



Botschaft des Regierungsrats zu einem Nachtrag zum Gesetz über die amtliche Schätzung und das Grundpfandrecht (Erneuerung Grundstückschät- zungen)

23. Januar 2024

Herr Präsident
Sehr geehrte Damen und Herren Kantonsräte

Wir unterbreiten Ihnen die Botschaft zu einem Nachtrag zum Gesetz über die amtliche Schätzung und das Grundpfandrecht (Erneuerung Grundstückschätzungen) mit dem Antrag, auf die Vorlage einzutreten.

Im Namen des Regierungsrats
Landammann: Josef Hess
Landschreiberin: Nicole Frunz Wallimann

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. Vernehmlassungsvorlage	6
2. Inhalt der Vernehmlassungsvorlage	6
3. Resultate der Vernehmlassung	7
3.1 Allgemeine Bemerkungen.....	7
3.2 Art. 23b Abs. 1 und 2 Schätzungs- und Grundpfandgesetz (Übergangsbestimmungen)	7
3.3 Art. 8 Abs. 2 Schätzungs- und Grundpfandverordnung, Art. 45 Abs. 2 StG, Art. 10 Abs. 1 StV (Steuerwert entspricht dem steuerlichen Verkehrswert)	8
3.4 Art. 14 Abs. 5 Schätzungs- und Grundpfandverordnung (Anpassungen Landwertzonen)	9
3.5 Art. 16 Abs. 2 Schätzungs- und Grundpfandverordnung (Reihenfolge der Gemeinden) 9	
3.6 Art. 45 Abs. 3 StG (Möglichkeit individueller Schätzungen)	9
3.7 Art. 46 Abs. 2 StG (Berechnungsart für Eigenmietwerte), Art. 10 Abs. 1 und Abs. 1 ^{bis} StV (Eigenmietwert in Ausführungsbestimmungen, Eigenmietwert beträgt 65 Prozent des Mietwerts)	10
3.8 Weitere Hinweise aus den Vernehmlassungsantworten	10
III. Simulationsberechnungen	11
4. Ausgangslage	11
4.1 Schätzungsmethoden.....	11
4.2 Auswirkungen auf die Minimalsteuer auf Grundstücken	14
4.3 Schlussbemerkung.....	14
IV. Revisionspunkte des Nachtrags	14
5. Schätzungs- und Grundpfandverordnung	15
5.1 Art. 14 Abs. 5 Landwerte	15
5.2 Art. 16 Teilrevision (Schätzungs- und Grundpfandverordnung)	17
6. Steuergesetz	17
6.1 Art. 45 Abs. 3 nichtlandwirtschaftliche Grundstücke	17
6.2 Art. 46 Abs. 2 Bst. b Netto-Steuerwert nichtlandwirtschaftlicher Grundstücke... 18	
7. Vollziehungsverordnung zum Steuergesetz (StV)	18
7.1 Art. 10 Mietwert selbstbenutzter Grundstücke (Eigenmietwert) (Art. 23 StG) 18	
7.2 Art. 23 Schätzung von Grundstücken (Art. 45, 46 und 47 StG).....	19
8. Schätzungs- und Grundpfandgesetz	21
9. Finanzielle und personelle Auswirkungen	22
V. Schlusswort	23
Anhang I: Weitere Themen aus der Vernehmlassung	25
Anhang II: Berechnungsbeispiele Veränderung Steuerbelastung aufgrund neuer Schätzung 27	
Anhang III: Berechnungsbeispiele Grundstückschätzung	31
Anhang IV: Glossar	35

Zusammenfassung

Mit der Zustimmung des Kantonsrats 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. Die bisherige Fachanwendung GemDat wird per Ende 2024 eingestellt. Ab 2025 werden die Schätzungen nur noch mit der neu beschafften Fachanwendung vorgenommen. Ferner beschloss der Kantonsrat mit Nachtrag zum Gesetz über die amtliche Schätzung der Grundstücke und das Grundpfandrecht vom 28. Oktober 2021 einen ersten Teil der gesetzlichen Grundlagen für die fachtechnische Umsetzung der Grundstückschätzungen mit der neuen Fachanwendung ab 2025. So wird ab dem 1. Januar 2025 bei den Realwertschätzungen der Gebäudeversicherungswert zusammen mit dem Landwert als Grundlage für die Bestimmung des Steuerwerts dienen.

Mit dem vorliegenden weiteren Nachtrag zum Gesetz über die amtliche Schätzung der Grundstücke und das Grundpfandrecht werden die noch offenen Punkte wie die Bestimmung der Landwerte, Prozentsätze für die Berechnung des Netto-Steuerwerts und des sich daraus ableitenden Mietwerts für selbstbenutzte Grundstücke (Eigenmietwert) geregelt.

Die Steuerwerte (100 Prozent) liegen derzeit zwischen 45 und 50 Prozent unter den effektiven Verkehrswerten und die Netto-Steuerwerte liegen bei einem Drittel der effektiven Verkehrswerte. Diese grosse Diskrepanz entstand, weil bei früheren Gesetzesänderungen nur marginale Anpassungen bei den mittlerweile gestiegenen Werten vorgenommen wurden bzw. es der politische Wille war, 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. Das unbewegliche Vermögen ist mit einem Wert eingestellt, welcher erheblich unter dem Verkehrswert liegt. Im Grundsatz ist das Vermögen aber zum Verkehrswert zu bewerten. Es gibt somit einen grossen Handlungsbedarf, um einer Gleichbehandlung näher zu kommen.

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 Landwerts vorgesehen, wodurch eine genauere Unterteilung in die einzelnen Landwertzonen erfolgen kann. Ebenso wird ein zweistufiges Vorgehen für die Berechnung des Eigenmietwerts vorgeschlagen. Mit den vorgeschlagenen Anpassungen werden die Steuerwerte der Grundstücke im Durchschnitt um rund 25 bis 30 Prozent erhöht. Beim Eigenmietwert kann es marginale Abweichungen zum bisherigen Eigenmietwert geben - gesamthaft betrachtet wird jedoch keine Erhöhung der Eigenmietwerte vorgenommen.

Bei Ertragswertschätzungen wird das Potenzial der Liegenschaft erfasst. Als Grundlage für die Berechnung des Steuerwerts 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 schwierig. Gesamthaft rechnet der Regierungsrat mit Mehreinnahmen von Kantons- und Gemeindesteuern im Betrag von 1,93 bis 2,54 Millionen Franken. Eine allfällige zusätzliche steuerliche Mehrbelastung fällt dabei für die Grundeigentümerinnen und -eigentümer, abhängig von der persönlichen Situation, unterschiedlich aus. In den meisten Fällen wird eine Mehrbelastung im Bereich von 0 bis 1,5 Prozent resultieren.

Der Nachtrag zum Gesetz über die amtliche Schätzung der Grundstücke und das Grundpfandrecht 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 werden mit den vorliegenden Ausführungen die Hintergründe und die Entstehungsgeschichte im Bereich Grundstücksschätzung und Softwarebeschaffung sowie die Entwicklungen am Liegenschaftenmarkt dargelegt.

1.1 Neubeschaffung Bewertungssoftware

Die Steuerverwaltung verwendete bisher für die Grundstücksschätzung 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 Grundstücksbewertung musste deshalb eine neue Fachanwendung beschafft werden. Die Beschaffung wurde 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. Die neue Fachanwendung wurde im Herbst 2023 in Betrieb genommen. 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 Grundstücksschätzungen 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 Schätzungen jedoch steuerneutral durchgeführt werden – 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 des Vermögens 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 von der Steuerverwaltung vorgenommen.

Für die neuen nichtlandwirtschaftlichen 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. Der Gebäudeversicherungswert dient bei der Realwertschätzung als Grundlage für die Grundstückschätzung. Gestützt auf diesen Nachtrag haben die Steuerpflichtigen ab der Steuererklärung 2022 die Versicherungswerte ihrer 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 Vermögenssteuerwerts entscheidend. Der andere Steuerwert ist für Berechnung des Mietwerts bei selbstbenutzten Liegenschaften (Eigenmietwert) entscheidend. Grossmehrheitlich werden die beiden Werte bei den Schätzungen identisch 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.

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 Liegenschaftenmarkts in den letzten Jahren eine zentrale Rolle. Sowohl der Eigenheimindex der Obwaldner Kantonalbank² vom Mai 2023, als auch die internen Aufzeichnungen der Steuerverwaltung Obwalden zeigen ein eindeutiges Bild.

¹ Anleitung zur Schätzung des landwirtschaftlichen Ertragswerts, in Kraft seit 1. April 2018: https://www.bundespublikationen.admin.ch/cshop_mimes_bbl/8C/8CDCD4590EE41ED8A4F744D49064ACDD.pdf

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

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 1/2-Zimmer-Wohnung mit 140 m², Balkon und Tiefgaragenplatz wechselt im kantonalen Mittel 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 Verkehrswerts.

II. Vernehmlassungsvorlage

2. Inhalt der Vernehmlassungsvorlage

Am 13. September 2023 verabschiedete der Regierungsrat den Nachtrag zum Schätzungs- und Grundpfandgesetz zuhanden der Vernehmlassung. Die Vorlage beinhaltet folgende Anpassungen:

- Eine Präzisierung, wonach der Steuerwert dem steuerlichen Verkehrswert entspricht;
- Die Erhöhung von acht auf zehn Landwertzonen und die Anpassung der Preisbandbreite von Fr. 100.– bis Fr. 800.– auf Fr. 200.– bis Fr. 1 400.– pro m², wobei der Handlungsspielraum des Regierungsrats für die einzelnen Zonen von 20 auf zehn Prozent verkleinert wird;
- Die Reihenfolge, in welcher die Schätzungen in den Einwohnergemeinden vorgenommen werden;
- Die Möglichkeit für individuelle Schätzungen, wenn die schematische, formelmässige Bewertung nicht geeignet ist;
- Eine Anpassung der Berechnungsmethode für die Eigenmietwerte mittels eines zweistufigen Verfahrens: 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. Im zweiten Schritt wird der Eigenmietwert mittels dem im Gesetz festgelegten Prozentsatz (65 Prozent des Mietwerts) berechnet;
- Übergangsbestimmungen, wonach Schätzungen, die gemäss den bisherigen Grundlagen vorgenommen wurden, für die Berechnung des Netto-Steuerwerts mit dem Faktor 1,3 multipliziert werden, bis eine neue Schätzung gemäss dem vorliegenden Nachtrag vorgenommen wurde;
- Übergangsbestimmungen, wonach Eigenmietwerte, die gemäss den bisherigen Grundlagen festgelegt wurden, mit dem Faktor 1,1 multipliziert werden, bis eine neue Schätzung des Mietwerts gemäss dem vorliegenden Nachtrag vorgenommen wurde.

Die Vernehmlassungsvorlage sah Anpassungen in folgenden Erlassen vor:

- Gesetz über die amtliche Schätzung der Grundstücke und das Grundpfandrecht (Schätzungs- und Grundpfandgesetz; GDB 213.7);
- Verordnung über die amtliche Schätzung der Grundstücke und das Grundpfandrecht (Schätzungs- und Grundpfandverordnung; GDB 213.71);
- Steuergesetz (StG; GDB 641.4);
- Vollziehungsverordnung zum Steuergesetz (StV; GDB 641.41).

3. Resultate der Vernehmlassung

Im Rahmen des Vernehmlassungsverfahrens, das bis am 12. Dezember 2023 dauerte, sind insgesamt 22 Stellungnahmen eingegangen. Eine Zusammenfassung der Vernehmlassungsergebnisse ist in der Beilage zur Botschaft enthalten.

An der Vernehmlassung teilgenommen haben:

- Politische Parteien: CVP Obwalden - Die Mitte (Mitte), FDP, SP, SVP, CSP, GLP, JSVP;
- Einwohnergemeinden (EG): Sarnen, Kerns, Sachseln, Alpnach, Giswil, Lungern, Engelberg;
- Weitere: 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).

3.1 Allgemeine Bemerkungen

Im Allgemeinen kann die aufgezeigte Ungleichheit der Besteuerung von beweglichem und unbeweglichem Vermögen zwar nachvollzogen werden, jedoch wird von vielen Vernehmlassungsteilnehmenden eine Anpassung beim Eigenmietwert abgelehnt. Zum einen bestünden auf Bundesebene aktuell Bestrebungen zur Abschaffung des Eigenmietwerts. Zum anderen profitierten die Grundeigentümerinnen und -eigentümer nicht direkt von einer Erhöhung des Werts ihres selbstbewohnten Eigentums. EG Engelberg, die Mitte und FDP fordern ausdrücklich, dass die Vorlage zumindest bezüglich des Eigenmietwerts steuerneutral ausfallen sollte, wohingegen eine moderate Erhöhung der Vermögenssteuerwerte aus ihrer Sicht denkbar ist. Die SVP spricht sich dafür aus, dass die Vorlage als ganzes steuerneutral zu erfolgen habe.

3.2 Art. 23b Abs. 1 und 2 Schätzungs- und Grundpfandgesetz (Übergangsbestimmungen)

Sowohl der Faktor von 1,3 für die Berechnung des Netto-Steuerwerts als auch der Faktor von 1,1 für die Festlegung des Eigenmietwerts im Sinne eines Übergangswerts bis neue Schätzungen vorgenommen werden, fanden in der Vernehmlassung keine mehrheitliche Zustimmung.

Die Mitte, die FDP, die SVP, die JSVP, der GVO, der HEV und die Treuhändervereinigung sind der Ansicht, dass zuerst die neuen Schätzungen in allen Gemeinden vorzunehmen seien. Erst nach Abschluss dieser Schätzungsrunde in allen Gemeinden sollten die neuen Schätzwerte angewendet werden. Die FDP sieht ansonsten eine Verschärfung der Ungleichbehandlungen bzw. eine Problematik, dass bis zur Vornahme aller Neuschätzungen zwei unterschiedliche Systeme bestehen. Die CSP, die GLP und EG Alpnach erachten den Faktor von 1,3 als zu hoch, die CSP schlägt einen tieferen Faktor, z.B. eine Erhöhung um 15 Prozent vor.

Hierzu gilt festzuhalten, dass der Regierungsrat gemäss Art. 16 der Schätzungs- und Grundpfandverordnung alle acht Jahre die Faktoren für die Bewertung der Grundstücksschätzungen festzulegen hat. Per 1. Januar 2025 ist dies wiederum der Fall. Mit dem Nachtrag zum Schätzungs- und Grundpfandgesetz vom 28. Oktober 2021 wurde Art. 16 dahingehend angepasst, als dass ein Rotationsprinzip für die Schätzung eingeführt wurde. Dieses hat zur Folge, dass es sieben Jahre dauern wird, bis alle Gemeinden über neue Steuerwerte verfügen, was aus verwaltungsökonomischen Gründen sinnvoll ist: Die Steuerverwaltung benötigt sieben Jahre für die Neuschätzungen und kann nicht sämtliche Schätzungen in allen Gemeinden innerhalb eines Jahres durchführen. Mit der im Vernehmlassungsverfahren vorgeschlagenen Einführung eines Übergangsfaktors wird eine Ungleichbehandlung verhindert, die ansonsten aus der bisherigen und der neuen Schätzungsmethode resultieren würde. Da bei den Neuschätzungen von etwas höheren Steuerwerten ausgegangen werden kann, würden die Grundeigentümerinnen und -eigentümer in denjenigen Gemeinden, in denen die Neuschätzungen zuerst durchgeführt werden, gegenüber denjenigen in den nachfolgenden Gemeinden benachteiligt. Mit dem Übergangsfaktor, der ungefähr der erwarteten Erhöhung der Steuerwerte entspricht, wird diese Ungleichheit reduziert.

In den ersten Schätzungsrunden ab 2025 sind durch die Steuerverwaltung ausserdem verschiedene Prüfungshandlungen und Datenmigrationskontrollen durchzuführen. Bei einer gleichzeitigen Inkraftsetzung aller Neuschätzungen erst per 2032, d.h. nach Vorliegen der neuen Schätzungen in allen sieben Gemeinden, sind die Schätzungen der ersten Gemeinde bereits siebenjährig und stehen somit bereits wieder kurz vor der nächsten Neuschätzung. Es besteht eine grosse Wahrscheinlichkeit, dass die damaligen Schätzungsgrundlagen (Versicherungswert) nicht mehr aktuell sind. Der Vorschlag, dass erst nach Vornahme aller Neuschätzungen die neuen Steuerwerte angewendet werden sollen, kann der Regierungsrat deshalb nicht unterstützen. Nebst den bereits erwähnten verwaltungsökonomischen Überlegungen muss bedacht werden, dass bei einer gleichzeitigen Inkraftsetzung aller neugeschätzten Werte die ersten Werte – wie oben ausgeführt – zu diesem Zeitpunkt bereits wieder kurz vor einer Neuschätzung stehen werden. Die neue Inkraftsetzung von Werten, die dazumal teilweise bereits wieder sieben Jahre alt sind, ist nicht sinnvoll und generiert eine neue Ungleichheit. Diese Lösung ist ebenfalls bezüglich der Grundstücke, die erstmals geschätzt werden (z.B. Neubauten), unglücklich da bei diesen von Beginn weg der neue (vergleichsweise höhere) Wert gilt. Insgesamt ist für den Regierungsrat die Lösung mit der Annahme eines Übergangswerts mittels eines Umrechnungsfaktors bis zur Vornahme der Neuschätzung die ausgeglichene und die fachlich korrekte.

Die Höhe des Faktors gemäss Übergangsrecht wurde von der Steuerverwaltung gestützt auf die vorgenommenen Hochrechnungen festgelegt und entspricht in etwa der erwarteten Erhöhung der Steuerwerte. Der Regierungsrat ist sich bewusst, dass dieser Faktor nicht zu genau jenem Wert führt, welcher später bei der Schätzung resultiert. Das heisst, er bringt eine gewisse Unschärfe mit sich, da er pauschal gilt und nicht den Einzelfall berücksichtigt. Diese Unschärfe lässt sich jedoch nicht vermeiden. Aufgrund einer nochmaligen Datenanalyse mit einer unterdessen verbesserten Datengrundlage beurteilt der Regierungsrat es als vertretbar, wenn der Umrechnungsfaktor neu 1,2 statt 1,3 betragen soll. Eine weitere Senkung des Umrechnungsfaktors ist aus Sicht des Regierungsrates nicht vertretbar, denn diese würde zu einer Ungleichbehandlung gegenüber jenen Liegenschaften führen, welche bereits neu geschätzt sind.

Da der Eigenmietwert keine Erhöhung erfahren soll (siehe Kapitel 3.7), entfällt der ursprünglich vorgeschlagene Umrechnungsfaktor. Der bisherige Eigenmietwert soll gelten, bis eine neue Schätzung gemäss dem vorliegenden Nachtrag verfügt ist.

3.3 Art. 8 Abs. 2 Schätzungs- und Grundpfandverordnung, Art. 45 Abs. 2 StG, Art. 10 Abs. 1 StV (Steuerwert entspricht dem steuerlichen Verkehrswert)

Ebenfalls auf keine mehrheitliche Zustimmung stiess der Vorschlag, dass der Steuerwert dem steuerlichen Verkehrswert entspricht. Die bisherige Lösung wurde mehrheitlich als sachgerechter empfunden. Zudem wurde von der SVP, JSVP, HEV und GVO darauf hingewiesen, dass in Art. 9 Abs. 1 der Schätzungs- und Grundpfandverordnung der Begriff „Verkehrswert“ bereits definiert sei, wodurch kein Anlass für einen weiteren Begriff bestehe.

Ziel des Regierungsrats war es mit dieser Präzisierung die fachtechnische Ebene klar von der politischen Ebene zu trennen. Gemäss den Vernehmlassungsantworten wird diese Präzisierung und klare Trennung nicht gutgeheissen. Der Regierungsrat erkennt, dass die vorgeschlagene Anpassung bzw. die Schaffung des zusätzlichen Begriffs des steuerlichen Verkehrswerts mehr Verwirrung stiftet als zur Präzisierung beiträgt. Er verzichtet daher in der vorliegenden Vorlage auf die Differenzierung zwischen Verkehrswert und steuerlichem Verkehrswert. Die Begrifflichkeiten werden somit gemäss geltendem Recht belassen. Art. 8 der Schätzung und Grundpfandverordnung wird nicht mit einem neuen Abs. 2 ergänzt. Ebenso wird in Art. 45 Abs. 2 StG die bisherige Formulierung beibehalten. In Art. 10 Abs. 1 StV wird ebenfalls der Begriff „Steuerwert“ verwendet (statt „steuerlicher Verkehrswert“ wie in der Vernehmlassungsvorlage).

3.4 Art. 14 Abs. 5 Schätzungs- und Grundpfandverordnung (Anpassungen Landwertzonen)

Den vorgesehenen Anpassungen bei den Landwertzonen (Erhöhung von acht auf zehn Zonen, Anpassung der Preisbandbreite auf Fr. 200.– bis Fr. 1 400.–) wurde im Vernehmlassungsverfahren mehrheitlich zugestimmt. Seitens GVO, HEV und EG Engelberg wurde gewünscht, dass die Landwertzonen unter Einbezug der jeweiligen Einwohnergemeinden festgelegt werden. Die SVP und JSVP lehnen die Zuteilung der Grundstücke in eine Landwertzone durch den Regierungsrat bei den vorgesehenen erhöhten Preisbandbreiten ab und fordern stattdessen, dass die Landwertzonen durch den Kantonsrat bestimmt werden.

Die Einteilung der Grundstücke in Landwertzonen wurde bereits bei der Neuregelung der Grundstücksschätzungen per 1. Januar 2017 vorgenommen und hat sich bewährt. Bei den Vorbereitungsarbeiten zur vorliegenden Botschaft wurde als Basis für die Überarbeitung der aktuell geltende Landwertzonenplan beigezogen. Zusammen mit den gültigen Bauzonenplänen und den darin enthaltenen Zonenplanänderungen wurden die Abweichungen zum aktuellen Landwertzonenplan festgestellt. Bei der Festlegung der Preisbandbreite und der Landwertzone wurden die effektiven Handänderungen in den Jahren 2017 bis 2022 berücksichtigt. Dabei wurde das unterschiedliche Preisgefüge zwischen den verschiedenen Gemeinden beachtet. Seit Sommer 2023 wurden fortlaufend Bewertungen mit den in der Vernehmlassungsvorlage vorgeschlagenen Landwerten auf dem Testsystem vorgenommen und mit aktuellen Steuerwerten, Handänderungen und Verkehrswertschätzungen verglichen. Dabei wurde festgestellt, dass die effektiven Landwerte grossmehrheitlich den neu festgelegten Landwertzonen entsprechen. Bei Abweichungen sind die Landwerte jedoch noch immer unter dem effektiven Verkehrswert.

Der Regierungsrat hält an der Anpassung der Preisbandbreite von Fr. 200.– bis Fr. 1 400.– fest. Durch die Erhöhung der Preisbandbreite kann der geltende Bewertungsgrundsatz gemäss Bundesgesetz über die Harmonisierung der direkten Steuern der Kantone und Gemeinden (Steuerharmonisierungsgesetz [StHG; SR 642.14]), wonach das Vermögen zum Verkehrswert zu bewerten ist, besser erfüllt werden. Ebenso hält der Regierungsrat an der Erweiterung der Landwertzonen von acht auf neu zehn Landwertzonen fest. Diese Erweiterung erlaubt es, die Grundstücke besser der passenden Landwertzone zuzuordnen und die derzeit bestehende Diskrepanz zwischen den Landwertzonen mit Blick auf sämtliche Gemeinden zu verringern.

Aus Sicht des Regierungsrats wäre es nicht zielführend, den Landwertzonenplan durch den Kantonsrat festlegen zu lassen. Die Zuordnung der einzelnen Grundstücke zu einer Landwertzone ist keine politische Fragestellung, sondern es handelt sich um eine fachlich-operative Arbeit. Die Einteilung der Grundstücke in den Landwertzonen wurde insofern überprüft, als sie mit den aktuellen Steuerwerten, den Handänderungen und Verkehrswertschätzungen verglichen wurde. Die geltende Zuständigkeit zum Erlass der Landwertpläne wird daher beim Regierungsrat belassen. Eine Änderung bei der Zusammenarbeit mit den Einwohnergemeinden erachtet der Regierungsrat ebenfalls als nicht notwendig. Die Einwohnergemeinden wurden bei der „Grundlagenarbeit“ zu den Landwertzonenplänen ab 2017 zur Zusammenarbeit eingeladen. Bei den nun erfolgenden Anpassungen geht es um die Überarbeitung der bestehenden Landwertpläne (hauptsächlich um die Zuordnung der Grundstücke zu den neu zehn Landwertzonen). Die Steuerverwaltung stand den Gemeinden dabei für allfällige Fragen zur Verfügung.

3.5 Art. 16 Abs. 2 Schätzungs- und Grundpfandverordnung (Reihenfolge der Gemeinden)

Die vorgeschlagene Reihenfolge der Gemeinden, nach welcher die Schätzungen vorgenommen werden sollen, war im Vernehmlassungsverfahren weitgehend unbestritten. Der Regierungsrat hält daher an der vorgeschlagenen Reihenfolge fest.

3.6 Art. 45 Abs. 3 StG (Möglichkeit individueller Schätzungen)

Der Möglichkeit individueller Schätzungen bei Fällen, in denen die schematische, formelmässige Schätzung nicht geeignet ist, wurde einstimmig zugestimmt.

3.7 Art. 46 Abs. 2 StG (Berechnungsart für Eigenmietwerte), Art. 10 Abs. 1 und Abs. 1^{bis} StV (Eigenmietwert in Ausführungsbestimmungen, Eigenmietwert beträgt 65 Prozent des Mietwerts)

Die vorgeschlagene Anpassung der Berechnungsmethode für die Eigenmietwerte mittels eines zweistufigen Verfahrens stiess im Grundsatz auf eine knappe Zustimmung in der Vernehmlassung. Das zweistufige Verfahren mit einer degressiv abgestuften Tabelle wurde jedoch teilweise als zu wenig transparent kritisiert. Eine Mehrheit verlangt, dass die Neuregelung so ausgestaltet sei, dass sie zu keiner Erhöhung der steuerbaren Eigenmietwerte führt bzw. der Prozentsatz in Art. 10 Abs. 1^{bis} StV entsprechend anzupassen sei. Ebenfalls wird zu Art. 10 Abs. 1 StV von einer klaren Mehrheit gefordert, dass die Marktmiettable nicht durch den Regierungsrat in Ausführungsbestimmungen, sondern durch den Kantonsrat festzulegen sei.

Die politischen Diskussionen auf nationaler Ebene über eine mögliche Abschaffung des Eigenmietwerts sind seit längerer Zeit im Gang. Ob und wann der Eigenmietwert abgeschafft werden soll und wie die genaue Ausgestaltung einer solchen Vorlage aussieht, ist derzeit noch offen. Die im Vernehmlassungsverfahren eingebrachte Argumentation, wonach der Eigenmietwert keine Erhöhung erfahren soll, bis die politischen Diskussionen auf nationaler Ebene über eine mögliche Abschaffung des Eigenmietwerts abgeschlossen sind, kann der Regierungsrat nachvollziehen. Der vorliegende Nachtrag wird deshalb hinsichtlich der Eigenmietwertbesteuerung steuerneutral ausgestaltet. Dies hat zur Folge, dass der Mietwert neu zu 60 Prozent statt wie in der Vernehmlassung vorgeschlagen zu 65 Prozent für den Eigenmietwert berücksichtigt wird.

Die Forderung, die Marktmiettable durch den Kantonsrat auf Verordnungsstufe festlegen zu lassen, lehnt der Regierungsrat jedoch ab. Es handelt sich um einen fachlich-operativen Vorgang und nicht um strategische oder politische Fragestellungen. Aus Sicht des Regierungsrats ist diese fachliche Frage auf der dazu vorgesehenen Ebene zu entscheiden. Der für ein Kantonsratsgeschäft entstehende Aufwand (Ausarbeitung einer Botschaft, ggf. Durchführen einer Vernehmlassung, Kommissionssitzungen, Behandlung durch den Kantonsrat etc.) steht aus Sicht des Regierungsrats in keinem genügenden Verhältnis zur Bedeutung der Marktmiettable.

Ebenfalls hält der Regierungsrat an der vorgeschlagenen neuen Berechnungsmethode mittels eines zweistufigen Verfahrens fest. Die Erfahrungen aus der letzten Neuschätzung im Jahr 2017 haben gezeigt, dass das bisherige System einen hohen personellen Aufwand bei der Überprüfung der Eigenmietwertberechnung generierte. Oftmals ergab die bisherige Regelung zur Berechnung des Eigenmietwertes ein stossendes Ergebnis und die Steuerverwaltung musste manuell eingreifen, was zu einem spürbaren Zusatzaufwand führte. Dies hat ebenfalls erheblich zum Veranlagungsrückstand in der Steuerverwaltung beigetragen. Ein zentrales Ziel bei der Neubeschaffung der Software für die Grundstückbewertung war die Implementierung eines standardisierten Systems, bei welchem auch ein hoher Automatisierungsgrad beim Prozess der Grundstückbewertungen möglich ist. Diese Automatisierung wird markant erhöht, wenn der Mietwert über das vorgeschlagene zweistufige Verfahren festgelegt werden kann. Andere Verfahren verursachen hingegen einen erheblichen Mehraufwand und laufen den ursprünglichen Zielen der Neubeschaffung der Software diametral entgegen.

Die Nachvollziehbarkeit bei der Berechnung des Mietwerts für den Eigenmietwert wird durch die neue Berechnungsmethode für die Grundeigentümerinnen bzw. -eigentümer zudem insofern verbessert, als die detaillierte Berechnung auf der Schätzungsmitteilung angezeigt wird. Berechnungsbeispiele sind im Anhang III aufgeführt.

3.8 Weitere Hinweise aus den Vernehmlassungsantworten

Für die Beantwortung von weiteren Hinweisen und Fragen wird auf den Anhang I verwiesen.

III. Simulationsberechnungen

4. 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 per 1. Januar 2025 in Kraft treten.

Mit der übergangsrechtlichen Bestimmung von Art. 23a wurde die Grundlage geschaffen, dass bei der Realwertschätzung als Grundlage für die Berechnung des Zeitwerts neu der Gebäudeversicherungswert dient. Die Grundeigentümerinnen und Grundeigentümer mussten mit der Steuererklärung 2022 erstmals Informationen für die Festsetzung der Steuerwerte einreichen. Die von den Grundeigentümerinnen und Grundeigentümern zu ihren Grundstücken eingereichten Daten dienen dazu, die nachfolgenden Berechnungen durchführen zu können. Damit soll die Datengrundlage erstellt werden, mit welcher die Entscheidungsträger die massgeblichen 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. Der so ermittelte Steuerwert bildet die Grundlage für die Berechnung des für die Besteuerung massgebenden Netto-Steuerwerts sowie für die Berechnung des Mietwerts für selbstbenutzte Grundstücke (Eigenmietwert).

4.1 Schätzungsmethoden

4.1.1 Realwertmethode

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

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

Der Steuerwert 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 Versicherungsneuerts 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 Steuerwerts 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 aus den Realwertschätzungen – Gesamtergebnisse

Die Realwertschätzungen konnten aufgrund der mit der Steuererklärung 2022 eingereichten Gebäudeversicherungspolice simuliert werden. Die Berechnungen wurden basierend auf den nach der Vernehmlassung vorgenommenen Anpassungen mit den neuen Parametern nochmals durchgeführt. Über alle Realwertschätzungen (Ein- bis Dreifamilienhäuser und Stockwerkeigentumseinheiten) zeigt sich folgendes Bild:

Hochrechnung (in Fr.):

Netto-Steuerwert 65% bisher	Netto-Steuerwert 65% neu	Veränderung	in %
3 586 440 000	4 541 880 000	+955 440 000	+21%

Aus dem hochgerechneten Nettosteuerwert wurde der Eigenmietwert berechnet:

Eigenmietwert bisher	Eigenmietwert 60% neu	Veränderung	in %
136 280 000	137 430 000	+1 150 000	+0,85%

Mit dem gewählten Prozentsatz von 60 Prozent für den Eigenmietwert fällt der Nachtrag gesamthaft gesehen steuerneutral aus. Die kleine Veränderung von 0,85 Prozent befindet sich im Unschärfbereich der Hochrechnung.

Ergebnisse der Realwertschätzungen – Ein- bis Dreifamilienhäuser

Bis Ende Juli 2023 lagen die Gebäudeversicherungspolice von rund 1 800 Grundstücken vor. Auf diesen Police ist der versicherte Neuwert des Gebäudes ersichtlich. Dieser Wert bildet zusammen mit dem Landwert die Schätzungsgrundlage für den Realwert. Mittels einer Hochrechnung wurde der Realwert für alle Ein- bis Dreifamilienhäuser (rund 4 100) berechnet.

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 60% neu	Veränderung	in %
81 410 000	79 430 000	-1 980 000	- 2,4%

Ergebnisse Realwertschätzungen - Stockwerkeigentumseinheiten (STWEG)

Bei den Stockwerkeigentumsgemeinschaften wird die Gebäudeversicherung für das ganze Gebäude abgeschlossen. Nach Verrechnung des Steuerwerts für die ganze Liegenschaft erfolgt die Aufteilung auf die einzelnen Stockwerkeigentumseinheiten anhand der Wertquoten. 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 60% neu	Veränderung	in %
54 870 000	58 000 000	+3 130 000	+ 5,7%

Die Veränderung des Netto-Steuerwerts bei den Stockwerkeigentumseinheiten liegt tiefer als diejenige bei den Ein- bis Dreifamilienhäusern. Der Grund dafür ist, dass bei den Stockwerkeigentumseinheiten überwiegend Daten für neuere Gebäude (Schätzungen nach 2017) vorlagen, die bereits eine leicht angepasste Schätzung vorwiesen. Daher fällt die Differenz der jetzigen Schätzung zur hochgerechneten neuen Schätzung geringer aus.

4.1.2 Ertragswertmethode

Mehrfamilien- und Geschäftshäuser (ab vier Nutzeinheiten) werden mit der Ertragswertmethode geschätzt. Als Grundlage für die Berechnung des Ertragswerts dient der Nettomiettertrag. Der Ertragswert einer Liegenschaft soll das Potenzial bezüglich der Marktmiete aufzeigen. Der gesamte Nettomiettertrag 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.

4.1.3 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 Pauschalwerts 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 Steuerwerts (100 Prozent) sowie für den Mietwert für selbstbenutzte Grundstücke (Eigenmietwert) werden durch den Regierungsrat in den Ausführungsbestimmungen über die amtliche Steuererschätzung der nichtlandwirtschaftlichen Grundstücke geregelt.

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

4.2 Auswirkungen auf die Minimalsteuer auf Grundstücken

4.2.1 *Natürliche Personen*

Gemäss Art. 56 StG 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-Steuerwerts.

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.

4.2.2 *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-Steuerwerts.

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.

4.3 Schlussbemerkung

Das Ziel der Simulationsberechnungen, für beide Berechnungsmethoden die zu erwartenden Ergebnisse zu validieren und plausibilisieren, wurde grossmehrheitlich erreicht. Aufgrund der teilweise fehlenden Versicherungswerte sowie des grossen Mengengerüsts sind jedoch Unschärfen in Kauf zu nehmen. Der Regierungsrat macht darauf aufmerksam, dass es sich vorliegend um Schätzungen handelt. Abweichungen von den dargestellten Hochrechnungen sind, wie bereits in den vorangegangenen Schätzungsrounds, für die Grundeigentümerinnen bzw. -eigentümer möglich. Die vorgenommenen Auswertungen zeigen dennoch ein übersichtliches Bild davon, wie sich die mit der Botschaft vorgeschlagenen Anpassungen auf die Grundstücksschätzungen im Gesamten auswirken können.

IV. 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.

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

5. Schätzungs- und Grundpfandverordnung

5.1 Art. 14 Abs. 5 Landwerte

Mit Nachtrag vom 28. Oktober 2021 strich der Kantonsrat den damals gemachten Vorschlag des Regierungsrats für die Anpassung der 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. Wie in Kapitel 3.1 ausgeführt, ist es wichtig, die Systematik des Kantons Obwalden zu beachten:

- der Landwert ist für den Steuerwert massgebend;
- 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.“).

5.1.1 Anzahl Landwertzonen

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

Die Einführung von Landwertzonen hat sich bewährt. Sie wird deshalb weitergeführt. Die konkrete Zuordnung einer Liegenschaft zu einer Landwertzone 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 Grundstücksschätzungen vom 1. Dezember 2020 erwähnt, welcher vom Kantonsrat am 28. Januar 2021 zur Kenntnis genommen wurde. Der Regierungsrat schlägt deshalb vor, neu zehn Landwertzonen zu erstellen. Die Zuweisung der einzelnen Grundstücke kann dadurch präziser und somit auch sachgerechter erfolgen.

5.1.2 Preisbandbreite der Landwertzonen

Mit der Neuregelung der Grundstücksschätzungen 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 den 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 hohen Preise für Liegenschaften an bevorzugten Lagen 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 von 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 Eigentümern, bei welchen der geschätzte Landwert dem Verkehrswert entspricht. Um dieser Rechtsungleichheit vorzubeugen, müssen heute viele individuelle Schätzungen nach Art. 17 Abs. 2 der Schätzungs- und Grundpfandverordnung vorgenommen.

Bei der Ermittlung des Steuerwerts mittels einer individuellen Schätzung wird nicht die schematische, formelmässige Bewertung angewendet, sondern die Schätzung erfolgt nach einer anerkannten Bewertungsmethode wie zum Beispiel der Punktierungs- oder Mischwertmethode. 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 Erhöhung der Landwertzonen um mehr als zehn Prozent 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 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 Fr. 200.– bis Fr. 800.– Fr. 1 400.– pro m². Die Preisbandbreite kann entsprechend der Entwicklung auf dem Liegenschaftenmarkt gesenkt oder um höchstens zehn 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 werden die Grundstücke generell neu beurteilt. Die Erweiterung von acht auf zehn Landwertzonen erlaubt es, die Grundstücke sachgerechter 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 bisherige 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. In der Landwertzone 10 sind Grundstücke mit Top-Lageklassen eingestuft.

Ebenso wird bei einer Über- oder Unternutzung des Landes die Berechnung des Steuerwerts korrigiert. Wenn zum Beispiel ein Gebäude im Verhältnis zur gesamten Landfläche sehr gross ist (Beispiel: Reiheneinfamilienhaus), so wird der Landwert für die Berechnung des Steuerwerts 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 Mietwerts korrigiert, wenn ein Gebäude auf einer 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 regelt der Regierungsrat die notwendigen Einzelheiten.

5.2 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.

Am 28. Oktober 2021 beschloss der Kantonsrat eine neue Fassung von Art. 16 Abs. 1 und 2 der Schätzungs- und Grundpfandverordnung: Ab 2025 gilt neu ein Rotationsprinzip für die Gemeinden. 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.

6. Steuergesetz

6.1 Art. 45 Abs. 3 nichtlandwirtschaftliche Grundstücke

Die Anpassung von Abs. 3 entspricht der heutigen Praxis und dem Wortlaut von Art. 17 Abs. 2 der Schätzungs- und Grundpfandverordnung:

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.~~

Mit der schematischen, formelmässigen Bewertung wird das Ziel verfolgt, die Mehrheit der Grundstücke vereinfacht und folglich mit weniger personellem Aufwand schätzen zu können. Es wird aber immer Einzelfälle geben (z. B. Liebhaberobjekte, Unter- oder Überversicherungen), bei denen eine individuelle Liegenschaftsschätzung 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 Grundstücksschätzungen sowohl bei einem höheren als auch bei einem tieferen Steuerwert vorgenommen werden können.

6.2 Art. 46 Abs. 2 Bst. b Netto-Steuerwert nichtlandwirtschaftlicher Grundstücke
Der Mietwert für selbstbenutzte nichtlandwirtschaftliche Grundstücke (Eigenmietwert) wird im geltenden Recht 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 Steuerwerts 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 besteuerte 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. Trotzdem erachtet es der Regierungsrat aufgrund der aktuellen politischen Diskussion auf nationaler Ebene zur Abschaffung des Eigenmietwerts als vertretbar, beim Eigenmietwert keine Erhöhung anzustreben. Der Regierungsrat wird die politische Diskussion weiterverfolgen und weitere Schritte zu gegebener Zeit prüfen.

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 mit dem im Gesetz festgelegten Prozentsatz der Eigenmietwert berechnet. Das detaillierte Vorgehen wird unter Kapitel 7.1 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.

7. Vollziehungsverordnung zum Steuergesetz (StV)

7.1 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 der Schätzungs- und Grundpfandverordnung aufgrund einer degressiven Mietwertansatztablelle berechnet. Im Anhang III wird in den Beispielen der Mechanismus dieses Vorgehens darge-

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

stellt. 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. Das führte dazu, dass in vielen Fällen bei der Bewertung manuell Korrekturen vorgenommen werden mussten.

Die Abstufung für die Ermittlung des Mietwerts und somit auch für die anschliessende Berechnung des Eigenmietwerts 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 Abs. 3 StG oder selbstbenutzter Anteile an solchen Grundstücken beträgt 3,8 ist der Steuerwert 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 60 Prozent des Mietwerts (100 Prozent).

Mit der vorgeschlagenen Besteuerung des Mietwerts zu 60 Prozent als Eigenmietwert wird die Vorlage in diesem Bereich gesamthaft betrachtet steuerneutral ausgestaltet. Dieser Prozentsatz basiert auf den in Kapitel 4.1 ausgeführten Hochrechnungen. Die einzelnen Steuerschätzungen können jedoch, wie bereits in den vorangegangenen Schätzungsrunden, von den bisherigen Schätzungen abweichen.

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

7.2.1 Einleitende Ausführungen

Gemäss dem StHG unterliegt das gesamte Vermögen einer Person mit dem Verkehrswert der Vermögenssteuer.

Im Wirkungsbericht zur Neuregelung der Grundstücksschätzungen vom 1. Dezember 2020 wurde aufgezeigt, wie sich der Verkehrswert im Verhältnis zum Steuerwert (100 Prozent) und dem heute für die Vermögenssteuer massgebenden 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).

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 zu tragen sind.

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

7.2.2 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 bei den Liegenschaften 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 Versicherungswerts (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, welche durch alle Steuerpflichtigen zu tragen sind.

Es wurden verschiedene Berechnungsvarianten vorgenommen und deren Auswirkungen analysiert. Basierend auf den Erkenntnissen aus diesen Berechnungen (siehe Kapitel 4) schlägt der

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

Regierungsrat vor, dass der Netto-Steuerwert für die nichtlandwirtschaftlichen Grundstücke wiederum bei 65 Prozent des neu geschätzten Steuerwerts festgelegt wird und Art. 23 Abs. 2 StV somit unverändert bleibt.

Für den Regierungsrat ist dieser Prozentsatz aus verschiedenen Gründen angezeigt. Die immer grösser gewordene Ungleichheit zwischen der Besteuerung von beweglichem und unbeweglichem Vermögen wird dadurch zwar etwas verringert. Dennoch werden die Werte der Immobilien für die Besteuerung nach wie vor in einem erheblich reduzierten Umfang zum steuerbaren Vermögen gerechnet. Mit dem vorgeschlagenen Satz von weiterhin 65 Prozent findet also keine komplette Bereinigung der erwähnten Ungleichheit statt, sondern lediglich eine leichte Korrektur. Die dadurch resultierende stärkere steuerliche Belastung von rund zwei Millionen Franken (siehe auch Kapitel 9) ist aus Sicht des Regierungsrats angesichts des gesamten kantonalen Netto-Steuerertrags von über 110 Millionen Franken (Steuerjahr 2022) vertretbar. Dies gilt insbesondere auch deshalb, weil die durch den sehr hohen Repartitionsfaktor entstehenden Mindereinnahmen durch die gesamte Bevölkerung (d. h. auch durch Personen ohne Grundstückseigentum) getragen werden müssen.

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 vorgeschlagene Anpassung der Steuerwerte wird dieser Anteil auf knapp 20 Prozent sinken. Das heisst, dass diese 20 Prozent der 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. Die Schulden sowie Schuldzinsen können wie bisher im Rahmen der gesetzlichen Möglichkeiten vollumfänglich abgezogen werden (und nicht nur zu 65 Prozent, zu denen der Vermögenswert der Grundstücke besteuert wird).

8. Schätzungs- und Grundpfandgesetz

Wie ausgeführt, wird im angestrebten Standard der Zeitwert der Bauten, der auch von anderen Kantonen angewendet wird, neu anhand des Versicherungswerts (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 bisher gültigen Steuerwerte (Schätzung bis 31. Dezember 2024) mit dem Faktor 1,2 multipliziert werden. Dieser Faktor basiert auf den vorgenommenen Berechnungen. Die Hochrechnungen enthalten eine gewisse Unschärfe, welche sich nicht vermeiden lässt. Aufgrund einer nochmaligen Datenanalyse beurteilt der Regierungsrat es als vertretbar, einen Umrechnungsfaktor von neu 1,2 statt 1,3 festzulegen. Eine weitere Senkung des Umwandlungsfaktors ist aus Sicht des Regierungsrats nicht angezeigt, da dieser zu einer Ungleichbehandlung führen würde. 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 1,2 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 StV.

²Mietwerte für selbstbenutzte nichtlandwirtschaftliche Grundstücke (Eigenmietwert), die gestützt auf dieses Gesetz gemäss Nachtrag vom 16. April 2014 festgelegt wurden, gelten bis eine Schätzung des Mietwerts für selbstbenutzte nichtlandwirtschaftliche Grundstücke (Eigenmietwert) gemäss Nachtrag vom XX.XX.2024 vorgenommen wird.

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

9. Finanzielle und personelle Auswirkungen

Der vorliegende Nachtrag zum Schätzungs- und Grundpfandgesetz hat keine unmittelbaren personellen Auswirkungen auf den Kanton. Es darf jedoch erwartet werden, dass die bisherigen manuellen Eingriffe in die Grundstücksschätzung reduziert und durch die höhere Automatisierung im Schätzungsprozess die Effizienz gesteigert werden kann. Die Erfahrung aus der letzten Revision hat indessen 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 bei der Vermögensbesteuerung durch die Anpassung des steuerlichen Verkehrswerts und der daraus abgeleiteten Berechnung des Netto-Steuerwerts. 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) sowie der zusätzlichen Einnahmen bei der Minimalsteuer von Grundstücken Mehreinnahmen bei den Kantons- und Gemeindesteuern von insgesamt Fr. 1 930 000.– bis Fr. 2 540 000.– 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. 30 000.– bis Fr. 40 000.–
Total	Fr. 1 930 000.– bis Fr. 2 540 000.–

Die minimalen Mehreinnahmen bei der Einkommenssteuer ergeben sich durch die geringfügigen Verschiebungen beim Eigenmietwert und sind durch die Unschärfen der Hochrechnungen bedingt. Im Einzelfall haben diese Verschiebungen für die Steuerpflichtigen nur marginale Auswirkungen.

Von den Mehreinnahmen von insgesamt Fr. 1 930 000.– bis Fr. 2 540 000.– entfallen rund 40 Prozent auf die Kantonssteuern (ca. Fr. 772 000.– bis Fr. 1 016 000.–) und rund 60 Prozent auf die Gemeindesteuern (ca. Fr. 1 158 000.– bis Fr. 1 524 000.–).

Nicht beziffert werden können die negativen finanziellen Auswirkungen durch den derzeit hohen Repartitionsfaktor. Der Regierungsrat geht davon aus, dass durch die leicht erhöhten Steuerwerte bei den Liegenschaften der Repartitionsfaktor gesenkt werden kann und die damit verbundenen negativen Auswirkungen folglich leicht geringer ausfallen. Die gesamthaft weiterhin

negativen Auswirkungen des hohen Repartitionswerts sind jedoch nach wie vor durch die Allgemeinheit zu tragen. Aufgrund der Komplexität der interkantonalen Steuerauscheidung kann keine verlässliche Auswertung mit entsprechenden Berechnungen erstellt werden.

V. 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 ab dem Jahr 2025 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 kann durch das standardisierte Vorgehen der Prozess effizienter und automatisierter gestaltet werden. Der vorliegende Nachtrag wurde aufgrund der Vernehmlassungsantworten überarbeitet und - wo angezeigt - so angepasst, dass eine in sich konsistente und nachvollziehbare Vorlage unterbreitet werden kann. Ebenso entsprechen die Anpassungen den heute geltenden Bestimmungen in anderen Kantonen und bringen eine zwingend notwendige Angleichung an das Bundesrecht bzw. die Bundesgerichtspraxis.

Der vorliegende Nachtrag zum Schätzungs- und Grundpfandgesetz hat keine unmittelbaren personellen Auswirkungen auf den Kanton. Es darf jedoch erwartet werden, dass die bisherigen manuellen Eingriffe in die Grundstückschätzung reduziert und durch die höhere Automatisierung im Schätzungsprozess die Effizienz gesteigert werden kann. Die finanziellen Auswirkungen führen – soweit diese abgeschätzt werden können – zu Mehreinnahmen bei den Kantons- und Gemeindesteuern im Umfang von Fr. 1 930 000.– bis Fr. 2 540 000.–. Davon entfallen rund 40 Prozent auf die Kantonssteuern und rund 60 Prozent auf die Gemeindesteuern. Diese Mehrbelastung erachtet der Regierungsrat als angemessen.

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 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.

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 respektive noch grösser werden kann. Ebenso wird auch der Repartitionsfaktor im interkantonalen Vergleich weiterhin hoch bleiben, wodurch die negativen finanziellen Auswirkungen für den Kanton und die Gemeinden bestehen bleiben.

Die heutige Fachanwendung GemDat kann nach Ende 2024 nicht mehr eingesetzt werden. Bei einer Ablehnung der Vorlage wären ab diesem Zeitpunkt nur noch manuelle Liegenschaftschätzungen möglich und der gesetzliche Auftrag von Art. 16 der Schätzungs- und Grundpfandverordnung könnte nicht erfüllt werden. Schliesslich hätte eine Ablehnung der Vorlage mit grosser Wahrscheinlichkeit auch einen erheblichen personellen und finanziellen Einfluss auf die Steuerverwaltung zur Folge. Es bestünde die Situation, dass zwar Neuschätzungen durchgeführt werden müssen, die neue, bereits eingeführte Fachanwendung jedoch nicht verwendet

werden könnte und die bisherige Fachanwendung nicht mehr in Betrieb ist. Statt einer standardisierten Lösung müsste wiederum eine Obwaldner Sonderlösung eingeführt werden. Welche finanziellen und personellen Auswirkungen dies hätte, lässt sich bei diesem Szenario nicht abschätzen.

Nach Rechtsgültigkeit des vorliegenden Nachtrags zum Schätzungs- und Grundpfandgesetz wird der Regierungsrat die Ausführungsbestimmungen über die amtliche Steuerschätzung der nichtlandwirtschaftlichen Grundstücke gemäss Art. 23 der Schätzungs- und Grundpfandverordnung anpassen.

Beilagen:

- Nachtrag zum Schätzungs- und Grundpfandgesetz (Synopsis)
- Zusammenfassung der Stellungnahmen des Vernehmlassungsverfahrens

Anhang I: Weitere Themen aus der Vernehmlassung

Frage/Hinweis/Antrag	Stellungnahme
Die SP fragt an, wie die Altersentwertung gerechnet wird?	Die Altersentwertung wird bei Gebäude mit überwiegender Wohnnutzung mit 0,75 Prozent pro Jahr und bei Gebäuden mit überwiegender gewerblicher und industrieller Nutzung mit 1 Prozent gerechnet. Die maximale Altersentwertung beträgt 45 Prozent.
Die Mitte und CSP fordern, 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 Steueranforderungen geltend gemacht werden können	Gegen die Zuteilung zur Landwertzone kann der Eigentümer die Eigentümerin nicht Einsprache erheben. Gemäss Art. 14. Abs. 5 der Schätzungs- und Grundpfandverordnung legt der Regierungsrat die Landwertzonen fest. Jedoch kann gegen die Grundstücksschätzung bei jeder Steueranforderung Einsprache erhoben werden. Bei einer Einsprache wird die Bewertung des Grundstückes mittels einer individuellen Schätzung überprüft.
EG Lungern 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.	Der Regierungsrat verweist auf die Ausführungsbestimmungen über die Gewährung eines Einschlags auf dem Eigenmietwert in Härtefällen (GDB 213.713), in welchem eine solche Regelung für Wohneigentümerinnen und -eigentümer besteht. Eine Regelung für Mieterinnen und Mieter kann nicht durch den Regierungsrat getroffen werden. Hierbei handelt es sich um Privatrecht.
Die SP regt an, dass die Landwertpläne bekannt gegeben sind.	Die Pläne wurden in der Vernehmlassungsfrist unter https://www.gis-daten.ch/neue-webkarte-projektierte-landwertzonen-ab-2025-ow/ aufgeschaltet. Somit wurde diesem Antrag bereits Folge geleistet.
Die Treuhändervereinigung bemerkt, dass die Topklassen mit einem Wert von Fr. 1 400 pro m ² bevorzugt werden, da der Marktwert derzeit deutlich höher liegt.	Diese Anmerkung ist korrekt. Die derzeit gehandelten Landpreise an den Toplagen sind deutlich höher als die vom Regierungsrat vorgeschlagenen Fr. 1 400 pro m ² . Bei der Festlegung der Landpreise hat der Regierungsrat jedoch bewusst die durchschnittliche Preisentwicklung berücksichtigt.
Die CVP fordert ein Berechnungsbeispiel wie das neue Schätzungsverfahren aufgrund der Gebäudeversicherung angewendet wird.	Hierzu wurden im Anhang III Berechnungsbeispiele ergänzt.
Die FDP merkt an, dass die Vorlage zum falschen Zeitpunkt aufgrund der derzeit hohen Teuerung kommt.	Die letzten drei Vorlagen wurden aufgrund von politischen Überlegungen alle steuerneutral durchgeführt. Würde auch diese Vorlage insgesamt steuerneutral durchgeführt, so wird die Diskrepanz zwischen den Steuerwerten und den Verkehrswerten noch einmal grösser.
Die SVP brachte ein, dass seit der Anwendung der Schätzungsanleitung für landwirtschaftliche Grund-	Bei den nicht landwirtschaftlichen Grundstücken ist der Steuerwert für die Vermögenssteuer relevant. Bei den landwirtschaftlichen Grundstücken ist der Ertragswert bei

<p>stücke ab 2018 gemäss Stichproben die Ertragswertschätzungen um 40 Prozent gestiegen seien. Dies führe zu einer Ungleichbehandlung und sei mit einem reduzierten Satz für landwirtschaftliche Grundstücke in den Ausführungsbestimmungen über die Steuerveranlagung (GDB 641.420) zu berücksichtigen.</p>	<p>der Vermögenssteuer zu berücksichtigen. Der Ertragswert für landwirtschaftliche Grundstücke wird aufgrund der Landwirtschaftlichen Schätzungsanleitung des Bundes vorgenommen. Diese beiden Werte (Steuerwert für Vermögen von nicht landwirtschaftlichen Grundstücken, Ertragswertschätzung von Landwirtschaftlichen Grundstücken) sind nicht identisch und ein Vergleich ist aufgrund der unterschiedlichen gesetzlichen Grundlage nicht möglich.</p>
<p>Die Treuhändervereinigung brachte ein, dass sie es begrüßen würde, wenn der Steuerwert (100 Prozent) dem effektiven Verkehrswert entspricht. 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>	<p>Für die Abklärung von Steuerfolgen, bei denen der Verkehrswert einer Liegenschaft massgebend ist, sind weiterhin aktuelle Verkehrswertschätzungen vorzulegen.</p>

Anhang II: Berechnungsbeispiele Veränderung Steuerbelastung aufgrund neuer Schätzung

Vorbemerkungen

Bei allen Berechnungsbeispielen wurde bei der Berechnung der Einkommensteuer sowohl für die direkte 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 den Simulationsberechnungen.

Beispiel 1

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	50 120
Steuerbares Vermögen neu	0 ¹⁾
Steuerbetrag neu (K+G und dBSt)	7 390
Steuerliche Mehrbelastung in Prozent	0,13%

Berechnungsbasis:

Netto-Steuerwert alt	392 000
Netto-Steuerwert neu	459 000
Differenz Steuerwerte	67 000 (+17,1 %)
Eigenmietwert alt	14 800
Eigenmietwert neu	14 950
Differenz	150
abzgl. 20% Unterhaltspauschale	-30
Differenz Eigenmietwert	120

¹⁾ Die Schulden übersteigen auch weiterhin das Reinvermögen

Beispiel 2

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	65 080
Steuerbares Vermögen neu	344 000
Steuerbetrag neu (K+G und dBSt)	10 760

Steuerliche Mehrbelastung in Prozent **1,4 %**

Berechnungsbasis:

Netto-Steuerwert alt	256 000
Netto-Steuerwert neu	350 000
Differenz Steuerwerte	94 000
	(+36,7 %)
<hr/>	
Eigenmietwert alt	8 800
Eigenmietwert neu	8 900
Differenz	100
abzgl. 20% Unterhaltspauschale	-20
Differenz Eigenmietwert	80

Beispiel 3

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	60 000
Steuerbares Vermögen neu	57 000
Steuerbetrag neu (K+G und dBSt)	7 900

Steuerliche Mehrbelastung in Prozent **0,8 %**

Berechnungsbasis:

Netto-Steuerwert alt	338 000
Netto-Steuerwert neu	385 000
Differenz Steuerwerte	47 000
	(+13,9 %)

Eigenmietwert alt	13 200
Eigenmietwert neu	13 200
Differenz	0
abzgl. 20% Unterhaltspauschale	0
Differenz Eigenmietwert	0

Beispiel 4

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	100 120
Steuerbares Vermögen neu	627 000
Steuerbetrag neu (K+G und dBSt)	17 430

Steuerliche Mehrbelastung in Prozent **1,3 %**

Berechnungsbasis:

Netto-Steuerwert alt	369 600
Netto-Steuerwert neu	496 600
Differenz Steuerwerte	127 000
	(+34,4 %)

Eigenmietwert alt	14 100
Eigenmietwert neu	14 250
Differenz	150
abzgl. 20% Unterhaltspauschale	-30
Differenz Eigenmietwert	120

Anhang III: Berechnungsbeispiele Grundstückschätzung

Mit den nachfolgenden Beispielen wird der Schätzungsvorgang aufgezeigt.

Variante Ein- bis Dreifamilienhaus

Gebäudewert				
Objekt	Versicherter Neuwert	Baujahr	Entwertung in %	Zeitwert
Zusammengebautes Einfamilienhaus	800 000	1989	25,50 %	596 000

Landwert			
Zonenanteile bebaubar	Fläche	Landwert /m2	Landwert
Landwertzone 6	427	800	341 600

Gebäudewert und Landwert = Steuerwert	
Steuerwert für Vermögen 100 %	
Zeitwert Gebäude für Mietwertberechnung	596 000
Landwert bebaubar und nicht bebaubar für Vermögenswert	341 600
Total Steuerwert 100 %	937 600
Total Steuerwert 65 %	609 440

Steuerwert für Mietwertwertberechnung	
Zeitwert Gebäude für Mietwertberechnung	596 000
Landwert bebaubar für Mietwertberechnung	341 600
Total Steuerwert für Mietwertberechnung	937 600

Mietwertberechnung	Steuerwert-anteile	Ansatz	Mietwert-anteile
	250 000	4,250 %	10 625
	250 000	3,750 %	9 375
	250 000	3,250 %	8 125
	187 600	2,750 %	5 159
Total Mietwert 100 %	937 600		33 284
Mietwert 60 %			19 970

Variante Ein- bis Dreifamilienhaus mit Photovoltaikanlage

Gebäudewert				
Objekt	Versicherter Neuwert	Baujahr	Entwertung in %	Zeitwert
Zusammengebautes Einfamilienhaus	800 000	1989	25,50 %	596 000
Photovoltaikanlage	100 000		75,00 %	25 000

Landwert			
Zonenanteile bebaubar	Fläche	Landwert /m2	Landwert
Landwertzone 6	427	800	341 600

Gebäudewert und Landwert = Steuerwert 100 %	
Zeitwert Gebäude für Vermögenswert	596 000
Photovoltaikanlage	25 000
Landwert bebaubar und nicht bebaubar für Vermögenswert	341 600
Total Steuerwert 100 %	962 600
Total Steuerwert 65 %	625 690

Steuerwert für Mietwertwertberechnung	
Zeitwert Gebäude für Mietwertberechnung	596 000
Photovoltaikanlage	0
Landwert bebaubar für Mietwertberechnung	341 600
Total Steuerwert für Mietwertberechnung	937 600

Mietwertberechnung	Steuerwert-anteile	Ansatz	Mietwert-anteile
	250 000	4,250 %	10 625
	250 000	3,750 %	9 375
	250 000	3,250 %	8 125
	187 600	2,750 %	5 159
Total Mietwert 100 %	937 600		33 284
Mietwert 60 %			19 970

Variante Ein- bis Dreifamilienhaus (Unternutzung)

Gebäudewert

Objekt	Versicherter Neuwert	Baujahr	Entwertung in %	Zeitwert
Zweifamilienhaus	1 024 300	1990	24,75 %	770 786

Landwert

Zonenanteile bebaubar	Fläche	Landwert /m2	Landwert
Landwertzone 8	665	1 100	731 500

Gebäudewert und Landwert = Steuerwert

Steuerwert für Vermögen 100 %

Zeitwert Gebäude für Vermögenswert	770 786
Landwert bebaubar und nicht bebaubar für Vermögenswert	731 500
Total Steuerwert 100 %	1 502 286
Total Steuerwert 65 %	976 486

Steuerwert für Mietwertwertberechnung

Zeitwert Gebäude für Mietwertberechnung	770 786
Landwert bebaubar für Mietwertberechnung Maximal 55 % vom Neuwert des Gebäudes	563 365
Total Steuerwert für Mietwertberechnung	1 334 151

Mietwertberechnung	Steuerwert- anteile	Ansatz	Mietwert- anteile
	250 000	4,250 %	10 625
	250 000	3,750 %	9 375
	250 000	3,250 %	8 125
	250 000	2,750 %	6 875
	250 000	2,500 %	6 250
	84 151	2,250 %	1 893
Total Mietwert 100 %	1 334 151		43 143
Total Mietwert 60 %			25'886

Variante Stockwerkeigentum

Gebäudewert

Objekt	Versicherter Neuwert	Baujahr	Entwertung in %	Zeitwert
Wohn- und Geschäftshaus	2 467 000	1975	45,00 %	1 356 850

Landwertberechnung

Zonenanteile bebaubar	Neuwert Gebäude	Prozent	Landwert
Landwertzone 5	2 467 000	40 %	986 800

Gebäudewert und Landwert = Steuerwert

Steuerwert für Vermögen 100 %

Zeitwert Gebäude für Vermögenswert	1 356 850
Landwert bebaubar und nicht bebaubar für Vermögenswert	986 800
Total Steuerwert 100 % der Stammparzelle	2 343 650

Total Steuerwert nach Wertquote GB	250/1000 von 2 343 650	585 900
Steuerwert 65 % nach Wertquote Grundbuch	250/1000	380 835

Steuerwert für Mietwertwertberechnung

Zeitwert Gebäude für Mietwertberechnung	1 356 850
Landwert bebaubar für Mietwertberechnung	986 800
Total Steuerwert für Mietwertberechnung	2 343 650

Anteil Steuerwert für Mietwertberechnung (Wertquote GB)	250/1000 von 2 343 650	585 900
--	-------------------------------	----------------

Mietwertberechnung	Steuerwert-anteile	Ansatz	Mietwert-anteile
	250 000	4,250 %	10 625
	250 000	3,750 %	9 375
	85 900	3,250 %	2 791
		2,750 %	0
Total Mietwert 100 %	585 900		22 791
Mietwert 60 %			13 675

Anhang IV: 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 StV) Zum Ertrag gehören auch die dem Eigenbedarf der Grundeigentümer dienenden Nutzungen des Grundstückes. (Art. 21 Abs. 2 StV)
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)
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 StV) Der Landwert soll in einem angemessenen Verhältnis zur Nutzung und zum Gesamtanlagewert des Grundstücks stehen (Lageklassen). Art. 23 Abs. 3 StV)
Landwertzone	Innerhalb einer Gemeinde werden die Grundstücke bestimmten Landwertzonen zugeordnet. Für jede Landwertzone in-

	nerhalb der Bauzone wird der steuerlich massgebende Landwert festgelegt. (Art. 14 Schätzungs- und Grundpfandverordnung)
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	<p>Selbstständiges Miteigentum: Die Anteile stehen individuell bestimmten Personen zu und können frei veräussert werden. Selbstständiges Miteigentum sind gesondert zu schätzen.</p> <p>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.</p>
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 und Art. 23 Abs. 2 StV)
Nichtlandwirtschaftliche Grundstücke	<p>Als nichtlandwirtschaftliche Grundstücke gelten jene Grundstücke, die nicht der landwirtschaftlichen Nutzung gemäss Landwirtschaftsgesetzgebung dienen.</p> <p>Grundstücke, die ausschliesslich oder vorwiegend für gewerbliche oder industrielle Tierhaltungen, Gärtnereien, Baumschulen oder ähnliche Betriebe dienen, werden als nichtlandwirtschaftliche Grundstücke behandelt.</p>
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	Der Realwert ist der geschätzte Substanzwert, berechnet auf den Stichtag der Schätzung.

	Der Realwert eines Grundstücks setzt sich zusammen aus der Summe des Landwerts und dem Zeitwert der Bauten. (Art. 22 Abs. 1 StV)
Schätzungswerte	Die Schätzungswerte (Ertragswert, Realwert, Verkehrswert, Steuerwert) werden nach den Bestimmungen des Schätzungs- und Grundpfandgesetzes) und der zugehörigen Verordnung festgelegt. (Art. 23 Abs. 1 StV)
Steuerwert (100 Prozent)	Die Steuerwerte (100 Prozent) werden durch die Steuerverwaltung ermittelt und entsprechen dem Realwert oder Ertragswert. (Art. 45 StG)
Stockwerkeigentum	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.
Verkehrswert	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).
Vermögenssteuer	Das Vermögen wird zum Verkehrswert bewertet. Dabei kann der Ertragswert angemessen berücksichtigt werden (Art. 44 Abs. 1 StG).
Versicherungspflicht	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).
Zeitwert	Der Zeitwert der Bauten entspricht dem Neuwert, abzüglich der dem Alter der Bauten entsprechenden Altersentwertung (Art. 22 Abs. 4 StV).