



CH-6060 Sarnen, St. Antonistrasse 4, FD

**elektronisch**

An die Vernehmlassungsteilnehmerin-  
nen und -teilnehmer

Sarnen, 21. September 2023

**Nachtrag zum Schätzungs- und Grundpfandgesetz (Neuregelung Grundstückschätzungen);  
Vernehmlassungsverfahren**

Sehr geehrte Damen und Herren

Im Auftrag des Regierungsrats lädt Sie das Finanzdepartement zur Vernehmlassung zum Nachtrag zum Schätzungs- und Grundpfandgesetz ein.

Der Kantonsrat hat im Oktober 2021 der Ablösung der bisherigen Fachanwendung für die Grundstückschätzung in der Steuerverwaltung zugestimmt. Gleichzeitig hat er mit einem ersten Nachtrag zum Schätzungs- und Grundpfandgesetz einen Teil der gesetzlichen Grundlagen für die fachtechnische Umsetzung der Grundstückschätzungen mit der neuen Fachanwendung ab 2025 beschlossen.

Mit dem nun vorliegenden zweiten Nachtrag zum Schätzungs- und Grundpfandgesetz werden die noch offenen Punkte wie die Bestimmung der Landwerte, die Prozentsätze für die Berechnung des Netto-Steuerwerts und des sich daraus ableitenden Mietwertes für selbstgenutzte Grundstücke (Eigenmietwert) geregelt.

Die Netto-Steuerwerte liegen derzeit bei nur rund einem Drittel der effektiven Verkehrswerte. Diese grosse Diskrepanz entstand, weil in den vorangegangenen Schätzungsrunden gesetzlich nur marginale Anpassungen bei den mittlerweile gestiegenen Werten vorgenommen wurden bzw. stets darauf geachtet wurde, dass die Vorlagen steuerneutral ausfielen. Es besteht deshalb mittlerweile eine starke Ungleichbehandlung in der Besteuerung von beweglichem und unbeweglichem Vermögen. Das unbewegliche Vermögen wird mit einem Wert eingestellt, der erheblich unter dem Verkehrswert liegt. Im Grundsatz ist das Vermögen aber zum Verkehrswert zu besteuern. Der Regierungsrat sieht deshalb einen Handlungsbedarf, um einer Gleichbehandlung näher zu kommen.

Ziel der Vorlage ist es, dass bei der Schätzung der Grundstücke durch die Steuerverwaltung der steuerliche Verkehrswert resultiert. Anschliessend wird aufgrund der vom Kantonsrat festgelegten Parameter die steuerliche Belastung der Grundstücke festgelegt. Der Regierungsrat schlägt vor, dass diese Werte näher bei den tatsächlichen Werten liegen als dies bisher der Fall ist.

Im Rahmen des Vernehmlassungsverfahrens bieten wir Ihnen Gelegenheit, sich zu diesen Vorschlägen zu äussern.

### **Informationsveranstaltung**

Das Finanzdepartement präsentiert Ihnen die wichtigsten Punkte der Vorlage an einer Informationsveranstaltung. Eine Anmeldung ist nicht notwendig. Der Anlass findet wie folgt statt:

**Donnerstag, 28. September 2023, 17.00 Uhr, Aula BWZ Sarnen (Grundacherweg 6)**

### **Unterlagen und Fragebogen**

Sie finden den erläuternden Bericht des Regierungsrats inklusive den dazugehörigen Anhängen sowie den Fragebogen auf der Kantonswebseite:

[www.ow.ch](http://www.ow.ch) → Aktuelles → Vernehmlassungen

Dieses Vernehmlassungsverfahren wird elektronisch durchgeführt. Gerne erwarten wir Ihre Vernehmlassungsantwort **bis spätestens am 12. Dezember 2023**. Um die Verarbeitung der Antworten zu erleichtern, sind wir um die Retournierung des ausgefüllten Fragebogens im Word-Format per Mail an [finanzdepartement@ow.ch](mailto:finanzdepartement@ow.ch) sehr dankbar.

Für inhaltliche Rückfragen und weitere Informationen steht Ihnen die Vorsteherin der Steuerverwaltung, Frau Rahel Rutz (Tel. 041 666 62 66, [rahel.rutz@ow.ch](mailto:rahel.rutz@ow.ch)) gerne zur Verfügung.

Freundliche Grüsse



Cornelia Kaufmann-Hurschler  
Regierungsrätin