem kapitalisierten Miet- bzw. Pachtwert des Grundstückes zu einem Satze, der ausser einer angemessenen Verzinsung des investierten Kapitals die bei der Bewirtschaftung des Grundstückes entstehenden Unkosten berücksichtigt.</p> <p>² Zum Ertrag gehören auch die dem Eigenbedarf der Eigentümer dienenden Nutzungen des Grundstückes.</p> <p>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.</p>	<p>Art. 21 Ertragswert von Grundstücken (Art. 44 und 45 StG)</p> <p>¹ Der Ertragswert eines Grundstücks entspricht dem kapitalisierten Miet- bzw. Pachtwert des Grundstückes zu einem Satze, der nebst einer angemessenen Verzinsung des investierten Kapitals die bei der Bewirtschaftung des Grundstückes entstehenden Unkosten berücksichtigt.</p>	
<p>Art. 22 Realwert von Grundstücken (Art. 45 StG)</p> <p>¹ Der Realwert eines Grundstücks setzt sich zusammen aus der Summe des Bodenwertes und dem Zeitwert der Bauten mit den Umgebungsanlagen (Zeitbauwert).</p> <p>² Als Bodenwert gilt der Wert, den Land im Baugebiet in ähnlicher Lage erreicht hat und der voraussichtlich während einer längeren Zeitspanne erreicht werden kann.</p> <p>³ Der Bodenwert soll in einem angemessenen Verhältnis zur Nutzung und zum Gesamtanlagewert des Grundstückes stehen (Lageklassen).</p>	<p>¹ Der Realwert eines Grundstücks setzt sich zusammen aus der Summe des Landwertes, dem Zeitwert der Bauten sowie den Umgebungsanlagen und den Baunebenkosten.</p> <p>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.</p> <p>³ Der Landwert soll in einem angemessenen Verhältnis zur Nutzung und zum Gesamtanlagewert des Grundstückes stehen (Lageklassen).</p>	

Geltendes Recht	Vernehmlassungsentwurf des Regierungsrats vom 4. Juni 2013	Notizen
⁴ Der Zeitbauwert entspricht dem Neubauwert, abzüglich der dem Alter des Gebäudes entsprechenden Altersentwertung.	⁴ Der Zeitwert der Bauten entspricht dem Neuwert, abzüglich der dem Alter der Bauten entsprechenden Altersentwertung.	
<p>Art. 23 Schätzung von Grundstücken (Art. 45, 46 und 47 StG)</p> <p>¹ Die Schätzungswerte (Ertragswert, Realwert, Verkehrswert, Steuerwert) werden nach den Bestimmungen des Schätzungs- und Grundpfandgesetzes¹⁾ und der zugehörigen Verordnung²⁾ festgelegt.</p> <p>² Der Netto-Steuerwert für die nichtlandwirtschaftlichen Grundstücke beträgt 100 Prozent des Steuerwerts.</p>	<p>² Der Netto-Steuerwert für die nichtlandwirtschaftlichen Grundstücke beträgt 80 Prozent des Steuerwerts.</p>	
	<p>III.</p>	
	<p><i>Keine Fremdaufhebungen.</i></p>	
	<p>IV.</p>	
	<p>Der Regierungsrat bestimmt, wann dieses Gesetz in Kraft tritt. Es unterliegt dem fakultativen Referendum.</p>	
	<p>[Ort]</p> <p>[Behörde]</p>	

¹⁾ GDB [213.7](#)

²⁾ GDB [213.71](#)

Es handelt sich um einen Entwurf. Während den nächsten sechs Monaten werden die Steuerwerte anhand dieser Ausführungsbestimmungen ermittelt. Die definitiven Faktoren werden erst anschliessend festgelegt.

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 0.75 % pro Jahr)
- + Wertvermehrnde Investitionen (Umbauarbeiten werden zu 25 % als wertvermehrend angerechnet)
- + Anbauten / Erweiterungen (zu 100 % angerechnet)
- + Umgebungs- und Baunebenkosten (10 % von Zeitwert Gebäude)
- = Steuerwert, davon 80 % = Netto-Steuerwert

b. Eigenmietwert:

= 3.5 % (provisorisch) 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:

= 3.5 % (provisorisch) von Netto-Steuerwert Eigennutzung

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

Steuerwert Eigennutzung, davon 80 % = Netto-Steuerwert Eigennutzung

Anzahl Einheiten:

- + Anzahl Zimmer (1 Zimmer entspricht einer Einheit)
- + Vermietbare Fläche (bei gewerblicher Nutzung entsprechen 15 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*

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 0.75 % pro Jahr)
- + Wertvermehrnde Investitionen (Umbauarbeiten werden zu 25 % als wertvermehrend angerechnet)
- + Anbauten / Erweiterungen (zu 100 % angerechnet)
- + Umgebungs- und Baunebenkosten (10 % von Zeitwert Gebäude)
- = Steuerwert, davon 80 % = Netto-Steuerwert

b. Eigenmietwert:

= 3.5 % (provisorisch) 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:

$$= \frac{\text{Nettomiettertrag pro Jahr}}{\text{Kapitalisierungssatz von 6.50 \%}} \times 100 \%$$

= Steuerwert, davon 80 % = 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:

= 3.5 % (provisorisch) von Netto-Steuerwert Eigennutzung

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

Steuerwert Eigennutzung, davon 80 % = Netto-Steuerwert Eigennutzung

Anzahl Einheiten:

- + Anzahl Zimmer (1 Zimmer entspricht einer Einheit)
- + Vermietbare Fläche (bei gewerblicher Nutzung entsprechen 15 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. 35'000.-
- Altersentwertung von 0.75 % pro Jahr
- = Steuerwert, davon 80 % = Netto-Steuerwert

Bei zwei hintereinander angeordneten Einstellhallenplätzen beträgt der Pauschalwert für den zweiten Platz Fr. 25'000.-

b. Eigenmietwert:

- = 3.5 % (provisorisch) 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:

- + Landwert (Landfläche x Landwert gemäss Art. 9 dieser Ausführungsbestimmungen)
- = Steuerwert, davon 80 % = Netto-Steuerwert

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

a. Steuerwert:

- + Zeitwert Gebäude (Neuwert abzüglich Altersentwertung von 0.75 % pro Jahr)
- + Wertvermehrnde Investitionen (Umbauarbeiten werden zu 25 % als wertvermehrend angerechnet)
- + Anbauten / Erweiterungen (zu 100 % angerechnet)
- + Umgebungs- und Baunebenkosten (10 % von Zeitwert Gebäude)
- = Steuerwert, davon 80 % = Netto-Steuerwert

b. Eigenmietwert:

- = 3.5 % (provisorisch) 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:

- + Landwert (Landfläche x Landwert gemäss Art. 9 dieser Ausführungsbestimmungen)
- = Steuerwert, davon 80 % = Netto-Steuerwert

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

a. Steuerwert:

$$= \frac{\text{Nettomiettertrag pro Jahr}}{\text{Kapitalisierungssatz 6.50 \%}} \times 100 \%$$

- Landwert (Landfläche x Landwert gemäss Landwertplan)
- = Steuerwert, davon 80 % = 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:

- + Landfläche x Landwert (gemäss Art. 9 dieser Ausführungsbestimmungen)
- = Steuerwert, davon 80 % = Netto-Steuerwert

Bei unüberbautem Rohbauland und 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:

- = Landfläche (wenn nicht abparzelliert: 800 m²) x reduzierter Landwert (gemäss Art. 9 Abs. 4 dieser Ausführungsbestimmungen) ab Gebäude bis zur nächst gelegenen 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	150	CHF / m ²
Zone 2	250	CHF / m ²
Zone 3	350	CHF / m ²
Zone 4	450	CHF / m ²
Zone 5	550	CHF / m ²
Zone 6	650	CHF / m ²
Zone 7	750	CHF / m ²
Zone 8	850	CHF / m ²

² Für Stockwerkeigentum gelten die Landwerte umgerechnet in Prozent des jeweiligen Anteils des Gebäude Neuwertes:

Zone 1 - 2	12.5	% des Anteils Neuwert Gebäude
Zone 3 - 4	20.0	% des Anteils Neuwert Gebäude
Zone 5 - 6	27.5	% des Anteils Neuwert Gebäude
Zone 7 - 8	35.0	% 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 500m	Reduktion 20 %
Distanz (Luftlinie)	501m bis 1000m	Reduktion 30 %
Distanz (Luftlinie)	1001m bis 2000m	Reduktion 40 %
Distanz (Luftlinie)	2001m bis 3000m	Reduktion 50 %
Distanz (Luftlinie)	grösser 3000m	Reduktion 60 %

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 der Steuerwertes und Eigenmietwertes*

¹ Führt die schematische, formelmässige Ermittlung zu einem Steuerwert, der über 100 Prozent des effektiven Verkehrswertes oder unter 80 Prozent desselben liegt, so ist eine individuelle Schätzung des Steuerwertes vorzunehmen. Wird der Steuerwert anhand einer individuellen Schätzung ermittelt, ist der Steuerwert auf 90 Prozent des effektiven Verkehrswertes festzusetzen.

² Führt die schematische, formelmässige Ermittlung zu einem Eigenmietwert, der über 80 Prozent der effektiven Marktmiete oder unter 60 Prozent derselben liegt, so ist eine individuelle Schätzung des Eigenmietwertes vorzunehmen. Wird der Eigenmietwert anhand einer individuellen Schätzung vorgenommen, ist er auf 70 Prozent der effektiven Marktmiete festzusetzen.

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 neu festsetzt,
- nach Versand des Formulars zur Festsetzung des Steuerwertes,
- 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 hiezu gesonderte Ausführungsbestimmungen.

Art. 13 *Aufhebung bisherigen Rechts*

Die Ausführungsbestimmungen über das Schätzungsreglement vom 4. Oktober 1988³ werden aufgehoben.

Art. 14 *Inkrafttreten*

Diese Ausführungsbestimmungen treten am in Kraft.

Sarnen, ...

Im Namen des Regierungsrats
Landammann:
Landschreiber:

Ausführungsbestimmungen betreffend Gewährung eines Einschlages auf dem Eigenmietwert in Härtefällen

vom ...

Der Regierungsrat des Kantons Obwalden,

gestützt auf Artikel 23 Absatz 3, Artikel 45 Absatz 2 und 3 des Steuergesetzes vom 30. Oktober 1994¹,

beschliesst:

I. Allgemeines

Art. 1

Auf dem nach den Ausführungsbestimmungen über die amtlichen Steuerschätzungen der nichtlandwirtschaftlichen Grundstücke vom xx.xx.xx² 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.

II. Berechnung des Einschlages

A. Umfang des Einschlages

Art. 2 *Allgemeine Regel*

Ein Einschlag wird in der Regel gewährt, wenn der nach den Vorschriften der Ausführungsbestimmungen ermittelte Eigenmietwert höher ist als ein Drittel der Einkünfte, welche der steuerpflichtigen Person und den zu ihrem Haushalt gehörenden selbstständig steuerpflichtigen Personen (volljährige Kinder, Konkubinatspartner) zur Deckung der Lebenshaltungskosten zur Verfügung stehen und wenn die steuerpflichtige Person zur Deckung ihrer Lebenshaltungskosten anhaltend ihre Vermögenswerte heranziehen müsste.

Art. 3 *Vermögen*

¹ Die Gewährung des Einschlages entfällt, sofern das steuerbare Vermögen bei Alleinstehenden 100 000 Franken und bei den übrigen Personen 150 000 Franken übersteigt.

² Die Herabsetzung wird jedoch auch gewährt, wenn das steuerbare Vermögen die Beträge von 100 000 Franken (Alleinstehende) bzw. 150 000 Franken (übrige Steuerpflichtige) übersteigt, sofern der Steuerwert des am Wohnsitz dauernd selbstgenutzten Wohneigentums 75% des Steuerwerts aller Vermögenswerte (Aktiven vor Abzug der Schulden) gemäss Steuerveranlagung übersteigt.

¹ GDB 641.4

² GDB xxx.xxx

B. Berechnung der massgeblichen Einkünfte und der Abzüge

Art. 4 *Einkünfte*

¹ Massgebend sind alle steuerbaren Einkünfte der steuerpflichtigen Person und der zu ihrem Haushalt gehörenden selbstständig steuerpflichtigen Personen.

² Soweit die Einkünfte nur teilweise der Steuerpflicht unterliegen, werden sie voll angerechnet.

³ Der Eigenmiet- bzw. Mietwert der selbstgenutzten Liegenschaft wird den Einkünften nicht zugerechnet.

Art. 5 *Abzüge*

¹ Von den Einkünften können abgezogen werden:

- die Krankheits-, Unfall- und Invaliditätskosten, soweit sie den Selbstbehalt von 5 Prozent übersteigen und der steuerpflichtigen Person somit ein Abzug zusteht.

² Nicht abzugsberechtigt sind demgegenüber:

- die mit der selbstgenutzten Liegenschaft in Zusammenhang stehenden Aufwendungen, einschliesslich Schuldzinsen;
- alle weiteren steuerlich zulässigen Abzüge mit oder ohne Gewinnungskostencharakter (übrige Schuldzinsen, Sonderabzug bei Erwerbstätigkeit beider Ehegatten, Versicherungsprämien und Zinsen von Sparkapitalien, gemeinnützige Zuwendungen u.a.).

III. Verfahren

Art. 6 *Geltendmachung*

Der Einschlag im Härtefall ist von der steuerpflichtigen Person geltend zu machen.

IV. Unterhaltspauschale

Art. 7

Steht der steuerpflichtigen Person gemäss diesen Ausführungsbestimmungen ein Einschlag auf dem Eigenmietwert zu, wird die Unterhaltspauschale ungeachtet dieses Einschlags auf dem vollen Eigenmietwert berechnet.

V. Schlussbestimmung

Art. 8 *Inkrafttreten*

Diese Ausführungsbestimmungen samt Anhang 1 und 2 treten am 1. Januar 20.. in Kraft.

Sarnen, ...

Im Namen des Regierungsrats
Landammann:
Landschreiber:

Anwendungsbeispiele

zu den Ausführungsbestimmungen

betreffend Gewährung eines Einschlages auf dem Eigenmietwert in Härtefällen

Nachfolgende Beispiele geben Auskunft darüber, ob die Härtefallregelung gemäss Art. 3 anwendbar ist oder nicht.

Verheiratetes Ehepaar (ohne Kinder)

	<u>Beispiel 1</u>	<u>Beispiel 2</u>	<u>Beispiel 3</u>
	Franken	Franken	Franken
Bankguthaben	50'000	50'000	150'000
Übrige Vermögenswerte	20'000	20'000	20'000
Steuerwert Liegenschaft	500'000	500'000	500'000
Hypothek Liegenschaft	-400'000	-350'000	-350'000
übrige Schulden	-10'000	-10'000	-10'000
Reinvermögen	160'000	210'000	310'000
Steuerfreibetrag	-50'000	-50'000	-50'000
steuerbares Vermögen	110'000	160'000	260'000
steuerbares Vermögen unter Fr. 150'000	ja	nein	nein
	↓		
Bankguthaben		Franken <i>in %</i>	Franken <i>in %</i>
Übrige Vermögenswerte		50'000	150'000
Steuerwert Liegenschaft		20'000	20'000
Vermögenswerte		500'000 87.7%	500'000 74.6%
		570'000 100.0%	670'000 100.0%

Härtefallregelung anwendbar?	ja	ja	nein
-------------------------------------	-----------	-----------	-------------

Beispiel 1 Die Härtefallregelung ist anwendbar:
- Das steuerbare Vermögen ist tiefer als Fr. 150'000 (Art. 3 Abs. 1).

Beispiel 2 Die Härtefallregelung ist anwendbar:
- Das steuerbare Vermögen übersteigt den Betrag von Fr. 150'000 (Art. 3 Abs. 1).
- Der Steuerwert des am Wohnsitz dauernd selbstgenutzten Wohneigentums ist höher als 75% des Steuerwerts aller Vermögenswerte (Art. 3 Abs. 2).

Beispiel 3 Die Härtefallregelung ist **nicht** anwendbar:
- Das steuerbare Vermögen übersteigt den Betrag von Fr. 150'000 (Art. 3 Abs. 1).
- Der Steuerwert des am Wohnsitz dauernd selbstgenutzten Wohneigentums ist tiefer als 75% des Steuerwerts aller Vermögenswerte (Art. 3 Abs. 2).

Berechnungsbeispiel

zu den Ausführungsbestimmungen

betreffend Gewährung eines Einschlages auf dem Eigenmietwert in Härtefällen

Nachfolgendes Beispiel gibt Auskunft darüber, wie der Einschlag des Eigenmietwertes zu berechnen ist.

Einkommen gemäss Steuerveranlagung

AHV-Rente	(100%)	22'500
Pension	(80%)	20'000
Kapitalertrag		8'000
Mietwert EFH		22'500
./.Unterhalt	-4'500	18'000
Total Einkünfte		68'500

abzüglich:

- Hypothekarzinsen EFH		-18'000
- andere Schuldzinsen		-2'000
- Versicherungsprämien und Sparzinsenabzug		-3'450
- Krankheits-, Unfall- und Invaliditätskostenabzug		-5'000
Spenden		-500
Reineinkommen		39'550

Für Lebenshaltung stehen zur Verfügung

AHV-Rente	(100%)	22'500
Pension	(100%)	25'000
Kapitalertrag		8'000
Total Einkünfte		55'500

abzüglich:

- Krankheits-, Unfall- und Invaliditätskostenabzug		-5'000
Für Lebenshaltung stehen zur Verfügung		50'500

Berechnung des Einschlages

Eigenmietwert EFH		22'500
- ein Drittel der zur Verfügung stehenden Mitteln von Fr.	50'500	-16'800
Einschlag maximal		5'700

Neuregelung der Steuerschätzungen

Beispiele: Vergleich Steuerwerte alt - neu

1. Landwirtschaftliche Schätzungen

1.a Wohnhaus, Autounterstand, Scheune, Wiese und Wald

	Steuerwert		Mietwert	Faktor	Einkommen	
	Franken	in %			Franken	Franken
Preisbasis 1980	515'215	100%	4'592	2.1	9'643	100%
Preisbasis 2004	771'900		6'279	1.5	9'419	¹⁾
Veränderung	256'685	50%			-225	-2%

Bsp. Sarnen ²⁾

Vermögenssteuer:	387
Einkommenssteuer:	-27

1.b Wohnhaus, Remise, Scheune, Photovoltaikanlage, Wiese

	Steuerwert		Mietwert	Faktor	Einkommen	
	Franken	in %			Franken	Franken
Preisbasis 1980	533'360	100%	4'144	2.1	8'702	100%
Preisbasis 2004	855'900		5'824	1.5	8'736	¹⁾
Veränderung	322'540	60%			34	0%

Bsp. Sarnen ²⁾

Vermögenssteuer:	486
Einkommenssteuer:	-

1.c Scheune, Wiese, Wald

(Nur Vermögenssteuer, für Einkommen nicht relevant)

	Steuerwert		Mietwert	Faktor	Einkommen	
	Franken	in %			Franken	Franken
Preisbasis 1980	223'618	100%	-	2.1	-	
Preisbasis 2004	232'400		-	1.5	-	
Veränderung	8'782	4%			-	

Bsp. Sarnen ²⁾

Vermögenssteuer:	12
------------------	----

Bemerkung

Die Berechnungen beziehen sich auf die Annahme, dass der höhere Steuerwert in der Höhe der Veränderungen zur Besteuerung gelangen und keine Schulden in Abzug gebracht werden können.

¹⁾ Faktor wird jährlich in Ausführungsbestimmungen festgelegt. Der Faktor 1.5 ist als Beispiel zu verstehen.

²⁾ Kantons-, Einwohner und Kirchgemeinden

Neuregelung der Steuerschätzungen

Beispiele: Vergleich Steuerwerte alt - neu

2. Nichtlandwirtschaftliche Schätzungen

2.a Mehrfamilienhaus, 4 1/2 Zimmer-Wohnung im 3. OG (STWE)

Baujahr: 1980
Verkehrswert geschätzt: 330'000

	Netto-Steuerwert		Faktor	Einkommen	
	Franken	in %		Franken	in %
Preisbasis 1995	204'500	100%	4.0%	8'180	100%
Preisbasis 2015	239'400		3.5%	8'379 ¹⁾	
Veränderung	34'900	17%		199	2%

Bsp. Sarnen²⁾

Vermögenssteuer: 51
Einkommenssteuer: 14

2.b Mehrfamilienhaus, 4 1/2 Zimmer-Wohnung im 1. OG (STWE)

Baujahr: 2008
Kaufpreis 2008: 530'000

	Netto-Steuerwert		Faktor	Einkommen	
	Franken	in %		Franken	in %
Preisbasis 1995	304'780	100%	4.0%	12'191	100%
Preisbasis 2015	436'600		3.5%	15'281 ¹⁾	
Veränderung	131'820	43%		3'090	25%

Bsp. Sarnen²⁾

Vermögenssteuer: 198
Einkommenssteuer: 408

2.c Mehrfam.haus, 5 1/2 Zimmer-Wohnung Attikageschoss (STWE)

Baujahr: 2008
Kaufpreis 2008: 900'000

	Netto-Steuerwert		Faktor	Einkommen	
	Franken	in %		Franken	in %
Preisbasis 1995	467'952	100%	4.0%	18'718	100%
Preisbasis 2015	752'500		3.5%	26'338 ¹⁾	
Veränderung	284'548	61%		7'619	41%

Bsp. Sarnen²⁾

Vermögenssteuer: 429
Einkommenssteuer: 1'033

¹⁾ Prozentsatz ist durch Regierungsrat festzulegen. Der Prozentsatz von 3.5 % ist als Beispiel zu verstehen.

²⁾ Kantons-, Einwohner und Kirchgemeinden

Neuregelung der Steuerschätzungen

Beispiele: Vergleich Steuerwerte alt - neu

2. Nichtlandwirtschaftliche Schätzungen

2.d Mehrfamilienhaus, 5 1/2 Zimmer-Wohnung im 2. OG (STWE)

Baujahr: 2012
Kaufpreis 2012: 1'710'000

	Netto-Steuerwert		Faktor	Einkommen	
	Franken	in %		Franken	in %
Preisbasis 1995	481'644	100%	4.0%	19'266	100%
Preisbasis 2015	744'400		3.5%	26'054 ¹⁾	
Veränderung	262'756	55%		6'788	35%

Bsp. Sarnen²⁾

Vermögenssteuer: 396
Einkommenssteuer: 911

2.e Mehrfamilienhaus, 4 1/2 Zimmer-Wohnung im 1. OG (STWE)

Baujahr: 2009
Kaufpreis 2009: 560'000

	Netto-Steuerwert		Faktor	Einkommen	
	Franken	in %		Franken	in %
Preisbasis 1995	370'193	100%	4.0%	14'808	100%
Preisbasis 2015	404'700		3.5%	14'165 ¹⁾	
Veränderung	34'507	9%		-643	-4%

Bsp. Sarnen²⁾

Vermögenssteuer: 51
Einkommenssteuer: -82

2.f Mehrfamilienhaus, 5 1/2 Zimmer-Wohnung im 2. OG (STWE)

Baujahr: 2009
Kaufpreis 2009: 1'050'000

	Netto-Steuerwert		Faktor	Einkommen	
	Franken	in %		Franken	in %
Preisbasis 1995	677'872	100%	4.0%	27'115	100%
Preisbasis 2015	821'200		3.5%	28'742 ¹⁾	
Veränderung	143'328	21%		1'627	6%

Bsp. Sarnen²⁾

Vermögenssteuer: 216
Einkommenssteuer: 217

¹⁾ Prozentsatz ist durch Regierungsrat festzulegen. Der Prozentsatz von 3.5 % ist als Beispiel zu verstehen.

²⁾ Kantons-, Einwohner und Kirchgemeinden

Neuregelung der Steuerschätzungen

Beispiele: Vergleich Steuerwerte alt - neu

2. Nichtlandwirtschaftliche Schätzungen

2.g Einfamilienhaus mit Garagenanbau, mittlerer Ausbaustandard

Baujahr: 1993

	Netto-Steuerwert		Faktor	Einkommen	
	Franken	in %		Franken	in %
Preisbasis 1995	471'969	100%	4.0%	18'879	100%
Preisbasis 2015	607'500		3.5%	21'263	¹⁾
Veränderung	135'531	29%		2'384	13%

Bsp. Sarnen ²⁾

Vermögenssteuer: 204
Einkommenssteuer: 313

2.h Einfamilienhaus, mittlerer Ausbaustandard

Baujahr: 1981

	Netto-Steuerwert		Faktor	Einkommen	
	Franken	in %		Franken	in %
Preisbasis 1995	231'500	100%	4.0%	9'260	100%
Preisbasis 2015	474'500		3.5%	16'608	¹⁾
Veränderung	243'000	105%		7'348	79%

Bsp. Sarnen ²⁾

Vermögenssteuer: 367
Einkommenssteuer: 992

2.i Einfamilienhaus, gehobener Ausbaustandard

Baujahr: 2010
Anlagekosten geschätzt 1'700'000

	Netto-Steuerwert		Faktor	Einkommen	
	Franken	in %		Franken	in %
Preisbasis 1995	930'132	100%	4.0%	37'205	100%
Preisbasis 2015	1'345'000		3.5%	47'075	¹⁾
Veränderung	414'868	45%		9'870	27%

Bsp. Sarnen ²⁾

Vermögenssteuer: 625
Einkommenssteuer: 1'332

¹⁾ Prozentsatz ist durch Regierungsrat festzulegen. Der Prozentsatz von 3.5 % ist als Beispiel zu verstehen.

²⁾ Kantons-, Einwohner und Kirchgemeinden

Neuregelung der Steuerschätzungen

Beispiele: Vergleich Steuerwerte alt - neu

2. Nichtlandwirtschaftliche Schätzungen

2.j Einfamilienhaus, gehobener Ausbaustandard

Baujahr: 2011
Anlagekosten geschätzt 2'250'000

	Netto-Steuerwert		Faktor	Einkommen	
	Franken	in %		Franken	in %
Preisbasis 1995	995'522	100%	4.0%	39'821	100%
Preisbasis 2015	1'699'700		3.5%	59'490 ¹⁾	
Veränderung	704'178	71%		19'669	49%

Bsp. Sarnen²⁾

Vermögenssteuer: 1'063
Einkommenssteuer: 2'664

2.k Einfamilienhaus, mittlerer Ausbaustandard

Baujahr: 2010
Anlagekosten geschätzt 925'000

	Netto-Steuerwert		Faktor	Einkommen	
	Franken	in %		Franken	in %
Preisbasis 1995	463'031	100%	4.0%	18'521	100%
Preisbasis 2015	723'200		3.5%	25'312 ¹⁾	
Veränderung	260'169	56%		6'791	37%

Bsp. Sarnen²⁾

Vermögenssteuer: 393
Einkommenssteuer: 911

¹⁾ Prozentsatz ist durch Regierungsrat festzulegen. Der Prozentsatz von 3.5 % ist als Beispiel zu verstehen.

²⁾ Kantons-, Einwohner und Kirchgemeinden

Neuregelung der Steuerschätzungen

Beispiele: Vergleich Steuerwerte alt - neu

2. Nichtlandwirtschaftliche Schätzungen

2.1 Mehrfamilienhaus

Baujahr: 2010

	Netto-Steuerwert		Einkommen
	Franken	in %	
Preisbasis 1995	3'051'739	100%	effektive Mieteinnahmen
Preisbasis 2015	2'798'700		effektive Mieteinnahmen
Veränderung	-253'039	-8%	

Bsp. Sarnen ²⁾

Vermögenssteuer: -382

2.m Mehrfamilienhaus

Baujahr: 2011

	Netto-Steuerwert		Einkommen
	Franken	in %	
Preisbasis 1995	3'701'078	100%	effektive Mieteinnahmen
Preisbasis 2015	3'950'700		effektive Mieteinnahmen
Veränderung	249'622	7%	

Bsp. Sarnen ²⁾

Vermögenssteuer: 376

2.n Mehrfamilienhaus

Baujahr: 1957

Verkaufspreis 2013: 4'475'000

	Netto-Steuerwert		Einkommen
	Franken	in %	
Preisbasis 1995	2'137'230	100%	effektive Mieteinnahmen
Preisbasis 2015	2'599'300		effektive Mieteinnahmen
Veränderung	462'070	22%	

Bsp. Sarnen ²⁾

Vermögenssteuer: 698

¹⁾ Prozentsatz ist durch Regierungsrat festzulegen. Der Prozentsatz von 3.5 % ist als Beispiel zu verstehen.

²⁾ Kantons-, Einwohner und Kirchgemeinden