

Würdigung der per 1. Januar 2017 in Kraft getretenen Anpassungen in den Gesetzen und Verordnungen.

### 1. Schätzungs- und Grundpfandgesetz, GDB 213.7

Gesetzestext	Würdigung	Wirkung / Bemerkungen
<p><b>Art. 5 Abs. 1 (geändert), Abs. 2 (geändert), Abs. 3 (neu)</b>  <b>Mitwirkungs- und Geheimhaltungspflicht (Überschrift geändert)</b></p> <p><sup>1</sup> Die Grundeigentümer oder Grundeigentümerinnen sind zur Mitwirkung bei der Grundstückschätzung verpflichtet. Sie haben auf Verlangen der kantonalen Steuerverwaltung insbesondere mündlich oder schriftlich Auskunft zu erteilen, Geschäftsbücher, Belege und weitere Bescheinigungen sowie Urkunden über den Geschäftsverkehr vorzulegen.</p> <p><sup>2</sup> Sie können bei der kantonalen Steuerverwaltung die Schätzungsakten einsehen oder eine kostenlose Kopie des Schätzungsprotokolls verlangen.</p> <p><sup>3</sup> Die mit der Schätzung beauftragten Personen haben über die bei ihrer Tätigkeit erhaltenen Kenntnisse gegenüber unberechtigten Drittpersonen Verschwiegenheit zu bewahren.</p>		<p>Die Mitwirkungspflicht durch die Grundeigentümer oder Grundeigentümerinnen wurde auf Gesetzesstufe geregelt. Die Anpassung hat sich in der Praxis bewährt. Die Akzeptanz in der Bevölkerung ist sehr hoch.</p> <p>In der Anfangsphase waren technische Probleme mit dem Kundenportal vorhanden, welche aber korrigiert werden konnten.</p> <p>Mit der Einführung von eTax gibt es neue Möglichkeiten auch für die Grundstückschätzung. Die Mitwirkung durch die Grundeigentümer oder Grundeigentümerinnen kann künftig in eTax integriert werden. Dies bringt für die Nutzer eine Vereinfachung und für die Steuerverwaltung den Vorteil, dass nur noch ein Portal unterhalten werden muss.</p>
<p><b>Art. 6 Abs. 1 (geändert), Abs. 2 (geändert), Abs. 3 (neu), Abs. 4 (neu)</b>  <b>Amtshilfe</b></p> <p><sup>1</sup> Die Amtsstellen des Kantons und der Gemeinden erteilen der kantonalen Steuerverwaltung kostenlos sämtliche für die Vornahme der Schätzung erforderlichen Auskünfte.</p> <p><sup>2</sup> Die Daten können einzeln, auf Listen oder auf elektronischen Datenträgern übermittelt werden.</p> <p><sup>3</sup> Sie können auch durch ein Abrufverfahren zugänglich gemacht werden. Der Datenzugriff ist in diesem Fall durch ein Rollen- und Berechtigungskonzept genau zu regeln.</p> <p><sup>4</sup> Die Baubewilligungsbehörden melden den Abschluss von Um-, Neu- und Erweiterungsbauten.</p>		<p>Die Anpassungen entsprechen den damaligen Empfehlungen des Datenschutzbeauftragten.</p>

Gesetzestext	Würdigung	Wirkung / Bemerkungen
<p><b>Art. 11 Abs. 1 (geändert)</b>  <b>Einsprache</b>  <sup>1</sup> Gegen die Schätzung kann innert 30 Tagen nach der Zustimmung bei der kantonalen Steuerverwaltung schriftlich Einsprache erhoben werden. Die Einsprache muss eine Begründung und einen Antrag enthalten.</p>		<p>Bis auf wenige Grundstücke sind alle der rund 18 190 nichtlandwirtschaftlichen Grundstücke neu geschätzt. Dabei sind für 174 Grundstücke Einsprachen eingegangen. Das ist etwa 1 Prozent aller verfügbaren Grundstücke. Davon wurden 20 gutgeheissen (11 Prozent) und 29 teilweise gutgeheissen (17 Prozent). 125 wurden abgewiesen (72 Prozent), 14 davon wurden an das Finanzdepartement als Beschwerde weitergezogen. Davon wurden 10 abgewiesen, 4 sind noch pendent.  Diese sehr kleine Anzahl an Einsprachen zeigt, dass 99 Prozent der Eigentümer mit der Schätzung bzw. mit den Steuer- und Eigenmietwerten einverstanden sind.</p>
<p><b>Art. 15 Abs. 1 (geändert), Abs. 2 (geändert), Abs. 6 (neu)</b>  <b>Kostentragung</b>  <sup>1</sup> Die Kosten von Grundpfandschätzungen, von Schätzungen für die Feststellung des Anrechnungswertes in einer Erbteilung sowie von Schätzungen im Auftragsverhältnis für Dritte sind vom Grundeigentümer oder von der Grundeigentümerin zu tragen, soweit sie nicht von der auftraggebenden Person zu tragen sind.  <sup>2</sup> Beantragt der Grundeigentümer oder die Grundeigentümerin eine Grundstückschätzung, so sind die Kosten durch den Grundeigentümer oder die Grundeigentümerin zu tragen.  <sup>6</sup> Der Kantonsrat regelt den Gebührenbezug durch Verordnung.</p>		<p>Die heute geltenden Schätzungsgebühren haben seit Einführung der Neuregelung zur Grundstückschätzung zu keinen Fragen oder Beanstandungen geführt.</p>
<p><b>Art. 16 Abs. 1 (aufgehoben)</b>  <b>Schätzung</b>  <sup>1</sup> aufgehoben</p> <p><b>Art. 17 Abs. 1 (geändert)</b>  <b>Belastungsgrenze</b>  <sup>1</sup> Die Belastungsgrenze für die Errichtung des Grundpfandrechts richtet sich nach den Vorschriften von Art. 793 ff. ZGB.</p>		<p>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.</p>

Gesetzestext	Würdigung	Wirkung / Bemerkungen
<b>Art. 23 Abs. 2 (neu)</b> <b>Übergangsrecht</b> <sup>2</sup> Die Bestimmungen über die Ermittlung und Festsetzung der Vermögenssteuerwerte und Eigenmietwerte, insbesondere die Pflichten der Grundeigentümer und der Grundeigentümerinnen sowie die Aufgaben der kantonalen Steuerverwaltung gemäss den Bestimmungen des Gesetzes über die Neuregelung der Grundstückschätzung werden ein Jahr vor dessen Inkrafttreten angewendet.		Mit der Übergangsbestimmung wurde sichergestellt, dass schon ein Jahr vor Inkrafttreten mit der Ermittlung und Festsetzung der Vermögenssteuerwerte und Eigenmietwerte begonnen werden konnte. Dieses Vorgehen hat sich bewährt.

## 2. Schätzungs- und Grundpfandverordnung; GDB 213.71

Gesetzestext	Würdigung	Wirkung / Bemerkungen
<b>Art. 1 Abs. 1 (geändert)</b> <b>Geltungsbereich</b> <sup>1</sup> Diese Verordnung findet Anwendung auf die Grundstücksschätzungen für die Errichtung von Grundpfandrechten, auf die Schätzung von Grundstücken und Anlagen bei Flur- und Wuhrgenossenschaften, für die Feststellung des Anrechnungswerts bei einer Erbteilung sowie auf die Schätzungen im Auftragsverhältnis für Dritte.		Der Geltungsbereich in Art. 1 Abs. 1 wurde ausgedehnt auf die Schätzungen im Auftragsverhältnis für Dritte. Die Ergänzung entsprach der damaligen Praxis, welche auch heute noch Gültigkeit hat.
<b>Art. 2 Abs. 1 (geändert)</b> <b>Schätzungsobjekte</b> Nach Massgabe dieser Verordnung werden mit ihren Bestandteilen die Grundstücke gemäss Art. 655 des Schweizerischen Zivilgesetzbuches (ZGB) geschätzt. a. - g. aufgehoben		Auf die Umschreibung der Schätzungsobjekte wurde verzichtet und nur noch auf das Schweizerische Zivilgesetzbuch verwiesen.
<b>Art. 4 Abs. 1, Abs. 2 (geändert)</b> <b>Wertermittlung</b> <sup>1</sup> Bei landwirtschaftlichen Grundstücken sind je nach Auftrag zu ermitteln: a. (geändert) der Ertrags- bzw. der Steuerwert; b. (geändert) der Grundpfandschätzungswert (Belastungsgrenze) für die Errichtung des Grundpfands gemäss Art. 793 ff. ZGB; c. (geändert) der Verkehrswert. <sup>2</sup> Der Ertrags- bzw. der Steuerwert und der Grundpfandschätzungswert (Belastungsgrenze) werden nach den Bestimmungen des Bundesgesetzes über das bäuerliche Bodenrecht <sup>9)</sup> und den dazu erlassenen Ausführungsbestimmungen ermittelt.		Im Art. 4 Abs. 1 wurden Anpassungen an die Bestimmungen des BGBB vorgenommen. Im Art. 4 Abs. 2 wurde neu festgehalten, dass immer mit den aktuellsten Bestimmungen des BGBB geschätzt wird.  Seit dem 1. Mai 2018 werden die landwirtschaftlichen Schätzungen zudem durch das Amt für Landwirtschaft und Umwelt durchgeführt.

Gesetzestext	Würdigung	Wirkung / Bemerkungen
<b>Art. 5 Abs. 3 (geändert)</b> <b>Wertanwendung</b> <sup>3</sup> Bei Wäldern gilt ein bestimmter Ansatz je Quadratmeter, der vom kantonalen Amt für Wald und Raumentwicklung festzulegen ist.		Die Änderungen in Art. 5 gingen auf die Teilrevision des ZGB zurück.
<b>Art. 7 Abs. 1</b> <b>Wertermittlung</b> <sup>1</sup> Bei nichtlandwirtschaftlichen Grundstücken sind je nach Auftrag zu ermitteln: b. (geändert) der Steuerwert. c. aufgehoben d. aufgehoben		Art. 7 Bst. c wurde infolge übergeordneten Rechts aufgehoben. Bei Art. 7 Bst. d handelte es sich um eine begriffliche Anpassung.
<b>Art. 8 Abs. 1 (geändert)</b> <b>Wertanwendung</b> <sup>1</sup> Als Grundlage für die Berechnung des Steuerwerts der nichtlandwirtschaftlichen Grundstücke dient der durch die Steuerverwaltung ermittelte Realwert oder Ertragswert.		Die Änderungen in Art. 8 wurden anhand der neuen gesetzlichen Grundlagen notwendig.
<b>Art. 9 Abs. 1 (geändert)</b> <b>Verkehrswert im Allgemeinen</b> <sup>1</sup> 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.		Es handelte sich um eine Präzisierung.
<b>Art. 11</b> <b>Verkehrswert von gewerblichen und industriellen Betrieben</b> aufgehoben		Bei der Neuregelung wurde davon ausgegangen, dass gewerbliche und industrielle Betriebe keinen Steuerwert benötigen, da das Buchwertprinzip gilt. Die Praxis zeigt aber, dass immer wieder Steuerwerte benötigt werden, sei es für die Aktienbewertung oder die Minimalsteuer auf Liegenschaften. Aus diesem Grund sollte der aufgehobene Gesetzestext wieder aktiviert werden.
<b>Art. 12 Abs. 1 (geändert), Abs. 2 (geändert), Abs. 3 (neu), Abs. 4 (neu)</b> <b>Realwert</b> <sup>1</sup> Der Realwert eines Grundstücks setzt sich zusammen aus der Summe des Landwerts, dem Zeitwert der Bauten sowie den Umgebungsanlagen und den Baunebenkosten. <sup>2</sup> Als Landwert gilt der Wert, den Land im Baugebiet in ähnlicher Lage erreicht hat und der voraussichtlich während einer längeren Zeitspanne erreicht werden kann.		Die Anpassungen beinhalteten Präzisierungen und Darstellungsfragen.  Die Zusammensetzung des Realwertes mit der Summe des Landwerts, dem Zeitwert der Bauten sowie den Umgebungsanlagen und den Baunebenkosten ist für die Verkehrswertberechnungen korrekt. Für die Steuerschätzungen sind die Baunebenkosten seit 01. Januar 2017 nicht mehr enthalten. Die Umgebungsanlagen wie Gartenhäuschen, Swimmingpool usw. werden weiterhin in die Schätzung miteinbezogen.

Gesetzestext	Würdigung	Wirkung / Bemerkungen
<p><sup>3</sup> Der Landwert soll in einem angemessenen Verhältnis zur Nutzung und zum Gesamtanlagewert des Grundstücks stehen (Lageklassen).</p> <p><sup>4</sup> Der Zeitwert der Bauten entspricht dem Neuwert, abzüglich der dem Alter der Bauten entsprechenden Altersentwertung.</p>		
<p><b>Art. 13 Abs. 1 (geändert), Abs. 2 (geändert), Abs. 3 (neu)</b>  <b>Ertragswert</b>  Der Ertragswert eines Grundstücks entspricht dem kapitalisierten Miet- bzw. Pachtwert des Grundstücks zu einem Satz, der nebst einer angemessenen Verzinsung des investierten Kapitals die bei der Bewirtschaftung des Grundstücks entstehenden Unkosten berücksichtigt.</p> <p><sup>2</sup> Zum Ertrag gehören auch die dem Eigenbedarf des Eigentümers oder der Eigentümerin dienenden Nutzungen des Grundstücks.</p> <p><sup>3</sup> 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>Es handelte sich um Präzisierungen und Darstellungsfragen.</p>
<p><b>Art. 14 Abs. 1 (geändert), Abs. 2 (geändert), Abs. 3 (neu), Abs. 4 (neu), Abs. 5 (neu)</b>  <b>Landwert (Überschrift geändert)</b></p> <p><sup>1</sup> Innerhalb einer Gemeinde werden die Grundstücke bestimmten Landwertzonen zugeordnet.</p> <p><sup>2</sup> Für jede Landwertzone innerhalb der Bauzone wird der steuerlich massgebende Landwert festgelegt.</p> <p><sup>3</sup> Ausserhalb der Bauzonen gilt für überbaute Grundstücke ein reduzierter Landwert in Abhängigkeit der Distanz zur nächstgelegenen Landwertzone.</p> <p><sup>4</sup> 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.</p>		<p>Die Erstellung von Landwertzonen hat sich bewährt. Seit der letzten Beurteilung sind die Landwerte stark gestiegen, weshalb die Preisbandbreite der Landwertzonen angepasst werden sollte.</p> <p>In der Praxis zeigt sich zudem, dass kleine Anpassungen angezeigt sind, z. B.:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Im Abs. 4 kann «Grünzone» gestrichen werden,</li> <li>- in einem zusätzlichen Absatz sollte ergänzt werden, dass der Landwert durch die Steuerverwaltung individuell angepasst werden kann, falls die effektive Nutzung dies erfordert.</li> </ul>

Gesetzestext	Würdigung	Wirkung / Bemerkungen
<p><sup>5</sup> Der Regierungsrat erlässt je Gemeinde einen Landwertplan mit höchstens acht Landwertzonen in der Preisbandbreite von Fr. 100.– bis 800.– pro m<sup>2</sup>. Die Preisbandbreite kann entsprechend der Entwicklung auf dem Liegenschaftsmarkt gesenkt oder um höchstens 20 Prozent erhöht werden.</p>		
<p><b>Art. 15</b> <b>Veranlassung der Perimeterschätzung aufgehoben</b></p>		<p>Die Perimeterschätzungen wurden infolge übergeordneten Rechts (Teilrevision des Schweizerischen Zivilgesetzbuches (ZGB; SR 210) betreffend Register-Schuldbrief sowie zum Sachenrecht per 1. Januar 2012) aufgehoben.</p>
<p><b>Art. 16 Abs. 1 (geändert), Abs. 2 (geändert)</b> <b>Teilrevision (Überschrift geändert)</b></p> <p><sup>1</sup> Der Regierungsrat legt die Faktoren der schematischen, formelmässigen Bewertung für die Grundstückschätzung gemäss Artikel 17 dieser Verordnung alle acht Jahre fest.</p> <p><sup>2</sup> Das Formular zur Festsetzung des Steuerwerts wird dem Grundeigentümer oder der Grundeigentümerin alle acht Jahre neu zugestellt.</p>		<p>Die Festsetzung der neuen Steuerwerte per 1. Januar 2017 hat mehr Aufwand verursacht als ursprünglich angenommen. Per Ende 2020 werden mit einigen Ausnahmen sämtliche Grundstücke einen neuen Steuerwert haben. Die Erkenntnis, dass die Umsetzung einer Neuschätzung viele personelle Ressourcen bindet, ist für die nächste Schätzungsrunde unbedingt zu beachten. Um die Arbeitsbelastung der Mitarbeitenden besser verteilen zu können, sollten die Schätzungen künftig in einem Rotationsprinzip nach Gemeinden vorgenommen werden.</p>
<p><b>Art. 17 Abs. 1 (geändert), Abs. 2 (geändert), Abs. 3 (aufgehoben), Abs. 4 (aufgehoben), Abs. 5 (aufgehoben), Abs. 6 (aufgehoben)</b> <b>Grundstückschätzung (Überschrift geändert)</b></p> <p><sup>1</sup> Der Regierungsrat erlässt die notwendigen Ausführungsbestimmungen zur Festsetzung des Steuerwerts von Grundstücken, welcher dem Real- oder Ertragswert entspricht. Die Schätzung wird anhand des Formulars zur Festsetzung des Steuerwerts vorgenommen.</p> <p><sup>2</sup> 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. - f. aufgehoben 3-6 aufgehoben</p>		<p>Die Ausführungsbestimmungen über die amtliche Schätzung der nichtlandwirtschaftlichen Grundstücke werden unter Punkt 5 gewürdigt. Die individuelle Schätzung nach Absatz 2 hat sich in der Praxis für diejenigen Fälle bewährt, bei denen der ermittelte Steuerwert nicht den tatsächlichen Verhältnissen entspricht.</p>

Gesetzestext	Würdigung	Wirkung / Bemerkungen
<p><b>Art. 17a (neu)</b>  <b>Auftragsschätzung</b>  <sup>1</sup>Die amtliche Verkehrswert- oder Grundpfandschätzung ist in der Regel gestützt auf eine eingehende Besichtigung des Grundstücks oder der Anlage vorzunehmen.  <sup>2</sup>Der Grundeigentümer, die Grundeigentümerin oder eine Stellvertretung hat der Besichtigung des Schätzungsobjekts beizuwohnen, Auskunft zu geben und auf Verlangen in Kauf-, Miet- und Pachtverträge, in Baupläne und kubische Berechnungen, sowie in Versicherungspolicen Einsicht zu gewähren.</p>		<p>Die Auftragsschätzung wie in Art. 17 a ausgeführt, bewährt sich in der Praxis.</p>
<p><b>Art. 18 Abs. 1 (geändert), Abs. 2 (geändert), Abs. 3 (geändert), Abs. 4 (neu)</b>  <b>Neufestsetzung von Steuerwerten (Überschrift geändert)</b>  <sup>1</sup>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.  <sup>2</sup>Gründe sind insbesondere:  a. (neu) Neubau, Erweiterung, Umbau, Renovation oder Abbruch von Dauerbauten;  b. (neu) Teilung oder Vereinigung von Grundstücken, sofern diese dadurch in ihrer Gesamtheit eine Wertveränderung erfahren;  c. (neu) Ein-, Um- und Auszonungen (Nutzungsplanungen).  <sup>3</sup>Die kantonale Steuerverwaltung kann nach Handänderungen neue Schätzungen vornehmen  <sup>4</sup>Das Schätzungsbegehren ist bei der kantonalen Steuerverwaltung einzureichen.</p>		<p>Der Art. 18 entspricht dem früheren Art. 17 (Zwischenrevision). Die Bestimmungen haben sich in der Praxis bewährt.</p>

Gesetzestext	Würdigung	Wirkung / Bemerkungen
<p><b>Art. 18a (neu)</b>  <b>Pflichten des Grundeigentümers oder der Grundeigentümerin</b></p> <p><sup>1</sup> Das Formular zur Festsetzung des Steuerwerts ist vom Grundeigentümer oder der Grundeigentümerin wahrheitsgetreu und vollständig auszufüllen und samt den vorgeschriebenen Beilagen innert der auf dem Formular aufgedruckten Frist bei der kantonalen Steuerverwaltung einzureichen.</p> <p><sup>2</sup> Das passwortgeschützte Formular kann auch online ausgefüllt und eingereicht werden.</p> <p><sup>3</sup> Die kantonale Steuerverwaltung gibt dem Grundeigentümer oder der Grundeigentümerin sämtliche ihr bekannten Daten, welche zur Festsetzung des Steuerwerts benötigt werden, auf dem Formular bekannt. Diese Werte sind durch den Grundeigentümer oder die Grundeigentümerin zu kontrollieren, zu korrigieren und zu ergänzen.</p> <p><sup>4</sup> Unterlässt es der Grundeigentümer oder die Grundeigentümerin, das Formular oder die Beilagen (oder an deren Stelle den vorgegebenen Datenträger) einzureichen, oder reicht er oder sie ein mangelhaft ausgefülltes Formular ein, so kann er oder sie gemahnt werden, das Versäumte innert angemessener Frist nachzuholen. Die durch die schuldhaftige Verletzung von Verfahrenspflichten verursachten Kosten, insbesondere auch für den Beizug von Sachverständigen, Durchführung von Augenscheinen, Kontrollen oder Beizug weiterer Dokumente, können ganz oder teilweise dem Grundeigentümer oder der Grundeigentümerin auferlegt werden.</p> <p><sup>5</sup> Falls der Steuerverwaltung bereits alle Daten bekannt sind und es sich um kleinere Objekte handelt, kann auf den Versand des Formulars verzichtet werden. Die Schätzungswerte werden direkt mit einer schriftlichen Verfügung gemäss Art. 21 dieser Verordnung eröffnet.</p>		<p>In Art. 18a sind die Mitwirkungspflichten der Grundeigentümerinnen und Grundeigentümer geregelt. Die Akzeptanz der Mitwirkung ist in der Bevölkerung hoch. Anfangs war das Kundenportal instabil und verursachte Unmut bei den Eigentümerinnen und Eigentümern. Insgesamt hat sich die Mitwirkung der steuerrechtlichen Eigentümer bei der Neubewertung aber bewährt und sollte weiterhin beibehalten werden.</p>
<p><b>Art. 18b (neu)</b>  <b>Aufgabe der kantonalen Steuerverwaltung</b></p> <p><sup>1</sup> Die kantonale Steuerverwaltung setzt den Steuerwert fest.</p>		<p>Von Seiten der Steuerverwaltung gab es einige Anfangsschwierigkeiten mit der Fachanwendung bis die Verfügungen mit den neuen Steuerwerten versandt werden konnten. Mittlerweile konnten verschiedene kleinere Anpassungen in der Fachanwendung vorgenommen werden, so dass die Schätzung der nichtlandwirtschaftlichen Grundstücke gut funktioniert. Das gewählte Vorgehen mit der Mitwirkung ist aus Sicht der Steuerverwaltung eine gelungene Lösung.</p>

Gesetzestext	Würdigung	Wirkung / Bemerkungen
<p><sup>2</sup> Sie kann insbesondere Sachverständige beiziehen, Augenscheine oder Kontrollen durchführen und Einsicht in weitere Dokumente wie Kaufverträge, Baupläne, Rechnungen, Versicherungspolice usw. verlangen.</p> <p><sup>3</sup> Die kantonale Steuerverwaltung kann den Steuerwert nach pflichtgemässen Ermessen festlegen:</p> <p>a. wenn der Grundeigentümer oder die Grundeigentümerin das Formular zur Festsetzung des Steuerwerts nicht einreicht;</p> <p>b. wenn die Schätzung mangels zuverlässiger Unterlagen nicht einwandfrei festgelegt werden kann.</p>		<p>Durch den an verschiedenen Stellen entstandenen Mehraufwand, der nicht vorausgesehen wurde, reichten die gegebenen Personalressourcen nicht aus, um die Schätzungen zeitnah durchführen zu können.</p> <p>In Art. 2 sollte explizit ergänzt werden, dass auch Mieterspiegel und Mietverträge eingefordert werden können.</p>
<p><b>Art. 18c (neu)</b> <b>Abrufverfahren</b></p> <p><sup>1</sup> Der Datenbezug der Steuerverwaltung im Abrufverfahren erfolgt gemäss den Vorschriften des kantonalen Registerharmonisierungsgesetzes und des kantonalen Datenschutzgesetzes.</p> <p><b>Art. 20 Abs. 1 (geändert), Abs. 2 (aufgehoben)</b></p> <p><sup>1</sup> Die kantonale Steuerverwaltung hat bei amtlichen Verkehrswert- oder Grundpfandschätzungen über jede Schätzung ein Protokoll aufzunehmen, das die Nachprüfung des Schätzungsergebnisses ermöglicht.</p> <p><sup>2</sup> aufgehoben</p>		<p>Der Art. 18c ist auf Empfehlung des Datenschutzbeauftragten entstanden.</p>
<p><b>Art. 21 Abs. 1 (geändert), Abs. 2 (geändert), Abs. 3 (aufgehoben)</b> <b>Eröffnung der Schätzungswerte</b></p> <p><sup>1</sup> Die Schätzungswerte werden dem Grundeigentümer oder der Grundeigentümerin oder einer Stellvertretung mit einer schriftlichen Verfügung eröffnet.</p> <p><sup>2</sup> Dem zuständigen Grundbuch wird der landwirtschaftliche Schätzungswert für die Belastungsgrenze zugestellt, sobald die Schätzung rechtskräftig geworden ist.</p> <p><sup>3</sup> aufgehoben</p>		<p>Der Art. 21 Abs. 1 entspricht der Praxis und hat bisher zu keinen Fragen Anlass gegeben. Seit dem 1. Mai 2018 werden die landwirtschaftlichen Schätzungen durch das Amt für Landwirtschaft und Umwelt durchgeführt. Die Belastungsgrenzen sollten deshalb künftig direkt durch das Amt für Landwirtschaft dem zuständigen Grundbuch gemeldet werden.</p>
<p><b>Art. 22 Abs. 2 (aufgehoben)</b> <b>Nachführung Schätzungsakten</b></p> <p><sup>2</sup> aufgehoben</p>		<p>Die Amtshilfe wird bereits in Art. 6 des Schätzungs- und Grundpfandgesetzes geregelt, weshalb der Art. 22 Abs. 2 aufgehoben werden konnte.</p>

Gesetzestext	Würdigung	Wirkung / Bemerkungen
<b>Art. 23 Abs. 1 (geändert)</b> <b>Ausführungsbestimmungen (Überschrift geändert)</b> <sup>1</sup> Der Regierungsrat regelt die nichtlandwirtschaftlichen Steuerschätzungen in Ausführungsbestimmungen.		Das bisherige Schätzungsreglement wurde durch die Ausführungsbestimmungen ersetzt.
<b>Art. 25 Abs. 1 (geändert), Abs. 2 (aufgehoben)</b> <b>Zuständigkeiten des kantonalen Amtsnotars oder der Amtsnotarin</b> <sup>1</sup> Der kantonale Amtsnotar oder die kantonale Amtsnotarin ist für die Überwachung der Auslosung und Tilgung von Gülten zuständig. <sup>2</sup> aufgehoben <b>Art. 26 Abs. 1 (geändert)</b> <sup>1</sup> Zahlungen des Pfandschuldners oder der Pfandschuldnerin im Sinne von Art. 851 ZGB können bei der Obwaldner Kantonalbank hinterlegt werden.		Die Änderungen von Art. 25 und 26 gehen auf die Teilrevision des ZGB betreffend Register-Schuldbrief sowie zum Sachenrecht per 1. Januar 2012 zurück.

### 3. Steuergesetz, GDB 641.4

1. Gesetzestext	Würdigung	Wirkung / Bemerkungen
<b>Art. 23 Abs. 1, Abs. 3 (neu)</b> <sup>1</sup> Steuerbar sind die Erträge aus unbeweglichen Vermögen, insbesondere: b. (geändert) der Mietwert von Liegenschaften oder Liegenschaftsteilen, die den Steuerpflichtigen aufgrund von Eigentum oder eines unentgeltlichen Nutzungsrechts für den Eigengebrauch zur Verfügung stehen; <sup>3</sup> Der Regierungsrat erlässt die für die gleichmässige Bemessung des Eigenmietwerts selbst bewohnter nichtlandwirtschaftlicher Liegenschaften oder Liegenschaftsteile notwendigen Ausführungsbestimmungen. Dabei kann eine schematische, formelmässige Bewertung der Eigenmietwerte vorgesehen werden. Es sind jedoch folgende Leitlinien zu beachten: a. der Eigenmietwert ist unter Berücksichtigung der Förderung von Eigentumbildung und Selbstvorsorge auf unter 70 Prozent des Marktwerts festzulegen;		<p>In Art. 23 sind die Bestimmungen zum Eigenmietwert festgehalten. Die Grundsätze entsprechen den heute geltenden Bestimmungen in anderen Kantonen und der Bundesgerichtspraxis. Es sind keine Änderungen angezeigt.</p> <p>Die Ausführungsbestimmungen über die amtliche Schätzung der nichtlandwirtschaftlichen Grundstücke haben sich im Grundsatz bewährt, müssen aber bei einer neuen Schätzung in einzelnen Punkten überarbeitet werden.</p> <p>Die Ausführungsbestimmungen über die Gewährung eines Einschlags auf dem Eigenmietwert in Härtefällen haben sich bewährt und sollten beibehalten werden.</p>

1. Gesetzestext	Würdigung	Wirkung / Bemerkungen
<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><b>Art. 45 Abs. 1 (geändert), Abs. 2 (geändert), Abs. 3 (geändert), Abs. 4 (aufgehoben), Abs. 5 (aufgehoben)</b>  <b>Nichtlandwirtschaftliche Grundstücke</b></p> <p><sup>1</sup> Als Grundlage für die Berechnung des Steuerwertes der nichtlandwirtschaftlichen Grundstücke dient der durch die Steuerverwaltung ermittelte Real- oder Ertragswert.</p> <p><sup>2</sup> Der Regierungsrat erlässt die für eine gleichmässige Bewertung von nichtlandwirtschaftlichen Grundstücken notwendigen Ausführungsbestimmungen. Es kann eine schematische, formelmässige Bewertung vorgesehen werden, wobei jedoch den Qualitätsmerkmalen der Grundstücke, die im Falle der Veräusserung auch den Kaufpreis massgeblich beeinflussen würden, angemessen Rechnung zu tragen ist. Die Formel ist so zu wählen, dass die am oberen Rand der Bandbreite liegenden Schätzungen nicht über 90 Prozent des effektiven Verkehrswerts liegen.</p> <p><sup>3</sup> Führt in Einzelfällen die formelmässige Bewertung dennoch zu einem höheren Steuerwert, ist eine individuelle Schätzung vorzunehmen.</p> <p><sup>4</sup> aufgehoben</p> <p><sup>5</sup> aufgehoben</p>		<p>In Art. 45 werden der Grundsatz für die Bestimmung des Steuerwertes der nichtlandwirtschaftlichen Grundstücke umschrieben. Es sind keine Änderungen angezeigt.</p>
<p><b>Art. 47 Abs. 1 (geändert), Abs. 4 (geändert)</b>  <b>Landwirtschaftliche Grundstücke</b></p> <p><sup>1</sup> Für die der Land- und Forstwirtschaft dienenden Grundstücke, mit Einschluss der erforderlichen Ökonomiegebäude und der Wohnung des Betriebsleiters oder der Betriebsleiterin, entspricht der Steuerwert dem Ertragswert. Vorbehalten bleiben die Absätze 3 und 4.</p> <p><sup>4</sup> Innerhalb der Bauzone gelegene landwirtschaftliche Grundstücke werden wie nichtlandwirtschaftliche Grundstücke besteuert.</p>		<p>Art. 47 Abs. 1 entspricht dem heute geltenden übergeordnetem Recht. Nach den Richtlinien zur Ermittlung des landwirtschaftlichen Mietwertes der Betriebsleiterwohnungen (Schweizerische 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 (ASA63155).</p>

1. Gesetzestext	Würdigung	Wirkung / Bemerkungen
<p><b>Art. 262 Abs. 1 (geändert), Abs. 2 (aufgehoben)</b>  <b>Steuerpfandrecht an Grundstücken</b></p> <p><sup>1</sup>Für alle in einem unmittelbaren Zusammenhang mit dem belasteten Grundstück stehenden Steuerforderungen (Grundstückgewinn-, Handänderungs-, Einkommens- sowie Gewinnsteuern) 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> <p><sup>2</sup> aufgehoben</p>		<p>Seit 1. Januar 2012 wird in Art. 836 ZGB nach mittelbaren und unmittelbaren gesetzlichen Pfandrechten unterschieden. Mittelbare Pfandrechte (Art.836 Abs.1) entstehen erst mit Eintragung im Grundbuch. Unmittelbare Pfandrechte (Art. 836 Abs. 2) 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 Liegenschaftsvermögen entstehen. Art. 262 Abs. 2 StG konnte aufgehoben werden, denn gutgläubige Dritte sind mit Art. 836 Abs. 2 ZGB besser geschützt als mit dem früheren Art. 262 Abs. 2 StG.</p>

#### 4. Steuergesetz, Vollziehungsverordnung zum Steuergesetz, GDB 641.41

Gesetzestext	Würdigung	Wirkung / Bemerkungen
<p><b>Art. 10 Abs. 1 (geändert), Abs. 2 (geändert), Abs. 3 (geändert), Abs. 4 (aufgehoben)</b>  <b>Mietwert selbstgenutzter Grundstücke (Eigenmietwert) (Art. 23 StG)</b></p> <p><sup>1</sup> Der Mietwert selbstbenutzter nichtlandwirtschaftlicher Grundstücke, selbstbenutzter landwirtschaftlicher Grundstücke gemäss Art. 47 Abs. 3 StG oder selbstbenutzter Anteile an solchen Grundstücken beträgt 3,8 Prozent des Netto-Steuerwerts.</p> <p><sup>2</sup> Der Mietwert selbstbenutzter landwirtschaftlicher Grundstücke wird in Prozenten des Ertragswerts berechnet, wobei der Regierungsrat zu Beginn jeder Steuerperiode den Prozentsatz festlegt.</p> <p><sup>3</sup> Bei Liegenschaften, die nicht vollständig selbstbenutzt werden, wird der Steuerwert der selbstbenutzten Räume anteilmässig ermittelt.</p> <p><sup>4</sup> aufgehoben</p>		<p>Mit der Neuregelung der Grundstückschätzung wurde der kantonale Eigenmietwert von 4.0 auf 3.8 Prozent gesenkt. Da die Steuerwerte vor und nach der Neuregelung in etwa gleich hoch sind, fallen die Steuereinnahmen bei den Kantons- und Gemeindesteuern aus der Eigenmietbesteuerung entsprechend etwas tiefer aus.</p>

Gesetzestext	Würdigung	Wirkung / Bemerkungen
<p><b>Art. 21 Abs. 1 (geändert)</b>  <b>Ertragswert von Grundstücken (Art. 44 und 45 StG)</b>  <b>(Überschrift geändert)</b></p> <p><sup>1</sup> Der Ertragswert eines Grundstücks entspricht dem kapitalisierten Miet- bzw. Pachtwert des Grundstücks zu einem Satz, der nebst einer angemessenen Verzinsung des investierten Kapitals die bei der Bewirtschaftung des Grundstücks entstehenden Unkosten berücksichtigt.</p>		<p>Bei den Änderungen handelte es sich um Präzisierungen.</p>
<p><b>Art. 22 Abs. 1 (geändert), Abs. 2 (geändert), Abs. 3 (geändert), Abs. 4 (geändert)</b>  <b>Realwert von Grundstücken (Art. 45 StG)</b></p> <p><sup>1</sup> Der Realwert eines Grundstücks setzt sich zusammen aus der Summe des Landwerts und dem Zeitwert der Bauten.</p> <p><sup>2</sup> 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><sup>3</sup> Der Landwert soll in einem angemessenen Verhältnis zur Nutzung und zum Gesamtanlagewert des Grundstücks stehen (Lageklassen).</p> <p><sup>4</sup> Der Zeitwert der Bauten entspricht dem Neuwert, abzüglich der dem Alter der Bauten entsprechenden Alterswertung.</p>		<p>Der Wortlaut wurde an Art. 12 der Schätzungs- und Grundpfandverordnung angepasst.</p>
<p><b>Art. 23 Abs. 2 (geändert)</b>  <b>Schätzung von Grundstücken (Art. 45, 46, und 47 StG)</b></p> <p><sup>2</sup> Der Netto-Steuerwert für die nichtlandwirtschaftlichen Grundstücke beträgt 65 Prozent des Steuerwerts.</p>		<p>Die politische Vorgabe wurde für die Vermögenswerte erfüllt. Bei den nichtlandwirtschaftlichen Grundstücken sollten mit der Neuregelung in der Summe keine Mehreinnahmen für Kanton, Einwohner- und Kirchengemeinden generiert werden.</p>

**5. Ausführungsbestimmungen über die amtliche Schätzung der nichtlandwirtschaftlichen Grundstücke, GDB 213.712**

	<p>Die Ausführungsbestimmungen haben sich bewährt, bedürfen aber trotzdem einer Überarbeitung. Insbesondere die folgenden Punkte sollten überprüft werden:</p> <ul style="list-style-type: none"><li>– Art. 2: Prozentsatz der Altersentwertung pro Jahr</li><li>– Art. 2: Freibetrag von Fr. 50 000.–</li><li>– Art. 4: Kapitalisierungssatz</li><li>– Art. 5: Pauschalwert pro Autoeinstellplatz auf Fr. 35 000.–</li><li>– Art. 9 Abs. 2a: Landwert ausserhalb der Bauzone</li><li>– Art. 10 Abs. 1: Landwertzonenpläne</li><li>– Art. 10 Abs. 7: Landwertzonenpläne</li></ul>
---	---

**6. Ausführungsbestimmungen über die Gewährung eines Einschlags auf dem Eigenmietwert in Härtefälle, GDB 213.713**

	<p>Eigentümerinnen und Eigentümer können bei selbstbewohnten Liegenschaften am Wohnsitz einen Einschlag auf dem Eigenmietwert beantragen. Der Einschlag wird gewährt, wenn der Eigenmietwert in einem offensichtlichen Missverhältnis zu den Einkommens- und Vermögensverhältnissen steht.</p> <p>Der Abzug ist in sehr wenigen Einzelfällen beantragt worden. Insgesamt konnte der Abzug in der Steuerperiode 2017 bei drei Steuerpflichtigen und in der Steuerperiode 2018 bei fünf Steuerpflichtigen gewährt werden. Der steuerbare Eigenmietwert dieser acht Fälle reduzierte sich durch Einschlag um Fr. 21 048.–. Die geringe Anzahl der Anträge lässt daraus schliessen, dass keine offensichtliche Notlage bei der Besteuerung des Eigenmietwerts zu erkennen ist. Bei den betroffenen Einzelfällen kann die Reduktion jedoch zu einer markanten Entlastung führen.</p>
---	---