



Botschaft des Regierungsrats zu einem Nachtrag zur Verordnung über die Schätzungsgebühren

7. Juni 2016

Frau Präsidentin
Sehr geehrte Damen und Herren Kantonsräte

Wir unterbreiten Ihnen den Entwurf zu einem Nachtrag zur Verordnung über die Schätzungsgebühren mit den nachfolgenden Erläuterungen und beantragen Ihnen, auf die Vorlage einzutreten.

Im Namen des Regierungsrats
Landammann: Niklaus Bleiker
Landschreiber: Dr. Stefan Hossli

Inhaltsverzeichnis

I.	Ausgangslage.....	3
1.	Neuregelung der Grundstückschätzungen	3
2.	Anpassung der Verordnung über die Schätzungsgebühren	3
II.	Nachtrag zur Verordnung über die Schätzungsgebühren.....	4
3.	Erläuterungen zu den einzelnen Bestimmungen.....	4
4.	Kostenfolgen	5

I. Ausgangslage

1. Neuregelung der Grundstückschätzungen

Am 30. November 2014 hat die Obwaldner Stimmbevölkerung die Neuregelung der Grundstückschätzungen mit 65 Prozent Ja-Stimmen angenommen. Eine Beschwerde gegen die Abstimmung vom 30. November 2014 hat das Bundesgericht abgewiesen. Ausgehend davon hat der Regierungsrat mit Beschluss vom 23. Juni 2015 (Nr. 527) das Abstimmungsergebnis vom 30. November 2014 erwahrt. Damit ist das Gesetz rechtsgültig geworden, und der Regierungsrat hat beschlossen, das Gesetz auf den 1. Januar 2017 in Kraft zu setzen.

1.1 Nichtlandwirtschaftliche Grundstückschätzungen

Mit der Neuregelung der Grundstückschätzungen werden die nichtlandwirtschaftlichen Grundstücke ab 1. Januar 2017 neu nach einer formelmässigen Bewertung geschätzt. Falls Grundeigentümer oder Grundeigentümerinnen dennoch eine Schätzung mittels Besichtigung vor Ort wünschen, können sie eine Auftragsschätzung gemäss Art. 17a der Verordnung über die amtliche Schätzung der Grundstücke und das Grundpfandrecht vom 26. Oktober 2006 (Schätzungs- und Grundpfandverordnung; GDB 213.71¹) verlangen. Die Kosten haben sie allerdings selber zu tragen (Art. 15 Abs. 2 des Gesetzes über die amtliche Schätzung der Grundstücke und das Grundpfandrecht [Schätzungs- und Grundpfandgesetz, GDB 213.7]).

Sofern der formelmässig ermittelte Steuerwert nicht den tatsächlichen Verhältnissen entspricht, kann der Steuerwert mittels individueller Schätzung nach anerkannten Grundsätzen der Liegenschaftenschätzung durch die kantonale Steuerverwaltung vor Ort vorgenommen werden (Art. 17 Abs. 2 der Schätzungs- und Grundpfandverordnung). Die Kosten der von Amtes wegen vorgenommenen Steuerschätzungen werden weiterhin vom Kanton getragen.

1.2 Landwirtschaftliche Grundstückschätzungen

Mit der Neuregelung wird der Ertrags- und Steuerwert der landwirtschaftlichen Grundstücke nach den Bestimmungen des Bundesgesetzes über das bäuerliche Bodenrecht ermittelt. Neu wird nicht mehr die Schätzungsanleitung von 1979 verwendet, sondern die diesbezüglich aktuell erlassenen Ausführungsbestimmungen. In Bezug auf die Gebühren ändert sich mit der Neuregelung nichts. Die Kosten für Steuerschätzungen werden sowohl nach der alten wie auch nach der neuen Regelung vom Kanton getragen.

2. Anpassung der Verordnung über die Schätzungsgebühren

Bisher wurde der Steuerwert sowohl für die landwirtschaftlichen wie auch für die nichtlandwirtschaftlichen Grundstücke generell vor Ort geschätzt. Die Kosten dieser von Amtes wegen vorgenommenen Steuerschätzungen wurden immer vom Kanton getragen. Die heute geltende Verordnung über die Schätzungsgebühren vom 15. März 2012 (GDB 213.72) bezieht sich deshalb ausschliesslich auf Verkehrswertschätzungen.

Mit der Neuregelung der Grundstückschätzungen müssen neu die Kosten von Steuerschätzungen vor Ort in die Verordnung über die Schätzungsgebühren aufgenommen werden, welche nach Art. 15 Abs. 2 des Schätzungs- und Grundpfandgesetzes durch den Grundeigentümer oder die Grundeigentümerin von nichtlandwirtschaftlichen Grundstücken beantragt wurden.

In diesem Zusammenhang wurde die Verordnung über die Schätzungsgebühren generell geprüft und, wo notwendig, wurden Anpassungen vorgenommen. Der Regierungsrat legt mit vorliegendem Bericht die notwendigen Anpassungen mit den entsprechenden Erläuterungen vor.

¹ Die genannten Artikel beziehen sich im ganzen Dokument auf das ab 1. Januar 2017 gültige Gesetz (GDB 213.7) bzw. die ab 1. Januar 2017 geltende Verordnung (GDB 213.71).

Auf die Durchführung einer Vernehmlassung wurde aufgrund des technischen Charakters des Vorlage und des geringen Anpassungsbedarfs verzichtet.

II. Nachtrag zur Verordnung über die Schätzungsgebühren

3. Erläuterungen zu den einzelnen Bestimmungen

Art. 2 Abs. 1

Da die Verordnung neu die Gebühren für die Verkehrswert- und Steuerschätzungen enthält, muss in Abs. 1 im ersten Satz präzisiert werden, dass es sich in diesem Absatz ausschliesslich um *Verkehrswertschätzungen* handelt. Die Gebühren bleiben in Art. 2 Abs. 1 Bst. a bis d wie bisher bestehen (die Anpassungen bei Bst. c und d sind nur redaktioneller Art).

Art. 2 Abs. 2

Abs. 2 ist neu und behandelt ausschliesslich die *Steuerschätzungen* von nichtlandwirtschaftlichen Grundstücken. Wird für diese Grundstücke vom Grundeigentümer oder von der Grundeigentümerin die Ermittlung des Steuerwerts mittels Besichtigung vor Ort verlangt, ist die Steuerschätzung gemäss Neuregelung der Grundstückschätzungen gebührenpflichtig. Die Gebühren werden gegenüber Art. 2 Abs. 1 um 25 Prozent ermässigt. Eine Reduktion ist aus Sicht des Regierungsrats gerechtfertigt, weil die Ermittlung des Steuerwerts zeitlich weniger aufwändig ist und von der Steuerverwaltung kein Schätzungsbericht erstellt werden muss.

Art. 2 Abs. 3

Abs. 3 entspricht dem bisherigen Abs. 2 und wird inhaltlich unverändert übernommen. Die von Amtes wegen vorzunehmenden Steuerschätzungen werden künftig vor allem bei landwirtschaftlichen Grundstücken vorgenommen. Für diesen Bereich ändert sich gegenüber der heutigen Regelung somit nichts.

Gemäss Art. 17 Abs. 2 der Schätzungs- und Grundpfandverordnung kann die kantonale Steuerverwaltung den Steuerwert für nichtlandwirtschaftliche Grundstücke mittels einer individuellen Schätzung vor Ort ermitteln. Für diese Schätzungen übernimmt der Kanton die Kosten. Es handelt sich somit ebenfalls um von Amtes wegen vorzunehmende Steuerschätzungen. Führt die Steuerverwaltung nun eine solche Schätzung durch, kann der Grundeigentümer oder die Grundeigentümerin gleichzeitig eine Verkehrswertschätzung in Auftrag geben und die Grundgebühr der Verkehrswertschätzung würde sich um 50 Prozent ermässigen. Die Reduktion von 50 Prozent entspricht der bisherigen Praxis und ist auch infolge des kleineren Aufwandes begründet. Es ist davon auszugehen, dass eine solche Kombination bei nichtlandwirtschaftlichen Liegenschaften nur sehr selten vorkommen wird.

Zusammenfassend kann festgestellt werden, dass eine Minderung der Grundgebühr von 50 Prozent gerechtfertigt ist. Der Einschlag bezieht sich nur auf die Grundgebühr, für die Wertgebühren gemäss Art. 2 Abs. 1 Bst. c und d wird keine Reduktion gewährt.

Art. 2 Abs. 4

Abs. 4 entspricht dem bisherigen Abs. 3 und wird so angepasst, dass neu auch die Kosten von Steuerschätzungen vor Ort enthalten sind, welche vom Grundeigentümer oder von der Grundeigentümerin von nichtlandwirtschaftlichen Grundstücken selber zu tragen sind. Die Ermässigung für die restlichen Objekte von 50 Prozent der Grundgebühren ist durch den kleineren Aufwand in der Administration gerechtfertigt. Der Einschlag bezieht sich nur auf die Grundgebühr, für die Wertgebühren gemäss Art. 2 Abs. 1 Bst. c und d wird keine Reduktion gewährt.

Art. 2 Abs. 5

Abs. 5 entspricht dem bisherigen Abs. 4. In der Praxis kommt dieser Artikel selten bis nie zur Anwendung. Trotzdem kann es in begründeten Fällen durchaus Sinn machen, die Gebühr ab einem Betrag von Fr. 5 000.– um maximal 20 Prozent zu reduzieren. Der Absatz wird als sinnvoll beurteilt und soll bestehen bleiben. Mit der Kann-Vorschrift wird an der bisherigen Praxis festgehalten, dass die Reduktion durch die Steuerverwaltung anhand einer Einzelfallbetrachtung gewährt wird. Die im bisherigen Recht erwähnte Abstufung durch das Finanzdepartement wird nicht benötigt, sondern die Abstufungen können direkt von der Steuerverwaltung vorgenommen werden. Aus diesem Grund wird der letzte Satz des Absatzes ersatzlos gestrichen.

Art. 2 Abs. 6

Abs. 6 entspricht dem bisherigen Abs. 5. Bei der Erstellung eines ausführlichen Berichts oder bei besonderen Aufträgen sollen immer die tatsächlichen Kosten in Rechnung gestellt werden. Es ist überflüssig, in der Verordnung ein Minimum resp. ein Maximum festzulegen. Insbesondere wäre es stossend, wenn ein Grundeigentümer oder eine Grundeigentümerin der Steuerverwaltung einen besonderen Auftrag erteilt, welcher in der Privatwirtschaft beispielsweise Fr. 2 000.– kosten würde. Die Steuerverwaltung hat denselben Aufwand, dürfte aber nur Fr. 800.– in Rechnung stellen. Damit würde man private Anbieter konkurrenzieren und auch den Staatshaushalt unnötig belasten. Da dieser Absatz in der Praxis sehr selten angewandt wird, werden auch sehr wenige Personen von dieser Änderung betroffen sein.

4. Kostenfolgen

Die Anpassungen in der Verordnung über die Schätzungsgebühren führen nur zu minimalen Mehreinnahmen, da voraussichtlich nur wenige Grundeigentümer bzw. Grundeigentümerinnen die Schätzung eines Steuerwerts vor Ort beantragen werden. Sollte nämlich ein Grundeigentümer oder eine Grundeigentümerin mit der formelmässigen Bewertung nicht einverstanden sein, kann sie gegen die Schätzung innert 30 Tagen schriftlich Einsprache erheben. Als Folge kann es notwendig sein, dass die Steuerverwaltung den Steuerwert mittels individueller Schätzung nach anerkannten Grundsätzen der Liegenschaftenschätzung vor Ort vornehmen wird (Art. 17 Abs. 2 der Schätzungs- und Grundpfandverordnung). Da es sich dann wieder um eine von Amtes wegen vorgenommene Steuerschätzung handelt, werden die Kosten wiederum vom Kanton getragen.

Beilagen:

– Entwurf des Nachtrags zur Verordnung über die Schätzungsgebühren