



Medienmitteilung

Datum: 28.10.2024

Sperrfrist:

Nachtrag zum Schätzungs- und Grundpfandgesetz: Abstimmungserläuterungen

Am 24. November 2024 entscheidet die Obwaldner Stimmbevölkerung über einen Nachtrag zum Schätzungs- und Grundpfandgesetz. Die Vorlage enthält die Grundlagen der nächsten Schätzungsrunde für nichtlandwirtschaftliche Grundstücke: Die Steuerwerte der Grundstücke werden moderat erhöht, die Eigenmietwertbesteuerung ist steuerneutral. Kantonsrat und Regierungsrat empfehlen ein Ja.

Der Nachtrag zum Schätzungs- und Grundpfandgesetz bestimmt die Grundlagen für die nächste Runde der alle acht Jahre stattfindenden Neuschätzungen ab 2025. Die Steuerwerte der Grundstücke werden dabei moderat erhöht und kommen wieder etwas näher an die eigentlichen Verkehrswerte zu liegen.

Steuerliche Mehrbelastung moderat

Für 80 Prozent der Grundeigentümerinnen und -eigentümer hat die Vorlage eine leicht höhere Steuerbelastung der Vermögenssteuer zur Folge. Für über 20 Prozent der Grundeigentümerinnen und -eigentümer werden die Steuern jedoch nicht höher ausfallen, da ihre auf dem Grundstück lastenden Schulden weiterhin höher als der zu versteuernde Steuerwert sind. Für einen Grossteil wird die steuerliche Mehrbelastung weniger als 1,2 Prozent betragen. Dies führt zu geschätzten Mehreinnahmen beim Kanton und den Gemeinden von 1,58 bis 2,09 Millionen Franken. Davon fließen rund 60 Prozent zu den Gemeinden, 40 Prozent gehen an den Kanton. Nicht betroffen von der Vorlage sind alle Personen ohne Grundeigentum.

Zunehmender Ungleichbehandlung entgegenwirken

Die Steuerwerte der Grundstücke wurden seit 2006 aus politischen Gründen kaum angepasst. Wegen den gleichzeitig stark angestiegenen Immobilienpreisen sind die Steuerwerte der Grundstücke heute viel tiefer als ihre Verkehrswerte. Grundstücke werden somit nicht gleich behandelt wie andere Vermögenswerte, welche zum eigentlichen Verkehrswert besteuert werden (z.B. Bankguthaben oder Wertschriften). Diese Ungleichbehandlung widerspricht dem Bundesrecht und hat in den letzten Jahren stark zugenommen. Durch diese Entwicklung werden Mieterinnen und Mieter gegenüber den Grundeigentümerinnen und -eigentümern steuerlich immer stärker benachteiligt.

Kantonsrat und Regierungsrat empfehlen ein Ja

Der Kantonsrat hat dem Nachtrag mit 52 Ja zu 1 Nein-Stimmen klar zugestimmt. Regierungsrat und Kantonsrat empfehlen ein Ja zur Vorlage. Es ist notwendig, die in den vergangenen rund 20 Jahren kaum angepassten Steuerwerte der Grundstücke der Realität anzunähern und damit die stossende Ungleichbehandlung zwischen Grundstücken und anderen Vermögenswerten zu reduzieren. Die allfällige steuerliche Mehrbelastung fällt moderat aus und liegt immer noch weit unter dem Wertgewinn der Grundstücke der letzten Jahre.

Die Abstimmungserläuterungen werden in den nächsten Tagen bei den Stimmberechtigten eintreffen. Die Hauptinhalte der Vorlage sind:

Anpassung der Landwerte: Für die Berechnung des Steuerwerts wird jedes Grundstück einer Landwertzone mit einem pauschalen Quadratmeter-Preis zugewiesen. Die bisherige Preisbandbreite von Fr. 100.– bis Fr. 800.– bildet die Realität nicht mehr korrekt ab. Die Bandbreite wird deshalb neu auf Fr. 200.– bis Fr. 1 400.– festgelegt. Selbst mit dieser Anpassung liegen die Landwerte noch deutlich unter den effektiven Verkehrswerten, jedoch kann der Unterschied etwas verringert werden.

Mehr Landwertzonen: Bisher wurden acht Landwertzonen verwendet. Um die Preisunterschiede zwischen den einzelnen Grundstücken besser abzubilden, werden neu zehn Landwertzonen eingeführt.

Festlegung Netto-Steuerwert: Die Steuerverwaltung ermittelt für jedes Grundstück den Brutto-Steuerwert. Dieser besteht aus dem Landwert gemäss Landwertzone und dem Gebäudeversicherungswert (abzüglich Altersentwertung). Um eine übermässige steuerliche Belastung zu verhindern, wird der Brutto-Steuerwert für die Vermögenssteuer nur zu 60 Prozent berücksichtigt. Dieser Netto-Steuerwert wird in der Vorlage festgelegt.

Neue Berechnungsart Eigenmietwert: Der Nachtrag beinhaltet eine vereinfachte Berechnungsweise für den Eigenmietwert. Diese ist so ausgestaltet, dass grössere Grundstücke nicht übermässig hoch eingeschätzt und manuell korrigiert werden müssen. Die Berechnungen können dadurch zu einem grösseren Teil automatisiert vorgenommen werden.

Steuerneutrale Umsetzung Eigenmietwert: Die Parameter werden so definiert, dass die Vorlage bezüglich des Eigenmietwerts steuerneutral ausgestaltet ist, d.h. dass in diesem Bereich gesamthaft gesehen keine steuerliche Mehrbelastung resultiert.

Schätzungsturnus: Damit die Steuerverwaltung die Grundstückschätzungen effizient und ohne zusätzliches Personal durchführen kann, wurde ein Schätzungsturnus eingeführt. Dieser sieht vor, dass in jedem Jahr die Grundstücke in einer Gemeinde neu geschätzt werden. Die Reihenfolge wurde aufgrund der Erfahrungen der letzten Schätzungsgrunde so festgelegt, dass eine möglichst effiziente Arbeit möglich ist.

Umrechnungsfaktor: Weil nicht alle Grundstücke gleichzeitig neugeschätzt werden können, wird in einer Übergangsphase ein Umrechnungsfaktor für diejenigen Grundstücke angewendet, die noch keine Neuschätzung erfahren haben. Dadurch wird sichergestellt, dass niemand wegen einer früheren oder späteren Schätzung benachteiligt oder bevorzugt wird.

Rückfragen für Medien:

Regierungsrätin Cornelia Kaufmann-Hurschler, Vorsteherin Finanzdepartement,
Montag, 28. Oktober 2024, 10.00 bis 11.00 Uhr, Telefon 041 666 62 58