

## Nachtrag Gesetz über die amtliche Schätzung der Grundstücke und das Grundpfandrecht (Erneuerung Grundstückschätzungen)

Von diesem Geschäft tangierte Erlasse (GDB Nummern)

Neu: –  
 Geändert: **213.7** | 641.41  
 Aufgehoben: –

Vorlage des Regierungsrats vom 23. Januar 2024	Anträge der vorberatenden Kommission vom 21./28. Februar 2024
	<p><b>Gesetz</b>                      über die amtliche Schätzung der Grundstücke und das Grundpfandrecht                      (Schätzungs- und Grundpfandgesetz)</p>
	<p><i>Der Kantonsrat des Kantons Obwalden</i></p> <p><i>beschliesst:</i></p>
	<p><b>I.</b></p>
	<p><b>Der Erlass GDB <u>213.7</u> (Gesetz über die amtliche Schätzung der Grundstücke und das Grundpfandrecht [Schätzungs- und Grundpfandgesetz] vom 26. Oktober 2006) (Stand unbekannt) wird wie folgt geändert:</b></p>
<p><b>Art. 23b</b>                      Übergangsrecht zum Nachtrag vom XX.XX.2024</p> <p><sup>1</sup> 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 der Vollziehungsverordnung zum Steuergesetz<sup>1)</sup>.</p> <p><sup>2</sup> Mietwerte 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.</p>	<p><b>Art. 23b</b> <i>Gelöscht.</i></p>
	<p><b>II.</b></p>

<sup>1)</sup> GDB641.41

Vorlage des Regierungsrats vom 23. Januar 2024	Anträge der vorberatenden Kommission vom 21./28. Februar 2024														
<b>Der Erlass GDB 641.41 (Vollziehungsverordnung zum Steuergesetz [StV] vom 18. November 1994) (Stand unbekannt) wird wie folgt geändert:</b>															
<p><b>Art. 10</b> Mietwert selbstbenutzter Grundstücke (Eigenmietwert) (Art. 23 StG) a. ordentliche Bemessung</p> <p><sup>1</sup> Grundlage für die Berechnung des Mietwerts selbstbenutzter nichtlandwirtschaftlicher Grundstücke, selbstbenutzter landwirtschaftlicher Grundstücke gemäss Art. 47 Abs. 3 StG oder selbstbenutzter Anteile an solchen Grundstücken 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 beträgt. Der Regierungsrat erlässt die dafür notwendigen Ausführungsbestimmungen.</p> <p><sup>1bis</sup> Der Eigenmietwert beträgt 60 Prozent des Mietwerts (100 Prozent).</p> <p><sup>2</sup> Der Mietwert selbstbenutzter landwirtschaftlicher Grundstücke wird in Prozenten des Ertragswerts berechnet, wobei der Regierungsrat zu Beginn jeder Steuerperiode den Prozentsatz festlegt.</p>	<p><sup>1</sup> Grundlage für die Berechnung des Mietwerts selbstbenutzter nichtlandwirtschaftlicher Grundstücke, selbstbenutzter landwirtschaftlicher Grundstücke gemäss Art. 47 Abs. 3 StG oder selbstbenutzter Anteile an solchen Grundstücken ist der Steuerwert unter Berücksichtigung der für den Mietwert nicht relevanten Faktoren. Der Mietwert (100 Prozent) für überbaute Grundstücke wird <del>mittels eines degressiv ausgestalteten Marktmietwertansatzes berechnet, vom Steuerwert für die Mietwertberechnung, unter Berücksichtigung der maximal 4,25 Prozent beträgt. Der Regierungsrat erlässt für den Mietwert nicht relevanten Faktoren gemäss nachfolgender Tabelle berechnet (Steuerwert für die dafür notwendigen Ausführungsbestimmungen. Mietwertberechnung in Fr./Mietwertansatz pro Stufe in Prozent):</del></p> <table border="0" data-bbox="1144 751 1805 1134"> <tr> <td>a. von 1 bis 250 000</td> <td>4.25</td> </tr> <tr> <td>b. von 250 001 bis 500 000</td> <td>3.75</td> </tr> <tr> <td>c. von 500 001 bis 750 000</td> <td>3.25</td> </tr> <tr> <td>d. von 750 001 bis 1 000 000</td> <td>2.75</td> </tr> <tr> <td>e. von 1 000 001 bis 1 250 000</td> <td>2.50</td> </tr> <tr> <td>f. von 1 250 001 bis 1 500 000</td> <td>2.25</td> </tr> <tr> <td>g. ab 1 500 001</td> <td>2.00</td> </tr> </table> <p><u>Führt die Berechnung zu unrealistischen Ergebnissen, erfolgt die Berechnung aufgrund anderer anerkannter Bewertungsmethoden.</u></p> <p><sup>1a</sup> Der Eigenmietwert beträgt 60 Prozent des Mietwerts (100 Prozent).</p>	a. von 1 bis 250 000	4.25	b. von 250 001 bis 500 000	3.75	c. von 500 001 bis 750 000	3.25	d. von 750 001 bis 1 000 000	2.75	e. von 1 000 001 bis 1 250 000	2.50	f. von 1 250 001 bis 1 500 000	2.25	g. ab 1 500 001	2.00
a. von 1 bis 250 000	4.25														
b. von 250 001 bis 500 000	3.75														
c. von 500 001 bis 750 000	3.25														
d. von 750 001 bis 1 000 000	2.75														
e. von 1 000 001 bis 1 250 000	2.50														
f. von 1 250 001 bis 1 500 000	2.25														
g. ab 1 500 001	2.00														

Vorlage des Regierungsrats vom 23. Januar 2024	Anträge der vorberatenden Kommission vom 21./28. Februar 2024
<p><sup>3</sup> Bei Liegenschaften, die nicht vollständig selbstbenutzt werden, wird der Steuerwert der selbstbenutzten Räume anteilmässig ermittelt.</p> <p><sup>4</sup> ...</p>	<p><sup>5</sup> Der Regierungsrat legt die für den Mietwert nicht relevanten Faktoren und die weiteren Einzelheiten in Ausführungsbestimmungen fest.</p>
<p><b>Art. 23</b> Schätzung von Grundstücken (Art. 45, 46 und 47 StG)</p> <p><sup>1</sup> Die Schätzungswerte (Ertragswert, Realwert, Verkehrswert, Steuerwert) werden nach den Bestimmungen des Schätzungs- und Grundpfandgesetzes<sup>2)</sup> und der zugehörigen Verordnung<sup>3)</sup> festgelegt.</p> <p><sup>2</sup> Der Netto-Steuerwert für die nichtlandwirtschaftlichen Grundstücke beträgt 65 Prozent des Steuerwerts.</p>	<p><sup>2</sup> Der Netto-Steuerwert für die nichtlandwirtschaftlichen Grundstücke beträgt <u>65</u> Prozent des Steuerwerts.</p>
	<b>III.</b>
	<i>Keine Fremdaufhebungen.</i>
	<b>IV.</b>
	<p>Dieser Nachtrag tritt am 1. Januar 2025 in Kraft. Er unterliegt dem fakultativen Referendum.</p> <p><u>Behördenreferendum:</u> Der Kantonsrat beschliesst, gestützt auf Art. 59 Abs. 2 Bst. a der Kantonsverfassung, diesen Nachtrag der Volksabstimmung zu unterbreiten.</p>
	<p>Sarnen, ...</p> <p>Im Namen des Kantonsrats Der Ratspräsident: Der Ratssekretär:</p>

<sup>2)</sup> GDB 213.7

<sup>3)</sup> GDB 213.71