

# **Gesetz über die amtliche Schätzung der Grundstücke und das Grundpfandrecht (Schätzungs- und Grundpfandgesetz)**

Nachtrag vom 23. Mai 2024

*Der Kantonsrat des Kantons Obwalden*

*beschliesst:*

## **I.**

**Der Erlass GDB 213.7 (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:**

*Art. 23b (neu)*

Übergangsrecht zum Nachtrag vom 23.05.2024

<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 23.05.2024 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>.

<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 23.05.2024 vorgenommen wird.

## **II.**

### **1.**

**Der Erlass GDB 213.71 (Verordnung über die amtliche Schätzung der Grundstücke und das Grundpfandrecht [Schätzungs- und Grundpfandverordnung] vom 26. Oktober 2006) (Stand 1. Januar 2025) wird wie folgt geändert:**

---

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

*Art. 14 Abs. 5 (geändert)*

<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 Liegenschaftensmarkt gesenkt oder um höchstens zehn Prozent erhöht werden.

*Art. 16 Abs. 2 (geändert)*

<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.

2.

**Der Erlass GDB 641.4 (Steuergesetz [StG] vom 30. Oktober 1994) (Stand 1. Januar 2024) wird wie folgt geändert:**

*Art. 45 Abs. 3 (geändert)*

<sup>3</sup> Entspricht der Steuerwert nicht den tatsächlichen Verhältnissen, kann er mittels individueller Schätzung nach anerkannten Grundsätzen der Liegenschaftenschätzung ermittelt werden.

*Art. 46 Abs. 2*

<sup>2</sup> Der Netto-Steuerwert dient der Berechnung der:

b. *Aufgehoben*

3.

**Der Erlass GDB 641.41 (Vollziehungsverordnung zum Steuergesetz [StV] vom 18. November 1994) (Stand 1. Januar 2021) wird wie folgt geändert:**

Art. 10 Abs. 1 (geändert), Abs. 1a (neu), Abs. 5 (neu)

<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):

a.	(neu) von 1 bis 250 000	4.25
b.	(neu) von 250 001 bis 500 000	3.75
c.	(neu) von 500 001 bis 750 000	3.25
d.	(neu) von 750 001 bis 1 000 000	2.75
e.	(neu) von 1 000 001 bis 1 250 000	2.50
f.	(neu) von 1 250 001 bis 1 500 000	2.25
g.	(neu) ab 1 500 001	2.00

Führt die Berechnung zu unrealistischen Ergebnissen, erfolgt die Berechnung aufgrund anderer anerkannter Bewertungsmethoden.

<sup>1a</sup> Der Eigenmietwert beträgt 60 Prozent des Mietwerts (100 Prozent).

<sup>5</sup> Der Regierungsrat legt die für den Mietwert nicht relevanten Faktoren und die weiteren Einzelheiten in Ausführungsbestimmungen fest.

Art. 23 Abs. 2 (geändert)

<sup>2</sup> Der Netto-Steuerwert für die nichtlandwirtschaftlichen Grundstücke beträgt 60 Prozent des Steuerwerts.

### III.

Keine Fremdaufhebungen.

### IV.

Dieser Nachtrag tritt am 1. Januar 2025 in Kraft. Er unterliegt dem fakultativen Referendum.

Behördenreferendum:

Der Kantonsrat beschliesst, gestützt auf Art. 59 Abs. 2 Bst. a der Kantonsverfassung, diesen Nachtrag der Volksabstimmung zu unterbreiten.

Sarnen, 23. Mai 2024

Im Namen des Kantonsrats

Der Ratspräsident: Dominik Rohrer

Der Ratssekretär: Beat Hug