



# **Nachtrag zum Schätzungs- und Grundpfandgesetz**

**Informationsveranstaltung vom 28. September 2023**

**Cornelia Kaufmann-Hurschler  
Finanzdirektorin**

**Rahel Rutz  
Steuerverwalterin**



# Agenda

1. Ausgangslage
2. Simulationsberechnungen
3. Revisionspunkte
4. Übergangsbestimmungen
5. Finanzielle Auswirkungen
6. Fragen



# 1. Ausgangslage

- Neuregelung der Grundstückschätzungen per 1. Januar 2017 - Ziele
  - Beseitigung Rechtsungleichheiten bei nichtlandwirtschaftl. Grundstücken und Erreichung einheitlicher Stand der Schätzungen
  - Bewertung landwirtschaftl. Grundstücke gestützt auf aktuellste Schätzungsanleitung
  - Steuerneutrale Vorlage
- Fazit [Wirkungsbericht](#) zur Neuregelung der Grundstückschätzungen vom 1. Dezember 2020
  - Analyse und bei Bedarf Anpassung der Prozentsätze zur Berechnung des Netto-Steuerwerts und des Eigenmietwerts muss vorgenommen werden.



# 1. Ausgangslage

## Technische Ausgangslage

- Ersatz für aktuell verwendete Fachanwendung
- Synergien nutzen / hoher Automatisierungsgrad
- Zusammenarbeit mit Kt-NW (Standardisierung)
- hohe Transparenz und Nachvollziehbarkeit
- Vorteile bezüglich Effizienz, Ressourcen und Kosten
- vgl. auch [Objektkredit](#) «Beschaffung Fachanwendung»



# 1. Ausgangslage

- Objektkredit CHF 1'350'000 für Beschaffung neue Software



- Start Projekt im März 2022 – Go Live Entscheid im Juni 2023

# 1. Ausgangslage

## Zweistufiges Vorgehen:

fachtechnischer  
Prozess



Bestimmung  
Steuerwerte (100 %)

politischer  
Prozess

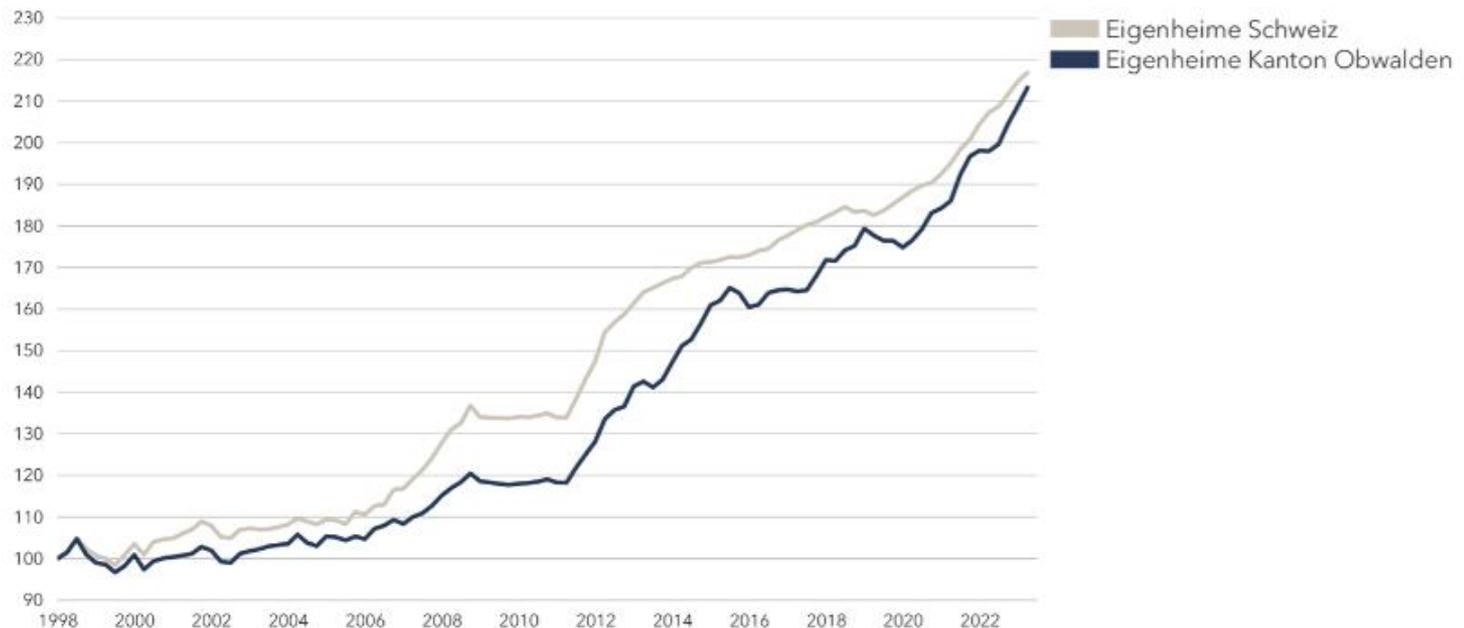


Berechnung  
des Netto-Steuerwertes  
und des Eigenmietwertes

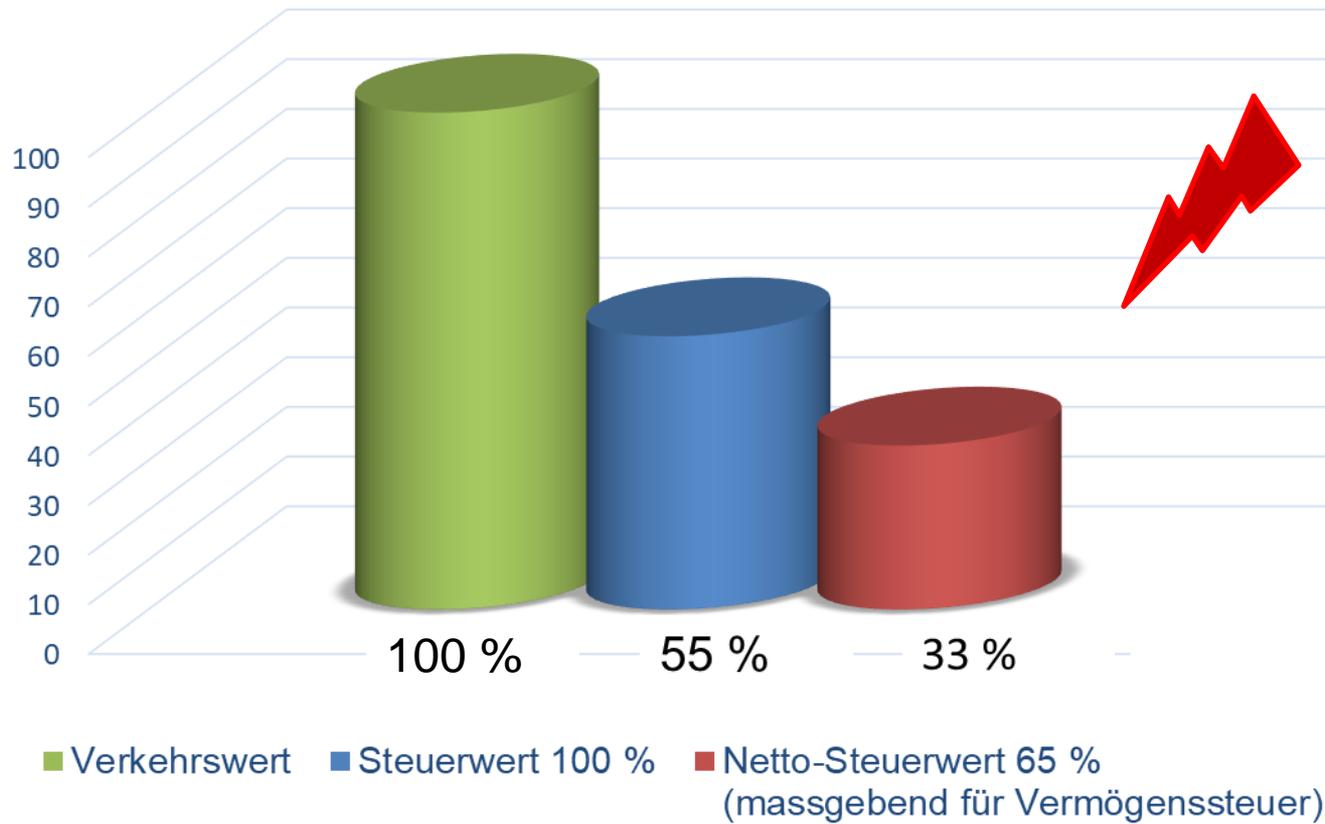
# 1. Ausgangslage

## Entwicklungen am Liegenschaftenmarkt

Zusammenfassung Preisindex Eigenheime



# 1. Ausgangslage



## 2. Simulationsberechnung

### Realwert



Versicherungswert abzgl.  
Altersentwertung =  
Zeitwert

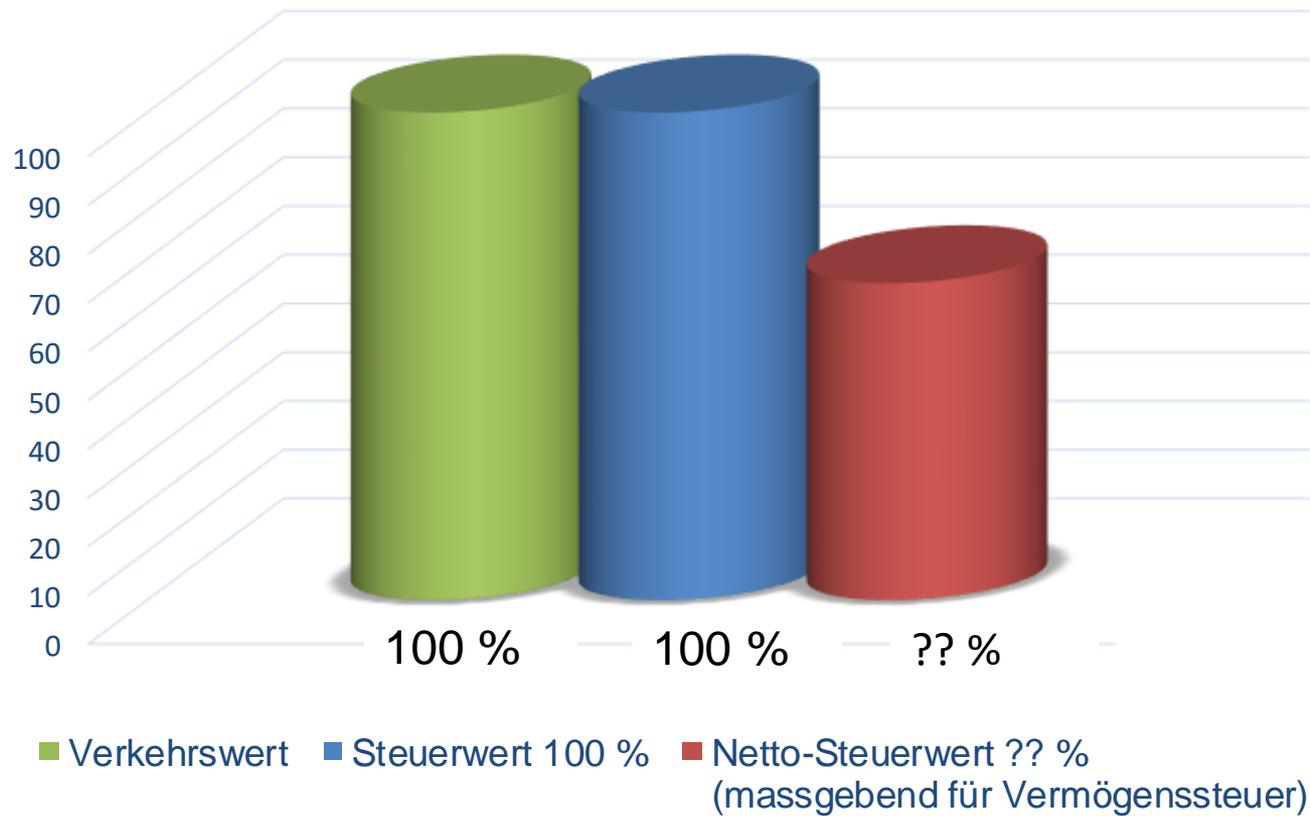
Zeitwert + Landwert =  
Realwert

### Ertragswert



Nettomieterttrag x  
Kapitalisierungszinssatz  
= Ertragswert

## 2. Simulationsberechnung / Soll?



## 2. Simulationsberechnung

### Vorbemerkungen

- Steuerwert 100% = steuerlicher Verkehrswert
- Massgebender Steuerwert für Besteuerung – Prozentsatz wird politisch festgelegt
- Vorschlag gemäss FD: 65% wie bisher
- Berechnung stellen eine Hochrechnung dar
- Es sind Unschärfen und Ungenauigkeiten enthalten.



## 2. Ergebnis Simulationsberechnung

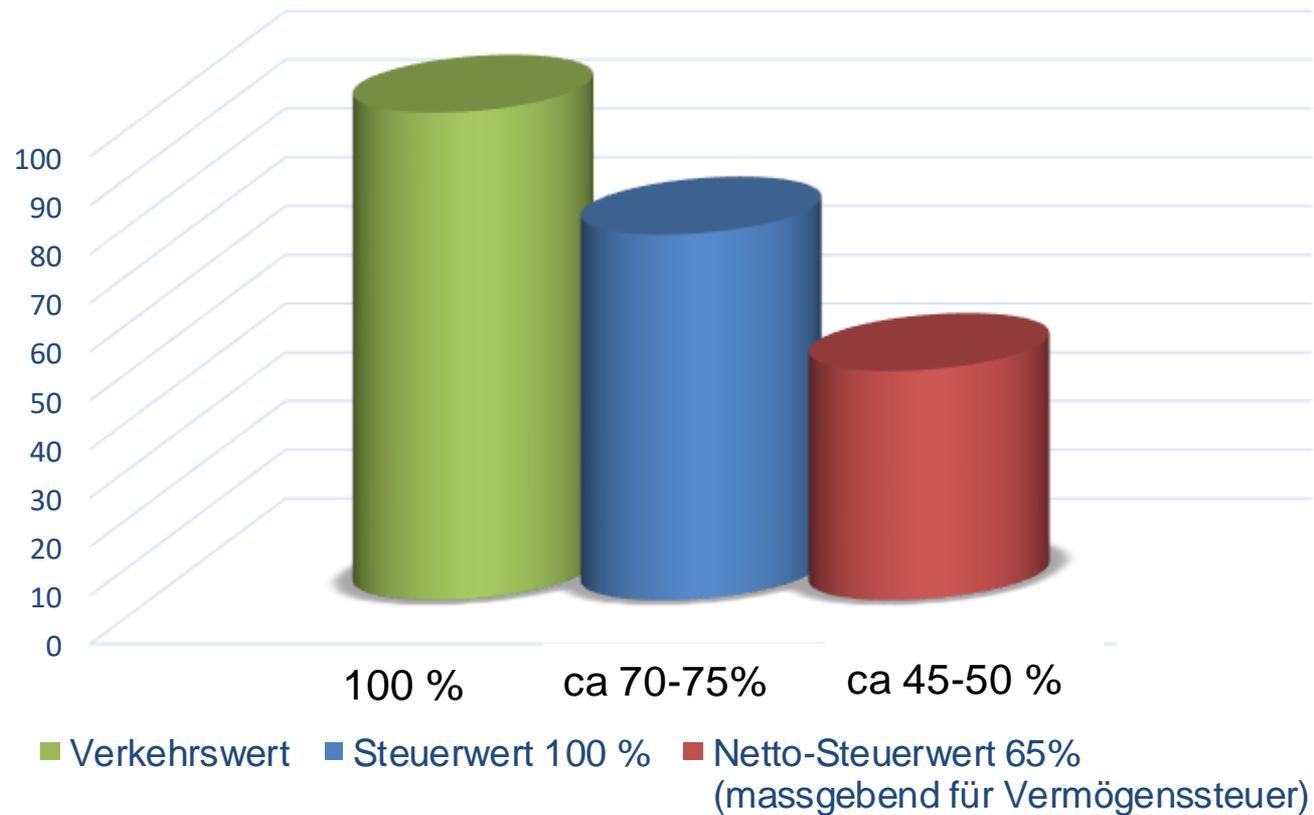


+ 25 – 30% bei den Steuerwerten  
(EFH / StWEG)



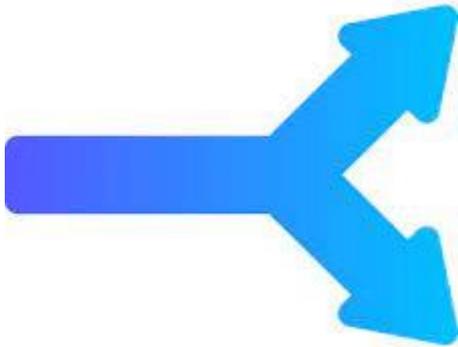
+ 25 - 30% bei den Steuerwerten  
(MFH)

## 2. Simulationsberechnung Ergebnis



### 3. Revisionspunkte Steuerlicher Verkehrswert

Steuerwert 100% = steuerlicher Verkehrswert



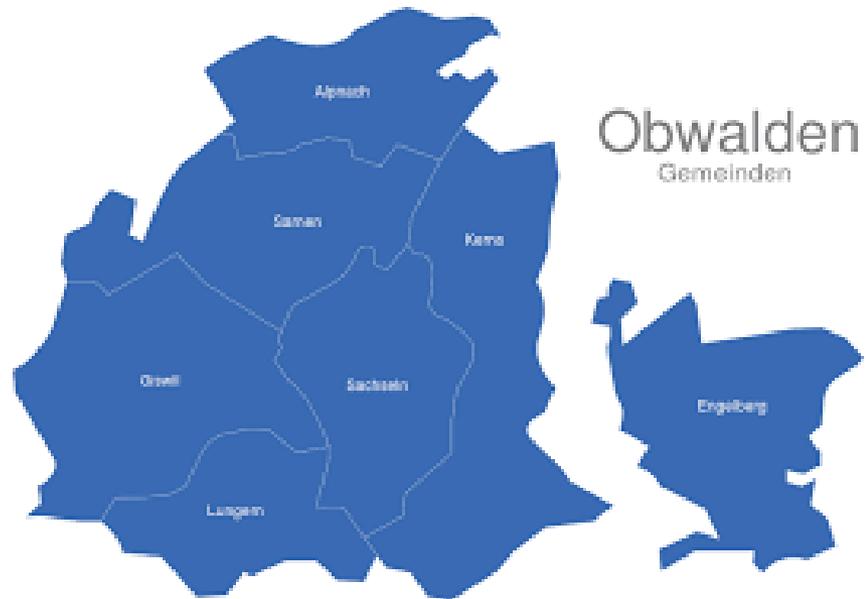
Fachtechnischer Prozess => Steuerverwaltung  
Schätzung steuerlicher Verkehrswert

Politischer Prozess => Regierungsrat / Kantonsrat  
Festlegung %-Satz für Netto-Steuerwert und  
%-Satz für Eigenmietwert

### 3. Revisionspunkte Landwertzonen

Bisher 8 Landwertzonen  
**NEU 10 Landwertzonen**

Bisher 100.-- bis 800.-- m<sup>2</sup>  
**NEU 200.-- bis 1'400.-- m<sup>2</sup>**



### 3. Revisionspunkte Landwertzonen



- System mit den Landwertzonen hat sich bewährt
- Neu 10 Landwertzonen ermöglicht präzisere Zuweisung der Grundstücke
- In Landwertzone 10 nur noch Grundstücke der Top-Lageklasse eingestuft
- Höhere Landwertpreise spiegelt den effektiven Markt

### 3. Revisionspunkte

## Festlegung der Reihenfolge Rotation

- nur verwaltungsinterne Überlegungen
- gezieltere Arbeitsbelastung der knappen Ressourcen

Gemeinde	Jahr
Sachseln	Ab 2025
Lungern	Ab 2026
Sarnen	Ab 2027
Giswil	Ab 2028
Alpnach	Ab 2029
Kerns	Ab 2030
Engelberg	Ab 2031



### 3. Revisionspunkte Eigenmietwert – neues Vorgehen

#### Berechnung Eigenmietwert **bisher**

Netto-Steuerwert 65%; davon wurde der Eigenmietwert berechnet

3.8% für Kantons- und Gemeindesteuer

4.3% für Direkte Bundessteuer



### 3. Revisionspunkte Eigenmietwert – neues Vorgehen

#### Berechnung Eigenmietwert neu

##### Schritt 1

Festlegung Mietwert 100% mittels einer degressiven Mietwert

Ausgangslage ist der Steuerwert für Eigenmietwert



### 3. Revisionspunkte Eigenmietwert – neues Vorgehen

#### Berechnung Eigenmietwert neu

#### Schritt 2

Mietwert 100% wird mit festgelegtem Prozentsatz für den Eigenmietwert multipliziert

Vorschlag: 65 Prozent



### 3. Revisionspunkte Eigenmietwert – Berechnungsbeispiel

Steuerwert für Mietwert

Fr. 675 000.—

1.

	%	Beispiel	Betrag
bis 250'000	4.25%	250'000	10'625
250'001 – 500'000	3.75%	250'000	9'375
500'001 – 750'000	3.25%	175'000	5'687
750'001 – 1'000'000	2.75%		
....			
		Total Mietwert 100%	25'687

2.

Mietwert 100% wird mit 65% für Eigenmiete berechnet

Berechnungsbeispiel

$$25'687 * 65\% = 16'696 = \text{EMW}$$



### 3. Revisionspunkte Netto-Steuerwert / Eigenmietwert

Steuerwert 100%

➔ Netto- Steuerwert 65%

Mietwert 100%

➔ Eigenmietwert 65%

Politische Ebene



# 4. Übergangsbestimmungen? Warum?

## ZIEL: Ungleichbehandlung verhindern

- Rotationsprinzip
- Dauert 7 Jahre bis in allen Gemeinden die neuen Parameter greifen
- Gesucht wurde eine einfache Lösung, welche auch technisch und ohne zusätzliche personelles Ressourcen umgesetzt werden kann



## 4. Übergangsbestimmungen? Warum?

Steuerwert 100% bisher

x Faktor 1.3

= Steuerwert 100% Übergangsbestimmung;  
davon wird der Netto-Steuerwert zu 65%  
berechnet

Eigenmietwert bisher (3.8% des Netto-Steuerwertes)

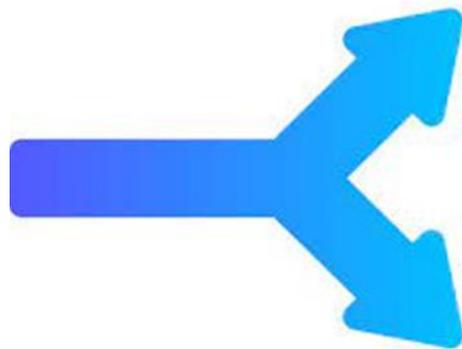
x Faktor 1.1

= Eigenmietwert Übergangsbestimmung



# 5. Finanzielle Auswirkungen

Steuerart	
Minimalsteuer auf Liegenschaften	400'000 bis 500'000
Vermögenssteuer	1'500'000 bis 2'000'000
Einkommenssteuer	400'000 bis 500'000
<b>Total</b>	<b>2'300'000 bis 3'000'000</b>



rund 40% Kantonssteuer

rund 60% Gemeindesteuer

