



Neubewertung OW 2017

Benutzerhandbuch Grundeigentümer

Bei Fragen oder Problemen wenden Sie sich bitte an:
Steuerverwaltung, Grundstückschätzung, St. Antonistrasse 4, 6060 Sarnen
Tel. 041 666 66 99, schaetzung@ow.ch

Inhaltsverzeichnis

1.	Mitwirkung per Internet.....	4
1.1.1	Anmeldung am Portal.....	4
1.1.2	Fristverlängerung im Portal.....	8
1.1.3	Vertreterzuordnung im Portal.....	10
2.	Mitwirkung per Papier	11
2.1	Papierbestellung.....	11
2.2	Papierdeklaration	12
3.	Korrekturen nach Einreichung.....	13
4.	Fragen & Antworten.....	14
5.	Remote-Support.....	15

Änderungskontrolle

Version	Datum	Autor	Beschreibung der Änderung	Status
1.0	20.04.2017	Christoph von Rotz	Grundversion	Freigegeben

Referenzierte Dokumente

Nr.	Dok-ID	Titel des Dokumentes / Bemerkungen	Ablage / Link

Titel:	Neubewertung OW 2017	Typ:	Handbuch	Version:	01.00 (5)
Thema:	Benutzerhandbuch Grundeigentümer	Klasse:	Öffentlich	FreigabeDatum:	20.04.17
Autor:	Christoph von Rotz	Status:	Freigegeben	DruckDatum:	20.04.17
Ab-lage/Name:	H:\900 ILZ\000 Betrieb, Portfolio\34.10 Anwendungen\GemDat Rubin Neubewertung OW\100 Betrieb\200 Benutzerhandbuch\WebPortal\Benutzerhandbuch-Neubewertung-OW.DOCX			Registratur:	.

Mitwirkung Grundeigentümer

Per 1. Januar 2017 trat das Gesetz über die Neuregelung der Grundstückschätzungen in Obwalden in Kraft [[GDB 213.7](#), Gesetz über die amtliche Schätzung der Grundstücke und das Grundpfandrecht]. Mit diesem Gesetz werden die Grundeigentümerinnen und Grundeigentümer zur Mitwirkung bei der Grundstückschätzung verpflichtet. Mit diesem neuen und modernen Schätzungsverfahren erhalten alle Grundeigentümer und Grundeigentümerinnen einen Zugangscodex für das Portal per Post zugestellt, um die Mitwirkung online wahrnehmen zu können.

Als Grundlage für die Neuregelung der Grundstückschätzungen wurden in allen Gemeinden basierend auf den Zonenplänen Landwerte festgelegt. Die Landwerte der Grundstücke sind in [GIS Obwalden](https://map.gis-daten.ch/ow_landwertzonen) (https://map.gis-daten.ch/ow_landwertzonen) einsehbar. Ausgehend von den Landwerten und weiteren bereits zur Verfügung stehenden Daten (Grundstücke, Eigentümer, Gebäudewerte, weitere GIS-Daten usw.) hat die Steuerverwaltung für jedes Grundstück einen Steuerwert vorermittelt.

Die Bewertung der nichtlandwirtschaftlichen Grundstücken ist in den Ausführungsbestimmungen über die amtliche Steuerschätzung der nichtlandwirtschaftlichen Grundstücke [[GDB 213.712](#), Ausführungsbestimmungen über die amtliche Steuerschätzung der nichtlandwirtschaftlichen Grundstücke] geregelt. Es wird dabei zwischen folgenden Einheiten unterschieden:

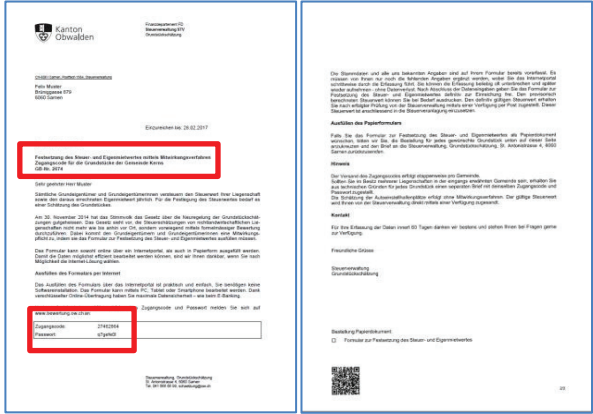
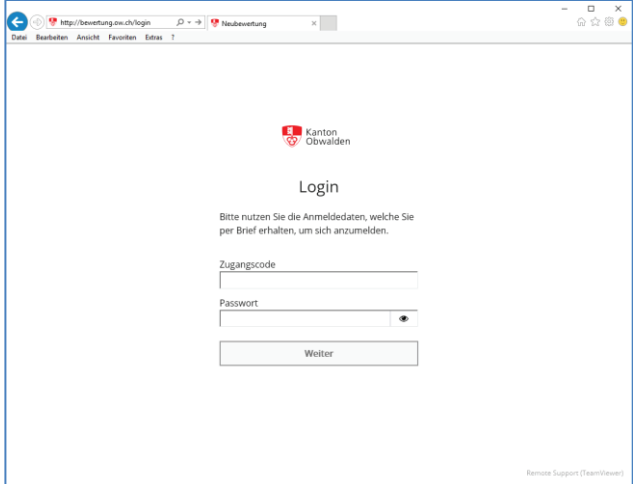

- Einfamilienhäuser, Einfamilienhäuser mit Kleinwohnung, Zweifamilienhäuser, Dreifamilienhäuser (inkl. Ferienhäuser, Wohnen und Gewerbe, bis 3 Einheiten)
- Stockwerkeigentum und selbstständiges Miteigentum
- Mehrfamilien- und Geschäftshäuser (ab 4 Einheiten)
- Land innerhalb und ausserhalb der Bauzone

Zu beachten ist, dass Einstellhallenplätze im Miteigentum immer direkt verfügt werden und es keiner Mitwirkung der Grundeigentümer bedarf.

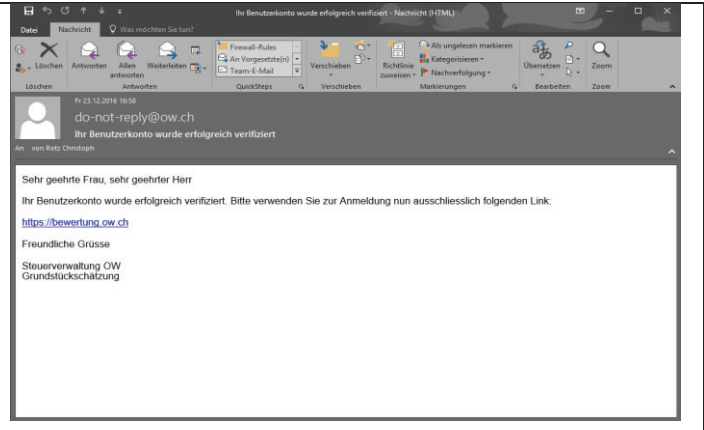
1. Mitwirkung per Internet

Die steuerrechtlichen Eigentümer erhalten die Zugangsdaten per Post zugestellt. Der Versand erfolgt pro Gemeinde separat.

1.1.1 Anmeldung am Portal

Tätigkeit	Beschreibung
<p>Jeder steuerrechtliche Eigentümer bekommt einen Brief mit dem persönlichen Zugangscode und Passwort pro Grundstück und pro Gemeinde.</p> <p>Bei Miteigentum erhält jeder Miteigentümer einen separaten Brief mit persönlichem Zugangscode und Passwort.</p> <p>Der persönliche Zugangscode mit Passwort ist für alle Grundstücke in allen Gemeinden identisch.</p>	
<p>Der Eigentümer meldet sich mit dem persönlichen Zugangscode und Passwort am Bewertungs-Portal mit folgendem Link an:</p> <p>https://bewertung.ow.ch</p>	
<p>Nach Eingabe von Zugangscode und Passwort kann der Benutzer seine Adressdaten erfassen. Innerhalb dieser Maske ist nur die E-Mail-Adresse ein Mussfeld (mit * gekennzeichnet), welches für die Zustellung des Aktivierungscodes notwendig ist und zur Kontrolle auch doppelt eingegeben werden muss.</p> <p>Die anderen Adressdaten werden nur innerhalb des Portals verwendet.</p> <p>Der erfasste Name und Vorname wird auf den eingereichten provisorischen Formularen zur Information aufgedruckt.</p>	

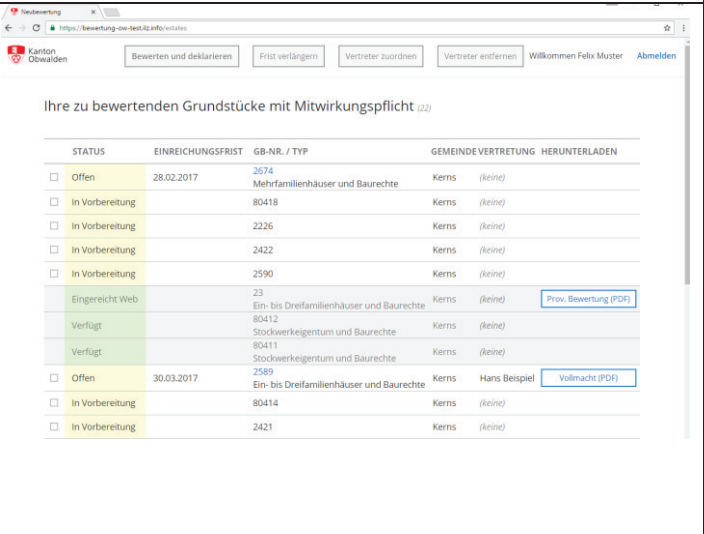
Die erfolgreiche Verifizierung mit dem Aktivierungslink und der korrekten Eingabe von Zugangscode und Passwort wird dem Benutzer noch per E-Mail an die erfasste E-Mail-Adresse bestätigt.



Nach erfolgreicher Anmeldung am Portal werden dem Grundeigentümer alle seine Grundstücke der aufbereiteten Gemeinden mit den Einreichungsfristen, den Vertretern und den provisorischen Bewertungen dargestellt.

Dabei gibt es folgenden Status pro Grundstück:

- In Vorbereitung
- Offen
- Eingereicht Web
- Eingereicht Papier



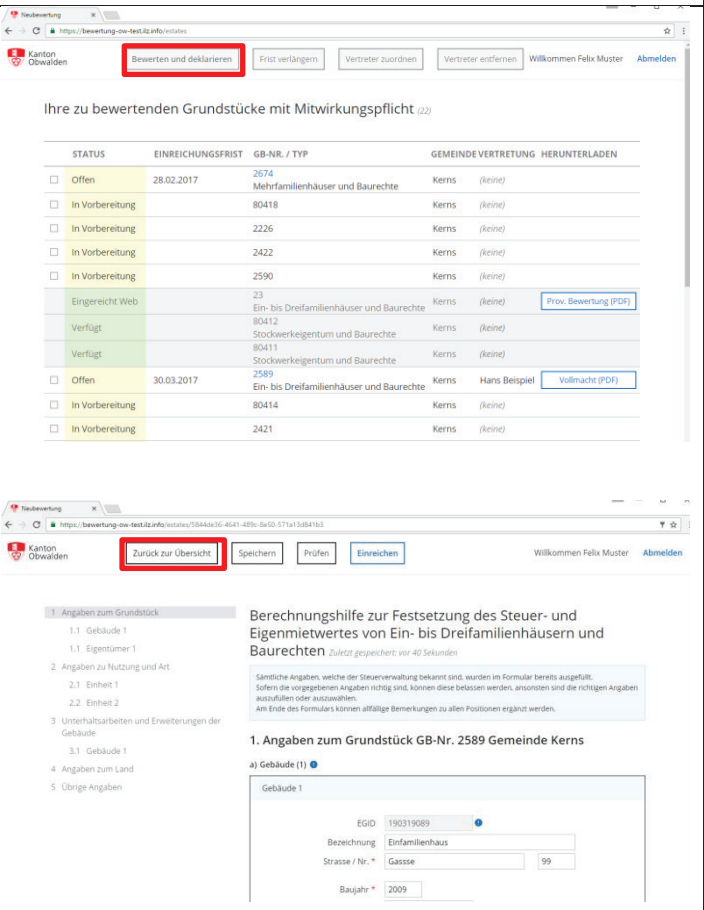
Mittels "Bewerten und deklarieren" kann der Grundeigentümer das ausgewählte Grundstück bearbeiten.

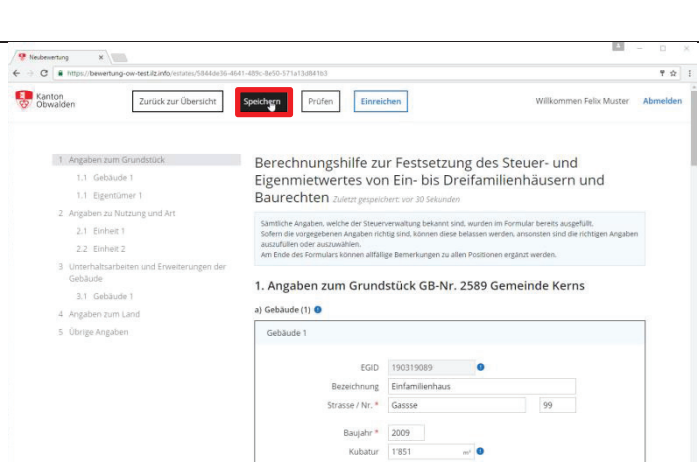
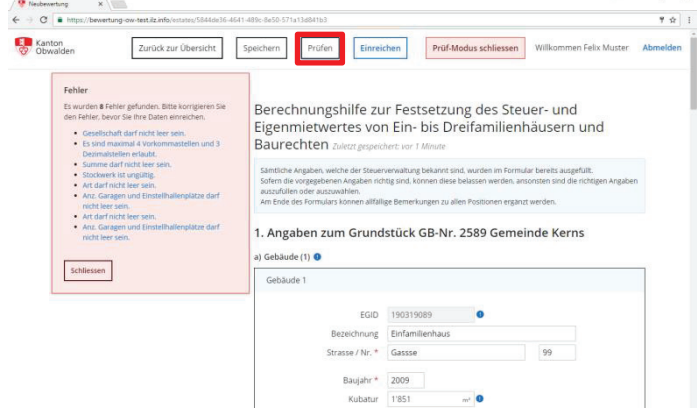
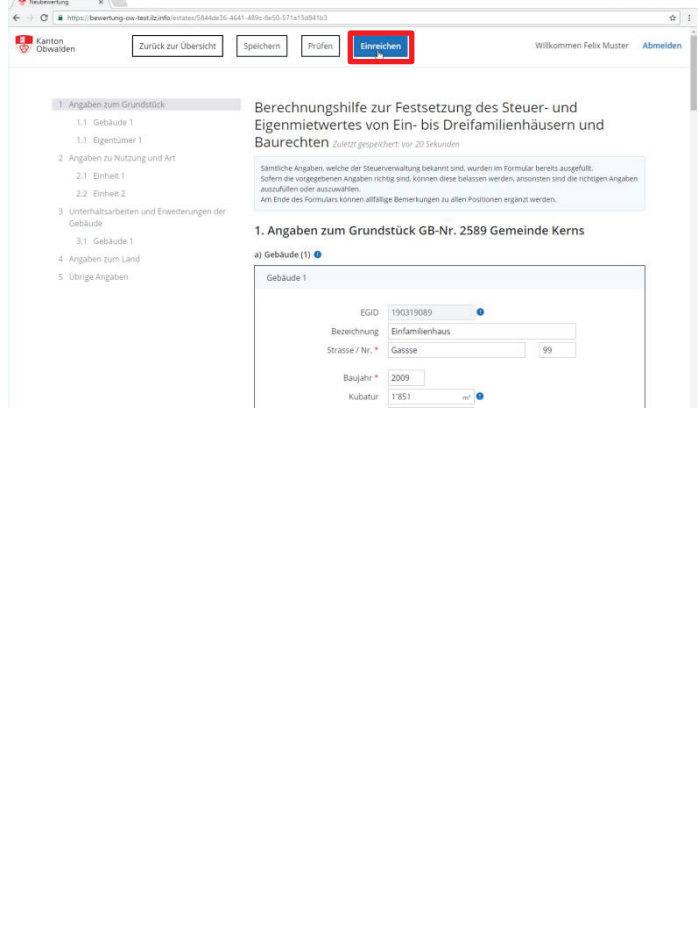
Es können nur die Grundstücke bearbeitet werden, welche den Status "offen" haben.

Einstellhallenplätze im Miteigentum werden immer direkt verfügt und es bedarf keiner Mitwirkung der Grundeigentümer. Diese Grundstücke haben grundsätzlich den Status "In Vorbereitung".

Pro Grundstück besteht die Möglichkeit gemäss Kapitel 1.1.2 die Frist zu verlängern oder einen Vertreter gemäss Kapitel 1.1.3 zu bestimmen.

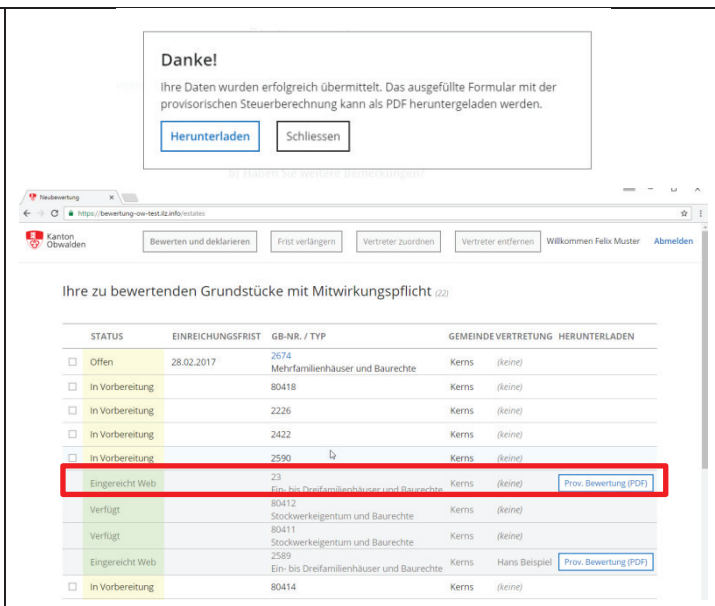
Innerhalb des Formulars pro Grundstück gelangt der Benutzer mittels "Zurück zur Übersicht" immer wieder auf die gesamte Grundstückliste.



<p>Mittels "<i>Speichern</i>" werden die erfassten Daten gespeichert und das Portal kann jederzeit verlassen werden.</p>	
<p>Mittels "<i>Prüfen</i>" werden dem Benutzer alle noch nicht ausgefüllten Mussfelder in einer "Fehlerliste" ausgegeben und die fehlenden Felder werden im Formular rot markiert.</p>	
<p>Um die fertig ausgefüllte Bewertung einzureichen ist "<i>Einreichen</i>" zu wählen.</p> <p>Bei mehreren Eigentümern kann nur ein Eigentümer die Bewertung einreichen.</p> <p>Anschliessend wird dem Benutzer die erfasste Bewertung mit provisorischer Steuerwertberechnung als PDF-Download zum Herunterladen angeboten.</p> <p>Nach dieser Einreichung durch den Benutzer wird der Status auf "<i>Eingereicht Web</i>" gesetzt und es sind keine Korrekturen mehr möglich, weder für den Benutzer noch für einen anderen Miteigentümer dieses Grundstücks.</p>	

Die provisorische Bewertung kann mittels PDF-Link auch später nochmals heruntergeladen werden.

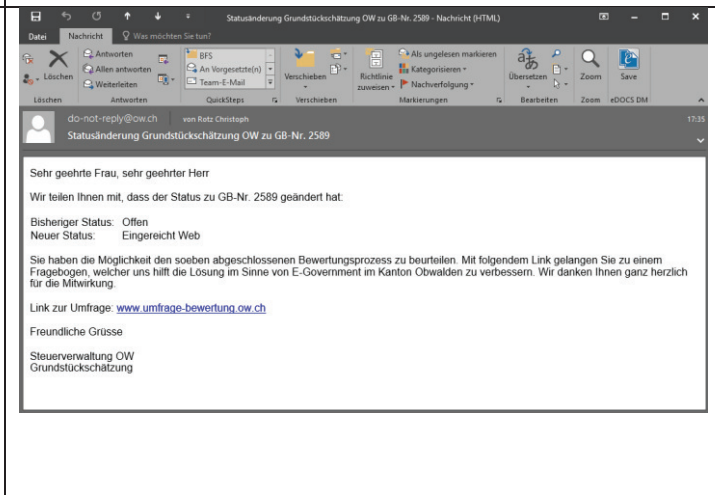
Allfällige Korrekturen sind nur noch gemäss Kapitel 0 möglich.



Die Einreichung wird dem Benutzer noch per E-Mail mit der Statusänderung bestätigt.

Der Benutzer hat nun noch die Möglichkeit an einer Umfrage zu dieser Bewertung teilzunehmen.

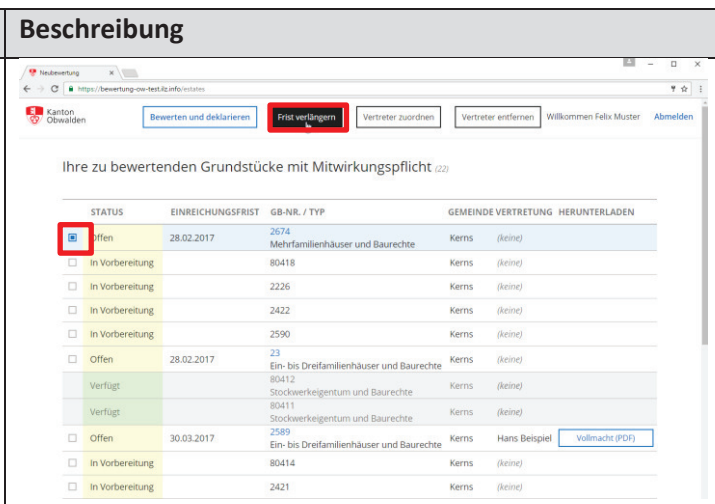
Der Link zur Umfrage ist:
www.umfrage-bewertung.ow.ch

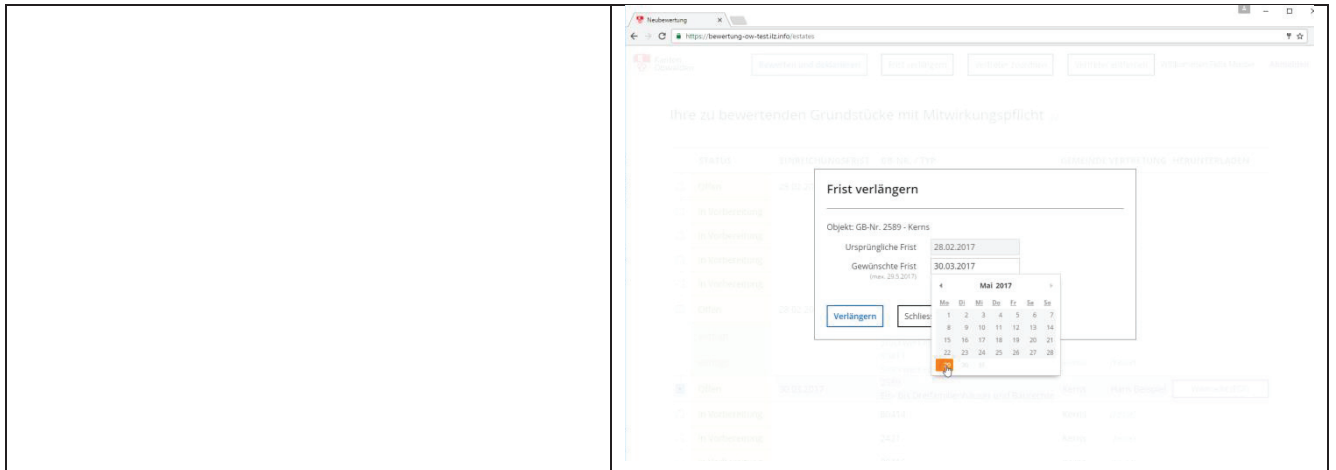


1.1.2 Fristverlängerung im Portal

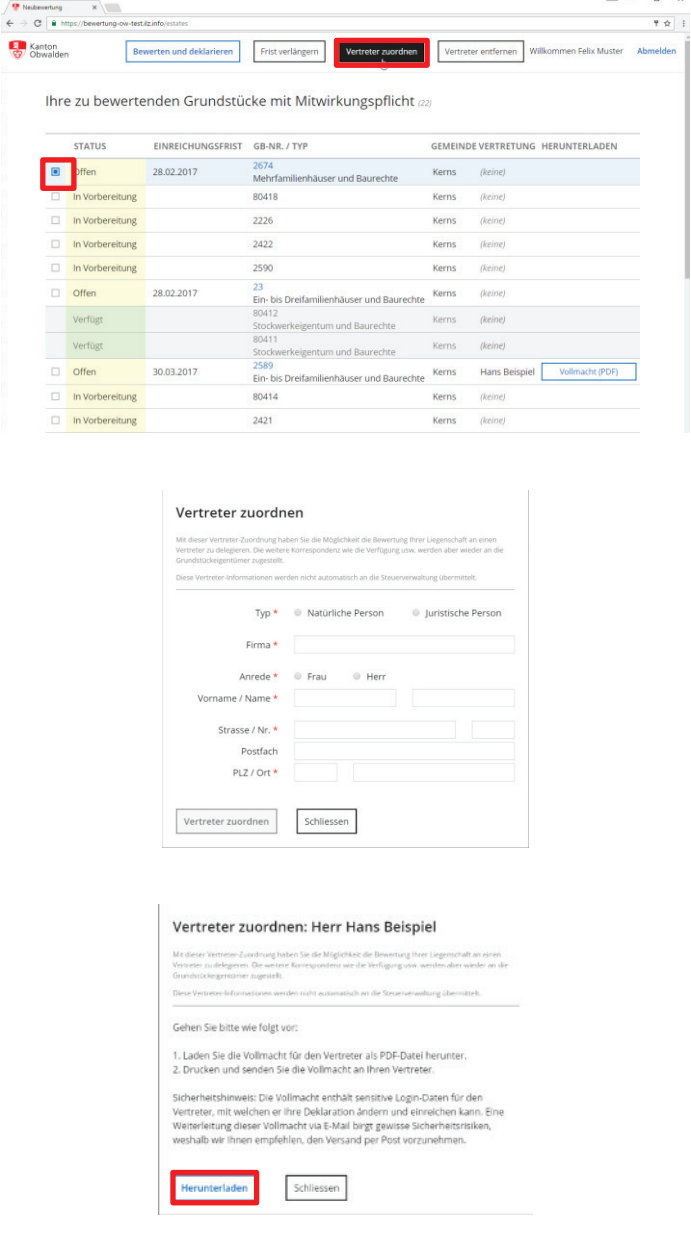
Tätigkeit

Pro Grundstück, welches den Status "Offen" hat, kann der angemeldete Benutzer die Frist für die Einreichung bis max. 90 Tage zur ursprünglichen Frist verlängern.





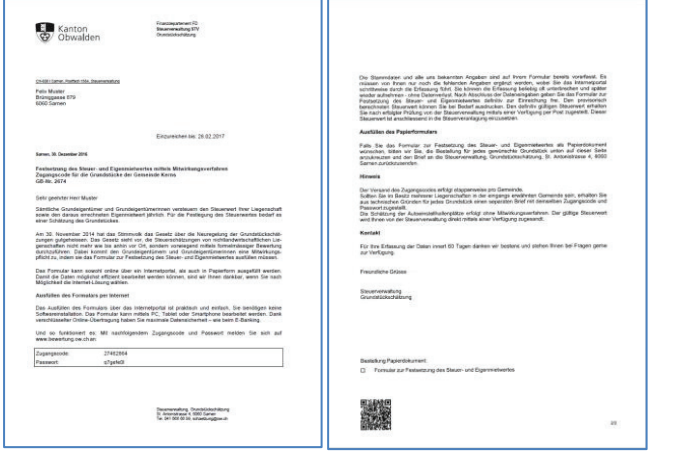

1.1.3 Vertreterzuordnung im Portal

Tätigkeit	Beschreibung
<p>Pro Grundstück, welches den Status "Offen" hat, kann der angemeldete Benutzer einen Vertreter hinterlegen, um die Bewertung der Liegenschaft zu delegieren.</p> <p>Der durch den Benutzer erfasste Vertreter kann auch mehreren Grundstücken zugeteilt werden.</p> <p>Dem hier im Kundenportal erfassten Vertreter wird lediglich die Aufgabe übergeben, für das jeweilige Grundeigentum, die Bewertung resp. die Deklaration zu übernehmen.</p> <p>Der erfasste Vertreter wird im System der Steuerverwaltung (Grundstückschätzung) nicht hinterlegt. Sämtliche weitere Rückfragen, Korrespondenz und Verfügungen gelangen an den Grundeigentümer.</p> <p>Aus EDV-technischen Gründen ist es im Moment leider nicht möglich, für die Grundstücksschätzung einen Vertreter zu hinterlegen. An einer entsprechenden Lösung wird gearbeitet und steht voraussichtlich im nächsten Jahr zur Verfügung. Im Moment kann der Vertreter einzig die Deklaration der Neubewertung 2017 vornehmen.</p> <p>Für den Vertreter kann dann ein eigener Zugangscode mit Passwort heruntergeladen werden.</p> <p>Sicherheitshinweis: Die Vollmacht enthält sensitive Login-Daten für den Vertreter, mit welchen er Ihre Deklaration ändern und einreichen kann. Eine Weiterleitung dieser Vollmacht via E-Mail birgt gewisse Sicherheitsrisiken, weshalb wir Ihnen empfehlen, den Versand per Post vorzunehmen.</p> <p>In der Übersicht werden die zugeteilten Vertreter namentlich erwähnt und dessen Vollmacht kann jederzeit nochmals heruntergeladen werden.</p> <p>Die Vertreterzuordnung kann auch wieder gelöscht werden, womit auch der Zugangscode für den Vertreter gelöscht wird.</p>	 <p>The screenshot shows the 'Neubewertung' portal interface. At the top, there are navigation buttons: 'Bewerten und deklarieren', 'Frist verlängern', 'Vertreter zuordnen' (highlighted with a red box), 'Vertreter entfernen', 'Willkommen Felix Muster', and 'Abmelden'. Below this is a table titled 'Ihre zu bewertenden Grundstücke mit Mitwirkungspflicht (22)'. The table has columns for STATUS, EINREICHUNGSFRIST, GB-NR. / TYP, GEMEINDE VERTRETUNG, and HERUNTERLADEN. The first row is highlighted in yellow and has a red box around the 'Offen' status. Below the table, there is a form titled 'Vertreter zuordnen' with fields for 'Typ' (radio buttons for 'Natürliche Person' and 'Juristische Person'), 'Firma', 'Anrede' (radio buttons for 'Frau' and 'Herr'), 'Vorname / Name', 'Strasse / Nr.', 'Postfach', and 'PLZ / Ort'. There are 'Vertreter zuordnen' and 'Schliessen' buttons. Below the form is a confirmation page titled 'Vertreter zuordnen: Herr Hans Beispiel' with a 'Herunterladen' button (highlighted with a red box) and a 'Schliessen' button. At the bottom, another screenshot shows the 'Vertreter entfernen' button (highlighted with a red box) and the 'Vollmacht (PDF)' link (highlighted with a red box) in the table.</p>


2. Mitwirkung per Papier

Jeder Eigentümer bzw. jede Eigentümerin bekommt pro Grundstück einen Brief mit dem Zugangscode und dem Passwort. Auf diesem Brief ist auf der Rückseite ein Code aufgedruckt, welcher die Bestellung der Papierunterlagen für das entsprechende Grundstück bei der Steuerverwaltung Obwalden effizient ermöglicht.

2.1 Papierbestellung

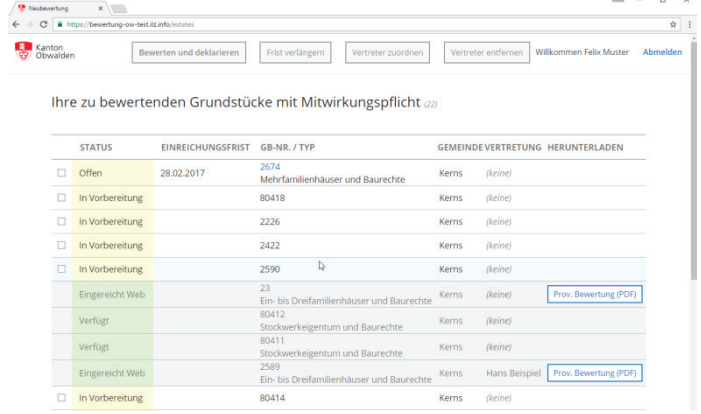

Tätigkeit	Beschreibung
<p>Der persönliche Brief mit dem Zugangscode pro Eigentümer und pro Grundstück muss für die Bestellung der Papierformulare für jedes Grundstück an folgende Adresse eingesandt werden:</p> <p style="text-align: center;"><i>Steuerverwaltung Grundstückschätzung St. Antonistrasse 4 6060 Sarnen</i></p>	
<p>Dem Eigentümer wird das Papierformular pro Grundstück gemäss Bestellung zugestellt.</p>	

2.2 Papierdeklaration

Tätigkeit	Beschreibung																																													
<p>Das vom Eigentümer ausgefüllte Papierformular pro Grundstück muss an folgende Adresse eingesandt werden:</p> <p style="text-align: center;"><i>Steuerverwaltung Grundstückschätzung St. Antonistrasse 4 6060 Sarnen</i></p> <p>Bei mehreren Eigentümern ist das Papierformular pro Grundstück nur einmal einzureichen.</p> <p>Nach der Verarbeitung bei der Steuerverwaltung wird der Status im Portal auf "Eingereicht Papier" gesetzt.</p>	 <p>1. Angaben zum Grundstück GB-Nr. 1374 Gemeinde Sachseln</p> <p>a. Gebäude <input type="checkbox"/> Grundstück <input type="checkbox"/> Kanton <input type="checkbox"/></p> <p>Nachschlag und Adresse des Gebäudes:</p> <table border="1" data-bbox="989 526 1268 694"> <thead> <tr> <th>Nr.</th> <th>Objekt</th> <th>Bezeichnung</th> <th>Fläche</th> <th>Nr.</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>1</td> <td>2140/16</td> <td>Zweifelhäuser</td> <td>Wohlfühlgasse</td> <td>40</td> </tr> <tr> <td colspan="5">Kategorie</td> </tr> <tr> <td colspan="5"> <input type="checkbox"/> Erdgeschoss <input type="checkbox"/> Zweifelhäuser <input type="checkbox"/> Obergeschoss <input type="checkbox"/> Garage / Untergang <input type="checkbox"/> Anderes (bitte angeben) </td> </tr> <tr> <td>2</td> <td></td> <td>Dreifamilienhaus</td> <td>Wohlfühlgasse</td> <td>40</td> </tr> <tr> <td colspan="5">Kategorie</td> </tr> <tr> <td colspan="5"> <input type="checkbox"/> Erdgeschoss <input type="checkbox"/> Zweifelhäuser <input type="checkbox"/> Obergeschoss <input type="checkbox"/> Garage / Untergang <input type="checkbox"/> Anderes (bitte angeben) </td> </tr> <tr> <td>3</td> <td></td> <td>Baufläche</td> <td></td> <td></td> </tr> <tr> <td colspan="5"> <input type="checkbox"/> Erdgeschoss <input type="checkbox"/> Obergeschoss <input type="checkbox"/> Garage / Untergang <input type="checkbox"/> Anderes (bitte angeben) </td> </tr> </tbody> </table>	Nr.	Objekt	Bezeichnung	Fläche	Nr.	1	2140/16	Zweifelhäuser	Wohlfühlgasse	40	Kategorie					<input type="checkbox"/> Erdgeschoss <input type="checkbox"/> Zweifelhäuser <input type="checkbox"/> Obergeschoss <input type="checkbox"/> Garage / Untergang <input type="checkbox"/> Anderes (bitte angeben)					2		Dreifamilienhaus	Wohlfühlgasse	40	Kategorie					<input type="checkbox"/> Erdgeschoss <input type="checkbox"/> Zweifelhäuser <input type="checkbox"/> Obergeschoss <input type="checkbox"/> Garage / Untergang <input type="checkbox"/> Anderes (bitte angeben)					3		Baufläche			<input type="checkbox"/> Erdgeschoss <input type="checkbox"/> Obergeschoss <input type="checkbox"/> Garage / Untergang <input type="checkbox"/> Anderes (bitte angeben)				
Nr.	Objekt	Bezeichnung	Fläche	Nr.																																										
1	2140/16	Zweifelhäuser	Wohlfühlgasse	40																																										
Kategorie																																														
<input type="checkbox"/> Erdgeschoss <input type="checkbox"/> Zweifelhäuser <input type="checkbox"/> Obergeschoss <input type="checkbox"/> Garage / Untergang <input type="checkbox"/> Anderes (bitte angeben)																																														
2		Dreifamilienhaus	Wohlfühlgasse	40																																										
Kategorie																																														
<input type="checkbox"/> Erdgeschoss <input type="checkbox"/> Zweifelhäuser <input type="checkbox"/> Obergeschoss <input type="checkbox"/> Garage / Untergang <input type="checkbox"/> Anderes (bitte angeben)																																														
3		Baufläche																																												
<input type="checkbox"/> Erdgeschoss <input type="checkbox"/> Obergeschoss <input type="checkbox"/> Garage / Untergang <input type="checkbox"/> Anderes (bitte angeben)																																														

3. Korrekturen nach Einreichung

Falls nach der Einreichung noch Korrekturen gemacht werden möchten, kann wie folgt vorgegangen werden.

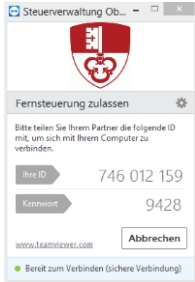
Tätigkeit	Beschreibung
<p>Bei allen Grundstücken mit dem Status "Eingereicht Web" und "Eingereicht Papier" können die provisorischen Bewertungen als PDF-Dokument vom Portal heruntergeladen werden.</p>	 <p>The screenshot shows a web interface for 'Neubewertung' (New Assessment) for the Canton of Obwalden. It displays a table of properties for which a new assessment is required. The table has columns for STATUS, EINREICHUNGSFRIST (deadline), GB-NR. / TYP (property number/type), GEMEINDEVERTRETUNG (municipal representation), and HERUNTERLADEN (download). Several rows are highlighted in yellow, indicating they are in 'In Vorbereitung' (preparation) status. Two rows are highlighted in green, indicating they are 'Eingereicht Web' (submitted online). For these green rows, there is a 'Prov. Bewertung (PDF)' (Provisional Assessment PDF) download button.</p>
<p>Auf dem PDF-Dokument sind die Korrekturen gut sichtbar von Hand zu machen. Anschliessend können Sie das korrigierte Formular an folgende Adresse einsenden:</p> <p style="text-align: center;"><i>Steuerverwaltung Grundstückschätzung St. Antonistrasse 4 6060 Sarnen</i></p>	 <p>The screenshot shows a 'Formular zur Fortsetzung' (Form for continuation) for the assessment of multi-family houses and rights of use. It includes a QR code, a QR code, and a QR code. The form contains sections for '1. Angaben zum Grundstück' (Information about the property), '2. Gebäude' (Buildings), and '3. Gebäudeteil' (Building part). There are checkboxes for 'Vorhanden' (Present) and 'Abwesend' (Absent) for various building types. The form is filled out with handwritten information, including the address 'St. Antonistrasse 4' and the municipality 'Sarnen'.</p>

4. Fragen & Antworten

Hier finden Sie Antworten auf häufig gestellte Fragen.

Thema	Frage und Antwort
Aktivierungscode	<ul style="list-style-type: none">• Der per E-Mail zugestellter Aktivierungscode hat eine zeitliche Befristung von 2 Tagen und kann dann nicht mehr verwendet werden. Eine neue Anmeldung mit Verifizierung gemäss Kapitel 1.1.1 ist notwendig.
Einheit	<ul style="list-style-type: none">• Mindestens eine Einheit muss bei den Formularen EFH, MFH und STWE existieren, welche sich grundsätzlich auf eine Wohnung bezieht.
Korrekturen nach Einreichung	<ul style="list-style-type: none">• Die provisorische Steuerberechnung kann jederzeit als PDF-Dokument pro Grundstück vom Portal heruntergeladen werden.• Wenn das Formular eingereicht wurde und den Status "Eingereicht Web" hat, sind Korrekturen nur noch von Hand auf der ausgedruckten provisorischen Bewertung gemäss Kapitel 0 möglich.
Korrespondenz	<ul style="list-style-type: none">• Die Korrespondenz geht immer an den steuerrechtlichen Eigentümer, auch wenn dieser im Portal einen Vertreter erfasst hat. Leider kann im Moment der im Portal erfasste Vertreter nicht an die Veranlagungssoftware übergeben werden. Das EDV-Problem ist erkannt und an einer Lösung wird gearbeitet.• Der Zugangscode wird immer an die steuerrechtlichen Eigentümer und nie an die Vertreter zugestellt. Der Eigentümer muss den Vertreter selbst beauftragen. Damit ist auch sichergestellt, dass der Eigentümer korrekt orientiert wurde.
Miteigentum	<ul style="list-style-type: none">• Bei Grundstücken im Miteigentum kann jeder Eigentümer auf das Grundstück und dessen Bewertung zugreifen.• Eingereicht kann die Bewertung nur durch einen Miteigentümer.• Ist die Bewertung eingereicht, können andere Miteigentümer die Bewertung nur noch als PDF-Datei vom Portal herunterladen.• Allfällige Korrekturen sind nur noch von Hand auf der ausgedruckten provisorischen Bewertung gemäss Kapitel 0 möglich.
Zugangscode	<ul style="list-style-type: none">• Jede Person hat einen persönlichen Zugangscode welcher für alle Grundstücke dieser Person gültig ist, sobald die entsprechenden Bewertungsgeschäfte erstellt sind.• Der Zugangscode wird nicht im System gespeichert. Bei Verlust muss ein neuer Zugangscode generiert werden. Dieser kann bei der Grundstückschätzung bestellt werden: <i>Steuerverwaltung Grundstückschätzung St. Antonistrasse 4 6060 Sarnen Tel. 041 666 66 99 schaetzung@ow.ch</i>

5. Remote-Support

<p>Remote Support</p> <p>Für den Fall, dass Sie beim Zugang Unterstützung benötigen, steht Ihnen auf der Anmelde- maske der Link "Remote Support (TeamViewer)" zur Verfügung.</p> <p>Damit kann ein Support-Mitarbeiter den Benutzer per Remote bei technischen Problemen unterstützen.</p> <p>Eine solche Verbindung wird nur nach telefonischem Kontakt aufgebaut.</p>	<p>Nach dem Download und der Ausführung des Programmes: «TeamViewerQS_de- idc338ywns.exe» erscheint diese Maske mit ID und Kennwort.</p> 
--	---