



## **Nachtrag zum Schätzungs- und Grundpfandgesetz: Resultate der Vernehmlassung – alle Antworten**

---

### Teilnahme an der Vernehmlassung:

- CVP Obwalden – Die Mitte (Mitte)
- FDP.Die Liberalen Obwalden (FDP)
- Sozialdemokratische Partei Obwalden (SP)
- Schweizerische Volkspartei Obwalden (SVP)
- Christlichsoziale Partei Obwalden (CSP)
- Grünliberale Partei Obwalden (GLP)
- Junge SVP Obwalden (JSVP)
- Einwohnergemeinde Alpnach
- Einwohnergemeinde Engelberg
- Einwohnergemeinde Giswil
- Einwohnergemeinde Kerns
- Einwohnergemeinde Lungern
- Einwohnergemeinde Sachseln
- Einwohnergemeinde Sarnen
- Evangelisch-reformierte Kirchgemeinde Obwalden (ERKO)
- Hauseigentümerverband Obwalden (HEV)
- Treuhändervereinigung Obwalden
- Treuhandsuisse Zentralschweiz
- Gewerbeverband Obwalden (GVO)
- Bauernverband Obwalden
- A&A Liegenschaften Schweiz AG
- Anita von Rotz (Privatperson)

### Verzicht auf Teilnahme:

- JUSO Obwalden
- Die Junge Mitte Obwalden
- Jungfreisinnige Obwalden
- Junge GLP Obwalden/Nidwalden
- Verband römisch-katholischer Kirchgemeinden Obwalden
- Standort Promotion in Obwalden
- Notarenverband Obwalden
- Mieterverband Luzern Nidwalden Obwalden Uri

## SCHÄTZUNGS- UND GRUNDPFANDGESETZ (GDB 213.7)

Art. 23b Abs. 1	<p>Befürworten Sie den neuen Art. 23b Abs. 1 (Übergangsrecht, Multiplikation Schätzungen um Faktor 1,3)?</p> <p><b>Ja: SP, Giswil, Kerns, Lungern, Sachseln, ERKO, A&amp;A</b></p> <p><b>Nein: Mitte, FDP, SVP, CSP, GLP, JSVP, Alpnach, Engelberg, Sarnen, HEV, Treuhändervereinigung, GVO, Privatperson</b></p>	<p>7 JA 13 NEIN</p>
Bemerkungen	<p>Die <b>Mitte</b>, die <b>FDP</b>, die <b>SVP</b>, die <b>JSVP</b>, der <b>GVO</b>, der <b>HEV</b> und die <b>Treuhändervereinigung</b> sind der Ansicht, dass zuerst die neuen Schätzungen in allen Gemeinden vorzunehmen seien und erst nach der erfolgten neuen Schätzungsrunde in allen Gemeinden die neuen Schätzungswerte angewendet werden sollen. Die <b>FDP</b> sieht ansonsten eine Verschärfung der Ungleichbehandlungen bzw. eine Problematik, dass bis zur Vornahme aller Neuschätzungen zwei unterschiedliche Systeme bestehen.</p> <p>Die <b>CSP</b>, die <b>GLP</b> und <b>Alpnach</b> erachten den Faktor als zu hoch, die <b>CSP</b> schlägt einen tieferen Faktor, z.B. eine Erhöhung um 15% vor.</p> <p>Während für <b>Giswil</b> und die <b>ERKO</b> der Faktor 1.3 für eine Übergangszeit plausibel erscheint, ist für die <b>SP</b> unklar, wie diese Höhe bestimmt wurde und die <b>SVP/JSVP</b> halten ihn für willkürlich.</p>	

Art. 23b Abs. 2	<p>Befürworten Sie den neuen Art. 23b Abs. 2 (Übergangsrecht, Multiplikation Eigenmietwert um Faktor 1,1)?</p> <p><b>Ja: SP, Giswil, Kerns, Lungern, Sachseln, Sarnen, ERKO, A&amp;A</b></p> <p><b>Nein: Mitte, FDP, SVP, CSP, GLP, JSVP, Alpnach, Engelberg, HEV, Treuhändervereinigung, GVO, Privatperson</b></p>	<p>8 JA 12 NEIN</p>
Bemerkungen	<p>Für die <b>Mitte</b>, die <b>SVP</b>, die <b>JSVP</b>, die <b>GLP</b>, den <b>HEV</b> und den <b>GVO</b> soll die Vorlage ausdrücklich keine Erhöhung der Eigenmietwerte zur Folge haben. Es soll zudem abgewartet werden, bis das weitere Vorgehen bezüglich dessen Abschaffung auf eidgenössischer Ebene entschieden ist. Die <b>FDP</b> und die <b>Treuhändervereinigung</b> sind der Ansicht, dass zuerst die neuen Schätzungen in allen Gemeinden vorzunehmen seien und erst nach der erfolgten neuen Schätzungsrunde in allen Gemeinden die neuen Schätzungswerte angewendet werden sollen.</p> <p><b>Sarnen</b> unterstützt den Übergangsfaktor von 1,1, wenn dieser ohne Anpassung der Landwertzonen noch gerechtfertigt ist.</p>	

## SCHÄTZUNGS -UND GRUNDPFANDVERORDNUNG (GDB 213.71)

Art. 8 Abs. 2	<p>Befürworten Sie den neuen Art. 8 Abs. 2 (Wertanwendung, Steuerwert entspricht steuerlichem Verkehrswert)?</p> <p><b>Ja: SP, Alpnach, Giswil, Kerns, Lungern, Sachseln, ERKO, A&amp;A</b></p> <p><b>Nein: Mitte, FDP, SVP, CSP, GLP, JSVP, Engelberg, Sarnen, HEV, Treuhändervereinigung, GVO, Privatperson</b></p>	<p>8 JA 12 NEIN</p>
---------------	---	-------------------------

Bemerkungen	<p>Für die <b>FDP</b> ist die heutige Lösung in Art. 45 Abs. 2 StG sachgerechter, weil der beschränkten Nutzungsmöglichkeit des Landes Rechnung getragen wird. <b>SVP, JSVP, HEV</b> und <b>GVO</b> verweisen auf Art. 9 Abs. 1 der Verordnung, welcher den Begriff "Verkehrswert" definiert. Sie sehen keinen Anlass für einen neuen Begriff.</p> <p><b>CSP</b> und <b>GLP</b> sehen zwar einen Handlungsbedarf, erachten diese Änderung jedoch als zu stark. Stattdessen schlagen sie einen Mittelweg vor.</p> <p>Die <b>Treuhändervereinigung</b> würde es begrüßen, wenn der Steuerwert (100%) dem effektiven Verkehrswert entsprechen würde. Dann könnte dieser Wert auch bei Umstrukturierungen und Transaktionen verwendet werden. Dies würde den Alltag für Treuhänder und auch die Steuerverwaltung massiv erleichtern, da dann keine zusätzlichen Schätzungen nötig wären.</p>
-------------	--

Art. 14 Abs. 5	<p>Befürworten Sie die Änderungen in Art. 5 (Anpassungen Landwertzonen)?</p> <p><b>Ja: Mitte, SP, CSP, GLP, Alpnach, Giswil, Kerns, Lungern, Sachseln, ERKO, A&amp;A</b></p> <p><b>Nein: FDP, SVP, JSVP, Engelberg, Sarnen, HEV, GVO, Privatperson</b></p> <p><b>Teilweise: Treuhändervereinigung</b></p>	<p>11 JA 8 NEIN 1 Teilw.</p>
----------------	---	--------------------------------------

Bemerkungen	<p>Die <b>GLP</b>, die <b>Mitte</b> und die <b>CSP</b> unterstützen diese Änderung. Letztere beiden fordern jedoch, dass die Grundeigentümer/innen das Recht haben sollen, rechtlich gegen die Einteilung ihres Grundstücks in eine bestimmte Landwertzone vorzugehen (sollte dies nicht im Rechtsmittelverfahren gegen die jährlichen Steuerveranlagungen geltend gemacht werden können). <b>Lungern</b> fordert, dass für Härtefälle eine spezielle Regelung besteht, sodass insbesondere nicht mehr erwerbstätige Wohneigentümer/innen sich die steuerliche Belastung weiterhin leisten können. Ebenfalls soll für Mieterinnen und Mieter eine Härtefallregel geprüft werden, falls sie sich die Mieten nicht mehr leisten können, wenn die höheren Steuerwerte seitens der Vermieter/innen auf sie abgewälzt werden.</p> <p><b>GVO</b> und <b>HEV</b> befürworten grundsätzlich die Änderung von acht auf zehn Landwertzonen, jedoch sollen die Werte erst in sieben Jahren festgelegt werden. Zudem fordern sie, dass die Landwertzonen unter Einbezug der jeweiligen Gemeinden festgelegt werden. Letzteres fordert auch <b>Engelberg</b>, welches zwar eine gewisse Anpassung bei den Landwertzonen nachvollziehen kann, jedoch die vorgeschlagene Erhöhung der Preisbandweite ablehnt. Eine indirekte Steuererhöhung soll vermieden werden und die Anpassung deshalb zumindest bezüglich des Eigenmietwerts steuerneutral umgesetzt werden.</p> <p>Die <b>FDP</b> erkennt keinen grossen Mehrwert darin, von 8 auf 10 Landwertzonen zu wechseln. Da die bisherige tiefste Landwertzone kaum zum Tragen gekommen ist, könne auch innerhalb der bestehenden 8 Zonen eine neue Aufteilung vorgenommen werden. Die <b>SVP</b> und <b>JSVP</b> fordern, die aktuell geltende Praxis mit den 8 Landwertzonen zu belassen, bis das neue Bewertungssystem in einer ersten Runde über alle Gemeinden vollzogen ist. Ebenfalls lehnen sie die Delegation an den Regierungsrat ab, weil er mit der neuen Variante mit 10 Landwertzonen zwischen Fr. 200 und Fr. 1400 selbst grosszügig bestimmen könne. Stattdessen sollen mit dieser Preisbandbreite die Zonen durch den Kantonsrat bestimmt werden oder die Preisbandbreite muss enger gesteckt sein.</p> <p><b>Sarnen</b> lehnt eine Anpassung der Preisbandbreite auf maximal Fr. 1 400.– ab. Genauso wie <b>Engelberg</b> befürchten Sarnen, dass sich Familien durch die höheren Eigenmietwerte ein Eigenheim nicht mehr leisten können und den Bemühungen für die</p>
-------------	---

	<p>Förderung der Wohnattraktivität entgegengetreten wird. Sarnen fordert, dass die Landwerte auf dem heutigen Niveau bleiben sollen. Zudem kann Sarnen die Einteilung der Grundstücke in ihrer Gemeinde nicht nachvollziehen. Es mache den Anschein, dass vor allem die Grundstückbesitzer in Sarnen mit höheren Landpreisen zur Kasse gebeten werden sollen, während vergleichbare Grundstücke in Sachseln oder Engelberg tiefer eingeteilt wurden.</p> <p>Die <b>ERKO</b> ist hingegen der Ansicht, dass die Landwertzonen eventuell auch über Fr. 1 400.– angehoben werden müssten, da die Preisentwicklung an exponierten Lagen weiter steige. Auch die <b>Treuhändervereinigung</b> begrüsst wir die neuen Landwertzonen. Sie ist jedoch der Ansicht, dass Grundeigentümer/innen an Toplagen deutlich bevorzugt werden, da an diesen Lagen der Landwert (Marktwert) deutlich höher ist als Fr. 1 400.–. Die Differenz zwischen Steuerwert und Marktwert ist bei diesen Liegenschaften deutlich höher als bei anderen Liegenschaften. Diese Ungleichheit sollte bereinigt werden.</p>
--	---

Art. 16 Abs. 2	<p>Befürworten Sie die Änderungen in Art. 16 Abs. 2 (Reihenfolge Gemeinden)?</p> <p><b>Ja: Mitte, SP, SVP, CSP, GLP, JSVP, Alpnach, Engelberg, Giswil, Kerns, Lungern, Sachseln, Sarnen, ERKO, HEV, GVO, A&amp;A</b></p> <p><b>Nein: FDP, Treuhändervereinigung</b></p>	<p>17 JA 2 NEIN</p>
Bemerkungen	<p>Für die <b>FDP</b> und die <b>Treuhändervereinigung</b> ist die Reihenfolge ist nicht wesentlich, da ihrer Ansicht nach zuerst alle Liegenschaften nach dem neuen Verfahren geschätzt werden und daraufhin die neuen Werte gleichzeitig bei allen Gemeinden verwendet werden. Eine Übergangsperiode mit zwei Systemen führe zu Ungleichheiten.</p> <p>Die <b>SVP</b> und die <b>JSVP</b> unterstützen Massnahmen, welche die Verwaltungseffizienz erhöhen.</p>	

#### STEUERGESETZ (GDB 641.4)

Art. 45 Abs. 2	<p>Befürworten Sie die Änderungen in Art. 45 Abs. 2 (Steuerwert entspricht dem Verkehrswert)?</p> <p><b>Ja: Alpnach, Giswil, Kerns, Lungern, Sachseln, ERKO</b></p> <p><b>Nein: Mitte, FDP, SP, SVP, CSP, GLP, JSVP, Engelberg, Sarnen, HEV, Treuhändervereinigung, GVO, Privatperson</b></p> <p><b>Teilweise: A&amp;A</b></p>	<p>6 JA 13 NEIN 1 Teilw.</p>
Bemerkungen	<p>Die <b>Mitte</b> spricht sich dafür aus, die aktuelle Regelung beizubehalten. Die steuerliche Verkehrswertschätzung soll bewusst sehr konservativ sein. Die <b>CSP</b> ist für moderate Schritte von der aktuellen konservativen Schätzung hin zu einer Gleichstellung von Steuerwert und Verkehrswert. Eine direkte Gleichstellung geht ihnen zu weit, genauso wie der <b>GLP</b>. Sie ist zwar der Ansicht, dass die jetzt geltende Regelung zu tiefen Bewertungen führe, mit der neuen Regelung aber über das Ziel hinausgeschossen werde.</p> <p>Mit derselben Begründung wie bei Art. 8 Abs. 2 lehnen <b>Engelberg, Sarnen, FDP, SVP, JSVP</b> und die <b>Treuhändervereinigung</b> diese Anpassung ab.</p>	

	<b>HEV</b> und <b>GVO</b> fordern, dass die Auswirkung dieser Anpassung steuerneutral sein müsse.
--	---

Art. 45 Abs. 3	Befürworten Sie die Änderungen in Art. 45 Abs. 3 (Möglichkeit individueller Schätzungen)?  <b>Ja: Mitte, FDP, SP, SVP, CSP, GLP, JSVP, Alpnach, Engelberg, Giswil, Kerns, Lungern, Sachseln, Sarnen, ERKO, HEV, Treuhändervereinigung, GVO, A&amp;A, Privatperson</b>  <b>Nein:</b>	20 JA 0 NEIN
Bemerkungen	Die <b>Mitte</b> ist im Grundsatz einverstanden, ist aber der Ansicht, dass die Formulierung von Art. 45 Abs. 3 StG im Wortlaut sinngemäss Art. 45 Abs. 2 StG der aktuell geltenden Version folgen soll.	

Art. 46 Abs. 2	Befürworten Sie die Aufhebung von Art. 46 Abs. 2 Bst. b (Berechnungsart für Eigenmietwerte)?  <b>Ja: FDP, SP, SVP, JSVP, Alpnach, Giswil, Kerns, Lungern, Sachseln, ERKO, Treuhändervereinigung, A&amp;A</b>  <b>Nein: Mitte, CSP, GLP, Engelberg, Sarnen, HEV, GVO, Privatperson</b>	12 JA 8 NEIN
Bemerkungen	Die <b>Mitte</b> fordert, das aktuell geltende System zur Ermittlung des Eigenmietwertes als Prozentsatz des Nettosteuerwertes aus Transparenzgründen beizubehalten. Der Multiplikator in Art. 10 Abs. 1 StV (3.8%) sei hingegen durch den Kantonsrat nach der Neuschätzung eines Grossteils aller Grundstücke so festzulegen, dass die Neuschätzungen nicht zu einer Erhöhung der steuerbaren Eigenmietwerte führen.  Die <b>GLP</b> ist der Meinung, dass die neue Berechnungsart zu deutlich höheren Belastungen führt, ohne dass die Betroffenen nachweislich einen Mehrwert oder Mehreinkommen verzeichnen, weshalb sie diese Anpassung ablehnt.  Die <b>FDP</b> regt an, mit dieser Anpassung zu prüfen, ob in Art. 23 StG ein Bezug zum steuerlichen Verkehrswert gemacht werden soll, damit im StG weiterhin geregelt ist, wie der Eigenmietwert zu berechnen ist.  <b>HEV</b> und <b>GVO</b> befürworten die Aufhebung von Art. 46. Abs. 2 erst nach der Aufarbeitung sämtlicher Gemeinden.	

### VOLLZIEHUNGSVERORDNUNG ZUM STEUERGESETZ (GDB 641.41)

Art. 10 Abs. 1	Befürworten Sie die Änderungen in Art. 10 Abs. 1 (Eigenmietwert in Ausführungsbestimmungen)?  <b>Ja: Alpnach, Giswil, Kerns, Lungern, Sachseln, ERKO</b>  <b>Nein: Mitte, SP, SVP, CSP, GLP, JSVP, Engelberg, Sarnen, HEV, GVO, Privatperson</b>  <b>Teilweise: FDP, Treuhändervereinigung, A&amp;A</b>	6 JA 11 NEIN 3 Teilw.
Bemerkungen	Die <b>Mitte</b> und die <b>GLP</b> bevorzugen aus Transparenzgründen das bisherige System. Die <b>SVP</b> und <b>JSVP</b> begrüssen zwar das degressive Berechnungssystem, sind aber	

	<p>mit der Delegation an den Regierungsrat nicht einverstanden. Die Marktmiettable sei durch den Kantonsrat zu definieren. Dies fordern auch <b>CSP, SP, Engelberg, Sarnen, HEV</b> und <b>GVO</b>.</p> <p>Die <b>FDP</b> begrüsst die Regelung grundsätzlich, hält die Delegationsnorm jedoch für zu knapp. Sie schlägt vor, zu regeln, wie viele Stufen der degressive Tarif hat und ob und unter welchen Umständen durch den Regierungsrat eine Anpassung der Tarife und Tarifstufen vorzunehmen ist.</p>
--	--

Art. 10 Abs. 1bis	<p>Befürworten Sie den neuen Art. 10 Abs. 1bis (Eigenmietwert beträgt 65% des Mietwertes)?</p> <p><b>Ja: FDP, Alpnach, Giswil, Kerns, Lungern, Sachseln, ERKO, Privatperson</b></p> <p><b>Nein: Mitte, SP, SVP, CSP, GLP, JSVP, Engelberg, Sarnen, HEV, GVO</b></p> <p><b>Teilweise: A&amp;A</b></p>	<p>8 JA</p> <p>10 NEIN</p> <p>1 Teilw.</p>
Bemerkungen	<p><b>Sachseln</b> befürwortet die Anpassung, jedoch soll der Prozentsatz auf keinen Fall über dem Satz von 65% angesetzt werden. Für die <b>FDP</b> ist der Satz von 65% grundsätzlich in Ordnung. Die Frage sei vielmehr, von welcher Basis die 65% abgeleitet bzw. berechnet werden.</p> <p><b>Sarnen</b> und <b>A&amp;A</b> fordern, den Eigenmietwert bei 60 % des Mietwertes festzulegen. Die <b>ERKO</b> kann sich auch einen Wert von 70 % vorstellen.</p>	

## WEITERE BEMERKUNGEN

<p>Die <b>Mitte</b> hält es für richtig, dass selbstbewohntes Grundeigentum im Rahmen der Vermögens- und Einkommensbesteuerung unter dem effektiven potenziellen Marktwert besteuert wird. Weil es sich beim Wohnen um ein Grundbedürfnis handelt, soll die Besteuerung während der Dauer, in der eine Immobilie selbst bewohnt wird, aus Prinzip sehr moderat sein. Ein weiterer Grund für eine moderate Besteuerung ist die Wohneigentumsförderung. Der (Netto-)Vermögenssteuerwert von selbstbewohntem Grundeigentum soll vergleichsweise tief sein, und gerade auch vor dem Hintergrund kontinuierlich steigender Immobilienpreise bewusst weiterhin tief gehalten werden. Eigentümerinnen und Eigentümer von selbstbewohnten Liegenschaften können im Grunde nichts dafür, dass ihre Immobilien potenziell kontinuierlich an Wert zulegen. Wer vor 20 Jahren eine Wohnung oder ein Haus erworben hat, hat keinen Gewinn realisiert, nur weil dieselbe Wohnung heute einen wesentlich höheren Verkehrswert hat. Gleichwohl sieht die Mitte auch, dass sich die Diskrepanz zwischen Vermögenssteuerwert und potenziellem Verkehrswert nicht noch weiter vergrössern sollte. Insofern kann sie sich eine sehr moderate Anpassung der aktuell tiefen Vermögenssteuerwerte vorstellen. Sollte die Erhöhung der Steuerwerte infolge der Neuschätzungen im Durchschnitt markant ausfallen, wäre der Prozentsatz zur Berechnung der Netto-Steuerwerte gem. Art. 23 Abs. 2 StV zu senken. Sie schlägt deshalb vor, dass in einem ersten Schritt die neuen Schätzungen vorgenommen werden, und der Prozentsatz zur Ermittlung der Nettosteuerwerte erst dann festgelegt werden soll, wenn die Auswirkungen klar sind. Bezüglich des Eigenmietwertes fordert sie eine steuerneutrale Umsetzung der Vorlage. Zum Versicherungswert als Grundlage für die Neuschätzungen werden in der Botschaft Berechnungsbeispiele gefordert, welche konkret veranschaulichen, wie sich das neue Schätzungsprinzip auf Basis des Versicherungswertes auf eine bestimmte Immobilie konkret auswirkt.</p>
--

Für die **FDP** kommt die Vorlage zum falschen Zeitpunkt, da die Teuerung hoch ist und auf Bundesebene über die Abschaffung des Eigenmietwerts diskutiert wird. Es wäre unverständlich, den Aufwand für die Anpassung und Erhöhung der Eigenmietwerte auf sich zu nehmen, und zeitnah würde der Eigenmietwert abgeschafft werden. Sie schlägt deshalb vor, die Gesetzesvorlage zu sistieren, bis auf Bundesebene Klarheit herrscht, wie es mit dem Eigenmietwert weitergeht. Bezüglich der ungleichen Besteuerung von beweglichem und unbeweglichem Vermögen sieht sie keinen dringlichen Handlungsbedarf, da dieses Argument aus ihrer Sicht nur teilweise stichhaltig ist. Die Bewertung von nicht kotierten Wertpapieren führe nach den Vorgaben des SSK KS Nr. 28 zu Vermögenssteuerwerten, welche massiv über den Marktwerten liegen. Eine moderate Erhöhung der Vermögenssteuerbasis für Liegenschaften ist nach Ansicht der FDP trotzdem vermittelbar. Dabei sei aber zu überlegen, ob Mehrerträge aus der Vermögenssteuer für Erleichterungen zu Gunsten aller Steuerpflichtigen eingesetzt werden. Insgesamt habe die Vorlage zudem steuerneutral auszufallen, damit sie angesichts des steuerlichen Umfelds der anderen Kantone nicht der Steuerstrategie widerspricht.

Die **SP** fragt, wie die Auswirkungen dieser Revision für AHV-RentnerInnen abgeschätzt und abgefedert werden können? Zudem sollen die einzelnen Steuerpflichtigen berechnen können, wie die Auswirkungen dieser Revision für sie sind (Vermögenssteuer und Eigenmietwert).

Für die **SVP** hat der Nachtrag zum Schätzungs- und Grundpfandgesetz mit dem Systemwechsel erneut steuerneutral zu erfolgen und sich nur auf den Systemwechsel zu reduzieren. Solange das Thema Eigenmietwert durch die eidg. Räte nicht geklärt und verabschiedet ist, lehnt die SVP entsprechende Änderungen ab. Zudem seien die Verkaufspreise auch wegen dem Staat gestiegen. Immer mehr Vorschriften, lange Ortsplanrevisionen und die Verweigerung der Anpassung der vom Volk abgeschafften Ausnutzungsziffer seien mitverantwortlich für steigende Preise. Grundeigentümer würden ausserdem mit dem Naturgefahrenbeitrag über die Gebäudeversicherung bereits einen grossen Beitrag daran leisten, damit die Naturgefahrenabwehr neben den ordentlichen Steuergeldern diese Verbundaufgaben für die Bevölkerung erfüllen kann.

Auch **Alpnach** sieht hinsichtlich der auf Bundesebene laufenden Anpassungen beim Eigenmietwert die Gefahr, dass eine zweite kantonale Anpassung nötig wird, bevor die Übergangsfrist der aktuellen Anpassung verstrichen ist.

**Engelberg** kann grundsätzlich nachvollziehen, dass der Ungleichbehandlung von beweglichen und unbeweglichen Vermögen entgegengewirkt werden soll. Gegen die neuen Landwertzonen und bei der Festsetzung des Steuerwertes gemäss Gebäudeversicherung hat die Gemeinde jedoch Vorbehalte, da dadurch eine indirekte Steuererhöhung entstehe, insbesondere für die Eigentümerinnen und Eigentümer von selbst bewohntem Eigentum. Diese Vorbehalte teilt auch **Giswil**. Es müsste ein anderer Weg gesucht werden, damit die Erhöhung der Steuerwerte nur bei der Vermögenssteuer Wirkung hat, jedoch nicht auf der Einkommenseite.

**Kerns** erachtet den Nachtrag insgesamt als ausgewogen und Obwalden bewegt sich wieder innerhalb der Vorgaben des Bundesgesetzes über die Harmonisierung der direkten Steuern der Kantone und Gemeinden. Bezüglich der erzielten Mehreinnahmen bleibe es dem Kanton und den Gemeinden überlassen, Massnahmen zum Ausgleich dieser indirekten Steuererhöhung zu prüfen, beispielsweise mit einer entsprechenden Anpassung des Steuerfusses. Aus Sicht der **ERKO** hingegen dürfen die Mehreinnahmen aus dieser Gesetzesänderung nicht dazu verwendet werden, die regulären Steuersätze, bzw. Steuerfüsse zu senken, da die staatlichen Aufgaben zunehmen würden.

**Sarnen** fordert, den Nachtrag dem obligatorischen Referendum zu unterstellen, da die Landwerte in grossen Teilen in der Gemeinde Sarnen massiv erhöht werden und dadurch zu erheblichen Steuererhöhungen der Grundstückbesitzer führen würden.

Der **HEV** beurteilt den Systemwechsel in Bezug auf eine fachtechnische Umsetzung der Grundstücksschätzung positiv, unter der Voraussetzung, dass die Vorlage steuerneutral ist. Der Anstieg der Liegenschaftswerte in den letzten Jahren war überdurchschnittlich hoch. Davon würden jedoch die Hauseigentümerinnen und Hauseigentümer, die ihr Eigenheim selbst bewohnen, nicht profitieren. Die Gleichbehandlung aller Hauseigentümer im ganzen Kanton muss gewährleistet sein. Dies könne durch die Einführung der vorgeschlagenen Faktoren jedoch nicht sichergestellt werden. Aus diesem Grund schlägt der HEV vor, dass die bisherigen Datengrundlagen weiter gelten, bis für alle Gemeinden neue Schätzungen vorliegen.

Für die **Treuhändervereinigung** sollte der Steuerwert (100%) verbindlich als Marktwert angesehen werden, damit bei Transaktionen nicht eine neue Verkehrswertschätzung in Auftrag gegeben werden muss. Bei der Buchung von Mieten, welche von Inhabern von juristischen Personen bezahlt werden müssen, soll Sicherheit bezüglich geldwerten Leistungen herrschen. Ihr Vorschlag dazu ist, einen Korrekturwert des Mietwerts 100% zu nehmen (z. B. 75% vom Mietwert 100%).

**Treuhandsuisse Zentralschweiz** erachtet die ausgearbeitete Vorlage zur Anpassung der Steuer- und Eigenmietwerte gestützt einerseits auf die bundesrechtliche Norm StHG Art. 14 Abs. 1 und andererseits auf die bundesgerichtliche Rechtsprechung wie im Gesamten als durchdacht und konsistent. Sie weist aus fachlicher Sicht auf folgende Punkte hin: Bezüglich der Mindeststeuer auf Grundstücken gehen sie davon aus, dass insbesondere Immobiliengesellschaften im Kleid einer juristischen Person aufgrund steigenden Hypothekarzinsen und Nachholbedarf im Bereich von energetischen Massnahmen vermehrt mit der Mindeststeuer auf Grundstücken belegt werden. Sollte sich diese Annahme manifestieren und nachhaltig erweisen, so erfahren diese Gesellschaften eine Schlechterstellung gegenüber den anderen juristischen Personen. Die Mindeststeuer auf Liegenschaften besteht zwar schon heute, dürfte jedoch an Brisanz gewinnen.

Losgelöst von der steuerrechtlichen Betrachtung besteht die Möglichkeit, dass Steuerpflichtige aufgrund der erhöhten Werte ihren Anspruch auf die Ergänzungsleistungen AHV verlieren, ohne dass effektiv Mehreinnahmen erzielt werden, sondern nur "Buchgewinne" in die Berechnungen einfließen. Ebenso können sich die Umbewertungen negativ auf den Anspruch der Krankenkassenverbilligung auswirken.

Der **Bauernverband** und die **SVP** weisen darauf hin, dass gemäss Art. 47 StG für landwirtschaftliche Grundstücke inkl. Gebäude der Steuerwert dem Ertragswert entspricht. Mit der Übernahme der Anwendung der Schätzungsgrundlagen des Bundes im Jahr 2018 hätten landwirtschaftliche Betriebe gegenüber der Schätzungsgrundlagen 2004 eine Steigerung des Ertragswertes von mindestens 40% erfahren. Für den Fall, dass die Überarbeitung der Gesetzesgrundlage Verzögerungen erfährt, so sei im Sinne der Gleichbehandlung in den Ausführungsbestimmungen über die Steuerveranlagung ein reduzierter Satz für landwirtschaftliche Grundstücke zu berücksichtigen.