



Medienmitteilung

Datum: 01.02.2024

Sperrfrist:

Neuregelung der Grundstückschätzungen zuhanden des Kantonsrats verabschiedet

Der Regierungsrat hat einen Nachtrag zum Schätzungs- und Grundpfandgesetz zuhanden des Kantonsrats verabschiedet. Die Steuerwerte von Liegenschaften und Landwertzonen sollen angepasst werden, um einer Gleichbehandlung von beweglichem und unbeweglichem Vermögen näherzukommen. Bezüglich des Eigenmietwerts ist die Vorlage steuerneutral ausgestaltet.

Im Herbst 2023 führte der Regierungsrat eine Vernehmlassung zu einem Nachtrag zum Schätzungs- und Grundpfandgesetz durch. Basierend auf den Rückmeldungen aus dem Vernehmlassungsverfahren hat er nun die Vorlage teilweise angepasst und zuhanden des Kantonsrats verabschiedet. Im Nachtrag werden verschiedene Punkte wie die Bestimmung der Landwerte sowie die Prozentsätze für die Berechnung des Steuerwerts für die Vermögenssteuer und des Eigenmietwerts geregelt.

Neue Fachanwendung für die Grundstückschätzung

Der Kantonsrat hatte bereits im Oktober 2021 der Ablösung der bisherigen Fachanwendung für die Grundstückschätzung in der Steuerverwaltung zugestimmt und in einem Nachtrag zum Schätzungs- und Grundpfandgesetz einen Teil der gesetzlichen Grundlagen beschlossen. Dieser regelt die fachtechnische Umsetzung der Grundstückschätzungen mit dem neuen Programm ab 2025. Mit dem nun verabschiedeten Nachtrag werden die restlichen noch offenen Punkte geregelt.

Steuerlicher Ungleichbehandlung entgegenwirken

Die für die Berechnung der Vermögenssteuer und des Eigenmietwerts massgebenden Netto-Steuerwerte von Grundstücken liegen in Obwalden derzeit bei nur rund einem Drittel der effektiven Verkehrswerte. Das hat zur Folge, dass die Liegenschaften zu einem viel tieferen Wert besteuert werden, als ihr eigentlicher Wert ist.

In den vorangegangenen Schätzungsrunden in den letzten Jahrzehnten wurden jeweils nur sehr marginale Anpassungen bei den mittlerweile stark gestiegenen Werten vorgenommen. Es bestand stets der politische Wille, dass die Vorlagen steuerneutral sein müssen. Mittlerweile hat diese Handhabung jedoch zu einer immer grösser werdenden Differenz und somit Ungleichbehandlung in der Besteuerung von beweglichem Vermögen (z. B. Bargeld oder Wertpapiere) und unbeweglichem Vermögen (z. B. Immobilien oder Liegenschaften) geführt. Dies widerspricht dem Grundsatz, dass das Vermögen zum Verkehrswert zu bewerten ist. Der Regierungsrat sieht aus

diesen Gründen Handlungsbedarf und will mit seinem Vorschlag einer Gleichbehandlung näherkommen.

Anpassung der Grundstücksteuerwerte und Landwertzonen

Die Vorlage hat eine Anpassung der Steuerwerte der Grundstücke um durchschnittlich rund 25 bis 30 Prozent nach oben zur Folge (vor den Abzügen von Schulden und Sozialabzügen). Daraus ergibt sich bei einem Teil der Grundeigentümerinnen und -eigentümer eine leichte Erhöhung der Vermögenssteuer. Das bedeutet mit Blick auf den gesamthaft zu bezahlenden Steuerbetrag in den meisten Fällen eine Mehrbelastung im Bereich von 0 bis 1,5 Prozent.

Weitere Anpassungen sind bei den Landwertzonen vorgesehen: Neu werden zehn statt wie bisher acht Landwertzonen für die Bestimmung des Landwerts vorgeschlagen. Dadurch kann eine präzisere Zuteilung der Grundstücke in die einzelnen Landwertzonen erreicht werden. Gleichzeitig wird die Preisbandbreite der Landwertzonen erhöht, womit den Entwicklungen am Liegenschaftsmarkt Rechnung getragen wird.

Steuerneutrale Umsetzung beim Eigenmietwert

Im Vernehmlassungsverfahren konnte die ausgeführte Ungleichheit in der Besteuerung im Allgemeinen nachvollzogen werden. Die vorgeschlagene Anpassung beim Eigenmietwert wurde hingegen mehrheitlich abgelehnt. Es wurde zum einen argumentiert, dass auf Bundesebene aktuell Bestrebungen zur Abschaffung des Eigenmietwerts bestehen, zum anderen aber auch, dass die Grundeigentümerinnen und -eigentümer nicht direkt davon profitieren würden, wenn sich der Wert ihres selbstbewohnten Eigentums erhöht. Der Regierungsrat kann diese Argumentation nachvollziehen und hat die Vorlage nun bezüglich des Eigenmietwerts gesamthaft gesehen steuerneutral ausgestaltet.

Ebenfalls wurde basierend auf den Rückmeldungen eine Übergangsbestimmung geändert: Bis zum Vorhandensein einer neuen Grundstückschätzung sollen die bisherigen Schätzungen mit einem Faktor von 1,2 statt wie zuerst vorgeschlagen 1,3 multipliziert werden.

Leicht höhere Belastung für Grundeigentümerinnen und -eigentümer

Wie sich die vorgesehenen Änderungen auf den gesamten Steuerbetrag der Grundeigentümerinnen und -eigentümer auswirkt, ist von der individuellen Situation abhängig. Die erwähnte Mehrbelastung im Bereich von 0 bis 1,5 Prozent ist auf die höhere Vermögenssteuer bzw. bei juristischen Personen auf die Minimalsteuer auf Liegenschaften zurückzuführen. Gesamthaft schätzt der Regierungsrat die Mehreinnahmen der Kantons- und Gemeindesteuern auf 1,93 bis 2,54 Millionen Franken, wovon rund 40 Prozent an den Kanton und 60 Prozent an die Gemeinden gehen. Als Folge der Anpassungen nach dem Vernehmlassungsverfahren liegt dieser Betrag knapp 0,5 Millionen Franken tiefer als zuvor.

Der Nachtrag wird voraussichtlich im März und im Mai 2024 im Kantonsrat behandelt. Der Nachtrag soll per 1. Januar 2025 in Kraft treten.

Kontakt/Rückfragen:

Donnerstag, 1. Februar 2024, 14.00 bis 15.00 Uhr

Regierungsrätin Cornelia Kaufmann-Hurschler, Vorsteherin Finanzdepartement,
Telefon 041 666 61 70