



MEDIENINFORMATION

Bei der Immobilienbewertung ist eine Vereinfachung geplant

Mit der Teilrevision des Steuergesetzes zur Erneuerung der Immobilienbewertung soll bei der Schätzung inskünftig ein einfacheres und transparenteres Verfahren zum Einsatz gelangen. Die Revision soll nicht zu einer indirekten Steuererhöhung führen. Nach 20 Jahren drängt sich indes eine Neubewertung der Liegenschaften nach aktuellen Landwerten auf.

Das Anliegen nach einer Vereinfachung des Schätzungswesens ist im Kanton Nidwalden seit längerem ein Thema. Mit der Teilrevision des Steuergesetzes zur Erneuerung der Immobilienbewertung – der sogenannten Steuergesetzrevision 2024 – soll in Zukunft ein schematisches und transparenteres Verfahren angewendet werden. Die neue Schätzungsmethode hat zum Ziel, objektive Bewertungen mit Parametern zu erstellen, die für jeden Grundstückbesitzer nachvollziehbar sind. Mit der geplanten Methode einher geht die notwendige Erneuerung der entsprechenden Software. Der Regierungsrat hat die Teilrevision zuhanden der externen Vernehmlassung verabschiedet. Diese dauert bis am 3. Mai 2021.

Bisher wurden nichtlandwirtschaftliche Grundstücke in der Regel aufgrund eines Augenscheins nach der sogenannten Mischwertmethode aus Real- und Ertragswert beurteilt. Neu soll je nach Grundstückskategorie entweder auf den Real- oder den Ertragswert abgestellt werden. Die Bewertung erfolgt aufgrund bereits vorhandener Daten wie Sachversicherungswerte und durch externe Experten zu ermittelnde Landwerte. Der Mietwert wird nach Kategorien in Prozenten des Grundstückswertes festgelegt. Ein Augenschein erübrigt sich deshalb in der Regel.

Landwirtschaftliche Grundstücke werden von Revision nicht tangiert

Die der Beurteilung zugrundeliegenden Faktoren wie Landwerte, Kapitalisierungszinssätze und Mietwertansätze sollen alle fünf Jahre überprüft und angepasst werden. Damit soll auch gewährleistet werden, dass jeweils aktuelle Vermögenswerte für die Berechnung der Kantons- und Gemeindesteuern vorliegen.

Die bisherigen Güterschätzungen basieren auf Landwerten aus dem Jahr 2001. Aufgrund der Entwicklung der Landpreise wird die Neubeurteilung zwangsläufig zu einer Erhöhung der Liegenschaftsvermögen und damit zu etwas höheren Vermö-

genssteuern führen. Indes ist bei den Einkommenssteuern nicht mit höheren Erträgen zu rechnen, da die Mietwerte bereits heute mehrheitlich den Marktpreisen entsprechen. Finanzdirektor Alfred Bossard dazu: «Die Revision der Immobilienbewertung soll nicht als versteckte Steuererhöhung bei der Einkommenssteuer verstanden werden.»

Die Gesetzesänderung soll voraussichtlich am 1. Januar 2024 in Kraft treten. Da eine Neubewertung des ganzen Grundstückbestandes auf einen bestimmten Stichtag hin unrealistisch ist, wird in Übergangsbestimmungen vorgesehen, die Miet- und Güterschatzungswerte nach bisherigem Recht bis zu einer Bewertung nach neuem Recht bestehen zu lassen.

Land- und forstwirtschaftliche Grundstücke bleiben von der Revision unberührt und werden weiterhin gemäss den für die bundesrechtlichen Schätzungen geltenden Vorschriften nach dem landwirtschaftlichen Ertragswert bewertet.

RÜCKFRAGEN

Alfred Bossard, Finanzdirektor, Telefon +41 41 618 71 00,
Raphael Hemmerle, Leiter Steueramt, Telefon +41 41 618 71 26,
beide erreichbar am Donnerstag, 4. Februar, von 15.00 bis 16.00 Uhr.

Stans, 4. Februar 2021