



Erläuternder Bericht des Finanzdepartements zu einem Nachtrag zum Schätzungs- und Grund- pfandgesetz (Erneuerung Grundstückschätzun- gen)

13. September 2023

Inhaltsverzeichnis

Zusammenfassung	3
I. Ausgangslage und Ziele des Nachtrags	4
1. Entstehungsgeschichte des vorliegenden Nachtrages	4
1.1 Neubeschaffung Bewertungssoftware.....	4
1.2 Politische Ausgangslage.....	4
1.3 Generelle Entwicklungen am Liegenschaftenmarkt	5
II. Simulationsberechnungen	6
2. Ausgangslage	6
2.1 Schätzungsmethoden	6
2.2 Auswirkungen auf die Minimalsteuer auf Grundstücken	8
2.3 Schlussbemerkung	9
III. Revisionspunkte des Nachtrags	9
3. Erläuterung zu den einzelnen Artikeln	9
3.1 Art. 8 Abs. 2 Wertanwendung.....	9
3.2 Art. 14 Abs. 5 Landwerte	10
3.3 Art. 16 Teilrevision (Schätzungs- und Grundpfandverordnung)	12
3.4 Art. 45 Abs. 2 und 3 nichtlandwirtschaftliche Grundstücke	13
3.5 Art. 46 Abs. 2 Bst. b Netto-Steuerwert nichtlandwirtschaftlicher Grundstücke ..	14
3.6 Art. 10 Mietwert selbstbenutzter Grundstücke (Eigenmietwert) (Art. 23 StG)....	14
3.7 Art. 23 Schätzung von Grundstücken (Art. 45, 46 und 47 StG)	15
4. Übergangbestimmungen Art. 23b Übergangsrecht (Schätzungs- und Grundpfandgesetz)	16
5. Finanzielle und personelle Auswirkungen	17
IV. Schlusswort	18
Anhang I: Berechnungsvarianten	19
Anhang II : Berechnungsbeispiele	21
Anhang III: Glossar	25

Zusammenfassung

Mit der Zustimmung des Kantonsrates zum Objektkredit „Neuanschaffung Fachanwendung Grundstückschätzung“ vom 28. Oktober 2021 wurde die Ablösung der bisherigen Fachanwendung für die Grundstückschätzung in der Steuerverwaltung beschlossen und es konnte mit der Implementierung einer standardisierten Fachanwendung begonnen werden. Ferner beschloss der Kantonsrat mit Nachtrag zum Schätzungs- und Grundpfandgesetz vom 28. Oktober 2021 einen ersten Teil der gesetzlichen Grundlagen für die fachtechnische Umsetzung der Grundstückschätzungen mit der neuen Fachanwendung ab 2025.

Mit dem vorliegenden weiteren Nachtrag zum Schätzungs- und Grundpfandgesetz werden die noch offenen Punkte wie die Bestimmung der Landwerte, Prozentsätze für die Berechnung des Netto-Steuerwerts und des sich daraus ableitenden Mietwertes für selbstbenutzte Grundstücke (Eigenmietwert) geregelt. Dazu wurden verschiedene Simulationsberechnungen für die beiden Schätzungsmethoden (Realwert- oder Ertragswertmethode) erstellt.

Die Steuerwerte (100 Prozent) liegen derzeit zwischen 45 und 50 Prozent unter den effektiven Verkehrswerten und die Netto-Steuerwerte liegen bei einem Drittel der Verkehrswerte. Diese grosse Diskrepanz entstand, weil bei früheren Gesetzesänderungen 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 (z.B. Bankguthaben, Aktien) und unbeweglichem (z. B. Immobilien) Vermögen, weil das unbewegliche Vermögen mit einem Wert eingestellt wird, welcher erheblich unter dem Verkehrswert liegt. Im Grundsatz ist das Vermögen aber zum Verkehrswert zu besteuern. Es besteht somit ein grosser Handlungsbedarf, um einer Gleichbehandlung näher zu kommen.

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

Bei Schätzungen nach der Realwertmethode wird der Steuerwert basierend auf dem Zeitwert (Neuwert gemäss Gebäudeversicherung abzgl. Altersentwertung plus Landwert) bestimmt. Neu sind zehn statt wie bisher acht Landwertzonen für die Bestimmung des Landwertes vorgesehen, wodurch eine genauere Unterteilung in die einzelnen Landwertzonen erfolgen kann. Ebenso wird ein zweistufiges Vorgehen für die Berechnung des Eigenmietwertes vorgeschlagen. Mit den vorgeschlagenen Anpassungen werden die Steuerwerte der Grundstücke im Durchschnitt um rund 25 bis 30 Prozent erhöht.

Bei Ertragswertschätzungen wird das Potenzial der Liegenschaft erfasst. Als Grundlage für die Berechnung des Steuerwertes dient der Netto-Mietertrag. Aufgrund der generell gestiegenen Mieterträge werden die Steuerwerte auch hier eine Anpassung von 25 bis 30 Prozent erfahren.

Die Abschätzung der Mehreinnahmen gestaltet sich aufgrund der verschiedenen Parameter und Abhängigkeiten als sehr schwierig. Gesamthaft schätzt der Regierungsrat, dass Mehreinnahmen von Kantons- und Gemeindesteuern im Betrag von Fr. 2 300 000.– bis Fr. 3 000 000.– erzielt werden. Eine allfällige zusätzliche Belastung fällt dabei für die Grundstückbesitzerinnen und -besitzer, abhängig von der persönlichen Situation, unterschiedlich aus.

Der Nachtrag zum Schätzungs- und Grundpfandgesetz soll am 1. Januar 2025 in Kraft treten.

I. Ausgangslage und Ziele des Nachtrags

Die kantonale Steuerverwaltung schätzt den Wert von Grundstücken und Anlagen gemäss Art. 4 des Gesetzes über die amtliche Schätzung der Grundstücke und das Grundpfandrecht (Schätzungs- und Grundpfandgesetz; GDB 213.7):

- a. für die Errichtung von Grundpfandrechten;
- b. für die Bestimmung des Perimeterkapitals von Flur- und Wuhrgenossenschaften;
- c. für die Ermittlung des Steuerwerts;
- d. für die Feststellung des Anrechnungswerts 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 für die Veranlagung der Liegenschaftssteuer/Wasserbau (zurzeit Gemeinden Giswil und Engelberg, wobei Engelberg im Moment sistiert ist), der Wasser-Anschlussgebühren (Gemeinde Alpnach) sowie für die Bestimmung des Perimeterkapitals von zwei Wuhrgenossenschaften (Gemeinde Lungern) verwendet.

Sämtliche Fachbegriffe werden im angehängten Glossar erklärt.

1. Entstehungsgeschichte des vorliegenden Nachtrages

Als kurze Einleitung und zum besseren Verständnis sollen mit den vorliegenden Ausführungen die Hintergründe und die Entstehungsgeschichte im Bereich Grundstückschätzung und Softwarebeschaffung sowie die Entwicklungen am Liegenschaftenmarkt dargelegt werden.

1.1 Neubeschaffung Bewertungssoftware

Die Steuerverwaltung verwendete bisher für die Grundstückschätzung die Fachanwendung GemDat Rubin, die von der GemDat Informatik AG, St. Gallen (seit Dezember 2020: Gemdat AG), angeboten wurde. Im Februar 2020 wurden die Steuerverwaltung und das Informatikleistungszentrum Obwalden – Nidwalden (ILZ) durch die GemDat Informatik AG darüber informiert, dass Microsoft die Weiterentwicklung und den Support für die Software „Silverlight“, welche für den Betrieb von GemDat Rubin notwendig ist, ab Oktober 2021 einstellen wird. Für die Grundstückbewertung musste deshalb eine neue Fachanwendung beschafft werden. Die Beschaffung wird zusammen mit dem Kanton Nidwalden vorgenommen.

Bei der Auswahl der neuen Anwendung standen folgende Ziele im Vordergrund

- einfache und effiziente Bewertungsmethode;
- Standardisierung der Bewertungsmethode;
- hohe Transparenz und Nachvollziehbarkeit;
- einfache Verwaltungsprozesse (höchste Automatisierung, tiefste Prozesskosten);
- Kostenoptimierung durch Einführung einer bestehenden Fachanwendung.

Der Objektkredit im Umfang von Fr. 1 350 000.– für die neu zu beschaffende Fachanwendung wurde dem Kantonsrat in einem separaten Geschäft vorgelegt und an der Kantonsratssitzung vom 28. Oktober 2021 gutgeheissen. Im März 2022 wurde das Projekt „Grundstückbewertung“ zusammen mit dem Kanton Nidwalden gestartet. Es befindet sich derzeit in der Phase „Einführung“. Durch die enge Zusammenarbeit mit dem Kanton Nidwalden konnten wertvolle Synergien genutzt und Fachwissen ausgetauscht werden. Ebenso hatte die gemeinsame Projektleitung einen positiven Einfluss auf den Einsatz der projektgebundenen Personalressourcen.

1.2 Politische Ausgangslage

Am 30. November 2014 nahm die Obwaldner Stimmbevölkerung das Gesetz über die Neuregelung der Grundstückschätzungen mit 65 Prozent Ja-Stimmen an. Eine Beschwerde gegen die Abstimmung wies das Bundesgericht ab. Das Gesetz trat auf den 1. Januar 2017 in Kraft.

Die Neuregelung der landwirtschaftlichen und nichtlandwirtschaftlichen Grundstückschätzungen war wegen den Veränderungen seit der Gesamtrevision 1980 bis 1982 bzw. den rechnerischen Revisionen in den Jahren 1995 und 2006 notwendig. Das Hauptziel der Neuregelung der Grundstückschätzungen war es, die damals bestehenden Rechtsungleichheiten zwischen älteren und neueren Gebäuden sowie zwischen älteren und neueren Grundstückschätzungen zu beseitigen. Aufgrund der politisch gesetzten Rahmenbedingungen mussten die Schätzungsrunder steuernerneutral durchgeführt – das heisst die Steuerwerte wurden nicht angepasst. Eine Folge davon ist, dass die Steuerwerte mittlerweile sehr stark von den effektiven Verkehrswerten abweichen. Somit besteht bei der Besteuerung eine immer grösser werdende ungleiche Behandlung von beweglichen und unbeweglichen Vermögenswerten.

Eine Innovation bei der damaligen Neuregelung war, dass die Schätzungen von nichtlandwirtschaftlichen Liegenschaften nicht mehr vor Ort, sondern durch eine Bewertung mit Formelberechnung unter Mitwirkung der Grundeigentümerinnen und Grundeigentümer durchgeführt werden konnten.

Mit der Neuregelung wurde bei landwirtschaftlichen Grundstückschätzungen der Ertrags- und Steuerwert nach den Bestimmungen des Bundesgesetzes über das bäuerliche Bodenrecht (BGBB; SR 211.412.11) ermittelt. Es wurde nicht mehr die Schätzungsanleitung von 1979, sondern immer die aktuelle Schätzungsanleitung des Bundes¹ verwendet. Seit dem 1. Mai 2018 werden die landwirtschaftlichen Schätzungen zudem durch das Amt für Landwirtschaft und Umwelt und nicht mehr durch die Steuerverwaltung durchgeführt.

Für die neuen Grundstückschätzungen ab 2025 wählte der Regierungsrat unter Berücksichtigung der Erkenntnisse der vorangegangenen Schätzungen ein zweistufiges Verfahren. Der Nachtrag zum Schätzungs- und Grundpfandgesetz vom 28. Oktober 2021 legte die Grundlagen für die Bestimmung der Steuerwerte und die neue schematische, formelmässige Bewertung. Ziel war es, damit die rein fachtechnischen Grundlagen zu definieren. Gestützt auf diesen Nachtrag hatten die Steuerpflichtigen ab der Steuererklärung 2022 die Versicherungswerte der Liegenschaften zu deklarieren.

Mit dem nun vorliegenden, weiteren Nachtrag werden die noch offenen Punkte wie die Bestimmung der Landwerte, die Prozentsätze für die Berechnung des Netto-Steuerwerts und des sich daraus ableitenden Mietwerts für selbstbenutzte Grundstücke (Eigenmietwert) geregelt. Neu werden zwei Steuerwerte ermittelt. Der eine Steuerwert ist für die Berechnung des Vermögenssteuerwertes entscheidend. Der andere Steuerwert ist für Berechnung des Mietwertes bei selbstbenutzten Liegenschaften (Eigenmietwert) entscheidend. Grossmehrheitlich werden die beiden Werte bei den Schätzungen gleich hoch sein. Abweichungen können sich in Einzelfällen, zum Beispiel bei einer Photovoltaikanlage, ergeben. Diese wird im Steuerwert für die Vermögenssteuer berücksichtigt, nicht aber im Steuerwert für die Mietwertberechnung. Ebenso können die beiden Steuerwerte bei einer Unternutzung eines Grundstückes voneinander abweichen.

Mittels Simulationsberechnungen anhand der deklarierten Versicherungswerte wurden nun verschiedene Möglichkeiten analysiert. Für das Vorgehen und die Ergebnisse bei den Simulationsberechnungen wird auf Kapitel 2 dieser Erläuterungen verwiesen.

1.3 Generelle Entwicklungen am Liegenschaftenmarkt

Bei den nachfolgenden Erläuterungen zur Berechnung des Steuerwerts (100 Prozent), der sowohl als Berechnungsgrundlage für den Netto-Steuerwert als auch für die Berechnung des Mietwerts für selbstbenutzte Liegenschaften (Eigenmietwert) dient, spielt die Entwicklung des Liegenschaftensmarkts in den letzten Jahren eine zentrale Rolle. Sowohl der Eigenheimindex

¹ Anleitung zur Schätzung des landwirtschaftlichen Ertragswerts, in Kraft seit 1. April 2018: https://www.bundespublikationen.admin.ch/cshop_mimes_bbl/8C/8CD4590EE41ED8A4F744D49064ACDD.pdf

der Obwaldner Kantonalbank² vom Mai 2023 als auch die internen Aufzeichnungen der Steuerverwaltung Obwalden zeigen ein eindeutiges Bild.

Gemäss Eigenheimindex der Obwaldner Kantonalbank kann im Kanton ein Einfamilienhaus lediglich noch in Lungern für weniger als Fr. 1 300 000.– gekauft werden. In allen anderen Obwaldner Gemeinden liegt der Preis über Fr. 1 300 000.– Das gleiche Bild zeigt sich auch bei den Eigentumswohnungen. Eine 4,5-Zimmer-Wohnung mit 140 m², Balkon und Tiefgaragenplatz im kantonalen Mittel wechselt für rund 1 Million Franken die Hand. In Giswil und Kerns kann eine solche Wohnung leicht unter dieser Preisschwelle erworben werden, in Lungern beträgt der Kaufpreis derzeit Fr. 800 000.–. Seit der Erhebung des Eigenheimindex durch die Obwaldner Kantonalbank 1998 (Index 100) hat sich der Index im Jahr 2022 auf 210 Punkte gesteigert.

Die interne Datenerhebung durch die Steuerverwaltung über alle Liegenschaftsverkäufe in den Jahren 2017 – 2022 zeigt zugleich, dass der Steuerwert (100 Prozent) mittlerweile zwischen 45 und 50 Prozent unter dem effektiven Verkaufspreis bzw. Verkehrswert liegt. Somit liegt der Netto-Steuerwert (65 Prozent) derzeit bei lediglich einem Drittel des effektiven Verkehrswertes.

II. Simulationsberechnungen

2. Ausgangslage

Mit dem Nachtrag zum Schätzungs- und Grundpfandgesetz vom 28. Oktober 2021 wurde Art. 23a (Übergangsrecht) als einziger Artikel bereits per 1. Januar 2023 in Kraft gesetzt. Alle weiteren mit diesem Nachtrag angepassten Gesetzesartikel werden erst per 1. Januar 2025 in Kraft treten.

Mit der übergangsrechtlichen Bestimmung von Art. 23a wurde die Grundlage geschaffen, dass die Grundeigentümerinnen und Grundeigentümer mit der Steuererklärung 2022 erstmals Informationen für die Festsetzung der Steuerwerte einreichen mussten. Die von den Grundeigentümerinnen und Grundeigentümern zu ihren Liegenschaften eingereichten Daten dienen dazu, die nachfolgenden Berechnungen durchführen zu können. Damit soll die Datengrundlage erstellt werden, womit die Entscheidungsträger die entsprechenden steuerlichen Parameter festlegen können. Ebenso kann die neue Berechnungsmethode mit diesen Daten plausibilisiert werden.

Die Steuerwerte bei nichtlandwirtschaftlichen Grundstücken werden unter Anwendung von drei Methoden (Realwert-, Ertragswert- oder Pauschalwertmethode) festgelegt. Aus allen Methoden soll der steuerliche Verkehrswert das Resultat sein. Dieser Wert bildet anschliessend die Grundlage für die Berechnung des für die Besteuerung massgebenden Netto-Steuerwertes sowie für die Berechnung des Mietwertes für selbstbenutzte Grundstücke (Eigenmietwert).

2.1 Schätzungsmethoden

2.1.1 Realwertmethode

Rund 85 Prozent aller Grundstücke in Obwalden werden mit der Realwertmethode geschätzt. Die anderen rund 15 Prozent der Grundstücke werden mittels Ertragswertschätzung geschätzt.

Ein- bis Dreifamilienhäuser (inkl. Ferienhäuser), Wohnen und Gewerbe, Gebäude mit bis zu drei Gebäudeteilen, Stockwerkeigentum sowie selbstständiges Miteigentum werden mit der Realwertmethode geschätzt. Diese Formel setzt sich zusammen aus dem Landwert und dem Zeitwert der Bauten (Gebäudeversicherungswert abzüglich Altersentwertung).

² Eigenheimindex der Obwaldner Kantonalbank vom Mai 2023: <https://www.okb.ch/eigenheimindex>

Der Steuerwert bzw. steuerliche Verkehrswert bei Stockwerkeigentumseinheiten wird ebenfalls mit der Realwertmethode geschätzt. Da bei Stockwerkeigentum für das ganze Grundstück eine Gebäudeversicherungspolice vorliegt, wird der Zeitwert (Neuwert abzgl. Altersentwertung) für die ganze Liegenschaft berechnet. Der Landwert des Grundstücks wird in Prozent des Versicherungsneuwertes aller sich darauf befindenden Gebäude ermittelt. Je nach Lageklasse (Landwertzone) kommt ein anderer Prozentsatz zur Anwendung. Der dabei berechnete Landwert wird für den Vermögenswert sowie für die Mietwertberechnung verwendet. Die Aufteilung des Steuerwertes auf die einzelnen Stockwerkeigentumseinheiten wird anschliessend aufgrund der Wertquoten vorgenommen. Die Wertquote zeigt an, welchen Anteil an der gesamten Liegenschaft eine einzelne Stockwerkeigentumseinheit hat.

Ergebnisse der Realwertschätzungen – Ein- bis Dreifamilienhäuser

Mit der Steuererklärung 2022 wurden erstmals die Gebäudeversicherungspolices einverlangt. Bis Ende Juli 2023 lagen die Gebäudeversicherungspolices von rund 1 800 Grundstücken vor. Auf diesen Policen ist der versicherte Neuwert des Gebäudes ersichtlich. Dieser Wert bildet zusammen mit dem Landwert die Grundlagen für die Berechnung des Realwertes. Die Berechnungen wurden mittels einer Hochrechnung für alle Ein- bis Dreifamilienhäuser (rund 4 100) auf den Netto-Steuerwert hochgerechnet.

Hochrechnung (in Fr.):

Netto-Steuerwert 65% bisher	Netto-Steuerwert 65% neu	Veränderung	in %
2 142 420 000	2 878 470 000	+736 050 000	+ 34,4%

Aus dem hochgerechneten Nettosteuerwert wurde der Eigenmietwert berechnet:

Eigenmietwert bisher	Eigenmietwert 65% neu	Veränderung	in %
81 410 000	86 050 000	+4 640 000	+ 5,7%

Ergebnisse Realwertschätzungen - Stockwerkeigentumseinheiten (STWEG)

Bei den Stockwerkeigentumseinheiten wird die Gebäudeversicherung für das ganze Gebäude abgeschlossen. Die Aufteilung auf die Wertquoten erfolgt nach der Berechnung des Steuerwertes für die ganze Liegenschaft. Für die Hochrechnung lag bei rund 900 Stockwerkeigentumseinheiten ein aktueller Versicherungswert vor. Gesamthaft sind im Kanton rund 6 000 Stockwerkeigentumseinheiten vorhanden.

Hochrechnung:

Netto-Steuerwert 65% bisher	Netto-Steuerwert 65% neu	Veränderung	in %
1 444 020 000	1 663 410 000	189 390 000	+ 13,2%

Eigenmietwert bisher	Eigenmietwert 65% neu	Veränderung	in %
54 870 000	63 380 000	8 510 000	+ 15,5%

Die Abweichung beim Netto-Steuerwert bei Stockwerkeigentumseinheiten liegt tiefer als diejenige bei den Ein- bis Dreifamilienhäuser. Bei den vorliegenden Daten der Stockwerkeigentumseinheiten lagen überwiegend neuere Gebäude (Schätzungen nach 2017) vor, die bereits eine leicht angepasste Schätzung vorwiesen und die Differenz zur jetzigen Schätzung nicht mehr gleich gross ist.

2.1.2 Ertragswertmethode

Mehrfamilien- und Geschäftshäuser (ab vier Nutzeinheiten) werden mit der Ertragswertmethode geschätzt. Als Grundlage für die Berechnung des Ertragswertes dient der Nettomietwert. Der Ertragswert einer Liegenschaft soll das Potenzial bezüglich der Marktmiete aufzeigen. Der gesamte Nettomietwert wird mit dem Kapitalisierungszinssatz kapitalisiert. Der Kapitalisierungszinssatz wird anhand der Ausführungen im schweizerischen Schätzerhandbuch³ berechnet. Entscheidend für die Festlegung ist der gültige Basiszinssatz. Er ist in der derzeitigen aktuellen Zinspolitik rascheren Veränderungen unterworfen als in den vergangenen Jahren. Der Regierungsrat prüft die Festlegung des Basiszinssatzes sowie die restlichen Komponenten periodisch und legt den Kapitalisierungszinssatz in den Ausführungsbestimmungen über die amtliche Steuererschätzung der nichtlandwirtschaftlichen Grundstücke (GDB 213.712) fest.

Ergebnisse Ertragswertschätzung

Gesamthaft gibt es im Kanton Obwalden rund 1 100 Grundstücke, welche nach dieser Methode zu schätzen sind. Für die Simulationsberechnungen lagen Daten von rund 160 Objekten vor.

Hochrechnung (in Fr.):

Netto-Steuerwert 65% bisher	Netto-Steuerwert 65% neu	Veränderung	in %
1 164 373 000	1 436 081 000	271 708 000	+ 23,3%

Die Wertsteigerung ergibt sich aus den höheren Mieterträgen seit der letzten Schätzungsrunde im Jahr 2017. Bei den vorgenommenen Berechnungen ergeben sich marginale Abweichungen bei selbstbewohnten Wohnungen. Nutzt die Eigentümerin oder der Eigentümer in einem Mehrfamilienhaus eine Wohnung selbst, so wurde dieser Wert zu 100 Prozent in die vorliegende simulierte Ertragswertschätzung einbezogen. Korrekt wäre eine Berücksichtigung nur zu 65 Prozent. Diese Unschärfe in den Simulationsberechnungen konnte nicht eliminiert werden.

Bei den Ertragswertschätzungen erübrigt sich eine Hochrechnung, um die Eigenmietwerte zu ermitteln. Eine vergleichbar geringe Anzahl an Wohnungen wird durch die Eigentümer selbst bewohnt.

2.1.3 Pauschalmethode

Bei der Pauschalmethode wird keine der beiden erwähnten Formelberechnung angewendet. Wie bereits mit den Neuschätzungen per 2017 werden Parkplätze, Einstellhallenplätze, Carports, Garagen und Bootsplätze mittels eines Pauschalwertes festgelegt.

Diese Vorgehensweise hat sich bereits bei den Neuschätzungen 2017 bewährt. Mit diesem Vorgehen kann für rund 6 000 Grundstücke ein Pauschalwert festgelegt werden, ohne dass eine spezielle Berechnungsformel angewendet werden muss. Dies führt zu einem grossen Effizienzgewinn im gesamten Schätzungsprozess. Die Pauschalwerte für die Festsetzung des Steuerwertes (100 Prozent) sowie für den Mietwert für selbstbenutzte Grundstücke (Eigenmietwert) werden durch den Regierungsrat in den Ausführungsbestimmungen über die amtliche Steuererschätzung der nichtlandwirtschaftlichen Grundstücke (GDB 213.712) geregelt.

2.2 Auswirkungen auf die Minimalsteuer auf Grundstücken

2.2.1 Natürliche Personen

Gemäss Art. 56 des Steuergesetzes (StG; GDB 641.4) hat eine natürliche Person anstelle der ordentlichen Steuern (Einkommens- und Vermögenssteuer) eine Minimalsteuer für alle ihre im Kanton gelegenen Grundstücke zu bezahlen, sofern der Betrag der Minimalsteuer höher ausfällt als die Gesamtheit der durch sie im Kanton zu entrichtenden ordentlichen Steuern. Die feste Minimalsteuer auf Grundstücken beträgt zwei Promille des Netto-Steuerwertes.

³ 5. Erweiterte Auflage 2019 «Das Schweizerische Schätzerhandbuch» der schweizerischen Vereinigung kantonaler Grundstückerwertungsxperten SVKG

Die Anpassung der Steuerwerte für die Vermögenssteuer hat somit auch einen Einfluss auf die Erträge der Minimalsteuer auf Grundstücken. In den Jahre 2019 bis 2021 wurde durchschnittlich ein Steueraufkommen von Fr. 750 000.– aus der Minimalsteuer auf Grundstücken erzielt. Bei einer Anpassung der Steuerwerte um 25 bis 30 Prozent steigen auch die Erträge aus der Minimalsteuer auf Grundstücken ungefähr in diesem Umfang, das heisst um rund Fr. 187 500.– bis Fr. 225 000.– pro Jahr, an.

2.2.2 *Juristische Personen*

Gemäss Art. 101 StG hat eine juristische Person für ihre im Kanton gelegenen Grundstücke eine Minimalsteuer zu entrichten, sofern deren Betrag höher ist als die Leistung der juristischen Person aufgrund der Gewinn- und Kapitalsteuer. Die feste Minimalsteuer auf Grundstücken beträgt zwei Promille des Netto-Steuerwertes.

In den Jahren 2019 bis 2021 wurde durchschnittlich ein Steueraufkommen von rund Fr. 1 000 000.– aus der Minimalsteuer auf Grundstücken erzielt. Bei einer Anpassung der Steuerwerte um 25 bis 30 Prozent steigen auch die Erträge auf Minimalsteuer auf Grundstücken in etwa im gleichen Umfang, das heisst um rund Fr. 250 000.– bis Fr. 300 000.– pro Jahr, an.

Bei den juristischen Personen hat die Minimalsteuer auf Grundstücken, seit der Senkung der Kapitalsteuer auf 0,001 Prozent, vermehrt zu einer Besteuerung dieser für die Minimalsteuer qualifizierenden Grundstücke geführt.

2.3 Schlussbemerkung

Das Ziel der Simulationsberechnungen, für beide Berechnungsmethoden die zu erwartenden Ergebnisse zu validieren und plausibilisieren, wurde grossmehrheitlich erreicht. Aufgrund des grossen Mengengerüsts sind jedoch Unschärfen in Kauf zu nehmen. Die vorgenommenen Auswertungen zeigen dennoch ein übersichtliches Bild davon, wie sich allfällige Anpassungen auf die Grundstückschätzungen auswirken können.

Basierend auf diesen Daten schlägt der Regierungsrat die folgenden Anpassungen vor.

III. Revisionspunkte des Nachtrags

Der Nachtrag zum Schätzungs- und Grundpfandgesetz vom 28. Oktober 2021 hatte die Schaffung der fachtechnischen Voraussetzungen für die neue schematische, formelmässige Bewertung zum Inhalt. So werden neu zwei Steuerwerte berechnet. Jener der die Grundlage in der Vermögensbesteuerung bildet sowie der Steuerwert, der für die Mietwertberechnung entscheidend ist.

Mit dem vorliegenden Nachtrag zum Schätzungs- und Grundpfandgesetz sollen nun die gesetzlichen Anpassungen bezüglich Landwerte, Steuerwert, Netto-Steuerwert und Eigenmietwert vorgenommen werden.

3. Erläuterung zu den einzelnen Artikeln

Vorbemerkung: Die nachfolgenden Erläuterungen folgen nicht der Erlasshierarchie (Gesetz – Verordnung), sondern sind inhaltlich aufgebaut.

Schätzungs- und Grundpfandverordnung

3.1 Art. 8 Abs. 2 Wertanwendung

Als Grundlage für die Berechnung des Steuerwerts der nichtlandwirtschaftlichen Grundstücke dient der Realwert oder Ertragswert. Der ermittelte Steuerwert wird durch Schätzungsexperten

plausibilisiert und bei Bedarf angepasst. Es handelt sich um einen rein fachtechnischen Prozess, mit dem das Potenzial einer Liegenschaft geschätzt wird. Sowohl für die Steuerverwaltung als auch für die Steuerpflichtigen ist es transparent, wenn der Steuerwert dem steuerlichen Verkehrswert entspricht. So ist ein reeller Vergleich mit dem Markt eins zu eins möglich.

Der Verkehrswert (Marktpreis) gibt den unter normalen Verhältnissen und ohne Rücksicht auf ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse erzielbaren Verkaufspreis am Stichtag wieder. Mit anderen Worten ausgedrückt entspricht der Verkehrswert dem mittleren Preis, zu dem Grundstücke gleicher oder ähnlicher Grösse, Lage und Beschaffenheit in der betreffenden Gegend veräussert werden.

Der Steuerwert bzw. der steuerliche Verkehrswert ist nicht mit dem Netto-Steuerwert zu verwechseln. Der Netto-Steuerwert dient als Basis für die Vermögenssteuer. Ebenso wird aus dem Steuerwert der Mietwert für selbstbenutzte nichtlandwirtschaftliche Grundstücke (Eigenmietwert) berechnet. Die entsprechenden Prozentsätze werden durch den Kantonsrat festgelegt. Aktuell beträgt der Netto-Steuerwert 65 Prozent des Steuerwertes (Art. 23 Abs. 2 Vollziehungsverordnung zum Steuergesetz [StV; GDB 641.41]). Der Netto-Steuerwert ist das politische Instrument, um den Wert festzulegen, welcher für die Besteuerung massgebend ist. Er legt fest, mit welchem Betrag eine Liegenschaft steuerlich belastet wird.

Um die fachtechnische Ebene klar von der politischen Ebene zu trennen, ist es eminent wichtig, dass die kantonale Steuerverwaltung den Steuerwert (steuerlicher Verkehrswert) und somit das Potenzial der Liegenschaft schätzen kann. Diese Schätzung soll ohne politische Wertung erfolgen können. Erst in einem zweiten Schritt wird der politische Wille abgebildet in dem der Netto-Steuerwert gemäss Art. 23 Abs. 2 StV und damit mittelbar die Steuerlast festgelegt wird.

Zur Präzisierung wird die Schätzungs- und Grundpfandverordnung wie folgt ergänzt:

Art. 8 Abs. 2

² Der Steuerwert entspricht dem steuerlichen Verkehrswert.

Diese Ergänzung bedingt auch eine Anpassung von Art. 45 Abs. 2 und 3 StG. Die Ausführungen dazu sind unter Kapitel 3.4 zu finden.

3.2 Art. 14 Abs. 5 Landwerte

Mit Nachtrag vom 28. Oktober 2021 strich der Kantonsrat den damals gemachten Vorschlag des Regierungsrats für die Landwerte vorerst aus der Schätzungs- und Grundpfandverordnung bzw. behielt das geltende Recht bei. Die Landwerte sollten zusammen mit den Simulationsberechnungen nochmals geprüft werden.

Der Landwert ist ein wichtiger Wert um den Steuerwert zu bestimmen. Er soll dem steuerlichen Verkehrswert entsprechen. Wie in Kapitel 3.1 ausgeführt, ist es wichtig, die Systematik des Kantons Obwalden zu beachten:

- der Steuerwert entspricht dem steuerlichen Verkehrswert;
- das politische Instrument, um den massgebenden Wert für die Vermögenssteuer und den Eigenmietwert zu steuern, findet sich derzeit in Art. 10 Abs. 1 StV („Der Mietwert selbstbenutzter Grundstücke beträgt 3,8 Prozent des Netto-Steuerwerts.“) und Art. 23 Abs. 2 StV („Der Netto-Steuerwert für die nichtlandwirtschaftlichen Grundstücke beträgt 65 Prozent des Steuerwerts.“)

3.2.1 Anzahl Landwertzonen

Die Neuregelung der Grundstückschätzungen, welche seit 1. Januar 2017 in Kraft ist, führte dazu, dass jedes Grundstück einer Landwertzone zugeordnet werden muss. Dabei wurden acht Landwertzonen definiert.

Die Erstellung von Landwertzonen hat sich bewährt und soll weitergeführt werden. Die Einteilung der Liegenschaften in die jeweiligen Landwertzonen gibt nur in seltenen Fällen Grund zu Diskussionen. Es hat sich in der Praxis jedoch gezeigt, dass acht Landwertzonen den verschiedenen Gegebenheiten und Unterschieden in den sieben Obwaldner Gemeinden nicht immer gerecht werden können. Diese Problematik wurde bereits im Wirkungsbericht zur Neuregelung der Grundstückschätzungen vom 1. Dezember 2020 erwähnt, welcher vom Kantonsrat am 28. Januar 2021 zur Kenntnis genommen wurde. Der Regierungsrat schlägt deshalb vor, dass neu zehn Landwertzonen erstellt werden sollen. Die Zuweisung der einzelnen Grundstücke kann dadurch präziser und somit auch sachgerechter erfolgen.

3.2.2 Preisbandbreite der Landwertzonen

Mit der Neuregelung der Grundstückschätzungen per 1. Januar 2017 wurde die Preisbandbreite von Fr. 100.– bis Fr. 800.– pro m² angesetzt. Diese Preisbandbreite war bereits damals zu tief und spiegelte in keiner Weise den Marktwert wider. Die Preisbandbreite von Fr. 100.– bis Fr. 800.– entsprach dem damaligen politischen Willen und war keine fachtechnische Betrachtungsweise.

Um mit der schematischen, formelmässigen Bewertung einen dem steuerlichen Verkehrswert entsprechenden Steuerwert zu erhalten, ist es wie erwähnt wichtig, dass wo immer möglich der effektiv gehandelte Landwert verwendet wird. Der Regierungsrat schlägt daher vor, dass die Landwerte angepasst werden. Die obere Preisbandbreite ist deshalb von Fr. 800.– auf Fr. 1 400.– pro m² anzuheben. Diese Anpassung berücksichtigt die Mittelwerte der gehandelten Landpreise. Bereits heute werden Landparzellen an speziellen Lagen (zum Beispiel Landparzelle am See) zu höher gehandelten Landpreisen verkauft. Diese wurden bei der Festlegung der Preisbandbreite nicht berücksichtigt.

Der Grund für die Anpassung der Preisbandbreite auf maximal Fr. 1 400.– pro m² liegt in der Schaffung von Rechtsgleichheit und hat grundsätzlich keine Steuererhöhung zur Folge. Die Anpassung der Landwertzonen bedeutet aber, dass sich die Steuerwerte einzelner Grundstücke verändern bzw. erhöhen können.

Die heutige Rechtsungleichheit besteht darin, dass Grundstücke mit einem Landwert über Fr. 800.– einen Steuerwert erhalten, welcher tiefer als der Verkehrswert ist. Damit werden Eigentümerinnen und Eigentümer bevorzugt, welche Grundstücke an bevorzugten Lagen besitzen. Dies zum Nachteil von Eigentümerinnen und Eigentümer, bei welchen der geschätzte Landwert dem Verkehrswert entspricht.

Um dieser Rechtsungleichheit vorzubeugen, werden heute viele individuelle Schätzungen nach Art. 17 Abs. 2 der Schätzungs- und Grundpfandverordnung vorgenommen. Die Ermittlung des Steuerwerts mittels einer individuellen Schätzung erfolgt bei Grundstücken, bei denen die schematische, formelmässige Bewertung nicht den tatsächlichen Verhältnissen entspricht. Um die Anzahl dieser individuellen Schätzungen zu reduzieren, braucht es eine Anpassung der oberen Preisbandbreite von Fr. 800.– auf Fr. 1 400.– pro m². Hingegen soll der Regierungsrat neu die Preisbandbreite bei entsprechender Entwicklung auf dem Liegenschaftenmarkt nur noch um höchstens zehn Prozent erhöhen können. Der Handlungsspielraum wird bewusst von 20 Prozent auf zehn Prozent minimiert. Sollte sich der Liegenschaftenmarkt stärker verändern, wäre eine Anpassung der Landwertzonen weiterhin nur auf dem gesetzlichen Weg möglich.

Die jetzige Mischform des fachtechnischen und politischen Prozesses ist für die Steuerpflichtigen nicht immer nachvollziehbar. Eine klare Trennung der beiden Prozesse ist für alle Beteiligten viel transparenter:

- die Bestimmung des steuerlichen Verkehrswertes bzw. des Steuerwerts ist ein fachtechnischer Prozess;

- die Bestimmung des Netto-Steuerwerts ist ein politischer Prozess.

Art. 14 Abs. 5 lautet neu:

⁵ *Der Regierungsrat erlässt je Gemeinde einen Landwertplan mit höchstens zehn Landwertzonen in der Preisbandbreite von Fr. 100.– bis Fr. 200.– bis Fr. 800.– Fr. 1 400.– pro m². Die Preisbandbreite kann entsprechend der Entwicklung auf dem Liegenschaftenmarkt gesenkt oder um höchstens 10 Prozent erhöht werden.*

Mit der Anpassung der Preisbandbreite von Fr. 200.– bis Fr. 1 400.– sowie mit der Erweiterung der Landwertzonen von acht auf neu zehn Landwertzonen werden die Grundstücke generell neu beurteilt. Die Erweiterung von acht auf zehn Landwertzonen erlaubt es, die Grundstücke präziser einer Landwertzone zuzuordnen und die derzeit bestehende Diskrepanz zwischen den Landwertzonen mit Blick auf sämtliche Gemeinden zu verringern. Die Erhöhung der Landwertzone 1 von Fr. 100.– auf Fr. 200.– wird vorgenommen, da die Landwertzone 1 mit Fr. 100.– gar keine Verwendung fand.

Es wird erneut überprüft, ob sich Grundstücke nach der Anpassung noch in den korrekten Landwertzonen befinden. Grundstücke, welche heute in die Landwertzone 8 eingestuft sind, können beispielsweise mit neuer Einstufung in die Landwertzone 9 fallen. Geplant ist, dass in die Landwertzone 10 nur Grundstücke mit Top-Lageklassen eingestuft sind.

Ebenso wird bei einer Über- oder Unternutzung des Landes die Berechnung des Steuerwertes korrigiert. Wenn zum Beispiel ein Gebäude im Verhältnis zur gesamten Landfläche sehr gross ist (Beispiel: Reiheneinfamilienhaus), so wird der Landwert für die Berechnung des Steuerwertes entsprechend erhöht. Denn je grösser die mögliche Bebauung ist, desto mehr Wert hat die Liegenschaft. Im umgekehrten Fall wird der Landwert für die Berechnung des Mietwertes korrigiert, wenn ein Gebäude auf sehr grossen Landfläche (Beispiel: Einfamilienhaus auf 5 000 m²) steht. Mit dieser Korrektur kann ein realistischer, marktkonformer Mietwert ermittelt werden. In den Ausführungsbestimmungen über die amtliche Steuerschätzung der nichtlandwirtschaftlichen Grundstücke (GDB 213.712) regelt der Regierungsrat die notwendigen Einzelheiten.

3.3 Art. 16 Teilrevision (Schätzungs- und Grundpfandverordnung)

In Art. 16 der Schätzungs- und Grundpfandverordnung wurde festgelegt, dass der Regierungsrat die Faktoren der schematischen, formelmässigen Bewertung für die Grundstückschätzung alle acht Jahre festlegt. Dies bedeutet, dass die Faktoren erstmals per 1. Januar 2025 neu festgelegt werden müssen.

Sowohl Art. 16 Abs. 1 als auch Art. 16 Abs. 2 der Schätzungs- und Grundpfandverordnung wurden am 28. Oktober 2021 durch den Kantonsrat verabschiedet. Es wurde beschlossen, dass neu ein Rotationsprinzip für die Gemeinden gelten soll. Der Einsatz der Mitarbeitenden der Steuerverwaltung wird dadurch ressourcenoptimiert. Als Konsequenz wird die Schätzung eines Grundstückes neu alle sieben Jahre vorgenommen.

Bei den Vorbereitungsarbeiten zu den neuen Grundstückschätzungen ab 1. Januar 2025 stellte sich heraus, dass die bereits beschlossene Reihenfolge der Gemeinden in Art. 16 Abs. 2 (Sarnen, Kerns, Sachseln, Alpnach, Giswil, Lungern, Engelberg) aus verwaltungsorganisatorischen Gründen nicht optimal ist. Die Erfahrungen der Neuschätzungen 2017 zeigen, dass mit einer anderen Reihenfolge die Arbeitsbelastung der Mitarbeitenden besser verteilt werden kann. Der Regierungsrat schlägt deshalb vor, dass die Reihenfolge wie folgt geändert wird: Sachseln, Lungern, Sarnen, Giswil, Alpnach, Kerns, Engelberg.

Art. 16 Abs. 2 lautet neu:

² Die Bewertung der Grundstücke erfolgt pro Gemeinde alle sieben Jahre in einem separaten Kalenderjahr mit folgender Reihenfolge: Sachseln, Lungern, Sarnen, Giswil, Alpnach, Kerns, Engelberg.

Die Steuerwerte anhand der vorliegenden Gesetzesanpassung werden gemäss Rotationsprinzip somit voraussichtlich wie folgt festgelegt:

Gemeinde	
Sachseln	ab Steuerperiode 2025
Lungern	ab Steuerperiode 2026
Sarnen	ab Steuerperiode 2027
Giswil	ab Steuerperiode 2028
Alpnach	ab Steuerperiode 2029
Kerns	ab Steuerperiode 2030
Engelberg	ab Steuerperiode 2031

Mit dieser Anpassung wird einzig der gezielteren und besser verteilten Arbeitsbelastung innerhalb der Steuerverwaltung Rechnung getragen. Diese Reihenfolge wurde bereits im Wirkungsbericht zu den Grundstückschätzungen vom 1. Dezember 2020 vorgeschlagen. Auf die Faktoren mittels schematischer, formelmässiger Bewertung hat die geänderte Reihenfolge keinen Einfluss.

Steuergesetz

3.4 Art. 45 Abs. 2 und 3 nichtlandwirtschaftliche Grundstücke

Gemäss dem vorliegenden Nachtrag wird in Art. 8 der Schätzungs- und Grundpfandverordnung geregelt, dass der Steuerwert dem steuerlichen Verkehrswert entspricht. Es wird auf die Ausführungen unter Kapitel 3.1 verwiesen. Diese Ergänzung bedingt auch eine Anpassung von Art. 45 Abs. 2 und 3 StG:

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 der Steuerwert dem steuerlichen Verkehrswert entspricht. ~~die am oberen Rand der Bandbreite liegenden Schätzungen nicht über 90 Prozent des effektiven Verkehrswerts liegen.~~

³ ~~Führt in Einzelfällen die formelmässige Bewertung dennoch zu einem höheren Steuerwert, ist eine individuelle Schätzung vorzunehmen. Entspricht der Steuerwert nicht den tatsächlichen Verhältnissen, kann er mittels individueller Schätzung nach anerkannten Grundsätzen der Liegenschaftenschätzung ermittelt werden.~~

Die Anpassung von Abs. 3 entspricht der heutigen Praxis und dem Wortlaut von Art. 17 Abs. 2 der Schätzungs- und Grundpfandverordnung. Mit der schematischen, formelmässigen Bewertung wird das Ziel verfolgt, die Mehrheit der Grundstücke vereinfacht schätzen zu können. Es wird aber immer zu Einzelfällen kommen (z. B. Liebhaberobjekte, Unter- oder Überversicherungen), bei denen eine individuelle Liegenschaftenschätzung notwendig wird. Die derzeitige Formulierung, bei der in Einzelfällen aus der formelmässigen Bewertung ein höherer Steuerwert resultiert und dann eine individuelle Schätzung vorzunehmen ist, ist nicht sachgerecht. Zur rechtsgleichen Beurteilung aller Grundstücke ist es elementar, dass die individuellen Grundstückschätzungen sowohl bei einem höheren als auch bei einem tieferen Steuerwert vorgenommen werden können.

3.5 Art. 46 Abs. 2 Bst. b Netto-Steuerwert nichtlandwirtschaftlicher Grundstücke
Der Mietwert für selbstbenutzte nichtlandwirtschaftlichen Grundstücke (Eigenmietwert) wird auf Basis des Netto-Steuerwerts berechnet. Die Grundlagen dazu finden sich in Art. 46 Abs. 2 Bst. b StG in Verbindung mit Art. 10 StV. Auf Grundlage des ermittelten Steuerwert wird mit dem Faktor in Art. 23 Abs. 2 StV der Netto-Steuerwert berechnet. Dieser dient der Festlegung des Mietwerts für selbstbenutzte, nichtlandwirtschaftliche Grundstücke (Eigenmietwert).

Der zu besteuernde Eigenmietwert darf bei den Kantons- und Gemeindesteuern gemäss bundesgerichtlicher Rechtsprechung 60 Prozent der Marktmiete nicht unterschreiten⁴. Mit den derzeitigen Eigenmietwerten wird diese Vorgabe im Kanton Obwalden nicht erfüllt. Die nun vorgeschlagene Berechnungsmethode trägt dazu bei, diese Vorgabe wieder einzuhalten.

Der Regierungsrat schlägt vor, dass der Mietwert für selbstbenutzte, nichtlandwirtschaftliche Grundstücke in einem zweistufigen Verfahren berechnet wird. In einem ersten Schritt wird aus dem Steuerwert (100 Prozent) aufgrund einer degressiv abgestuften Tabelle der Mietwert (100 Prozent) errechnet, wobei der maximale Marktmietwertansatz 4,25 Prozent beträgt. Die degressive Abstufung für die Berechnung des Marktmietwertansatzes regelt der Regierungsrat in Ausführungsbestimmungen. Im zweiten Schritt wird mittels dem im Gesetz festgelegten Prozentsatz der Eigenmietwert berechnet. Das detaillierte Vorgehen wird unter Kapitel 3.6 beschrieben.

Dieser Wechsel in der Berechnungsart bedingt eine Aufhebung von Art. 46 Abs. 2 Bst. b StG:

² Der Netto-Steuerwert dient der Berechnung der:

- a. Steuerbaren Vermögenswerte nichtlandwirtschaftlicher Grundstücke sowie landwirtschaftlicher Grundstücke gemäss Art. 47 Abs. 3 und 4 dieses Gesetzes;
- b. ~~Eigenmietwerte der Gebäude auf solchen Grundstücken aufgehoben;~~
- c. Minimalsteuer auf nichtlandwirtschaftlichen Grundstücken und Grundstücken gemäss Art. 47 Abs. 3 dieses Gesetzes von natürlichen und juristischen Personen.

Vollziehungsverordnung zum Steuergesetz (StV)

3.6 Art. 10 Mietwert selbstbenutzter Grundstücke (Eigenmietwert) (Art. 23 StG)
Neu soll der Mietwert für selbstbenutzte Grundstücke nicht mehr mit einem fixen Prozentsatz des Netto-Steuerwerts berechnet werden, sondern mittels einer zweistufigen Berechnungsmethode: In einem ersten Schritt wird der Mietwert (100 Prozent) vom Steuerwert gemäss Art. 8 Schätzungs- und Grundpfandverordnung aufgrund einer degressiven Mietwertansatztable berechnet. Anschliessend wird in einem zweiten Schritt der so errechnete Mietwert mit dem Prozentsatz gemäss Art. 10 Abs. 1^{bis} StV (neu) in den steuerbaren Mietwert für selbstbenutzte Grundstücke (Eigenmietwert) umgerechnet.

Der Regierungsrat entschied sich aus den folgenden Gründen für dieses zweistufige Vorgehen: Durch die degressive Berechnungsmethode für den Mietwert erfolgt eine exaktere Eigenmietwertberechnung. Gerade bei sehr hohen Steuerwerten ergab das bisherige statische System stossende Ergebnisse, bei denen die Eigenmietwerte weit über der realistischen Marktmiete lagen. In vielen Fällen musste bei der Bewertung manuell korrigiert werden.

Die Abstufung für die Ermittlung des Mietwertes und somit auch für die anschliessende Berechnung des Eigenmietwertes ermöglicht zudem einen höheren Automatisierungsgrad. Dies ist eines der Kernziele des Projekts „Grundstücksschätzungen ab 2025“.

Art. 10 Abs. 1 wird wie folgt ergänzt:

¹ Der Mietwert Grundlage für die Berechnung des Mietwerts selbstbenutzter nichtlandwirtschaftlicher Grundstücke, selbstbenutzter landwirtschaftlicher Grundstücke gemäss Art. 47

⁴ Siehe Fachbericht von Opel/Oesterhelt, Steuerrevue vom September 2023 (www.steuerportal.ch) sowie BGE 2C_605/2021

Abs. 3 StG oder selbstbenutzter Anteile an solchen Grundstücken beträgt 3,8 ist der steuerliche Verkehrswert unter Berücksichtigung der für den Mietwert nicht relevanten Faktoren. Der Mietwert (100 Prozent) wird mittels eines degressiv ausgestalteten Marktmietwertansatzes berechnet, der maximal 4,25 Prozent des Netto-Steuerwerts beträgt. Der Regierungsrat erlässt die dafür notwendigen Ausführungsbestimmungen.

Art. 10 Abs. 1^{bis} (neu) lautet:

^{1bis} Der Eigenmietwert beträgt 65 Prozent des Mietwerts (100 Prozent).

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

3.7.1 Einleitende Ausführungen

Gemäss dem Bundesgesetz über die Harmonisierung der direkten Steuern der Kantone und Gemeinden (Steuerharmonisierungsgesetz [StHG; SR 642.14]) unterliegt das gesamte Vermögen einer Person mit dem Verkehrswert der Vermögenssteuer.

Im Wirkungsbericht zur Neuregelung der Grundstückschätzungen vom 1. Dezember 2020 wurde aufgezeigt, wie sich der Verkehrswert im Verhältnis zum Steuerwert (100 Prozent) und dem Netto-Steuerwert (65 Prozent) entwickelt hat.

Aktuelle Auswertungen der Steuerverwaltung über die Verkäufe von Grundstücken in den Jahren 2017 bis 2022 haben ergeben, dass die durch die Steuerverwaltung unter den aktuellen gesetzlichen Vorgaben geschätzten Steuerwerte (100 Prozent) rund 45 – 50 Prozent unter den erzielten Verkaufspreisen bzw. Verkehrswerten lagen. Der aus dem Steuerwert abgeleitete Netto-Steuerwert liegt somit rund zwei Drittel unter dem Verkehrswert. Die Schulden (zum Beispiel Hypothekarschulden) können hingegen zu 100 Prozent in Abzug gebracht werden.

Der aktuell gültige Netto-Steuerwert ist somit angesichts der Vorgaben des StHG zu tief angesetzt. Dies führt zu einer ausgeprägt ungleichen Behandlung von beweglichen und unbeweglichen Vermögenswerten und somit zu einer ungleichen Besteuerung.

Dieser sehr tiefe Netto-Steuerwert spiegelt sich auch im Repartitionsfaktor wider. Die Schweizerische Steuerkonferenz (SSK) veröffentlicht im Kreisschreiben Nr. 22 die Repartitionsfaktoren, welche die Bewertung von Grundstücken bei einer interkantonalen Steuerauscheidung regelt.⁵ Der Repartitionswert wird benötigt, da die Grundstücke in den Kantonen unterschiedlich bewertet werden. Um eine korrekte Steuerauscheidung erstellen zu können, braucht es für die Grundstücke eine einheitliche Referenzgrösse. Anhand einer gesamtschweizerischen Erhebung werden die erzielten Grundstückverkaufserlöse mit den jeweiligen kantonalen Steuerwerten verglichen und daraus die interkantonalen Repartitionswerte berechnet.

Für den Kanton Obwalden galt bis und mit Steuerperiode 2005 der Repartitionsfaktor von 125 Prozent. Für die Steuerperioden 2006 bis 2018 betrug er infolge einer Revision des Steuergesetzes 100 Prozent. Auf die Steuerperiode 2019 wurden die Repartitionswerte durch die SSK generell überarbeitet. Seit der Steuerperiode 2019 hat der Kanton Obwalden einen Repartitionsfaktor von 195 Prozent. Dieser hohe Faktor bedeutet, dass der Kanton Obwalden gegenüber dem effektiven Verkehrswert einen zu tiefen Steuerwert hat. Ab der Steuerperiode 2019 weisen nur die Kantone Basel-Landschaft (385 Prozent) und Solothurn (335 Prozent) einen höheren Repartitionsfaktor aus⁶. Die anderen Zentralschweizer Kantone haben folgende Repartitionsfaktoren: Uri (110 Prozent); Luzern (115 Prozent); Nidwalden (140 Prozent); Schwyz (125 Prozent), Zug (115 Prozent).

⁵ Kreisschreiben Nr. 22, gültig ab Steuerperiode 2022: https://www.steuerkonferenz.ch/downloads/kreisschreiben/KS_22_Repartitionsfaktoren_D_20180322.pdf

⁶ Kreisschreiben Nr. 22, gültig ab Steuerperiode 2006: https://www.steuerkonferenz.ch/downloads/kreisschreiben/ks022_d.pdf

Anhand der Repartitionsfaktoren wird die interkantonale Steuerauscheidung vorgenommen. Der neue Repartitionsfaktor des Kantons Obwalden führt dazu, dass gegenüber dem alten Repartitionsfaktor mehr Schulden und Schuldzinsen sowie indirekt auch Sozialabzüge übernommen werden müssen. Dies führt zu erheblichen Steuerausfällen für den Kanton, die von allen Steuerpflichtigen des Kantons getragen werden.

Aufgrund der Komplexität der interkantonalen Steuerauscheidung ist es nicht möglich, mittels einer zuverlässigen Auswertung die derzeitigen Steuerausfälle aufgrund des hohen Repartitionsfaktors zu berechnen.

3.7.2 Berechnung Netto-Steuerwert ab 1. Januar 2025

Ziel des Regierungsrats ist es, dass die derzeit bestehende Diskrepanz zwischen der Besteuerung von beweglichen und unbeweglichen Vermögenswerten angeglichen werden kann. So tragen die höheren Landwerte zu einer notwendigen Anpassung der Steuerwerte der Liegenschaften bei.

Die Simulationsberechnungen zeigen auf, wie sich das neue System auf die Steuerwerte auswirkt. Gesamthaft dürfte das Steuersubstrat beim unbeweglichen Vermögen vor den Abzügen von Schulden und Sozialabzügen um rund 25 bis 30 Prozent ansteigen. Die Erhöhung der Steuerwerte ergibt sich einerseits aus den höheren Landwerten und andererseits aus der neuen Grundlage des Versicherungswertes (Neuwert abzgl. Altersentwertung = Zeitwert).

Ohne eine moderate Anpassung wird sich die Ungleichheit in der Besteuerung von beweglichen und unbeweglichen Vermögenswerten noch vergrössern. Auch dürfte der Repartitionsfaktor weiter steigen und in interkantonalen Ausscheidungsverhältnissen müssten weiterhin mehr Schulden bzw. Schuldzinsen sowie Sozialabzüge übernommen werden, was zu weiteren Steuerausfällen beim Kanton führt.

Es wurden verschiedene Berechnungsvarianten vorgenommen und deren Auswirkungen analysiert. Basierend auf den Erkenntnissen aus diesen Berechnungen schlägt der Regierungsrat vor, dass der Netto-Steuerwert für die nichtlandwirtschaftlichen Grundstücke wiederum mit 65 Prozent des neu geschätzten Steuerwertes bzw. dem steuerlichen Verkehrswert berechnet wird. Zwei weitere Berechnungsvarianten sind im Anhang angefügt.

Anzumerken ist, dass in der Steuerperiode 2020 fast 25 Prozent der Steuerpflichtigen natürlichen Personen mit einem Grundstück in Obwalden nach Abzug der Schulden und der Sozialabzüge ein steuerbares Vermögen von Null bzw. Minus hatten. Durch die Anpassung der Steuerwerte wird dieser Anteil auf knapp 20 Prozent sinken. Das heisst, dass diese Steuerpflichtigen auch nach der Anpassung der Steuerwerte bei der Vermögenbesteuerung steuerlich nicht stärker belastet werden bzw. weiterhin keine Vermögenssteuer bezahlen müssen. Für die übrigen Steuerpflichtigen bedeutet die Anpassung eine Erhöhung der Vermögenssteuer, die in ihrer Höhe individuell und je nach Landwertzone unterschiedlich ausfallen kann.

4. Übergangbestimmungen Art. 23b Übergangsrecht (Schätzungs- und Grundpfandgesetz)

Wie ausgeführt, wird im angestrebten Standard der Zeitwert der Bauten, der auch von anderen Kantonen angewendet wird, neu anhand des Versicherungswertes (Zeitwert = Neuwert abzgl. Altersentwertung) bestimmt. Als Folge wird sich der Steuerwert für die einzelnen Grundstücke verändern. Massgebend für die Vermögenssteuer ist jedoch nicht der Steuerwert, sondern der Netto-Steuerwert. Aus dem Netto-Steuerwert wird gemäss geltendem Recht der Eigenmietwert abgeleitet.

Das Rotationsprinzip hat zur Folge, dass es sieben Jahre dauern wird, bis alle Gemeinden über neue Steuerwerte verfügen. Hier gilt es eine Ungleichbehandlung, die aus der bisherigen und

der neuen Schätzungsmethode resultiert, zu verhindern. Die Simulationsberechnungen zeigen, dass aus der geänderten Berechnungsmethode und der neuen höheren Landwerte ab 2025 höhere Steuerwerte resultieren. Um diese Ungleichbehandlung zu neutralisieren, sollen die bisherigen Steuerwerte (Schätzung bis 31. Dezember 2024) mit dem Faktor 1,3 multipliziert werden. Dieser Faktor ergibt sich aus der durchschnittlichen Erhöhung der Steuerwerte. Aus dem so angehobenen Steuerwert (100 Prozent) wird anschliessend der Netto-Steuerwert gemäss Art. 23 Abs. 2 StV berechnet.

Das Schätzungs- und Grundpfandgesetz soll mit einem neuen Art. 23b ergänzt werden:

¹ *Schätzungen, die gestützt auf dieses Gesetz gemäss Nachtrag vom 16. April 2014 vorgenommen wurden, sind mit dem Faktor 1,3 zu multiplizieren, bis eine Schätzung gemäss Nachtrag vom tt.mm.2024 vorgenommen wird. Dieser Wert bildet die Grundlage für die Berechnung des Netto-Steuerwerts gemäss Art. 23 Abs. 2 StV.*

² *Mietwerte für selbstbenutzte nichtlandwirtschaftliche Grundstücke (Eigenmietwert), die gestützt auf dieses Gesetz gemäss Nachtrag vom 16. April 2014 festgelegt wurden, sind mit dem Faktor 1.1 zu multiplizieren, bis eine Schätzung des Mietwertes für selbstbenutzte nichtlandwirtschaftliche Grundstücke (Eigenmietwert) gemäss Nachtrag vom tt.mm.2024 vorgenommen wird.*

Diese Übergangsbestimmung gilt, bis das Grundstück mit der neuen Schätzungsmethode bewertet ist.

5. Finanzielle und personelle Auswirkungen

Der vorliegende Nachtrag zum Schätzungs- und Grundpfandgesetz hat keine personellen Auswirkungen auf den Kanton. Die Erfahrung aus der letzten Revision hat jedoch gezeigt, dass die Reihenfolge der Gemeinden für das Rotationsprinzip entscheidenden Einfluss auf die personelle Auslastung innerhalb der Steuerverwaltung haben kann. Hier wird auf Kapitel 3.3 der vorliegenden Erläuterungen verwiesen. Mit der vorgeschlagenen Anpassung der Reihenfolge der Gemeinden für die Schätzungen gemäss Art. 16 Abs. 2 der Schätzungs- und Grundpfandverordnung kann der Personaleinsatz bei der Steuerverwaltung optimiert werden.

Die finanziellen Auswirkungen für den Kanton Obwalden ergeben sich in erster Linie im Einkommens- und Vermögensbereich durch die Anpassung des steuerlichen Verkehrswertes und der daraus abgeleiteten Berechnung des Netto-Steuerwertes. Eine exakte Aussage über Mehreinnahmen in diesen Bereichen lässt sich nur mittels Annahmen und Schätzungen herleiten.

Der Regierungsrat schätzt, dass durch die angepassten Netto-Steuerwerte (Vermögenssteuer) und Eigenmietwerte (Einkommenssteuern) sowie der Mehreinnahmen bei der Minimalsteuer von Grundstücken Mehreinnahmen bei den Kantons- und Gemeindesteuern von insgesamt Fr. 2 300 000.– bis Fr. 3 000 000.– erzielt werden könnten. Diese geschätzten Mehreinnahmen setzen sich wie folgt zusammen:

Steuerart	
Minimalsteuer auf Liegenschaften	Fr. 400 000.– bis Fr.500 000.–
Vermögenssteuer	Fr. 1 500 000.– bis Fr. 2 000 000.–
Einkommenssteuer	Fr. 400 000.– bis Fr. 500 000.–
Total	Fr. 2 300 000.– bis Fr. 3 000 000.–

Davon entfallen rund 40 Prozent auf die Kantonssteuern (ca. Fr. 920 000.– bis Fr. 1 200 000.–) und rund 60 Prozent auf die Gemeindesteuern (ca. Fr. 1 380 000.– bis Fr. 1 800 000.–).

Nicht beziffert werden können die finanziellen Auswirkungen durch den derzeit hohen Repartitionsfaktor. Aufgrund der Komplexität der interkantonalen Steuerauscheidung kann keine verlässliche Auswertung mit entsprechenden Berechnungen erstellt werden.

IV. Schlusswort

Der Nachtrag setzt die Erkenntnisse aus dem Wirkungsbericht zur Neuregelung der Grundstückschätzungen vom 1. Dezember 2020 um und gleicht die Prozesse an jene anderer Kantone an. Letzteres wurde nötig, da die Fachanwendung GemDat Rubin ab Oktober 2021 nur noch eingeschränkt und mittelfristig nicht mehr verwendet werden kann.

Der Regierungsrat ist überzeugt, dass die vorgeschlagenen Anpassungen in den zentralen Bereichen Landwert, Steuerwert und Eigenmietwert eine transparente und sachgerechte Grundstückschätzung fördern. Ebenso entsprechen die Anpassungen den heute geltenden Bestimmungen in anderen Kantonen und bringen eine zwingend notwendige Angleichung an das Bundesrecht bzw. die Bundesgerichtspraxis.

Die vorliegenden Gesetzesanpassungen haben keine personellen Auswirkungen auf den Kanton. Die finanziellen Auswirkungen führen – soweit diese abgeschätzt werden können – zu Mehreinnahmen bei den Kantons- und Gemeindesteuern im Umfang von Fr. 2 300 000.– bis Fr. 3 000 000.–. Davon entfallen rund 40 Prozent auf die Kantonssteuern und rund 60 Prozent auf die Gemeindesteuern.

Der vorliegende Nachtrag gleicht die Bewertung von beweglichen (z.B. Bankguthaben, Aktien) und unbeweglichen (z.B. Immobilien) Vermögenswerten einander an und passt bisher zu tiefe Liegenschaftswerte an. Die aktuellen Netto-Steuerwerte sind teilweise deutlich zu tief und widerspiegeln in keiner Weise ihren Marktwert. Dies ist hauptsächlich eine Folge davon, dass bei den letzten Revisionen der Grundstückschätzung der fachtechnische und der politische Prozess miteinander vermischt wurden. Insbesondere wurde jeweils die politische Vorgabe befolgt, dass die Revisionen steuerneutral ausfallen sollten. Dadurch entstanden jedoch erhebliche Rechtsungleichheiten, die sich im Verlauf der letzten Jahre vergrösserten. Mit dem vorliegenden Nachtrag soll dieser Entwicklung teilweise entgegengetreten werden. Dem Grundsatz den Verkehrswert als Grundlage zur Vermögensbesteuerung anzuwenden wird somit in Zukunft besser Rechnung getragen.

Der Regierungsrat weist darauf hin, dass bei einer Ablehnung der Vorlage die Grundstückschätzungen weiterhin zu tief ausfallen und dadurch die derzeitige ungleiche Behandlung in der Besteuerung von beweglichen und unbeweglichen Vermögenswerten bestehen bleibt. Ebenso wird auch der Repartitionsfaktor im interkantonalen Vergleich weiterhin hoch bleiben, wodurch die negativen finanziellen Auswirkungen bestehen bleiben.

Nachdem der Nachtrag zum Schätzungs- und Grundpfandgesetz rechtsgültig ist, sind die Ausführungsbestimmungen über die amtliche Steuerschätzung der nichtlandwirtschaftlichen Grundstücke (GDB 213.712) gemäss Art. 23 der Schätzungs- und Grundpfandverordnung durch den Regierungsrat anzupassen.

Beilagen:

- Nachtrag zum Schätzungs- und Grundpfandgesetz (Synopsis)
- Berechnungsbeispiele

Anhang I: Berechnungsvarianten

Variante mit Netto-Steuerwert NEU zu 60% des Steuerwertes

Ein- bis Dreifamilienhäuser (Realwertschätzungen)

Netto-Steuerwert 65% bisher	Netto-Steuerwert 60% neu	Veränderung	in %
2 142 420 000	2 657 050 000	514 630 000	+ 24%

Eigenmietwert bisher	Eigenmietwert 60% neu	Veränderung	in %
81 410 000	83 530 000	2 120 000	+ 2.6%

Stockwerkeigentumseinheiten (Realwertschätzungen)

Netto-Steuerwert 65% bisher	Netto-Steuerwert 60% neu	Veränderung	in %
1 444 020 000	1 507 760 000	63 740 000	+ 4.4%

Eigenmietwert bisher	Eigenmietwert 60% neu	Veränderung	in %
54 870 000	58 500 000	3 630 000	+ 6.6%

Mehrfamilienhäuser (Ertragswertschätzungen)

Netto-Steuerwert 65% bisher	Netto-Steuerwert 60% neu	Veränderung	in %
1 164 373 000	1 325 613 000	161 240 000	+ 13.8%

Die finanziellen Auswirkungen bei dieser Variante führen - soweit diese abgeschätzt werden können - zu Mehreinnahmen im Umfang von Fr. 1 800 000.– bis Fr. 2 100 000.–. Davon entfallen rund 40 Prozent auf die Kantonssteuern und 60 Prozent auf die Gemeindesteuern.

Variante mit **Netto-Steuerwert NEU zu 70%** des Steuerwertes

Ein- bis Dreifamilienhäuser (Realwertschätzungen)

Netto-Steuerwert 65% bisher	Netto-Steuerwert 70% neu	Veränderung	in %
2 142 420 000	3 099 890 000	957 470 000	+ 44.7%

Eigenmietwert bisher	Eigenmietwert 70% neu	Veränderung	in %
81 410 000	97 450 000	16 040 000	+ 19.7%

Stockwerkeigentumseinheiten (Realwertschätzungen)

Netto-Steuerwert 65% bisher	Netto-Steuerwert 70% neu	Veränderung	in %
1 444 020 000	1 759 060 000	315 040 000	+ 21.8%

Eigenmietwert bisher	Eigenmietwert 70% neu	Veränderung	in %
54 870 000	68 250 000	13 380 000	+ 24.3%

Mehrfamilienhäuser (Ertragswertschätzungen)

Netto-Steuerwert 65% bisher	Netto-Steuerwert 70% neu	Veränderung	in %
1 164 373 000	1 546 549 000	382 176 000	+ 32.8%

Die finanziellen Auswirkungen bei dieser Variante führen - soweit diese abgeschätzt werden können - zu Mehreinnahmen im Umfang von Fr. 4 000 000.– bis Fr. 4 500 000.–. Davon entfallen rund 40 Prozent auf die Kantonssteuern und 60 Prozent auf die Gemeindesteuern.

Anhang II: Berechnungsbeispiele

Vorbemerkungen

Bei allen Berechnungsbeispiele wurde bei der Berechnung der Einkommensteuer sowohl für die direkten Bundessteuer (dBSt) als auch für die Kantons- und Gemeindesteuern (K+G) die gleiche Basis verwendet. Ebenso wurde bei allen Beispielen keine Kirchensteuer berücksichtigt. Die Daten für die Berechnungsbasis zu den einzelnen Liegenschaften stammen aus dem Simulations-berechnungen.

Beispiel 1

Ehepaar, wohnhaft in Kerns, beide Erwerbstätig, ohne Kinder
Einfamilienhaus

Steuerbares Einkommen bisher	100 000
Steuerbares Vermögen bisher	500 000
Steuerbetrag bisher (K+G und dBSt)	17 200
Steuerbares Einkommen neu	101 500
Steuerbares Vermögen neu	627 000
Steuerbetrag neu (K+G und dBSt)	17 700
Steuerliche Mehrbelastung in Prozent	2,9 %

Berechnungsbasis:

Netto-Steuerwert alt	369 600
Netto-Steuerwert neu	496 600
Differenz Steuerwerte	127 000 (+34,4 %)
Eigenmietwert alt	14 100
Eigenmietwert neu	16 000
Differenz	1 900
abzgl. 20% Unterhaltspauschale	-380
Differenz Eigenmietwert	1 520

Beispiel 2

Ehepaar, wohnhaft in Alpnach, beide Teilerwerbstätig, zwei schulpflichtige Kinder
4.5-Zimmer Eigentumswohnung

Steuerbares Einkommen bisher	50 000
Steuerbares Vermögen bisher	0
Steuerbetrag bisher (K+G und dBSt)	7 380
Steuerbares Einkommen neu	51 100
Steuerbares Vermögen neu	0 ¹⁾
Steuerbetrag neu (K+G und dBSt)	7 540
Steuerliche Mehrbelastung in Prozent	2,2 %

Berechnungsbasis:

Netto-Steuerwert alt	392 000
Netto-Steuerwert neu	459 000
Differenz Steuerwerte	67 000 (+17,1 %)
Eigenmietwert alt	14 800
Eigenmietwert neu	16 200
Differenz	1 400
abzgl. 20% Unterhaltspauschale	280
Differenz Eigenmietwert	1 120

¹⁾ Die Schulden übersteigen auch weiterhin das Reinvermögen

Beispiel 3

Rentnerin, wohnhaft in Engelberg
4-Zimmer-Wohnung

Steuerbares Einkommen bisher	65 000
Steuerbares Vermögen bisher	250 000
Steuerbetrag bisher (K+G und dBSt)	10 600

Steuerbares Einkommen neu	65 800
Steuerbares Vermögen neu	344 000
Steuerbetrag neu (K+G und dBSt)	10 900

Steuerliche Mehrbelastung in Prozent	2,8 %
---	--------------

Berechnungsbasis:

Netto-Steuerwert alt	256 000
Netto-Steuerwert neu	350 000
Differenz Steuerwerte	94 000 (+36,7 %)
<hr/>	
Eigenmietwert alt	8 800
Eigenmietwert neu	9 800
Differenz	1 000
abzgl. 20% Unterhaltspauschale	-200
Differenz Eigenmietwert	800

Beispiel 4

Ehepaar, wohnhaft in Sarnen, beide (Teil)- Erwerbstätig, ein Kind in auswärtigem Studium
4.5-Zimmer-Wohnung

Steuerbares Einkommen bisher	60 000
Steuerbares Vermögen bisher	10 000
Steuerbetrag bisher (K+G und dBSt)	7 840
Steuerbares Einkommen neu	61 400
Steuerbares Vermögen neu	57 000
Steuerbetrag neu (K+G und dBSt)	8 120
Steuerliche Mehrbelastung in Prozent	3,5 %

Berechnungsbasis:

Netto-Steuerwert alt	338 000
Netto-Steuerwert neu	385 000
Differenz Steuerwerte	47 000 (+13,9 %)
Eigenmietwert alt	13 200
Eigenmietwert neu	15 000
Differenz	1 800
abzgl. 20% Unterhaltspauschale	-360
Differenz Eigenmietwert	1 440

Anhang III: Glossar

Im Kanton Obwalden werden folgende Begriffe verwendet:

Eigenmietwert	vgl. Mietwert
Entwertung	Bei der (Alters-)Entwertung handelt es sich um die wertmässige Einbusse, die der Neubauwert seit der Erstellung als Folge von Abnutzung, Veralterung, Mängel und Schäden erlitten hat. Im Normalfall kommt die Höhe der Entwertung somit dem Betrage gleich, der theoretisch aufzuwenden wäre, um ein Objekt in den ursprünglichen Neuwertzustand zu versetzen.
Ertragswert	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. (Art. 21 Abs. 1 VV StG [GDB 641.41]) Zum Ertrag gehören auch die dem Eigenbedarf der Grundeigentümer dienenden Nutzungen des Grundstückes. (Art. 21 Abs. 2 VV StG [GDB 641.41])
Grundstück	Als Grundstücke werden Liegenschaften, selbstständige und dauernde Rechte, Bergwerke sowie selbstständige Miteigentumsgrundstücke bezeichnet. Dabei wird für die Bewertung die grundbuchrechtliche, sachenrechtliche Sicht übernommen. Auf einem Grundstück können sich mehrere Objekte befinden. Jedoch kann sich auch ein Objekt auf mehreren Grundstücken befinden. Für Grundstücke erfolgt die Bewertung zum Steuerwert, der den Verkehrswert nicht übersteigen darf. (Art. 44 Abs. 2 StG [GDB 641.4])
Kapitalisierung Kapitalisierungszinssatz	Der Kapitalisierungszinssatz ist der Prozentsatz, mit dem der Ertragswert aus dem Nettomiettertrag berechnet wird (Kapitalisierung). Er setzt sich zusammen aus den Kapitalkosten und den Bewirtschaftungskosten (Betriebskosten, Unterhaltskosten, Verwaltungskosten, Risiko für Mietzinsausfälle, Abschreibung / Rückstellung).
Landwert	Als Landwert gilt der Wert, den Land im Baugebiet in ähnlicher Lage erreicht hat und voraussichtlich während einer längeren Zeitspanne erreicht werden kann. (Art. 22 Abs. 2 VV StG [GDB 641.41]) Der Landwert soll in einem angemessenen Verhältnis zur Nutzung und zum Gesamtanlagewert des Grundstücks stehen (Lageklassen). Art. 23 Abs. 3 VV StG [GDB 641.41])

Landwertzone	Innerhalb einer Gemeinde werden die Grundstücke bestimmten Landwertzonen zugeordnet. Für jede Landwertzone innerhalb der Bauzone wird der steuerlich massgebende Landwert festgelegt. (Art. 14 Schätzungs- und Grundpfandverordnung [GDB 213.71])
Marktmiete	Vergleichbare Miete für ein vergleichbares Objekt in ähnlicher Lage
Marktwert	vgl. Verkehrswert
Mietwert	Als Mietwert im Sinne des Steuergesetzes gilt der Mietzins, den man für ein ganz oder teilweise selbstbenutztes Objekt in gleicher Lage zu bezahlen hätte (Marktmiete). Bei selbstbewohnten Objekten erfolgt auf dem Mietwert anschliessend eine steuerliche Reduktion, die zum steuerbaren Eigenmietwert führt.
Miteigentum	Selbstständiges Miteigentum: Die Anteile stehen individuell bestimmten Personen zu und können frei veräussert werden. Selbstständiges Miteigentum sind gesondert zu schätzen. Unselbstständiges Miteigentum liegt dann vor, wenn die Miteigentumsanteile den jeweiligen Eigentümern bestimmter Grundstücke, den so genannten Hauptgrundstücken, zukommen. Der Eigentümer des Hauptgrundstückes ist damit stets auch Eigentümer des unselbstständigen Grundstücks. Die Miteigentumsanteile teilen dadurch fortan das rechtliche Schicksal der jeweiligen Hauptgrundstücke und sie können nur noch mit diesen veräussert werden. Gebäude, die in unselbstständigem Miteigentum stehen, sind als Ganzes zu schätzen.
Nettomiettertrag	Der Nettomiettertrag entspricht den tatsächlichen Mietzinseinnahmen abzüglich den darin enthaltenen Mietnebenkosten.
Netto-Steuerwert	Der Netto-Steuerwert wird für die Vermögenssteuer benötigt. Er wird durch den Kantonsrat in Prozenten des Steuerwerts festgelegt und beträgt aktuell 65 Prozent. (Art. 46 StG [GDB 641.4] und Art. 23 Abs. 2 VV StG [GDB 641.41])
Nichtlandwirtschaftliche Grundstücke	Als nichtlandwirtschaftliche Grundstücke gelten jene Grundstücke, die nicht der landwirtschaftlichen Nutzung gemäss Landwirtschaftsgesetzgebung dienen. Grundstücke, die ausschliesslich oder vorwiegend für gewerbliche oder industrielle Tierhaltungen, Gärtnereien, Baumschulen oder ähnliche Betriebe dienen, werden als nichtlandwirtschaftliche Grundstücke behandelt.
Objekt	Ein Objekt definiert in diesem Zusammenhang eine Bewertungseinheit. Auf einem Grundstück können sich mehrere Objekte befinden. Jedoch kann sich auch ein Objekt auf mehreren Grundstücken befinden.

Realwert	<p>Der Realwert ist der geschätzte Substanzwert, berechnet auf den Stichtag der Schätzung.</p> <p>Der Realwert eines Grundstücks setzt sich zusammen aus der Summe des Landwerts und dem Zeitwert der Bauten. (Art. 22 Abs. 1 VV StG [GDB 641.41])</p>
Schätzungswerte	<p>Die Schätzungswerte (Ertragswert, Realwert, Verkehrswert, Steuerwert) werden nach den Bestimmungen des Schätzungs- und Grundpfandgesetzes) und der zugehörigen Verordnung festgelegt. (Art. 23 Abs. 1 VV StG [GDB 641.41])</p>
Steuerwert (100 Prozent)	<p>Die Steuerwerte (100 Prozent) werden durch die Steuerverwaltung ermittelt und entsprechen dem Realwert oder Ertragswert. (Art. 45 StG [GDB 641.4])</p>
Stockwerkeigentum	<p>Stockwerkeigentum ist der Miteigentumsanteil an einem Grundstück, der dem Miteigentümer das Sonderrecht gibt, bestimmte Teile eines Gebäudes ausschliesslich zu benutzen und innen auszubauen. Stockwerkeigentumseinheiten sind gesondert zu schätzen.</p>
Steuerlicher Verkehrswert	<p>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. 9 Abs. 1 Schätzungs- und Grundpfandverordnung [GDB 213.71])</p>
Vermögenssteuer	<p>Das Vermögen wird zum Verkehrswert bewertet. Dabei kann der Ertragswert angemessen berücksichtigt werden. (Art. 44 StG Abs. 1 [GDB 641.4])</p>
Versicherungspflicht	<p>Der Eigentümer oder die Eigentümerin eines Gebäudes ist verpflichtet, dieses bei einer in der Schweiz konzessionierten Versicherungsgesellschaft mindestens zum Zeitwert gegen Feuer- und Elementarschaden zu versichern. (Art. 21 Abs. 1 Schätzungs- und Grundpfandgesetz [GDB 213.7])</p>
Zeitwert	<p>Der Zeitwert der Bauten entspricht dem Neuwert, abzüglich der dem Alter der Bauten entsprechenden Altersentwertung. (Art. 22 Abs. 4 VV zum StG [GDB 641.41])</p>