

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

Von diesem Geschäft tangierte Erlasse (GDB Nummern)

Neu: –

Geändert: **213.7** | 213.71 | 641.4 | 641.41

Aufgehoben: –

Geltendes Recht	Ergebnis erste Lesung Kantonsrat vom 14. März 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 1. Januar 2025) 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 1,15 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>II.</b></p>

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

Geltendes Recht	Ergebnis erste Lesung Kantonsrat vom 14. März 2024
	<p>1. Der Erlass <b>GDB 213.71 (Verordnung über die amtliche Schätzung der Grundstücke und das Grundpfandrecht [Schätzungs- und Grundpfandverordnung] vom 26. Oktober 2006) (Stand 1. Januar 2025)</b> wird wie folgt geändert:</p>
<p><b>Art. 14</b> Landwert</p> <p><sup>1</sup> Innerhalb einer Gemeinde werden die Grundstücke bestimmten Landwertzonen zugeordnet.</p> <p><sup>2</sup> Für jede Landwertzone innerhalb der Bauzone wird der steuerlich massgebende Landwert festgelegt.</p> <p><sup>3</sup> Ausserhalb der Bauzonen gilt für überbaute Grundstücke ein reduzierter Landwert in Abhängigkeit der Distanz zur nächstgelegenen Landwertzone.</p> <p><sup>4</sup> Bauzonen ohne zugewiesenen Landwert (Zonen für öffentliche Bauten und Anlagen, Klosterzonen, Kurzonen, Campingzonen, Grünzonen usw.) werden unter Berücksichtigung der jeweiligen Nutzung individuell durch die Steuerverwaltung bewertet.</p> <p><sup>5</sup> Der Regierungsrat erlässt je Gemeinde einen Landwertplan mit höchstens acht Landwertzonen in der Preisbandbreite von Fr. 100.– bis 800.– pro m<sup>2</sup>. Die Preisbandbreite kann entsprechend der Entwicklung auf dem Liegenschaftenmarkt gesenkt oder um höchstens 20 Prozent erhöht werden.</p>	<p><sup>5</sup> Der Regierungsrat erlässt je Gemeinde einen Landwertplan mit höchstens zehn Landwertzonen in der Preisbandbreite von Fr. 200.– bis 1 400.– pro m<sup>2</sup>. Die Preisbandbreite kann entsprechend der Entwicklung auf dem Liegenschaftenmarkt gesenkt oder um höchstens zehn Prozent erhöht werden.</p>
<p><b>Art. 16</b> Teilrevision</p> <p><sup>1</sup> Der Regierungsrat legt die Faktoren der schematischen, formelmässigen Bewertung für die Grundstückschätzung gemäss Artikel 23 dieser Verordnung fest und passt sie bei Bedarf an. Eine solche Anpassung gilt für alle Gemeinden gleichzeitig, unabhängig vom Rotationsprinzip gemäss Absatz 2.</p> <p><sup>2</sup> Die Bewertung der Grundstücke erfolgt pro Gemeinde alle sieben Jahre in einem separaten Kalenderjahr mit folgender Reihenfolge: Sarnen, Kerns, Sachseln, Alpnach, Giswil, Lungern, Engelberg.</p>	<p><sup>2</sup> Die Bewertung der Grundstücke erfolgt pro Gemeinde alle sieben Jahre in einem separaten Kalenderjahr mit folgender Reihenfolge: Sachseln, Lungern, Sarnen, Giswil, Alpnach, Kerns, Engelberg.</p>

Geltendes Recht	Ergebnis erste Lesung Kantonsrat vom 14. März 2024
	<p><b>2.</b>  <b>Der Erlass GDB 641.4 (Steuergesetz [StG] vom 30. Oktober 1994) (Stand 1. Januar 2024) wird wie folgt geändert:</b></p>
<p><b>Art. 45</b>  Nichtlandwirtschaftliche Grundstücke</p> <p><sup>1</sup> Als Grundlage für die Berechnung des Steuerwertes der nichtlandwirtschaftlichen Grundstücke dient der durch die Steuerverwaltung ermittelte Real- oder Ertragswert.</p> <p><sup>2</sup> Der Regierungsrat erlässt die für eine gleichmässige Bewertung von nichtlandwirtschaftlichen Grundstücken notwendigen Ausführungsbestimmungen. Es kann eine schematische, formelmässige Bewertung vorgesehen werden, wobei jedoch den Qualitätsmerkmalen der Grundstücke, die im Falle der Veräusserung auch den Kaufpreis massgeblich beeinflussen würden, angemessene Rechnung zu tragen ist. Die Formel ist so zu wählen, dass die am oberen Rand der Bandbreite liegenden Schätzungen nicht über 90 Prozent des effektiven Verkehrswerts liegen.</p> <p><sup>3</sup> Führt in Einzelfällen die formelmässige Bewertung dennoch zu einem höheren Steuerwert, ist eine individuelle Schätzung vorzunehmen.</p> <p><sup>4</sup> ...</p> <p><sup>5</sup> ...</p>	<p><sup>3</sup> Entspricht der Steuerwert nicht den tatsächlichen Verhältnissen, kann er mittels individueller Schätzung nach anerkannten Grundsätzen der Liegenschaftenschätzung ermittelt werden.</p>
<p><b>Art. 46</b>  Netto-Steuerwert der nichtlandwirtschaftlichen Grundstücke</p> <p><sup>1</sup> Der Netto-Steuerwert für die nichtlandwirtschaftlichen Grundstücke und die landwirtschaftlichen Grundstücke gemäss Art. 47 Abs. 3 und 4 dieses Gesetzes wird durch den Kantonsrat in Prozenten ihres Steuerwertes durch Verordnung festgelegt.</p> <p><sup>2</sup> Der Netto-Steuerwert dient der Berechnung der:</p> <p>a. steuerbaren Vermögenswerte nichtlandwirtschaftlicher Grundstücke sowie landwirtschaftlicher Grundstücke gemäss Art. 47 Abs. 3 und 4 dieses Gesetzes;</p> <p>b. Eigenmietwerte der Gebäude auf solchen Grundstücken;</p> <p>c. Minimalsteuer auf nichtlandwirtschaftlichen Grundstücken und Grundstücken gemäss Art. 47 Abs. 3 dieses Gesetzes von natürlichen und juristischen Personen.</p>	<p>b. <i>Aufgehoben</i></p>

Geltendes Recht	Ergebnis erste Lesung Kantonsrat vom 14. März 2024
	<b>3.</b> <b>Der Erlass GDB 641.41 (Vollziehungsverordnung zum Steuergesetz [StV] vom 18. November 1994) (Stand 1. Januar 2021) 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> Der Mietwert selbstbenutzter nichtlandwirtschaftlicher Grundstücke, selbstbenutzter landwirtschaftlicher Grundstücke gemäss Art. 47 Abs. 3 StG oder selbstbenutzter Anteile an solchen Grundstücken beträgt 3,8 Prozent des Netto-Steuerwerts.</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>3</sup> Bei Liegenschaften, die nicht vollständig selbstbenutzt werden, wird der Steuerwert der selbstbenutzten Räume anteilmässig ermittelt.</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 vom Steuerwert für die Mietwertberechnung, unter Berücksichtigung der für den Mietwert nicht relevanten Faktoren gemäss nachfolgender Tabelle berechnet (Steuerwert für die Mietwertberechnung in Fr./Mietwertansatz pro Stufe in Prozent):</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>a. von 1 bis 250 000 4.25</li> <li>b. von 250 001 bis 500 000 3.75</li> <li>c. von 500 001 bis 750 000 3.25</li> <li>d. von 750 001 bis 1 000 000 2.75</li> <li>e. von 1 000 001 bis 1 250 000 2.50</li> <li>f. von 1 250 001 bis 1 500 000 2.25</li> <li>g. ab 1 500 001 2.00</li> </ul> <p>Führt die Berechnung zu unrealistischen Ergebnissen, erfolgt die Berechnung aufgrund anderer anerkannter Bewertungsmethoden.</p> <p><sup>1a</sup> Der Eigenmietwert beträgt 60 Prozent des Mietwerts (100 Prozent).</p>

Geltendes Recht	Ergebnis erste Lesung Kantonsrat vom 14. März 2024
<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> Schätzungen 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 60 Prozent des Steuerwerts.</p>
	<p><b>III.</b></p>
	<p><i>Keine Fremdaufhebungen.</i></p>
	<p><b>IV.</b></p>
	<p>Dieser Nachtrag tritt am 1. Januar 2025 in Kraft. Er unterliegt dem fakultativen Referendum.</p> <p>Behördenreferendum: 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](#)