



Kanton
Obwalden

Erläuternder Bericht des Finanzdepartements zur Totalrevision der Verordnung über die Schät- zungsgebühren

vom 16. Mai 2023

I. Ausgangslage

Im geltenden Recht sind die Gebühren für Verkehrswertschätzungen sowohl für nichtlandwirtschaftliche als auch für landwirtschaftlicher Grundstücke im selben Artikel geregelt (Art. 2 Verordnung über die Schätzungsgebühren [GDB 213.72]). Dies ist darauf zurückzuführen, dass bis April 2018 beide Arten der Schätzungen der Steuerverwaltung zugeteilt waren.

Seit Mai 2018 ist das Volkswirtschaftsdepartement, Amt für Landwirtschaft und Umwelt, für die landwirtschaftlichen Schätzungen zuständig. Die Erfahrungen aus der Praxis der letzten Jahre haben gezeigt, dass auch bei den Gebühren eine Trennung der beiden Schätzungsarten erfolgen soll, da die Ausgangslage und die Verwendung der Schätzungen für die beiden Arten von Grundstücken unterschiedlich sind. Bei den nichtlandwirtschaftlichen Grundstücken stehen die Verkehrswertschätzungen im Vordergrund, während bei den landwirtschaftlichen Grundstücken neben den Verkehrswertschätzungen vor allem Ertragswertschätzungen zu erstellen und Belastungsgrenzen zu ermitteln sind. Die Gebührenhöhe für diese landwirtschaftlichen Schätzungen war in der bisherigen Verordnung zu wenig genau geregelt und wurde auf Basis von amtsinternen Weisungen berechnet. Neu sollen deshalb die Gebühren für die beiden Grundstückarten (nichtlandwirtschaftlich und landwirtschaftlich) in zwei separaten Artikeln geregelt werden. Nebst dieser formalen Anpassung werden mit der vorliegenden Totalrevision auch einzelne Präzisierungen zu den Gebühren vorgenommen.

Zudem sind mit den gegenwärtigen Gebühren die anfallenden Selbstkosten des Kantons nicht gedeckt. Deshalb sollen die Gebühren moderat angehoben und der aktuellen Kostenentwicklung angeglichen werden.

1. Schätzungen

1.1 Nichtlandwirtschaftliche Schätzungen

1.1.1 Verkehrswertschätzung

Eine Verkehrswertschätzung kann von Amtes wegen zur Überprüfung von steuerlichen Sachverhalten erstellt werden, z. B. zur Überprüfung und Validierung der von der steuerpflichtigen Person dargelegten Verkehrswerte. Die Kosten für eine solche Verkehrswertschätzung von Amtes wegen können dem Grundeigentümer bzw. der Grundeigentümerin nicht weiterbelastet werden. Jedoch erstellt die Steuerverwaltung im Sinne einer Dienstleistung auch im Auftrag von Eigentümern Verkehrswertschätzungen für Grundstücke im Privat- und Geschäftsvermögen. Oft werden solche Verkehrswertschätzungen zum Beispiel für die Regelung von steuerlichen Fragen im Bereich einer Unternehmensnachfolge oder im Hinblick auf die Übertragung von Grundstücken inner- und ausserhalb der Familie verwendet. Diese Dienstleistung wird dem Grundeigentümer bzw. der Grundeigentümerin in Rechnung gestellt.

1.2 Landwirtschaftliche Schätzungen

1.2.1 Schätzung Ertragswert und Belastungsgrenze

Land- und forstwirtschaftliche Grundstücke werden entsprechend ihrer wirtschaftlichen Leistungsfähigkeit zum Ertragswert geschätzt. Im Kanton Obwalden entspricht der landwirtschaftliche Ertragswert dabei dem Vermögensteuerwert.

Die meisten Ertragswertschätzungen von landwirtschaftlichen Grundstücken erstellt das Amt für Landwirtschaft und Umwelt im Auftrag der Steuerverwaltung. Die dadurch entstehenden Kosten werden dem Grundeigentümer bzw. der Grundeigentümerin nicht in Rechnung gestellt.

Schätzungen zum Ertragswert werden jedoch im Sinne einer Dienstleistung auch im Auftragsverhältnis erstellt, beispielsweise für die Hofübergabe innerhalb der Familie. Schätzungen zur Festlegung der Belastungsgrenze werden im Zusammenhang mit der Begründung von Pfandrechten erstellt. Die Grundlage dazu bildet Art. 73 ff. des Bundesgesetzes über das bäuerliche

Bodenrecht (BGBB; SR 211.412.11). Diese Dienstleistungen werden dem Grundeigentümer bzw. der Grundeigentümerin in Rechnung gestellt.

1.2.2 Verkehrswertschätzungen

Eine Verkehrswertschätzung wird in Auftrag gegeben, wenn landwirtschaftliche Grundstücke inner- oder ausserhalb der Familie vererbt oder verkauft werden. Zudem wird bei einer Überführung von Grundstücken vom Geschäfts- ins Privatvermögen (z.B. bei Aufgabe der landwirtschaftlichen Tätigkeit durch den Eigentümer bzw. die Eigentümerin) steuerrechtlich auf eine Verkehrswertschätzung abgestützt. Diese Dienstleistung wird dem Grundeigentümer bzw. der Grundeigentümerin in Rechnung gestellt.

II. Revisionspunkte

Es wird grundsätzlich zwischen einer Grundgebühr und einer Wertgebühr unterschieden. Die Grundgebühr soll die allgemeinen Aufwendungen, die jede Schätzung verursacht, decken. Mit der Wertgebühr wird dem zusätzlichen Aufwand pro Fall Rechnung getragen. Grundstücke mit einem höheren Verkehrswert verursachen wegen der gesteigerten Komplexität mehr Aufwand als Grundstücke mit einem tieferen Verkehrswert.

Art. 2: Schätzungsgebühren nichtlandwirtschaftliche Grundstücke

In Art. 2 des geltenden Rechts sind die Gebühren sehr detailliert und mit verschiedenen Abstufungen sowohl für nichtlandwirtschaftliche als auch für landwirtschaftliche Grundstücke geregelt. Neu soll Art. 2 nur noch die Gebühren für nichtlandwirtschaftliche Grundstücke enthalten und diese sollen zudem einfacher und klarer geregelt werden.

In Art. 2 Abs. 1 Bst. a wird geregelt, dass die Grundgebühr bei Fr. 600.– bleibt. Ferner wird neu festgehalten, dass der Bericht in der Grundgebühr inbegriffen ist, was bisher nicht der Fall war. Es wird zudem bei der Höhe der Grundgebühr kein Unterschied mehr zwischen bebauten und unbebauten Grundstücken gemacht, da der Bericht neu in der Grundgebühr inbegriffen ist und somit kein unterschiedlicher Aufwand mehr besteht.

Art. 2 Abs. 1 Bst. b regelt neu die Berechnung der Grundgebühr, wenn gleichzeitig eine von Amtes wegen vorzunehmende Steuerschätzung und eine Verkehrswertschätzung erstellt werden. Die Grundgebühr gemäss Art. 2 Abs. 1 Bst. a für die Verkehrswertschätzung wird bei dieser Konstellation um 50 Prozent (entspricht Fr. 300.–) reduziert.

In Art. 2 Abs. 1 Bst. c wird neu geregelt, dass die Grundgebühr bei gleichzeitigen Verkehrswertschätzungen von mehreren benachbarten Grundstücken des gleichen Grundeigentümers bzw. der gleichen Grundeigentümerin ab der zweiten Verkehrswertschätzung um 50 Prozent ermässigt wird. Wenn zum Beispiel derselbe Grundeigentümer bzw. dieselbe Grundeigentümerin mehrere Stockwerkeinheiten mit jeweils dazugehörenden Nebenräumen wie Parkplätzen und Dispositionsräumen besitzt, so gilt jede Einheit (d.h. eine Wohnung mit den dazugehörenden Nebenräumen) als einzelne Verkehrswertschätzung. In diesem Fall wird für die erste Einheit bzw. den ersten Auftrag die Grundgebühr von Fr. 600.– in Rechnung gestellt, für alle weiteren Einheiten bzw. Aufträge wird die reduzierte Grundgebühr von Fr. 300.– in Rechnung gestellt. Dies ist angemessen, da der Grundaufwand und die Anfahrt für die Besichtigung mehrerer Grundstücke zusammengenommen werden können bzw. nur einmal anfällt.

Da die Gebühren für landwirtschaftliche Grundstücke neu in Art. 3 geregelt werden, wird der bisherige Art. 2 Abs. 1 Bst. d aufgehoben.

Die Wertgebühr wird neu in Art. 2 Abs. 1 Bst. d geregelt. Sie soll neu 0,05 Prozent (0,5 Promille) des Gesamtwerts aller geschätzten Grundstücke betragen (bisher: 0,25 Promille des Schätzungswerts). Diese Kostensteigerung berücksichtigt die allgemeine Kostenentwicklung der letzten Jahre. Ebenfalls werden keine weiteren Schreibgebühren oder Spesenentschädigungen für Besichtigungen vor Ort in Rechnung gestellt.

Der bisherige Art. 2 Abs. 2 (Ermässigung der Gebühr um 25 Prozent, wenn eine nichtlandwirtschaftliche Steuerschätzung beantragt wird) wird aufgehoben. Diese Regelung kam in der Praxis nie zur Anwendung.

In Art. 2 Abs 2 wird eine Präzisierung zum Gebührenansatz bei Gebühren von Fr. 5 000.– vorgenommen. Neu ist der Gebührenansatz des darüberliegenden Betrages um 20 Prozent zu reduzieren. Grund dafür ist, dass der zusätzliche Aufwand bei Grundstücken dieser Grössenordnung nicht in demselben Ausmass steigt wie bei kleineren Grundstücken.

Bisher bestand keine einheitliche Regelung zu den Kosten für die Erstellung eines ausführlichen Berichts oder zu besonderen Aufträgen für beide Schätzungsarten. Dabei konnte es in Einzelfällen zu leicht unterschiedlichen Kosten kommen. Mit der neuen Formulierung von Art. 2 Abs. 3 ist festgehalten, dass der Regierungsrat den anzuwendenden Stundenansatz in Ausführungsbestimmungen festlegt. Diese Vereinheitlichung kann in Einzelfällen zu leicht höheren oder tieferen Gebühren als bisher führen, deren Unterschied aber sehr gering ausfallen dürfte.

Im Schnitt wurden in den Jahren 2020 bis 2022 pro Jahr knapp Fr. 50 000.– an Gebühren für nichtlandwirtschaftliche Verkehrswertschätzungen in Rechnung gestellt. Gesamthaft betrachtet führen die oben ausgeführten Anpassungen zu leicht höheren Einnahmen im Umfang von schätzungsweise Fr. 5 000.– bis Fr. 10 000.– pro Jahr. Dadurch können die anfallenden Selbstkosten wieder besser gedeckt werden.

Art. 3: Schätzungsgebühren landwirtschaftliche Grundstücke

Im neuen Art. 3 sind sämtliche Gebühren für Schätzungen des Ertragswerts, der Belastungsgrenze und des Verkehrswerts von landwirtschaftlichen Grundstücken geregelt. Bisher wurde die Gebührenhöhe in diesem Bereich mittels amtsinterner Weisungen festgelegt, da diese in der geltenden Verordnung nicht ausdrücklich geregelt war.

Bei Aufträgen für Schätzungen des Ertragswerts und der Belastungsgrenze von landwirtschaftlichen Grundstücken werden oft mehrere Grundstücke geschätzt. Die in Art. 3 Abs. 1 Bst. a festgelegte Grundgebühr von Fr. 600.– für ein Grundstück deckt die Kosten für die Auftragserfassung, Vorleistungen, Anfahrt, Besichtigung des Grundstücks, Nacharbeitung, Verfügung und digitale Ablage der Schätzungsergebnisse. Die ermässigten Grundgebühren für zusätzliche Grundstücke des gleichen Grundeigentümers bzw. der gleichen Grundeigentümerin berücksichtigen den reduzierten Mehraufwand. (Art. 3 Abs. 1 Bst. b). Im Vergleich zur bisherigen Praxis entstehen für die Auftraggebenden differenzierte Kostenveränderungen. Für Grundeigentümer bzw. Grundeigentümerinnen mit wenigen Grundstücken fallen die Schätzungsgebühren höher aus, da die Grundgebühr für das erste Grundstück um Fr. 100.– angehoben wird. Hingegen relativieren sich die Veränderungen der Grundgebühren, da bei gleichzeitiger Schätzung mehrerer Grundstücke, die Gebühr für die weiteren unbebauten Grundstücke um Fr. 30.– gesenkt wird und neu Fr. 20.– beträgt.

Eine Verkehrswertschätzung wird auf der Grundlage der Ertragswertschätzung erstellt. Wird zusätzlich zum Ertragswert eine Verkehrswertschätzung in Auftrag gegeben, wird für diesen Auftrag eine Pauschale von Fr. 300.– verrechnet, welche den Mehraufwand inklusive Erstellung

eines Schätzungsberichts deckt (Art. 3 Abs. 1 Bst. c). Diese Gebühren bleiben im Vergleich zur bisherigen Praxis unverändert.

Wird im Nachgang (max. sechs Monate) einer von Amtes wegen durchgeführten Steuerschätzung eine Schätzung des Ertragswerts, der Belastungsgrenze oder des Verkehrswerts in Auftrag gegeben, so werden die Grundgebühren um 50 Prozent ermässigt (Abs. 2).

Die zusätzlich zur Grundgebühr zu erhebende Wertgebühr wird gleich berechnet wie jene für nichtlandwirtschaftliche Grundstücke (Art. 3 Abs. 1 Bst. d). Im Vergleich zur bisherigen Praxis entstehen für die Grundeigentümer bzw. Grundeigentümerinnen Mehrkosten pro Auftrag von durchschnittlich Fr. 240.–. Gesamthaft ergibt dies jährliche Mehreinnahmen für den Kanton von rund Fr. 13 000.–. Die untenstehende Tabelle zeigt dies anhand von Berechnungsbeispielen:

Bisherige Gebühren gemäss VO Schätzungsgebühren und amstinternen Weisungen					
Grundgebühr	Auftrag				
	1	2	3	4	5
Bebaute Grundstücke	500	500	500	500	500
		100	100	100	100
Unbebaute Grundstücke			50	50	50
				50	50
					50
Total Grundgebühr	500	600	650	700	750
Wertgebühr					
Wert Hauptobjekt	300'000	300'000	300'000	300'000	300'000
Wert Nebenobjekt		150'000	150'000	150'000	150'000
Wert Grundstücke			75'000	75'000	75'000
				75'000	75'000
					75'000
Total Gesamtwert	300'000	450'000	525'000	600'000	675'000
Wert über 500'000	-	-	25'000	100'000	175'000
0.030%	-	-	8	30	53
Total Grund- und Wertgebühr	500	600	658	730	803
Schätzung Verkehrswert inkl. Bericht	300	300	300	300	300
Neue Gebühren gemäss revidierter VO Schätzungsgebühren					
Grundgebühr	Auftrag				
	1	2	3	4	5
Bebaute Grundstücke	600	600	600	600	600
		100	100	100	100
Unbebaute Grundstücke			20	20	20
				20	20
					20
Total Grundgebühr	600	700	720	740	760
<i>Differenz Grundgebühr zu bisher</i>	<i>100</i>	<i>100</i>	<i>70</i>	<i>40</i>	<i>10</i>
Wertgebühr					
Wert Hauptobjekt	300'000	300'000	300'000	300'000	300'000
Wert Nebenobjekt		150'000	150'000	150'000	150'000
Wert Grundstücke			75'000	75'000	75'000
				75'000	75'000
					75'000
Total Gesamtwert	300'000	450'000	525'000	600'000	675'000
Wertgebühr analog nichtlandw. Grundst.					
0.050%	150	225	263	300	338
<i>Differenz Wertgebühr zu bisher</i>	<i>150</i>	<i>225</i>	<i>255</i>	<i>270</i>	<i>285</i>
Total Grund- und Wertgebühr	750	925	983	1'040	1'098
<i>Differenz Total zu bisher</i>	<i>250</i>	<i>325</i>	<i>325</i>	<i>310</i>	<i>295</i>
Schätzung Verkehrswert inkl. Bericht	300	300	300	300	300
<i>Differenz zu bisher</i>	<i>-</i>	<i>-</i>	<i>-</i>	<i>-</i>	<i>-</i>

Tabelle 1: Berechnungsbeispiele bisherige und neue Gebühren für landwirtschaftliche Grundstücke

Art. 3 Abs. 3 wird analog zu Art. 2 Abs. 3 präzisiert. Bei besonderen Aufträgen wie beispielsweise der Bewertung eines Wohnrechts, provisorischen Schätzung vor der Realisierung einer Investition oder einer Schätzung (welche ohne Begehung vor Ort ausgeführt werden kann)

werden die Kosten nach Aufwand verrechnet. Der anzuwendende Stundenansatz wird vom Regierungsrat in Ausführungsbestimmungen festgelegt.

Art. 4: Rechtskraftbescheinigung

Art. 4 regelt die Gebühr für eine Rechtskraftbescheinigung, welche das Amt für Landwirtschaft und Umwelt erhebt, wenn die beschwerdeberechtigte Partei keine Rechtsmittel ergreift. Diese beträgt Fr. 30.– und entspricht der bisher einverlangten Gebühr.

Art. 5: Rechnungsstellung

Im vorliegenden Artikel werden die Zuständigkeiten für die Rechnungsstellung aufgrund der neuen Art. 2 und Art. 3 ausgeführt. Die Rechnungsstellung für Schätzungsgebühren von nicht-landwirtschaftlichen Grundstücken erfolgt durch die kantonale Steuerverwaltung, jene für landwirtschaftliche Grundstücken durch das Amt für Landwirtschaft und Umwelt. Damit wird die seit 2018 infolge der unterschiedlichen Zuständigkeiten gelebte Praxis in der Verordnung festgehalten.

Art. 1, Art. 6 und Art. 7: Gebührenpflicht, Ausführungsbestimmungen und Übergangsbestimmung

Art. 1 der geltenden Verordnung ist nicht korrekt formuliert, da er dem Wortlaut nach alle Amtshandlungen im Anwendungsbereich des Schätzungs- und Grundpfandgesetzes umfasst. Die von Amtes wegen vorzunehmenden Schätzungen sind indessen kostenfrei (Art. 15 Abs. 3 des Gesetzes). Aus diesem Grund wird die Gebührenpflicht in Art. 1 präzisiert. Eine solche gilt nur für von den Grundeigentümern bzw. Dritten in Auftrag gegebenen Schätzungen.

Art. 6 hält fest, dass der Regierungsrat die zum Vollzug erforderlichen Ausführungsbestimmungen erlässt. In Art. 7 wird die Übergangsbestimmung geregelt, wonach die Verordnung auf alle Verfahren angewendet wird, die nach dem Zeitpunkt des Inkrafttretens eingeleitet wurden. Diese beiden Artikel wurden unverändert gemäss dem bisherigen Recht (Art. 4 und Art. 5) übernommen.

III. Auswirkungen

Die Anpassung der Verordnung über die Schätzungsgebühren verursacht für den Kanton Obwalden weder Mehrkosten noch personelle Mehraufwände.

Für die Grundeigentümer und -eigentümerinnen können gegenüber den bisherigen Kostenregelungen moderate Mehrkosten entstehen. Diese Mehrkosten sind aus Sicht des Regierungsrats vertretbar, da damit die Selbstkosten dieser Dienstleistung wieder besser gedeckt werden können. Das Kostendeckungsprinzip gemäss Art. 7 Abs. 1 des allgemeinen Gebührengesetzes (AGG; GDB 641.1), wonach sich die Gebühren nach dem massgeblichen Aufwand bemessen, wird weiterhin eingehalten. Im Vergleich mit Anbietern aus der Privatwirtschaft stehen diese Kosten weiterhin in einem guten Preis-Leistungsverhältnis. Die dadurch erzielten Mehreinnahmen von schätzungsweise Fr. 18 000.– bis Fr. 23 000.– stellen für den Kanton Obwalden gesamthaft eine unwesentliche Änderung dar.

IV. Schlusswort

Die aktuelle Verordnung über die Schätzungsgebühren entspricht nicht mehr den geltenden Zuständigkeiten innerhalb der Verwaltung und regelt zudem einige Gebührenarten nur unpräzise.

Die Gebühreneinnahmen decken zudem die für die Grundstückschätzung anfallenden Selbstkosten des Kantons nicht mehr ab. Ein Handlungsbedarf ist somit gegeben.

Mit der vorliegenden Totalrevision sollen die rechtlichen Grundlagen für die Gebühren für die Verkehrswertschätzungen sowohl für nichtlandwirtschaftliche als auch für landwirtschaftliche Grundstücke vereinfacht und den aktuellen Zuständigkeiten entsprechend neu aufgeteilt werden. Im Weiteren werden bestehende unklare Formulierungen neu klarer geregelt. Die Gebühren werden leicht angehoben, sodass die Selbstkosten wieder besser gedeckt sind.

Beilage:

- Synopse