

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

Von diesem Geschäft tangierte Erlasse (GDB Nummern)

Neu: –
 Geändert: 641.41
 Aufgehoben: –

Ergebnis erste Lesung Kantonsrat vom 14. März 2024	Änderungsanträge SP-Fraktion vom 13. Mai 2024
	Gesetz über die amtliche Schätzung der Grundstücke und das Grundpfandrecht (Schätzungs- und Grundpfandgesetz)
	<i>Der Kantonsrat des Kantons Obwalden beschliesst:</i>
	I.
	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:
	II.
	Der Erlass GDB <u>641.41</u> (Vollziehungsverordnung zum Steuergesetz [StV] vom 18. November 1994) (Stand unbekannt) wird wie folgt geändert:
Art. 10 Mietwert selbstbenutzter Grundstücke (Eigenmietwert) (Art. 23 StG) a. ordentliche Bemessung ¹ 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):	

Ergebnis erste Lesung Kantonsrat vom 14. März 2024	Änderungsanträge SP-Fraktion vom 13. Mai 2024
<p>a. von 1 bis 250 000 4.25</p> <p>b. von 250 001 bis 500 000 3.75</p> <p>c. von 500 001 bis 750 000 3.25</p> <p>d. von 750 001 bis 1 000 000 2.75</p> <p>e. von 1 000 001 bis 1 250 000 2.50</p> <p>f. von 1 250 001 bis 1 500 000 2.25</p> <p>g. ab 1 500 001 2.00</p> <p>Führt die Berechnung zu unrealistischen Ergebnissen, erfolgt die Berechnung aufgrund anderer anerkannter Bewertungsmethoden.</p> <p>^{1a} Der Eigenmietwert beträgt 60 Prozent des Mietwerts (100 Prozent).</p> <p>² Der Mietwert selbstbenutzter landwirtschaftlicher Grundstücke wird in Prozenten des Ertragswerts berechnet, wobei der Regierungsrat zu Beginn jeder Steuerperiode den Prozentsatz festlegt.</p> <p>³ Bei Liegenschaften, die nicht vollständig selbstbenutzt werden, wird der Steuerwert der selbstbenutzten Räume anteilmässig ermittelt.</p> <p>⁴ ...</p> <p>⁵ Der Regierungsrat legt die für den Mietwert nicht relevanten Faktoren und die weiteren Einzelheiten in Ausführungsbestimmungen fest.</p>	<p>^{1a} Der Eigenmietwert beträgt 60<u>65</u> Prozent des Mietwerts (100 Prozent).</p>
<p>Art. 23 Schätzung von Grundstücken (Art. 45, 46 und 47 StG)</p> <p>¹ Die Schätzungswerte (Ertragswert, Realwert, Verkehrswert, Steuerwert) werden nach den Bestimmungen des Schätzungs- und Grundpfandgesetzes¹⁾ und der zugehörigen Verordnung²⁾ festgelegt.</p>	

¹⁾ GDB 213.7

²⁾ GDB 213.71

Ergebnis erste Lesung Kantonsrat vom 14. März 2024	Änderungsanträge SP-Fraktion vom 13. Mai 2024
² Der Netto-Steuerwert für die nichtlandwirtschaftlichen Grundstücke beträgt 60 Prozent des Steuerwerts.	² Der Netto-Steuerwert für die nichtlandwirtschaftlichen Grundstücke beträgt 60 65 Prozent des Steuerwerts.
	III.
	<i>Keine Fremdaufhebungen.</i>
	IV.
	<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>

Begründung:

In einem Berechnungsbeispiel zeigt sich, dass bei einem Objekt mit einem Steuerwert für Mietwert von CHF 675'000.— der Eigenmietwert bei 65% CHF 16'696 betragen würde. Das Ziel dieser Vorlage ist es, die Ungleichbehandlung der Besteuerung von beweglichen und unbeweglichen Vermögen zumindest teilweise anzugleichen. Da bereits bei der letzten Reform eine steuerneutrale Lösung gefunden wurde, haben die Haus- und Grundstückeigentümer seither erhebliche Einsparungen machen können. In den letzten Jahren sind die Immobilienwerte massiv gestiegen und entsprechen bei weitem nicht mehr den Werten in der Steuererklärung.

Wir stellen uns vor, dass die Mehrheit der hier Anwesenden Grundeigentum besitzt und schon deshalb nur ungern seine eigenen Steuern erhöhen will. Zudem sind alle, die kein Grundeigentum besitzen, einfach gezwungen, die hohen Mietkosten in Obwalden zu bezahlen.

In Anbetracht des strukturellen Defizits und nachdem die Steuern im Jahr 2025 sinken werden, braucht Obwalden die Mehreinnahmen von ca. 2 – 2.5 Mio., vor allem da allein die Beschaffung der neuen Software 1,35 Mio. gekostet hat.

Begründung Antrag zu Art. 23: Gleichbehandlung wie bei Art. 10