

Nachtrag zum Schätzungs- und Grundpfandgesetz 2023

Von diesem Geschäft tangierte Erlasse (GDB Nummern)

Neu: –

Geändert: **213.7** | 213.71 | 641.4 | 641.41

Aufgehoben: –

Geltendes Recht	Vernehmlassungsvorlage des Regierungsrats vom 13. September 2023	Notizen
	Nachtrag zum Schätzungs- und Grundpfandgesetz	
	<i>Der Kantonsrat des Kantons Obwalden beschliesst:</i>	
	I.	
	Der Erlass GDB 213.7 (Gesetz über die amtliche Schätzung der Grundstücke und das Grundpfandrecht [Schätzungs- und Grundpfandgesetz] vom 26. Oktober 2006) (Stand 1. Januar 2025) wird wie folgt geändert:	
	<p>Art. 23b Übergangsrecht zum Nachtrag vom XX.XX.2024</p> <p>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 XX.XX.2024 vorgenommen wird. Dieser Wert bildet die Grundlage für die Berechnung des Netto-Steuerwerts gemäss Art. 23 Abs. 2 der Vollziehungsverordnung zum Steuergesetz¹⁾.</p>	

¹⁾ GDB641.41

Geltendes Recht	Vernehmlassungsvorlage des Regierungsrats vom 13. September 2023	Notizen
	<p>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 Mietwerts für selbstbenutzte nichtlandwirtschaftliche Grundstücke (Eigenmietwert) gemäss Nachtrag vom XX.XX.2024 vorgenommen wird.</p>	
	<p>II.</p>	
	<p>1. Der Erlass GDB 213.71 (Verordnung über die amtliche Schätzung der Grundstücke und das Grundpfandrecht [Schätzungs- und Grundpfandverordnung] vom 26. Oktober 2006) (Stand 1. Januar 2025) wird wie folgt geändert:</p>	
<p>Art. 8 Wertanwendung</p> <p>¹ Als Grundlage für die Berechnung des Steuerwerts der nichtlandwirtschaftlichen Grundstücke dient der durch die Steuerverwaltung ermittelte Realwert oder Ertragswert.</p>	<p>² Der Steuerwert entspricht dem steuerlichen Verkehrswert.</p>	
<p>Art. 14 Landwert</p> <p>¹ Innerhalb einer Gemeinde werden die Grundstücke bestimmten Landwertzonen zugeordnet.</p> <p>² Für jede Landwertzone innerhalb der Bauzone wird der steuerlich massgebende Landwert festgelegt.</p> <p>³ Ausserhalb der Bauzonen gilt für überbaute Grundstücke ein reduzierter Landwert in Abhängigkeit der Distanz zur nächstgelegenen Landwertzone.</p>		

Geltendes Recht	Vernehmlassungsvorlage des Regierungsrats vom 13. September 2023	Notizen
<p>⁴ Bauzonen ohne zugewiesenen Landwert (Zonen für öffentliche Bauten und Anlagen, Klosterzonen, Kurzonen, Campingzonen, Grünzonen usw.) werden unter Berücksichtigung der jeweiligen Nutzung individuell durch die Steuerverwaltung bewertet.</p> <p>⁵ Der Regierungsrat erlässt je Gemeinde einen Landwertplan mit höchstens acht Landwertzonen in der Preisbandbreite von Fr. 100.– bis 800.– pro m². Die Preisbandbreite kann entsprechend der Entwicklung auf dem Liegenschaftenmarkt gesenkt oder um höchstens 20 Prozent erhöht werden.</p>	<p>⁵ Der Regierungsrat erlässt je Gemeinde einen Landwertplan mit höchstens achtzehn <u>zehn</u> Landwertzonen in der Preisbandbreite von Fr. 100<u>200</u>.– bis 800<u>400</u>.– pro m². Die Preisbandbreite kann entsprechend der Entwicklung auf dem Liegenschaftenmarkt gesenkt oder um höchstens 20<u>zehn</u> Prozent erhöht werden.</p>	
<p>Art. 16 Teilrevision</p> <p>¹ Der Regierungsrat legt die Faktoren der schematischen, formelmässigen Bewertung für die Grundstücksschätzung gemäss Artikel 23 dieser Verordnung fest und passt sie bei Bedarf an. Eine solche Anpassung gilt für alle Gemeinden gleichzeitig, unabhängig vom Rotationsprinzip gemäss Absatz 2.</p> <p>² Die Bewertung der Grundstücke erfolgt pro Gemeinde alle sieben Jahre in einem separaten Kalenderjahr mit folgender Reihenfolge: Sarnen, Kerns, Sachseln, Alpnach, Giswil, Lungern, Engelberg.</p>	<p>² Die Bewertung der Grundstücke erfolgt pro Gemeinde alle sieben Jahre in einem separaten Kalenderjahr mit folgender Reihenfolge: Sarnen, Kerns, Sachseln, Alpnach, Giswil, Lungern, <u>Sarnen, Giswil, Alpnach, Kerns,</u> Engelberg.</p>	
	<p>2. Der Erlass GDB 641.4 (Steuergesetz [StG] vom 30. Oktober 1994) (Stand 1. Januar 2021) wird wie folgt geändert:</p>	
<p>Art. 45 Nichtlandwirtschaftliche Grundstücke</p> <p>¹ Als Grundlage für die Berechnung des Steuerwertes der nichtlandwirtschaftlichen Grundstücke dient der durch die Steuerverwaltung ermittelte Real- oder Ertragswert.</p>		

Geltendes Recht	Vernehmlassungsvorlage des Regierungsrats vom 13. September 2023	Notizen
<p>² Der Regierungsrat erlässt die für eine gleichmässige Bewertung von nichtlandwirtschaftlichen Grundstücken notwendigen Ausführungsbestimmungen. Es kann eine schematische, formelmässige Bewertung vorgesehen werden, wobei jedoch den Qualitätsmerkmalen der Grundstücke, die im Falle der Veräusserung auch den Kaufpreis massgeblich beeinflussen würden, angemessenen 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>³ Führt in Einzelfällen die formelmässige Bewertung dennoch zu einem höheren Steuerwert, ist eine individuelle Schätzung vorzunehmen.</p> <p>⁴ ...</p> <p>⁵ ...</p>	<p>² Der Regierungsrat erlässt die für eine gleichmässige Bewertung von nichtlandwirtschaftlichen Grundstücken notwendigen Ausführungsbestimmungen. Es kann eine schematische, formelmässige Bewertung vorgesehen werden, wobei jedoch den Qualitätsmerkmalen der Grundstücke, die im Falle der Veräusserung auch den Kaufpreis massgeblich beeinflussen würden, angemessenen 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 <u>Steuerwert dem steuerlichen Verkehrswert entspricht.</u></p> <p>³ Führt in Einzelfällen die formelmässige Bewertung dennoch zu einem höheren Steuerwert, ist eine individuelle <u>Entspricht der Steuerwert, ist eine individuelle nicht den tatsächlichen Verhältnissen, kann er mittels individueller Schätzung vorzunehmen nach anerkannten Grundsätzen der Liegenschaftschätzung ermittelt werden.</u></p>	
<p>Art. 46 Netto-Steuerwert der nichtlandwirtschaftlichen Grundstücke</p> <p>¹ Der Netto-Steuerwert für die nichtlandwirtschaftlichen Grundstücke und die landwirtschaftlichen Grundstücke gemäss Art. 47 Abs. 3 und 4 dieses Gesetzes wird durch den Kantonsrat in Prozenten ihres Steuerwertes durch Verordnung festgelegt.</p> <p>² Der Netto-Steuerwert dient der Berechnung der:</p> <p>a. steuerbaren Vermögenswerte nichtlandwirtschaftlicher Grundstücke sowie landwirtschaftlicher Grundstücke gemäss Art. 47 Abs. 3 und 4 dieses Gesetzes;</p> <p>b. Eigenmietwerte der Gebäude auf solchen Grundstücken;</p>	<p>b. <i>Aufgehoben</i></p>	

Geltendes Recht	Vernehmlassungsvorlage des Regierungsrats vom 13. September 2023	Notizen
c. Minimalsteuer auf nichtlandwirtschaftlichen Grundstücken und Grundstücken gemäss Art. 47 Abs. 3 dieses Gesetzes von natürlichen und juristischen Personen.		
	<p>3. Der Erlass GDB 641.41 (Vollziehungsverordnung zum Steuergesetz [StV] vom 18. November 1994) (Stand 1. Januar 2021) wird wie folgt geändert:</p>	
<p>Art. 10 Mietwert selbstbenutzter Grundstücke (Eigenmietwert) (Art. 23 StG) a. ordentliche Bemessung</p> <p>¹ Der Mietwert selbstbenutzter nichtlandwirtschaftlicher Grundstücke, selbstbenutzter landwirtschaftlicher Grundstücke gemäss Art. 47 Abs. 3 StG oder selbstbenutzter Anteile an solchen Grundstücken beträgt 3,8 Prozent des Netto-Steuerwerts.</p> <p>² Der Mietwert selbstbenutzter landwirtschaftlicher Grundstücke wird in Prozenten des Ertragswerts berechnet, wobei der Regierungsrat zu Beginn jeder Steuerperiode den Prozentsatz festlegt.</p> <p>³ Bei Liegenschaften, die nicht vollständig selbstbenutzt werden, wird der Steuerwert der selbstbenutzten Räume anteilmässig ermittelt.</p> <p>⁴ ...</p>	<p>¹ <u>Der Mietwert Grundlage für die Berechnung des Mietwerts selbstbenutzter nichtlandwirtschaftlicher Grundstücke, selbstbenutzter landwirtschaftlicher Grundstücke gemäss Art.-47 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.</u></p> <p>^{1bis} Der Eigenmietwert beträgt 65 Prozent des Mietwerts (100 Prozent).</p>	

Geltendes Recht	Vernehmlassungsvorlage des Regierungsrats vom 13. September 2023	Notizen
	III.	
	<i>Keine Fremdaufhebungen.</i>	
	IV.	
	Dieser Nachtrag tritt am 1. Januar 2025 in Kraft. Er unterliegt dem fakultativen Referendum.	
	Sarnen, ... Im Namen des Kantonsrats Der Ratspräsident: Der Ratssekretär:	