



TEILREVISION DES GESETZES ÜBER DIE STEUERN DES KANTONS UND DER GEMEINDEN (ERNEUERUNG IMMOBILIENBEWERTUNG)

Bericht an den Landrat

Titel:	TEILREVISION DES GESETZES ÜBER DIE STEUERN DES KANTONS UND DER GEMEINDEN (ERNEUERUNG IMMOBILIENBEWERTUNG)	Typ:	Bericht Direktion	Version:	
Thema:	Bericht an den Landrat	Klasse:		FreigabeDatum:	01.06.21
Autor:	Raphael Hemmerle	Status:		DruckDatum:	01.06.21
Ablage/Name:	Erneuerung Immobilienbewertung_Bericht Landrat			Registratur:	2019.NWFD.30

Inhalt

1	Zusammenfassung	6
2	Ausgangslage	7
2.1	Politische Ausgangslage	7
2.2	Technische Ausgangslage	7
3	Ergebnis der Vernehmlassung	8
3.1	Allgemeine Bemerkungen	8
3.2	Anpassungen aufgrund der Vernehmlassung	9
3.2.1	Erhöhung des Abzugs für selbstbewohnte Wohnliegenschaften	9
3.2.2	Beibehaltung des besonderen Rechtsmittels	9
3.2.3	Regelung der wesentlichen Punkte einer in Verordnung	9
3.2.4	Beispiele Berechnung nach neuer Methode	10
4	Aktuelles Schätzungsverfahren	11
4.1	Zuständigkeit	11
4.2	Schätzungsarten	11
4.2.1	Allgemeine oder teilweise Neuschätzung	11
4.2.2	Revisionsschätzung	12
4.3	Güterschätzungswert (Vermögenssteuerwert)	12
4.4	Schätzungsverfahren	13
4.4.1	Nichtlandwirtschaftliche Schätzungen	13
4.4.2	Landwirtschaftliche Schätzungen	13
4.4.3	Verfügung	14
4.5	Stammdatenverwaltung	14
4.5.1	Personendaten	14
4.5.2	Grundstückdaten	14
4.5.3	Gebäudedaten	14
4.6	Kennzahlen	14
4.7	Systemübersicht	15
4.7.1	Systemlandschaft beim Kantonalen Steueramt	16
4.7.2	GemDat Bewertung	16
4.7.3	NEST Steuern	17
4.7.4	Dokumentenmanagementsystem	17
4.7.5	Umsysteme	17
5	Entwicklung der Immobilienwerte	19
5.1	Entwicklung der Verkehrswerte	19
5.2	Entwicklung der Mietpreise	21
6	Bundesrechtliche Vorgaben	22
6.1	Vermögenssteuer	22
6.2	Einkommenssteuer	22
6.3	Abschaffung des Eigenmietwerts	22
7	Neue Schätzungsmethode	23
7.1	Einführung	23
7.2	Bewertung nach dem Realwert	24
7.2.1	Anwendungsfälle	24

7.2.2	Landwert.....	25
7.2.3	Zeitbauwert.....	25
7.2.4	Zielwert Grundstückwert	26
7.2.5	Mietwert.....	26
7.2.6	Abschlag für den Eigenmietwert	27
7.2.7	Differenzierung bei Stockwerkeigentumswohnungen.....	27
7.3	Bewertung nach dem Ertragswert.....	28
7.3.1	Kapitalisierungszinssatz	28
7.3.2	Anwendungsfälle	29
7.4	Abgrenzung.....	29
7.5	Spezialfälle	29
7.5.1	Baurechtsgrundstücke	29
7.5.2	Selbständiges Miteigentum.....	29
7.5.3	Unselbständiges Miteigentum.....	29
7.6	Korrekturmechanismus.....	30
7.7	Landwirtschaftliche Grundstücke	30
7.8	Anpassung der Grundstückswerte	30
7.8.1	Generelle Neubewertungen.....	30
7.8.2	Individuelle Anpassung.....	31
7.9	Andere Bewertungen.....	31
8	Neue Bewertungsorganisation	32
8.1	Ausgangslage.....	32
8.2	Neuer Ansatz: vollintegrierte Prozesse	32
8.3	Einbindung der Landwirtschaft.....	32
8.4	Stammdaten	33
8.5	Bewertung	33
8.6	Andere Bewertungen.....	34
8.7	Schnittstellen zu Umsystemen.....	34
8.8	Augenschein.....	35
8.9	Übergangsregelung	35
9	Zusammenarbeit mit den Kantonen Luzern und Obwalden	36
10	Finanzielle Auswirkungen.....	37
10.1	Steuerliche Auswirkungen	37
10.1.1	Allgemeines.....	37
10.1.2	Vermögenssteuern	37
10.1.3	Einkommenssteuern.....	38
10.1.4	Minimalsteuern und weitere Steuern.....	38
10.1.5	Direkte Bundessteuer	38
10.1.6	Nationaler Finanzausgleich (NFA)	38
10.2	Personelle Auswirkungen	39
10.3	Objektkredit	39
10.4	Finanzielle Folgen für die Gemeinden.....	40
10.5	Weitere Auswirkungen.....	40
11	Erläuterungen zu den einzelnen Artikeln.....	41
12	Inkrafttreten.....	43
13	Terminplan	44
	Anhang Berechnungsbeispiele.....	45

1 Zusammenfassung

Die Miet- und Grundstückswerte von Liegenschaften sollen künftig schematisch und formelmässig in einem für die Beteiligten vereinfachten und transparenten Verfahren ermittelt werden. Neu soll für die Bewertung von nichtlandwirtschaftlichen Grundstücken je nach Grundstücks-kategorie auf den Real- oder den Ertragswert abgestellt werden und der Mietwert soll in Prozenten des Grundstückswertes festgelegt werden. Die Revision soll nicht zu einer indirekten Steuererhöhung für den Kanton und die Gemeinden führen.

Die Forderung nach einer Vereinfachung des Schatzungswesens ist im Kanton Nidwalden seit Jahren ein Thema. Der Regierungsrat hat Ende 2019 einen entsprechenden Gesetzgebungsauftrag erteilt. Mit der notwendigen Erneuerung der Software für die Immobilienbewertung soll auch eine Optimierung des Schatzungswesens einhergehen. Die Schatzungsmethode soll unter Nutzung der bereits vorhandenen Daten und der technischen Möglichkeiten deutlich vereinfacht werden.

Nichtlandwirtschaftliche Grundstücke wurden bisher in der Regel aufgrund eines Augenscheins nach der sogenannten Mischwertmethode aus Real- und Ertragswert bewertet. Neu soll für die Bewertung je nach Grundstücks-kategorie entweder auf den Real- oder den Ertragswert abgestellt werden. Die Bewertung erfolgt aufgrund von bereits vorhandenen Daten (wie Sachversicherungswerte und Baujahr) und durch externe Experten zu ermittelnde Landwerte. Der Mietwert wird nach Grundstücks-kategorien in Prozenten des Grundstückswertes festgelegt. Ein Augenschein durch das Steueramt erübrigt sich deshalb in den meisten Fällen. Land- und forstwirtschaftliche Grundstücke bleiben von der Revision unberührt und werden weiterhin gemäss den für die bundesrechtlichen Schatzungen geltenden Vorschriften nach dem landwirtschaftlichen Ertragswert bewertet.

Alle fünf Jahre sollen die der Bewertung zugrundeliegenden Faktoren (wie Landwerte, Kapitalisierungszinssätze und Mietwertansätze) überprüft und die Bewertungen gegebenenfalls angepasst werden. Es erfolgt damit grundsätzlich alle fünf Jahre gestaffelt nach Gemeinden eine neue Bewertung. Dieser Bewertungszyklus rechtfertigt es, im Gegenzug auf die Indexierung des Miet- und Güterschatzungswertes nach bisherigem Recht zu verzichten. Die steuerliche Ermässigung auf dem Mietwert bei selbstgenutztem Wohneigentum wird von 30 Prozent auf 40 Prozent erhöht. Die Teilrevision soll jedoch in der Summe weder zu einer Steuererhöhung noch zu einer Steuersenkung führen.

Die Gesetzesänderung soll voraussichtlich am 1. Januar 2024 in Kraft treten.

2 Ausgangslage

2.1 Politische Ausgangslage

Die aktuelle Güterschätzung nichtlandwirtschaftlicher Grundstücke beruht auf den Grundlagen, welche im Steuergesetz von 22. März 2000 festgelegt wurden. Damals wurden die Schätzungsmethodik und die gesetzlichen Grundlagen angepasst und in der Folge eine generelle Neuschätzung eingeleitet. Ebenfalls wurden 2001/2004 die Landwerte in Landwertzonen und die Mietwerte pro Gemeinde festgelegt.

Seit der Neuschätzung von 2001/2004 wurde keine generelle Neuschätzung mehr durchgeführt, sondern nur noch individuelle Schätzungen bei Neubauten und Revisionsschätzungen bei Änderungen an bestehenden Grundstücken. Auch wurden weder die Landwerte, die Landwertzonen noch die Mietwerte angepasst. Von der im Steuergesetz 2000 eingeführten Möglichkeit, dass der Regierungsrat die Güterschätzungswerte bei Bedarf durch einen in der Steuerverordnung zu regelnden Korrekturfaktor an neue Gegebenheiten anpassen kann, wurde seit Einführung des Gesetzes kein Gebrauch gemacht. Dies auch vor dem Hintergrund, dass die Preisentwicklung nicht homogen verlaufen ist und beispielsweise die Seegemeinden eine stärkere Preissteigerung erfahren haben, als die Talgemeinden.

Mit RRB Nr. 749 vom 12. November 2019 hat der Regierungsrat einen Grundsatzentscheid zur Teilrevision des Steuergesetzes getroffen und die Finanzdirektion beauftragt, eine Vorlage zur Immobilienbewertung auszuarbeiten.

2.2 Technische Ausgangslage

Die heute beim kantonalen Steueramt eingesetzte Immobilienbewertungslösung GemDat 5 wurde im Jahr 2002 produktiv eingeführt und in den letzten Jahren nur noch geringfügig angepasst. So werden die standardisierten Datenaustauschprozesse des Vereins zur Förderung von eGovernment-Standards (eCH) nicht mehr in die eingesetzte Version implementiert.

Das kantonale Steueramt muss GemDat infolge wegfallender Wartbarkeit zwingend ablösen. Die in die Jahre gekommene Lösung GemDat, die fehlenden Standardschnittstellen sowie die im RRB Nr. 749 geforderte Einführung einer neuen Schätzungsmethode haben das kantonale Steueramt bewogen, GemDat 5 voraussichtlich auf 2023 zu ersetzen.

Seit den 1990er Jahren werden die Kantons- und Gemeindesteuern sowie die direkte Bundessteuer mit der Steuerlösung NEST Steuern veranlagt und bezogen, welche der Kanton auch zugunsten der Politischen Gemeinden betreibt. Bei den Sondersteuern erfolgt sowohl die Registerführung als auch der Bezug der Grundstückgewinnsteuer zentral beim kantonalen Steueramt über NEST Steuern.

3 Ergebnis der Vernehmlassung

Der Regierungsrat hat mit Beschluss Nr. 45 vom 2. Februar 2021 den Entwurf zur Teilrevision des Gesetzes über die Steuern des Kantons und der Gemeinden (Steuergesetz, StG; NG 521.1) zuhanden der Vernehmlassung verabschiedet. Die Vernehmlassung dauerte bis 3. Mai 2021. Eingeladen wurden folgende Parteien, Gemeinden und Verbände:

- die Parteien des Kantons Nidwalden
- die Politischen Gemeinden und Schulgemeinden des Kantons Nidwalden
- die Gemeindepräsidentenkonferenz Nidwalden
- die Landeskirchen, Kirch- und Kapellgemeinden des Kantons Nidwalden
- die Nidwaldner Sachversicherung
- der Hauseigentümergeverband Nidwalden
- der Mieterverband Luzern/Nidwalden/Obwalden/Uri
- der Gewerbeverband Nidwalden

Es gingen von 22 Parteien, Politischen Gemeinden, Schulgemeinden und Kirchen/Verbände Stellungnahmen ein.

3.1 Allgemeine Bemerkungen

Stossrichtung der Reform und Systemwechsel

Die Stellungnahmen der Vernehmlassungsteilnehmenden sind sehr unterschiedlich. 17 Vernehmlassungsteilnehmende begrüssen den Systemwechsel, während drei der Reform grundsätzlich kritisch gegenüberstehen. Es wird anerkannt, dass die bisherige Schätzungsmethode für die grosse Anzahl von Grundstücken nicht mehr effizient ist und die Schätzungen neu mit einer formelbasierten Methode gestützt auf bereits vorhandenen Daten durchgeführt werden sollen.

Dass die Steuerwerte für die Vermögenssteuer aufgrund der Landpreisentwicklung bei einer Neuschätzung unabhängig von der Methode angepasst werden müssen, wird von den Vernehmlassungsteilnehmenden grundsätzlich akzeptiert.

Keine Erhöhung der Mietwerte

Die neuen Mietwertansätze werden von einem grossen Teil der Vernehmlassungsteilnehmenden kritisch beurteilt. So sind grosse Befürchtung vorhanden, dass die Mietwerte bei einer Neuschätzung höher ausfallen werden. Dies auch vor dem Hintergrund der zu erwartenden Erhöhung der Vermögenssteuerwerte. Die Mehrheit der Vernehmlassungsteilnehmenden verlangt daher, dass die Mietwerte maximal die heutige Höhe erreichen dürfen.

Korrekturmechanismen

15 Teilnehmende stehen dem Korrekturmechanismus bei Drittverkäufen (der Steuerwert wird auf 80% des Verkaufspreises angehoben, respektive auf 100% gesenkt) zustimmend gegenüber, während vier Teilnehmende dies eher kritisch sehen.

Verschiedene Teilnehmende kritisieren auch den vorgesehenen Abzug für Unternutzung, weil dieser zu einer steuerlichen Privilegierung von ungenutztem Bauland führe und auch den Zielen der laufenden Revision des Planungs- und Baugesetzes (PBG, NG 611.1) widerspreche.

Anfechtung der Grundstücks- und Mietwerte

Die Anfechtung der Grundstücks- und Mietwerte, neu mit der Steuerveranlagung und nicht mehr bei Erhalt der Grundstücksbewertung, wird knapp der Hälfte der Teilnehmenden gutgeheissen und von den Anderen abgelehnt. Befürchtet wird eine Verzögerung im Veranlagungsprozess, was wiederum Auswirkungen auf diverse Beiträge von diversen Stellen und Ämtern nach sich zieht.

Regelungsdichte im Steuergesetz

Ein weiterer oft geforderter Punkt ist, dass mehr im Gesetz geregelt werden soll und nicht wie in der Vernehmlassungsvorlage vorgesehen in einer Weisung des Regierungsrates. Einige Teilnehmende fordern auch, dass Bandbreiten zu den Mietwertansätzen respektive zum Kapitalisierungssatz vorgegeben werden sollen.

3.2 Anpassungen aufgrund der Vernehmlassung

Der Regierungsrat stellt fest, dass die Vorlage – mit wenigen Ausnahmen – von den Parteien, Gemeinden, Kirchen und Verbänden unterstützt wird, und will die Vorlage daher mit wenigen Änderungen zuhanden des Landrates verabschieden.

3.2.1 Erhöhung des Abzugs für selbstbewohnte Wohnliegenschaften

Dem Regierungsrat ist es wichtig, dass die Vorlage in der Summe zu keiner Steuererhöhung, aber auch zu keiner Steuersenkung führt. Verschiedene Vernehmlassungsteilnehmende haben die Befürchtung geäussert, dass mit der neuen Bewertungsmethodik die Steuerbelastung für die Nidwaldnerinnen und Nidwaldner in der Summe steigt. Dies aufgrund der Preisentwicklung der Immobilien und der damit einhergehenden höheren Vermögenssteuern und trotz der Zusicherung des Regierungsrates, die Mietwertansätze mit Bedacht festzulegen. Um diese Befürchtungen zu entkräften schlägt der Regierungsrat vor, den Abzug auf dem Mietwert für selbstbewohnte Wohnliegenschaften von aktuell 30% auf neu 40% zu erhöhen.

3.2.2 Beibehaltung des besonderen Rechtsmittels

Aufgenommen werden die Bedenken hinsichtlich der Anfechtung der Grundstücks- und Mietwerte. Auf die in der Vernehmlassung vorgeschlagene Streichung des bestehenden besonderen Rechtsmittels wird verzichtet, das heisst, dass die Immobilienbewertungen nach wie vor als Verfügung ausgestaltet werden und mit einem von der Veranlagung unabhängigen Rechtsmittel angefochten werden können. Der Art. 221 StG bleibt unverändert. Das Kapitel 7.6 Rechtsmittel des Berichtes zuhanden der Vernehmlassung wurde aus diesem Grund in diesem Bericht weggelassen.

3.2.3 Regelung der wesentlichen Punkte einer in Verordnung

Kritisch betrachtet der Regierungsrat die Forderung einzelner Teilnehmenden nach einer detaillierten Regelung im Gesetz, insbesondere der Mietwertansätze und Kapitalisierungsfaktoren. Eine solche würde dem Ziel der Teilrevision des Steuergesetzes, die Mietwerte im Durchschnitt auf der Höhe der heutigen Werte zu belassen, entgegenlaufen. Auch würde die vorgesehene regelmässige Erneuerung alle fünf Jahre ausgehebelt, da bei Anpassungen zuerst das Steuergesetz angepasst werden müsste. Das vorgesehene Vorgehen, wonach zuerst die Landwerte neu erhoben werden und eine neue

Bewertungssoftware eingeführt wird und dann die Bewertungen ins neue System migriert und die neuen Bewertungen simuliert und bereinigt werden, bevor die finalen Faktoren wie Mietwertansätze und Kapitalisierungsfaktoren festgelegt werden, erfordert Vertrauen in die Regierung. Das Vorgehen ist aber erforderlich, um kosteneffizient zu vertretbaren Bewertungen zu kommen. Eine detaillierte Simulation, die Klarheit über die Ergebnisse der neuen Methodik schafft, ist erst nach Einführung der neuen Software und Migration der Daten möglich. Soll die Ablösung von GemDat 5, die aufgrund der gekündigten Wartung und dem Wegfall der Schnittstelle zu NEST im Herbst 2022 erforderlich ist, vor einer Entscheidung über die Teilrevision des Steuergesetzes vorgenommen werden, wäre mit Mehrkosten im hohen sechsstelligen Bereich zu rechnen, da neben der neuen Methodik (für die Simulation) auch noch die bestehende Methodik programmiert werden müsste.

Um das Anliegen der Vernehmlassungsteilnehmenden aufzunehmen, sollen – anders als in der Vernehmlassungsvorlage vorgesehen – die wesentlichen Parameter und Bewertungsgrundsätze nicht in einer Weisung, sondern in einer Verordnung festgelegt werden (neuer Art. 24 Abs. 3 StG, respektive neuer Art. 49 Abs. 2 StG).

3.2.4 Beispiele Berechnung nach neuer Methode

Am Ende dieses Berichtes werden die Beispiele von Berechnungen nach dem Realwert aufgezeigt. Sie sollen das neue Vorgehen und exemplarisch die Unterschiede in den Mietwerten und Grundstückswerten aufzeigen. Gleichzeitig zeigen sie indikativ die Veränderung bei den Steuerbeträgen für die Kantons- und Gemeindesteuern auf. In diesen Beispielen wurden die realen Gegebenheiten von in den letzten Jahren veräusserten Liegenschaften abgebildet. Dies bedeutet, es wurden allfällige Schulden, Schuldzinsen und Abzüge für Unterhalt, die in der Steuererklärung der Eigentümer geltend gemacht wurden mitberücksichtigt. Zur Sicherstellung des Steuergeheimnisses wurden die Beispiele anonymisiert und die Steuern für die Gemeinde Stans berechnet, auch wenn die Liegenschaft in einer anderen Gemeinde liegt. Die Beispiele zeigen, dass die Auswirkung auf die effektiv zu bezahlenden Steuern sehr unterschiedlich ausfallen.

4 Aktuelles Schätzungsverfahren

Nachfolgend wird das Verfahren sowie die Grundlagen der bisherigen Güterschätzung aufgezeigt. Die Änderungen, welche sich im Rahmen der vorliegenden Steuergesetzrevision und des Projektes Ablösung GemDat 5 ergeben, beziehen sich lediglich auf die Bewertung von nicht-landwirtschaftlichen Grundstücken.

4.1 Zuständigkeit

Die amtliche Güterschätzung erfolgt im Kanton Nidwalden zentral durch das kantonale Steueramt, Abteilung Güterschätzung.

4.2 Schätzungsarten

Nach dem Nidwaldner Steuergesetz werden verschiedene amtliche Grundstückswerte ermittelt (vgl. Art. 216 ff. Gesetz vom 22. März 2000 über die Steuern des Kantons und der Gemeinden; Steuergesetz, StG):

- der Güterschätzungswert als Grundlage für den Vermögenssteuerwert des unbeweglichen Vermögens nach Massgabe von Art. 49 StG,
- der Mietwert als Grundlage für den steuerlichen Mietwert gemäss Art. 24 Abs. 3 und 4 StG,
- die nach dem Bundesgesetz über das bäuerliche Bodenrecht (BGBB) vom 4. Oktober 1991 (SR 211.412.11) zu ermittelnden Grundstückswerte und Anrechnungswerte des Betriebsinventars,
- im Schweizerischen Zivilgesetzbuch (ZGB) vom 10. Dezember 1907 (SR 210) vorgesehene Werte (namentlich der für die Erbteilung massgebende Anrechnungswert gemäss den Art. 617 und 618 ZGB) gemäss Art. 9 EG ZGB (NG 211.1),
- der Mehrwert gemäss Art. 7 des Einführungsgesetzes zum Bundesgesetz über den Wald,
- der Verkehrswert des unbeweglichen Vermögens, sofern er von einer kantonalen oder kommunalen Behörde verlangt wird; ausgeschlossen sind Fälle, in denen ein Enteignungsverfahren eingeleitet werden kann.

Der in der Schätzungsanzeige ausgewiesene Mietwert bildet zudem die Grundlage für die ordentliche Bemessung des Eigenmietwertes, der bei Eigengebrauch der Liegenschaft als steuerbares Einkommen (zu 70 %) der Einkommenssteuer unterliegt (Art. 24 Abs. 4 StG).

Bei der Festsetzung und Abänderung von Güterschätzungswerten unterscheidet das Steuergesetz je nach Anlass verschiedene Schätzungsarten.

4.2.1 Allgemeine oder teilweise Neuschätzung

Wenn sich die Real- oder Ertragswerte aller Grundstücke oder ganzer Grundstücks-kategorien wesentlich verändern, ordnet der Regierungsrat eine allgemeine oder teilweise Neuschätzung an (Art. 217 StG).

Die letzte Neuschätzung wurde durch den Regierungsrat in den Jahren 2001 und 2004 angeordnet. Die zugrundeliegenden Land- und Zonenwerte wurden seither nicht mehr angepasst.

4.2.2 Revisions-schätzung

Wenn sich der Real- oder Ertragswert einzelner Grundstücke seit der letzten allgemeinen oder teilweisen Neuschätzung wesentlich verändert hat, wird auf Antrag der Eigentümerin oder des Eigentümers, der Nutzniesserin oder des Nutzniessers beziehungsweise von Amtes wegen eine Revisions-schätzung durchgeführt (Art. 218 StG).

Gründe für eine Revisions-schätzung sind insbesondere:

- wesentliche Änderung des Landwertes
- wesentliche Änderung des Zeitwertes
- wesentliche Änderung der Nutzung sowie der Nutzungsmöglichkeiten
- bei Beendigung der Selbstbewirtschaftung von landwirtschaftlichen Grundstücken

Allgemeine Veränderungen auf dem Immobilienmarkt bilden keinen Grund für eine Revisions-schätzung.

Die aktuelle Schätzungsmethode erlaubt aufgrund der Begutachtung vor Ort und individueller Beurteilung sämtlicher Grundstücke mit dem gegebenen Personalbestand keine generelle Neuschätzung innert nützlicher Frist. Die letzte generelle Neuschätzung wurde ab dem Jahr 2001 mit zusätzlichen Pensen/Bewertern in den darauffolgenden Jahren durchgeführt. Aktuell werden lediglich Neuschätzungen bei neuen Gebäuden bzw. Grundstücken vorgenommen sowie Revisions-schätzungen.

4.3 Güterschätzungswert (Vermögenssteuerwert)

Der Güterschätzungswert eines Grundstückes entspricht dem Verkehrswert (Art. 14 Steuerharmonisierungsgesetz, StHG bzw. Art. 45 und 49 StG).

Laut Definition handelt es sich beim Verkehrswert um den mittleren Preis eines Grundstücks, der unter normalen Verhältnissen auf dem freien Markt erzielt werden könnte (Marktwert). Der sicherste Weg den Verkehrswert eines Grundstücks festzustellen wäre folglich dessen Verkauf auf dem freien Markt. Da im Rahmen der Güterschätzung die Liegenschaften nicht auf dem freien Markt zum Verkauf angeboten werden können, muss zu diesem Zweck ein mittlerer Verkehrswert geschätzt werden. Gemäss Art. 50 StG ist der Verkehrswert in diesem Falle bezogen auf einen Stichtag als Mischwert aus den beiden voneinander unabhängigen Grössen Realwert (basierend auf dem Zeitwert des Gebäudes, der Umgebung und der Baunebenkosten und dem Landwert) und Ertragswert (basierend auf dem kapitalisierten Mietwert) zu ermitteln.

In der nachfolgenden Tabelle sind die aktuell gültigen Landwerte (Basis 2001/2004) [CHF pro m²] pro Gemeinde und Zone abgebildet.

Landwertzone	1	2	3	4	5
Beckenried	550	360	310	250	140
Buochs	550	360	310		
Dallenwil	300	270	140		
Emmetten	290	250	180	120	90
Ennetbürgen	550	470	380	330	310
Ennetmoos	310	280	250	200	
Hergiswil	700	490	420	360	
Oberdorf	360	310	250		
<i>Büren</i>	<i>340</i>	<i>300</i>	<i>80</i>		
Stans	500	400	350		
Stansstad	680	550	430	370	

<i>Kehrsiten</i>	470	350	300		
<i>Obbürgen</i>	470	420	310	250	
Wolfenschiessen	230	200	160	140	

Da die Güterschätzungswerte auf die vom Regierungsrat in den Jahren 2001 und 2004 verabschiedeten Landwerte beruhen, ist es naheliegend, dass die Werte gegenüber dem aktuellen Verkehrswert deutlich zu tief ausfallen.

4.4 Schätzungsverfahren

Die Schätzung basiert grundsätzlich auf den durch die Schweizerische Vereinigung kantonaler Grundstückbewertungsexperten (SVKG), der Schweizerischen Schätzungsexperten-Kammer (SEK) sowie dem Schweizerischen Verband der Immobilien-Treuhänder (SVIT) gemeinsam ausgearbeiteten Schätzungsrichtlinien. Die Richtlinien für Schätzungen im Kanton Nidwalden sind in der "Wegleitung für die Schätzung nichtlandwirtschaftlicher Grundstücke" vom 6. Juni 2002 festgehalten. Die Güterschätzung wird manuell durch einen Schätzer aufgrund eines Augenscheines vor Ort vorgenommen. Bei Einsprachen oder bei komplexen Objekten können auch mehrere Schätzer an der Schätzung teilnehmen.

4.4.1 Nichtlandwirtschaftliche Schätzungen

Grundstücke werden bezogen auf einen Stichtag amtlich geschätzt. Dieser Güterschätzungswert hat grundsätzlich dem Verkehrswert zu entsprechen. Der Steuerwert der Grundstücke entspricht einem Prozentsatz des amtlichen Güterschätzungswertes (Art. 49 StG). Dieser bildet die Bemessungsgrundlage für die Vermögenssteuer auf diesen Grundstücken.

Die Grundzüge der Bewertung sind in Art. 50 StG definiert. Der Güterschätzungswert nichtlandwirtschaftlich genutzter, überbauter Grundstücke wird unter Berücksichtigung von Real- und Ertragswert geschätzt, wobei die Bedeutung des Ertragswertes für den Verkehrswert durch eine entsprechende Gewichtung des Ertragswertes Rechnung zu tragen ist. Nichtlandwirtschaftlich genutzte unbebaute Grundstücke innerhalb der Bauzone werden zum Realwert geschätzt.

Die Bewertung der nichtlandwirtschaftlichen Grundstücke erfolgt grundsätzlich nach den Regeln des Schweizerischen Schätzerhandbuches der Schweizerischen Vereinigung kantonaler Grundstückbewertungsexperten, der Schweizerischen Schätzungsexperten-Kammer sowie der Schweizerischen Verbandes der Immobilienwirtschaft in der jeweils aktuellen Auflage (§ 43 StV).

4.4.2 Landwirtschaftliche Schätzungen

Der Güterschätzungswert land- und forstwirtschaftlich genutzter Grundstücke entspricht dem Ertragswert. Der Ertragswert ist nach den für die bundesrechtlichen Schätzungen geltenden Vorschriften zu ermitteln. Als Grundlage für die Berechnung dient die Anleitung für die Schätzung des landwirtschaftlichen Ertragswertes (Anhang zur Verordnung über das bäuerliche Bodenrecht; SR 211.412.11). Neben den Güterschätzungswerten legt die Güterschätzung auch die nach dem Bundesgesetz über das bäuerliche Bodenrecht (BGBB) zu ermittelnden Grundstückswerte fest.

Das Schätzungsverfahren im Bereich der landwirtschaftlichen Schätzungen wird in der vorliegenden Steuergesetzrevision nicht geändert. Die landwirtschaftlichen Schätzungen werden von Bundesrecht bestimmt und mit einer separaten Software «Agrivalor», welches vom Schweizerischen Bauernverband agriexpert entwickelt wird, vorgenommen. Die

Schatzungsverfügungen mit den entsprechenden Güterschätzungswerten werden aktuell in Microsoft Excel erstellt.

4.4.3 Verfügung

Das Ergebnis der Güterschätzung wird den Eigentümern in einer Verfügung eröffnet. Gegen die Verfügung kann durch die Eigentümerin oder den Eigentümer sowie durch den Nutzniessenden Einsprache erhoben werden (Art. 221 StG). Die Einsprachen sind gemäss Art. 202 ff StG zu führen.

4.5 Stammdatenverwaltung

Sämtliche Stammdaten, mit Ausnahme der Personendaten, werden manuell in der Immobilienbewertungslösung GemDat erfasst und bewirtschaftet. Aktuell sind nur wenige Schnittstellen zu Umsystemen vorhanden.

4.5.1 Personendaten

Personendaten der Eigentümerinnen und Eigentümer sowie der Vertreterinnen und Vertreter werden in der zentralen Steuerlösung NEST Steuern bewirtschaftet und in GemDat übernommen. Speziell erfasste Zustelladressen in NEST Steuern können jedoch nicht übernommen werden.

4.5.2 Grundstückdaten

Die Grundstückdaten (Grundstücknummer, Flächen, Eigentümerinnen/Eigentümer usw.) werden vom Grundbuchamt in Papierform bereitgestellt. Anschliessend werden sie von Mitarbeitenden der Abteilung Güterschätzung in GemDat manuell erfasst und bewirtschaftet. Die Bearbeitung der Grundbuchmeldungen erfolgt laufend. Ebenso werden Grundstückänderungen (Parzellierungen, Begründung Stockwerkeigentum, Anpassung Wertquoten, Handänderungen etc.) manuell in GemDat erfasst und gemäss der Amtsmeldung des Grundbuchamtes angepasst.

4.5.3 Gebäudedaten

Es handelt sich grundsätzlich um Daten, die ausschliesslich den Bestand und den Zustand des Schätzungsobjektes sowie allfällige Dienstbarkeiten betreffen. Die Objektdaten werden in der Regel aufgrund eines Augenscheins beurteilt.

Die Daten werden durch die Abteilung Güterschätzung manuell erfasst. Die Objektdaten stammen zum einen von der Nidwaldner Sachversicherung (m³, Versicherungswert) und zum andern von der Bauadministration (Gebäude). Diese Daten werden durch den Schätzer vor Ort verifiziert und beurteilt.

4.6 Kennzahlen

Eckwerte 2019

Anzahl Gemeinden im Kanton	11
Anzahl Einwohner im Kanton	42'949
Anzahl Grundstücke im Kanton (nicht landwirtschaftlich)	24'500
Anzahl Grundstücke im Kanton (landwirtschaftlich)	2'500
Anzahl Vollzeitstellen Abteilung Güterschätzung	2.4

Grundstückbewertungen pro Jahr

Nicht landwirtschaftlich

Anzahl Grundstückbewertungen total	700
------------------------------------	-----

Landwirtschaftlich

Anzahl Grundstückbewertungen total 200

Verkehrswertschätzungen pro Jahr

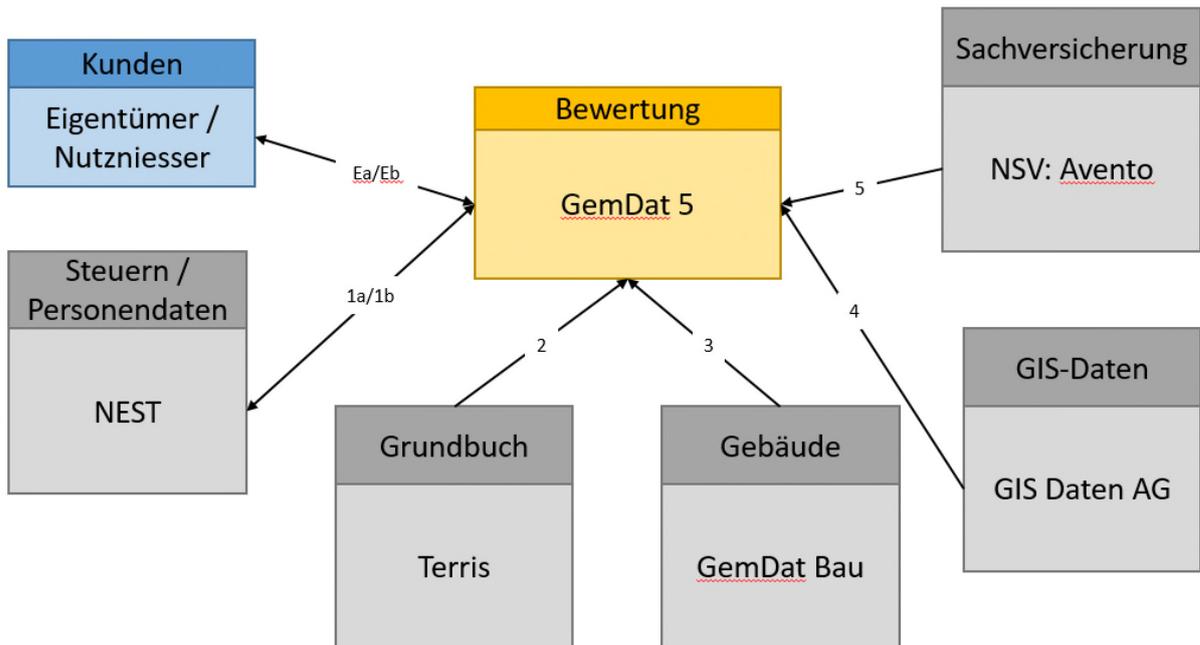
Nicht landwirtschaftlich 20
 Landwirtschaftlich 15

Diverse Kennzahlen pro Jahr

Landwirtschaftliche Aufträge (Ertragswert, Belastungsgrenzen- und Pachtzinsschätzungen) 50
 Handänderungen (landwirtschaftliche und nicht landwirtschaftliche Grundstücke) 1'200

4.7 Systemübersicht

Mit dem Kontextdiagramm wird vereinfacht aufgezeigt, in welchem Umfeld sich die heutige Fachlösung GemDat Bewertung befindet. In der Kontextbeschreibung wird aufgezeigt, woher GemDat Daten bezieht und wohin Daten geliefert werden.



	Bezeichnung	Quellsystem	Zielsystem	Art	Bemerkung
Ea	Bewertungsverfügung	GemDat Bew.	Eigentümer	Papier	Verfügung, Einspracheentscheid
Eb	Einsprache	Eigentümer	Bewertung	Papier	Einsprache
1a	Personendaten	NEST	GemDat Bew.	Schnittst.	Personendaten
1b	Steuerwerte	GemDat Bew.	NEST	Schnittst.	Steuer-, Eigenmietwerte
2	Grundstücke	Terris Grundbuch	GemDat Bew.	Papier	Urkunden und Handänderungen.

					Grundbuchrechtliches Eigentum.
3	Gebäude	GemDat Bau	GemDat Bew.	Integriert	Gebäudeinformationen
4	GIS Daten	GIS AG	GemDat Bew.	Schnittst.	Übernahme Flächen, Landwertzonen
5	Nidwaldner Sachversicherung	Avento	GemDat Bew.	Papier (PDF)	Gebäudewerte, löst event. Schätzung aus.

4.7.1 Systemlandschaft beim Kantonalen Steueramt

Nachfolgend werden die beim kantonalen Steueramt eingesetzten Applikationen grob beschrieben.

	Natürliche Personen	Juristische Personen	Quellensteuer	Sondersteuern (Erbschafts- und Schenkungssteuer, Grundstückgewinnsteuer)	Güterschätzung
Register	NEST	NEST	NEST	NEST	GemDat
Veranlagung/ Bewertung	NEST	NEST	NEST	NEST	GemDat
Fakturierung/ Bezug	NEST	NEST	NEST	NEST	

Archiv (DMS)	Imageware	Imageware	Imageware	Imageware	Imageware
--------------	-----------	-----------	-----------	-----------	-----------

Sämtliche Server der Systemlandschaft im Kantonalen Steueramt werden vom Informatikleistungszentrum OW/NW (ILZ) gehostet.

Die Abteilung Business Support des Steueramtes betreut das Change Management der Software NEST, nimmt Anpassungen an deren Konfiguration vor und generiert Auswertungen. Hinsichtlich GemDat 5 werden sämtliche Anpassungen durch das ILZ, respektive durch die Herstellerin GemDat Informatik AG vorgenommen.

4.7.2 GemDat Bewertung

In GemDat (Immobilienbewertungslösung der Firma GemDat AG / Version 05.34.06) werden die Nidwaldner Grundstücke geführt und bewertet (Güterschätzungswert und Eigenmietwert). Sind die Grundstückbewertungen rechtskräftig, werden die Güterschätzungswerte, die Mietwerte (nur einmalig) und die Eigentumsquoten aus GemDat automatisiert in NEST Steuern übernommen. Die Eigentumsquoten in GemDat werden grundsätzlich in Anlehnung an das Grundbuch erfasst. Müssen zusätzliche steuerrechtliche Sichten erfasst werden, erfolgt dies ebenfalls in GemDat.

Die Software wurde im Jahr 2002 eingeführt und seither nicht mehr grundlegend angepasst. Der Softwarelieferant GemDat Informatik AG stellte per Ende 2020 den Unterhalt und Support für diese Software ein.

Die Möglichkeit, Statistiken und Auswertungen zu erstellen, ist mit GemDat 5 stark eingeschränkt. Einige wenige Abfragemöglichkeiten wurden durch das ILZ erstellt. Weitere Auswertungen und Statistiken müssen jedoch manuell in Excel geführt werden.

4.7.3 NEST Steuern

Die Steuerbehörden des Kantons Nidwalden setzen – zusammen mit 13 anderen Kantonen – im Steuerwesen die Software NEST der Firma KMS AG ein. NEST ist führend bei den Subjektdaten. Diese werden von GemDat punktuell übernommen. Die Objektdaten und Eigentumsquoten werden von definierten GemDat-Views täglich automatisiert in NEST importiert.

Aufgrund der Überarbeitung der Steuersoftware NEST (Refactoring) steht die aktuelle Schnittstelle zu GemDat ab dem Zeitpunkt der Einführung von NEST Release 2021 im Herbst 2022 nicht mehr zur Verfügung. Dies bedeutet, dass ab dann keine Daten mehr automatisiert zum einen von NEST zu GemDat aber auch umgekehrt geliefert werden können. Für die Veranlagung der ordentlichen Steuern sind jedoch die Güterschätzungsdaten aus GemDat notwendig.

4.7.4 Dokumentenmanagementsystem

Als Dokumentenmanagementsystem (DMS) setzt die kantonale Verwaltung das Produkt OpenText eDOCS des Unternehmens Imaware ein. Sämtliche Verfügungen werden nach dem Drucken automatisiert an das DMS übergeben und unter dem Grundstück sowie der jeweiligen Person (Eigentümer/Eigentümerin bzw. Nutzniessendem) abgelegt.

4.7.5 Umsysteme

Neben den vom Kantonalen Steueramt eingesetzten Systemen bezieht die Bewertungslösung über Schnittstellen Daten von Umsystemen, die von Partnern auf Kantons- und Gemeindeebene eingesetzt werden:

Grundbuchlösung Terris

Das Grundbuchamt Nidwalden führt sämtliche Grundbuchdaten des Kantons. Seit 1998 setzt das Grundbuchamt dazu die Lösung «Terris» ein. Die Grundbuchlösung erfüllt die eGRIS-Anforderungen (eidg. Grundstück-Informationssystem). Die gesetzlichen Grundlagen zur Grundbuchführung sind auf eidgenössischer Ebene geregelt.

Gebäudeversicherungslösung Avento

Die kantonale Gebäudeversicherung NSV versichert obligatorisch sämtliche Gebäude im Kanton Nidwalden. Diese führt aus diesem Grund sämtliche zu versichernde Gebäude inklusive Angaben zu Versicherungsart, Kubatur, Versicherungswerte sowie Versicherungsnehmenden. Für die Festlegung und Überprüfung der Versicherungswerte nimmt die Versicherung in der Regel bei den Gebäuden einen Augenschein vor. Die Gebäudeversicherung übermittelt dem Kantonalen Steueramt die Daten, die dieses für die Immobilienbewertung benötigt (Art. 220 StG).

GemDat Bau

Die Bauämter des Kantons Nidwalden verwenden für die Bauadministration die Software GemDat Bau. Darin sind Informationen zu Gebäuden abgelegt.

Geografisches Informationssystem GIS

Die GIS Daten AG betreut die GIS Daten Plattform. Darin sind sämtliche Daten zu Grundstücken enthalten. Die Güterschätzung stützt sich bei den Bewertungen auf die Flächen sowie Landwertzonen gemäss der GIS Daten. Im Geoportal werden unter anderem, folgende Informationen geführt:

- Naturgefahren,
- Zonenpläne / Zugehörigkeit,
- Bodenbedeckungen,
- Landwertzonen

Gebäude und Wohnungsregister

Das Bundesamt für Statistik führt das eidgenössische Gebäude- und Wohnungsregister (GWR) in Zusammenarbeit mit den kommunalen Bauämtern sowie weiteren Fachstellen von Bund, Kantonen und Gemeinden. Das GWR enthält die wichtigsten Grunddaten zu Gebäuden, Wohnungen und Bauprojekten. Es wird für Statistik-, Forschungs- und Planungszwecke genutzt, dient den Kantonen und Gemeinden aber auch für administrative Zwecke und den Vollzug von gesetzlichen Aufgaben. Die Einwohnerkontrollen der Gemeinden wie auch die Bauadministration der Gemeinden nutzen für die Zuordnung von Wohnungen und Gebäuden das GWR.

5 Entwicklung der Immobilienwerte

Alle aktuellen Güterschätzungen für nicht-landwirtschaftliche Grundstücke basieren auf der Wertbasis 2001 für die Bodenpreise und die Mietwerte. Dies gilt nicht nur für Güterschätzungen, die im Rahmen der generellen Neuschätzung 2002/2004 erstellt wurden, sondern auch auf sämtliche seither durchgeführten Schätzungen, bspw. aufgrund eines Neu- oder Umbaus.

5.1 Entwicklung der Verkehrswerte

Der Immobilienmarkt hat sich seit 2001 auch in Nidwalden stark entwickelt, wie nachfolgende Grafik aus dem Preisindex der Nidwaldner Kantonalbank zeigt:

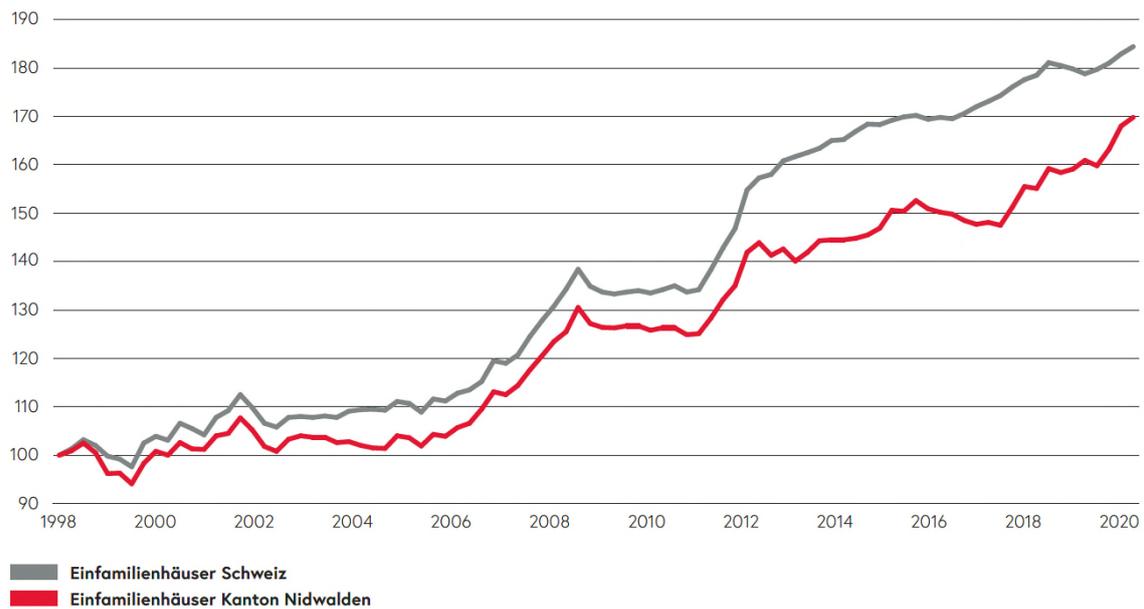


Abbildung 1: Preisindex für Einfamilienhäuser, NKB Eigenheimindex April 2020, Nidwaldner Kantonalbank

Der Preisindex für Einfamilienhäuser ist zwischen 2001 und 2020 um rund 70% gestiegen. Noch stärker ist diese Entwicklung mit einem Anstieg von rund 80% für Eigentumswohnungen:

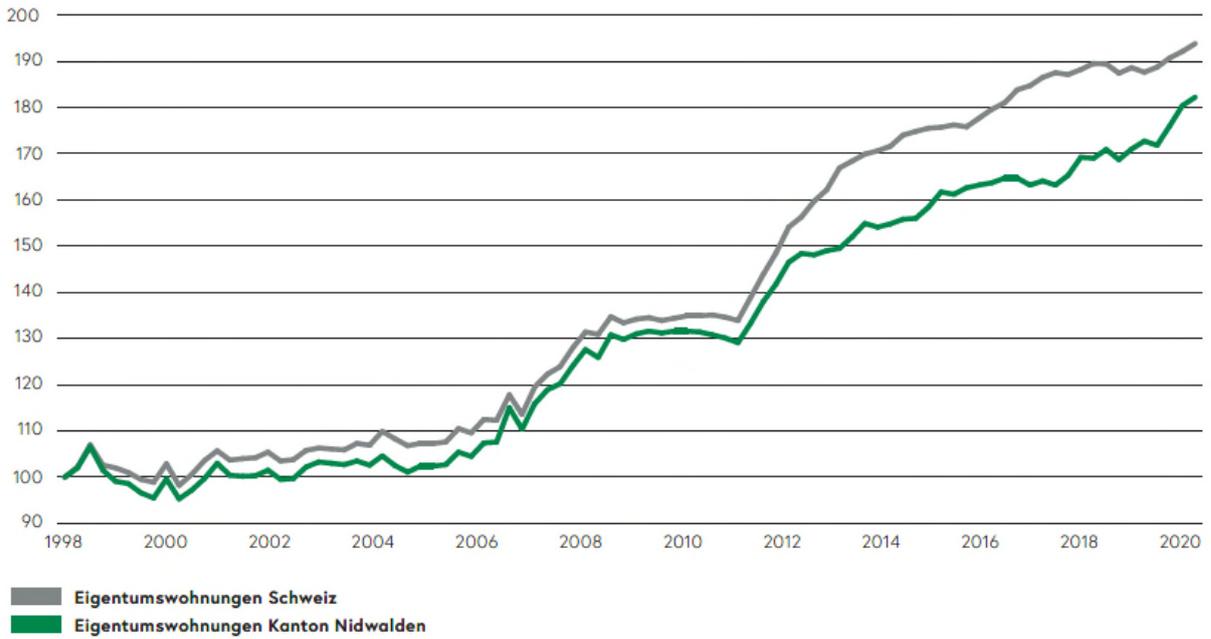


Abbildung 2: Preisniveau für Eigentumswohnungen, NKB Eigenheimindex April 2020, Nidwaldner Kantonalbank

Anlässlich einer (nicht repräsentativen) Überprüfung der Vermögenssteuerwerte anhand von 233 Liegenschaftsverkäufen für das Jahr 2015 zeigt sich, dass die Güterschätzungswerte in allen Gemeinden deutlich unter dem Verkehrswert liegen, dass die Differenz jedoch nicht überall gleich gross ist und es somit zu einer stossenden Ungleichbehandlung der Eigentümerinnen und Eigentümern kommt.

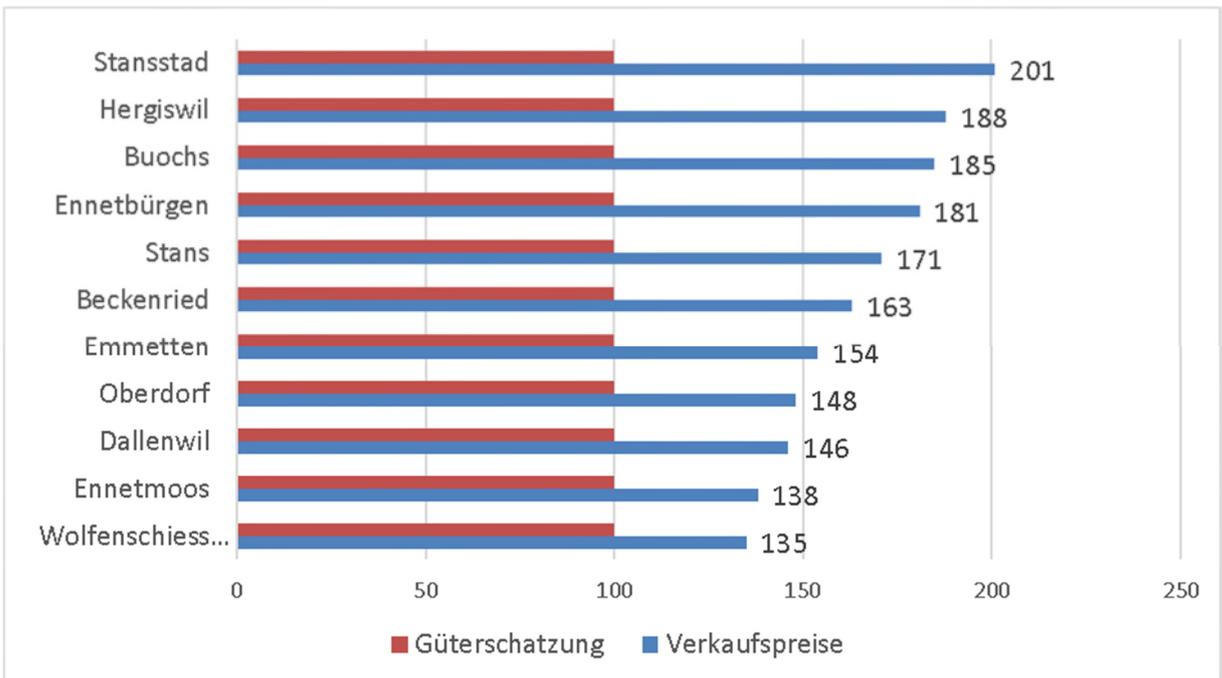


Abbildung 3: Vergleich Steuerwert mit Drittverkaufspreisen für das Jahr 2015 in %, Kantonales Steueramt

5.2 Entwicklung der Mietpreise

Bei den Mietpreisen ist der Preisanstieg in derselben Periode deutlich geringer. Gemäss Landesindex der Konsumentenpreise/Mietpreisindex sind die Wohnungsmieten von Mai 2000 bis Mai 2020 um 28.5% gestiegen (BFS, BFS-Nummer cc-d-05.06.01.17, vom 30.09.2020).

Für Nidwalden ist der Mietpreisanstieg mit 21.5% etwas geringer ausgefallen:

	Durchschnitt	1-Zimmer	2-Zimmer	3-Zimmer	4-Zimmer	5-Zimmer
2000	1'209	643	863	1'081	1'322	1'663
2017	1'469	611	1'072	1'406	1'634	2'046

Abbildung 4: Durchschnittlicher Mietpreis in CHF nach Zimmerzahl, BFS, BFS-Nummer je-d-09.03.03.01, vom 21.02.2019

6 Bundesrechtliche Vorgaben

6.1 Vermögenssteuer

Bei der Vermögenssteuer sind nicht land- oder forstwirtschaftlich genutzte Grundstücke grundsätzlich zum Verkehrswert zu bewerten (Art. 14 StHG). Den Kantonen bleibt aber ein erheblicher Regelungs- und Anwendungsspielraum, wobei sie eigentumspolitische Aspekte mitberücksichtigen können (BGE 128 I 240 E. 3.1.1). Zulässig ist sodann eine vorsichtige Schätzung von Grundstückswerten, um zu vermeiden, dass Bewertungen im oberen Streubereich den effektiven Marktwert übersteigen.

6.2 Einkommenssteuer

Bei der Einkommenssteuer verlangt das Bundesrecht, dass die Eigennutzung von Liegenschaften der Einkommenssteuer unterworfen wird (Art. 7 Abs. 1 StHG). Grundsätzlich ist auf das Marktwertprinzip abzustellen. Für die Direkte Bundessteuer ist der objektive Marktwert massgeblich, dieser kann sich jedoch innerhalb einer gewissen Bandbreite bewegen. Die Eidgenössische Steuerverwaltung schreitet mit einer Korrektur für die Direkte Bundessteuer ein, wenn ein Kanton den Eigenmietwert unter 70% des Marktwertes festsetzt. Im Kanton Nidwalden darf beispielsweise der Abzug von der Eigenmietwert-Basis für die am Wohnsitz selbstgenutzten Liegenschaften von 30% für die Staats- und Gemeindesteuern (Art. 24 Abs. 4 StG) für die Direkte Bundessteuer nur mit 25% angewandt werden. Dies da die verfügbaren Mietwerte im Kanton Nidwalden von der Eidgenössischen Steuerverwaltung als zu tief im Vergleich zum Marktwert eingeschätzt werden.

Für die kantonalen Steuern kann der Eigenmietwert tiefer angesetzt werden, er darf gemäss Bundesgericht jedoch eine verfassungsrechtliche Untergrenze von 60% der Marktmiete nicht unterschreiten (BGE 124 I 145 E. 4d). Zulässig sind beispielsweise eine Regelung, die eine obere Grenze von 70% des Marktwertes festlegt, oder eine Regelung des Kantons Thurgau, nach welcher der Eigenmietwert zunächst aufgrund der ortsüblichen Verhältnisse festzulegen ist und von diesem Wert ein Abzug von 40% vorgenommen werden kann.

6.3 Abschaffung des Eigenmietwerts

Am 2. Februar 2017 hat die WAK-S eine parlamentarische Initiative zur Abschaffung des Eigenmietwerts bei selbstgenutztem Wohneigentum eingereicht. Damit wird auf einen Systemwechsel bei der Wohneigentumsbesteuerung abgezielt, wonach der Eigenmietwert nicht mehr versteuert wird und gleichzeitig korrespondierende Abzüge für Liegenschaftsunterhalt und Schuldzinsen nicht mehr abzugsfähig werden.

Nach über 3 ½ Jahren Debatte und einer Vernehmlassung wurde bis Herbst 2020 noch keine konkrete Gesetzesvorlage verabschiedet. Es ist derzeit kaum abschätzbar, ob, wann und wie der Eigenmietwert und die entsprechenden Abzüge abgeschafft werden. Eine allfällige Abschaffung hätte in jedem Fall eine Anpassung des Steuergesetzes zur Folge. Anders als die bisherige Schätzungsmethode, welche auch für die Bestimmung des Vermögenssteuerwertes aufgrund der Mischwertmethode zwingend die Erhebung eines Mietwertes erfordert, ermöglicht die nachfolgend vorgeschlagene neue Schätzungsmethodik reibungslos eine spätere Abschaffung des Eigenmietwertes, da der Mietwert nicht in der Berechnungsgrundlage für den Vermögenssteuerwert verwendet wird.

7 Neue Schätzungsmethode

7.1 Einführung

Aus den oben (4.7.2) dargelegten Gründen muss die aktuelle Bewertungssoftware GemDat 5 abgelöst werden. Zudem besteht Handlungsbedarf, insbesondere hinsichtlich der Vermögenssteuerwerte der Grundstücke, die mangels Anpassung in den letzten 20 Jahren mittlerweile deutlich zu tief sind und bei welcher aufgrund der regional unterschiedlichen Preisentwicklung die steuerliche Gleichbehandlung der Eigentümerinnen und Eigentümer nicht mehr gegeben ist.

Mit dem Personalbestand des Kantonalen Steueramtes, Abteilung Güterschätzung, können mit der bisherigen Schätzungsmethode jährlich rund 700 nicht-landwirtschaftliche Grundstücke bewertet werden. Die hohe Individualität der Schätzung, der Augenschein vor Ort und die manuelle Bearbeitung verhindern eine Automatisierung der Schätzungen. Für eine generelle Neuschätzung mit der bisherigen Schätzungsmethode müsste daher der Personalbestand signifikant erhöht werden.

Andererseits bestehen heute bei anderen Amtsstellen und Institutionen Daten von hoher Qualität, die für die Immobilienbewertung über digitale Schnittstellen herangezogen werden können. So stehen über das GIS präzise Daten zur Grundstücksparzelle zur Verfügung und die NSV erhebt Versicherungswerte für die Gebäude. Von privaten Anbietern können zudem belastbare Bodenpreise erworben werden. Dies hat verschiedene Kantone veranlasst, eine schematische, teilautomatisierte Bewertungsmethode anzunehmen. Angesichts der wachsenden Anzahl an Grundstücken, der steigenden Kundenerwartungen hinsichtlich Transparenz und zeitlicher Verfügbarkeit der Bewertung und der steigenden Komplexität und Kosten der Grundstücksbewertungssoftware, welche durch die zunehmende Einbindung in die kantonale Softwarelandschaft mittels Schnittstellen bedingt wird, beabsichtigen die Kantone Nidwalden und Obwalden, gemeinsam die Immobilienbewertungslösung des Kantons Luzern zu übernehmen. Der Luzerner Kantonsrat hat am 9. September 2019 in zweiter Beratung das Projekt LuVal zur Vereinfachung des Schätzungswesens mit 108 zu 0 Stimmen bei 4 Enthaltungen angenommen. Die Änderungen des Steuergesetzes sollen am 1. Januar 2022 in Kraft treten. Gleichzeitig befindet sich die neue Immobilienbewertungssoftware in der Einführung.

Aufgrund des Handlungsbedarfs soll einerseits die Immobilienbewertungssoftware GemDat 5 abgelöst und andererseits eine neue Schätzungsmethode eingeführt werden, damit eine generelle Neuschätzung zeitnah und ökonomisch durchgeführt werden kann. Dabei wird eine Vereinheitlichung der Arbeitsprozesse und der Software mit den Kantonen Obwalden und Luzern angestrebt, um die Investitionskosten zu senken und im Betrieb Synergien zu nutzen.

Anders als in Luzern können in Nidwalden mit dem Projekt keine Stellen im Bereich der Güterschätzung eingespart werden. Die Abteilung ist mit 240 Stellenprozenten, wovon rund 50-60 Prozent für landwirtschaftliche Schätzungen (inkl. Leitung und Administration) eingesetzt werden, knapp alimentiert. Die Effizienzgewinne, welche durch den Systemwechsel und die neue Software nach Abschluss der Einführung und der generellen Neuschätzung erreicht werden, sollen zur Erhöhung der Anzahl jährlicher Schätzungen und damit zur Verhinderung eines erneuten Rückstandes eingesetzt werden. Dies ist auch aufgrund der stetig steigenden Anzahl Grundstücke erforderlich.

Mit der neuen Schätzungsmethode kommt die bisherige Mischwertmethode (aus Real- und Ertragswert) nicht mehr zur Anwendung. Stattdessen wird neu methodisch – je nach Objektart – entweder auf den Realwert oder den Ertragswert abgestellt (Art. 50 revStG).

7.2 Bewertung nach dem Realwert

Bei Ein-, Zwei- und Dreifamilienhäusern, bei Stockwerkeigentum zu Wohnzwecken sowie bei Industrie- und Gewerbeobjekten wird der Grundstückswert der Grundstücke nach dem Realwert bestimmt. Dieser setzt sich bei überbauten Grundstücken aus dem Landwert und dem Zeitbauwert zusammen. Bei wesentlicher Veränderung des Gebäudeversicherungswertes, bei wesentlicher Veränderung der Altersentwertung und bei wesentlicher Änderung der Grundstücksfläche erfolgt eine individuelle Neubewertung. Bei Änderung der Landwerte erfolgt eine generelle Neubewertung (vgl. Kap. 7.2.2).

Beispiel Einfamilienhaus

Landwert	CHF 400'000	Absoluter Landwert: Grundstücksgrösse x Landwert pro m ² der zugeordneten Landwertzone (z.B. 500 m ² x z.B. CHF 800)
Neubauwert	CHF 500'000	Entspricht dem Versicherungswert der Nidwaldner Sachversicherung
- Entwertung	CHF - 50'000	Prozentuale Reduktion der Neubauwertsumme pro Jahr (z.B. Baujahr 2010; 1% pro Jahr)
= Zeitbauwert	CHF 450'000	
Grundstückswert	CHF 850'000	Summe von Landwert und Zeitbauwert
Mietwert	CHF 24'500	Prozentualer Mietwertansatz vom Grundstückswert (z.B. 2.88%)
Eigenmietwert	CHF 14'700	60% des Mietwertes

Beispiel Stockwerkeigentum

Landwert	CHF 880'000	Absoluter Landwert: Grundstücksgrösse x Landwert pro m ² der zugeordneten Landwertzone (z.B. 800 m ² x CHF 1'100)
Neubauwert	CHF 2'200'000	Entspricht dem Versicherungswert der Nidwaldner Sachversicherung
- Entwertung	CHF - 110'000	Prozentuale Reduktion der Neubauwertsumme pro Jahr (z.B. Baujahr 2015; 1% pro Jahr)
= Zeitbauwert	CHF 2'090'000	
Realwert Stammgrundstück	CHF 2'970'000	Summe von Landwert und Zeitbauwert des Stammgrundstückes
Grundstückswert Stockwerkgrundstück	CHF 891'000	Anteil des Stockwerkgrundstückes (Wertquote) am Stammgrundstück (z.B. 300/1000)
Mietwert	CHF 33'858	Prozentualer Mietwertansatz vom Grundstückswert (z.B. 3.80%)
Eigenmietwert	CHF 20'315	60% des Mietwertes

7.2.1 Anwendungsfälle

Die Realwertmethode wird angewendet für

- Ein- bis Dreifamilienhäuser,
- Stockwerkeigentumswohnungen,
- gemischte Wohn- und Geschäftshäuser bis zu drei Einheiten,
- industriell und gewerblich genutzte Objekte,

- unbebautes Land.

7.2.2 Landwert

Die Landwerte wurden letztmals im Jahr 2001/2004 ermittelt und durch den Regierungsrat verabschiedet. Diese Landwerte dienen als Basis für die Grundstückbewertungen und waren – nach der ursprünglichen Publikation im Amtsblatt – nicht öffentlich zugänglich.

Im Rahmen des vorliegenden Projektes sollen die Landwerte sowie die Landwertzonen durch die Immobilienberatungsfirma Wüest Partner AG ermittelt werden. Die aktuell geltenden Landwertzonen sowie deren Werte sind per 2001 in Kraft getreten. Seither haben sich die Werte und die bebauten Gebiete stark verändert, ohne dass die Landwerte angepasst worden wären. Mit dem Beizug von externen Spezialisten werden verlässliche und breit akzeptierte Landwerte angestrebt.

Die Landwertzonen wie auch die dazugehörenden Landwerte sollen im GIS veröffentlicht werden. Dies fördert die Transparenz für Eigentümerinnen und Eigentümer wie auch Nutzniesserinnen und Nutzniessern.

In einem ersten Schritt werden für alle Gemeinden sogenannte Landwertzonen basierend auf dem Wüest-Mikrolagenmodell ermittelt. Das Mikrolagenmodell bildet die Lagequalität mittels unterschiedlicher Faktoren (z.B. Erschliessungsqualität, Immissionen, Gelände) ab. In einem zweiten Schritt werden dann die konkreten Landwerte pro Landwertzone festgelegt. Hergeleitet werden diese aufgrund effektiver Transaktionen von Einfamilienhäusern und Eigentumswohnungen sowie von unbebautem Land.

Die nichtlandwirtschaftlichen Grundstücke mit Wohnnutzung werden pro Gemeinde in zwei bis fünf oder für den ganzen Kanton in maximal zehn Landwertzonen eingeteilt. Jeder Landwertzone ist ein bestimmter Landwert zugeordnet. Die Zuordnung der Grundstücke zur entsprechenden Landwertzone ist von der Qualität der Lage abhängig, wobei die Landwertzone 1 jeweils die beste Lage abbildet. Für Grundstücke in der Industrie- oder Gewerbezone wird ein Landwert festgesetzt. Bei der Festsetzung der Landwerte werden die raumplanerischen (via Ausnutzungs- bzw. Überbauungsziffer) und die örtlichen (via Landwertzonen) Gegebenheiten mitberücksichtigt. Der resultierende Landwert berücksichtigt somit die theoretisch mögliche Ausnutzung.

Bei Grundstücken ausserhalb der Bauzone wird der Landwert der nächstgelegenen Wohnzone eingesetzt, welcher für ähnliche Objekte verwendet wird. Bei einer grossen Distanz zur nächsten Bauzone wird eine angemessene Reduktion auf dem Landwert gewährt.

Bei unbebautem Land entspricht der Grundstückswert dem Landwert gemäss den oben gemachten Ausführungen.

7.2.3 Zeitbauwert

Der Zeitbauwert entspricht dem Neubauwert abzüglich der dem Alter des Gebäudes geschuldeten Entwertung. Der Neubauwert ist mit dem Versicherungswert der Nidwaldner Sachversicherung identisch.

Die Entwertung beträgt bei Ein- bis Dreifamilienhäusern und Stockwerkeigentumswohnungen pro Jahr 1 Prozent des Neubauwertes, jedoch höchstens 30 Prozent. Die Entwertung beträgt bei industriell und gewerblich genutzten Objekten 2 Prozent pro Jahr, jedoch höchstens 60 Prozent.

Liegt im Einzelfall der tatsächliche Zeitbauwert mindestens 10 Prozent tiefer als der gemäss den obigen Bestimmungen berechnete Zeitbauwert, wie beispielsweise bei sehr starker Abnutzung, wird von Amtes wegen oder auf Antrag ein höherer Entwertungsabzug gewährt.

Mit einer maximalen Entwertung von 30 Prozent bei Wohnbauten geht die neue Schätzungsmethode von einer im Normalfall alle rund 30 Jahre vorzunehmenden, grosszyklischen Sanierung des Objekts aus (Ersatz Heizung, Fenster, Bodenbeläge usw.). Von dieser Plafonierung kann aber im Einzelfall, namentlich aufgrund eines Augenscheins, einer entsprechenden Selbstdeklaration, abgewichen und von Amtes wegen oder auf Antrag ein höherer Entwertungsabzug angewendet werden.

7.2.4 Zielwert Grundstückwert

Weicht die tatsächliche Ausnutzung einer Parzelle von der raumplanerisch vorgesehenen in einem grösseren Ausmass ab, soll die Übernutzung im Grundstückswert berücksichtigt werden. Dies ist beispielsweise bei Reiheneinfamilienhäusern der Fall. Bei übernutzten Grundstücken wird die baurechtlich benötigte Landfläche anteilig hinzugerechnet, bei unternutzen Grundstücken abgezogen.

Die mittels der oben ausgeführten Formel schematisch berechneten Grundstückswerte werden eine gewisse Streuung gegenüber dem Marktwert aufweisen. Um sicherzustellen, dass die am oberen Rand der Bandbreite liegenden Schätzungen nicht über dem effektiven Marktwert liegen, ist ein Zielwert der Grundstücksbewertungen von durchschnittlich 80 Prozent des Marktwertes angestrebt. Damit wird sichergestellt dass die durch die mathematische Berechnung entstehende Streuung der Werte nicht zu Grundstückswerten über dem Verkehrswert führt.

Zudem bleibt der Eigentümerin oder dem Eigentümer der Nachweis, dass der vom Kantonalen Steueramt für das konkrete Grundstück errechnete Grundstückswert über 100 Prozent des Verkehrswerts liegt. In diesem Fall wird der Vermögensteuerwert auf 80 Prozent des Verkehrswertes festgelegt.

7.2.5 Mietwert

Die Mietwerte (Art. 24 Abs. 2 revStG) für selbstgenutzte Objekte (primär Ein- bis Dreifamilienhäuser und Stockwerkeigentumswohnungen) werden mit einem bestimmten Prozentsatz vom Grundstückswert berechnet (sog. Mietwertansatz). Die Mietwertansätze werden zusammen mit Wüest & Partner und aufgrund von Vergleichsrechnungen mit aktuellen Schätzungen festgelegt und sollen eine mittlere Marktmiete für vergleichbare Objekte abbilden. Zum aktuellen Zeitpunkt sind konkrete Berechnungen für den Kanton Nidwalden nicht möglich, da vorab die Grundstückswerte ermittelt werden müssen, um die Mietwertansätze initial zu berechnen. Exemplarisch werden nachfolgend zur Veranschaulichung die provisorischen Mietwertansätze des Kantons Luzern dargestellt.

Mögliche Mietwertansätze für Einfamilienhäuser:

Grundstückswert (in CHF)		Mietwertansatz pro Stufe
<i>von</i>	<i>bis</i>	
0	250'000	3.50%
250'001	500'000	3.00%
500'001	750'000	2.50%
750'001	1'000'000	2.00%
1'000'001	1'250'000	1.50%
1'250'001	1'500'000	1.00%
1'500'001	1'750'000	1.00%
ab 1'750'001		1.00%

Mögliche Mietwertansätze für Stockwerkeigentumswohnungen:

Grundstückswert (in CHF)		Mietwertansatz pro Stufe
<i>von</i>	<i>bis</i>	
0	250'000	4.75%
250'001	500'000	4.00%
500'001	750'000	3.25%
750'001	1'000'000	2.50%
1'000'001	1'250'000	1.75%
ab 1'250'001		1.00%

Im folgenden Beispiel wird die Berechnung des Mietwertes verdeutlicht:

Berechnung des Mietwertes für ein Einfamilienhaus mit einem Grundstückswert von CHF 850'000		
<i>Stufe</i>	<i>Mietwertansatz pro Stufe</i>	<i>Mietwert</i>
250'000	4.50%	11'250
250'000	4.00%	10'000
250'000	3.50%	8'750
100'000	3.00%	3'000
<i>Total</i>	<i>Gewichteter Ø-Ansatz</i>	<i>Total</i>
850'000	3.88%	33'000

Die jeweiligen Mietwertansätze sollen für den ganzen Kanton gelten, bis zur Festlegung von neuen Ansätzen. Der Mietwertansatz entspricht einer theoretischen Vergleichsrendite und ermittelt im Resultat eine mittlere Marktmiete. Eine Differenzierung der Mietwertansätze nach Gemeinden ist nicht vorgesehen, die gemeindespezifischen Unterschiede sowie die Lage spiegeln sich bereits in den Landwerten wieder und haben daher auch Auswirkungen auf den Mietwert. Beispielsweise haben zwei gleich grosse Wohnungen in unterschiedlichen Gemeinden auch mit dem gleichen Mietwertansatz einen anderen Mietwert pro m². Im Sinne einer vereinfachten und gut verständlichen Methode sollen deshalb für alle Gemeinden die gleichen pauschalen Mietwertansätze verwendet werden.

7.2.6 Abschlag für den Eigenmietwert

Um sicherzustellen, dass die am oberen Rand der Bandbreite liegenden Schätzungen nicht über dem effektiven Marktwert liegen und zur Förderung von Eigentumsbildung und Selbstvorsorge wird auf dem Mietwert ein Abschlag in Form eines Korrekturfaktors angewandt. Dieser Abschlag wird bereits heute für selbstbewohnte Wohnliegenschaften am Wohnort angewandt. Neu wird er bereits in der Bewertungsanzeige berechnet und angezeigt. Um sicherzustellen, dass die Methodenänderung in der Summe nicht zu einer Steuererhöhung führt, wird der Abschlag für den Eigenmietwert von heute 30% auf 40% erhöht (Art. 24 Abs. 4 revStG).

7.2.7 Differenzierung bei Stockwerkeigentumswohnungen

Bei Stockwerkeigentumswohnungen wird der Grundstückswert des Stammgrundstückes grundsätzlich nach Wertquoten gemäss öffentlicher Urkunde aufgeteilt. Dabei wird von einer Wertquotenaufteilung nach Kaufpreisen beziehungsweise nach Werten der Einheiten ausgegangen, was bei einer Mehrheit der Kaufverträge zutreffen dürfte. Wurde die Wertquotenaufteilung hingegen beispielsweise für die Verteilung der Nebenkosten erstellt, bildet diese die unterschiedlichen Marktwerte der Wohnungen innerhalb des Gebäudes (Etagen- und Attika-zuschläge, Ausrichtung, Besonnung) vielfach nicht genügend differenziert ab. In solchen Fällen sind zwei Korrekturmöglichkeiten vorgesehen:

1. Liegt der neu ermittelte Grundstückswert nach Wertquotenaufteilung mehr als 20 Prozent unter dem Kaufpreis, wird dieser pauschal auf mindestens 80 und höchstens 100 Prozent des Kaufpreises angepasst (vgl. Kap. 7.6).

Beispiel:

Grundstückswert neu nach Wertquote	= CHF 600'000
Handänderungspreis	= CHF 1'000'000
Grundstückswert neu pauschal	= mindestens CHF 800'000 und maximal CHF 1'000'000

2. Sind keine aktuellen Kaufpreise vorhanden und sind die neu ermittelten Grundstückswerte mit den vorhandenen Wertquoten nicht stimmig, kann eine Korrektur des Grundstückswertes beispielsweise anhand der bisherigen Schätzung vorgenommen werden, wenn die Differenz voraussichtlich mindestens 20 Prozent ausmacht.

7.3 Bewertung nach dem Ertragswert

Bei der Bewertung nach dem Ertragswert werden die jährlichen Nettomietträge durch einen bestimmten Kapitalisierungszinssatz dividiert. Dieser Kapitalisierungszinssatz ist im Rahmen der Projektarbeiten und in Zusammenarbeit mit Wüest & Partner zu bestimmen und von der Regierung festzulegen. Der aus den kapitalisierten Nettomietträgen errechnete Ertragswert entspricht dem Grundstückswert.

Beispiel eines Wohnobjekts

<i>Bruttomietträge</i>	<i>CHF 350'000</i>	
- Mietnebenkosten	CHF - 52'000	
= <i>Nettomietträge</i>	<i>CHF 298'000</i>	
Kapitalisierungszinssatz	z.B. 5.25%	
Grundstückswert	CHF 5'676'200	CHF 298'000 / 5.25%

Bei einer wesentlichen Veränderung der Nettomietträge erfolgt eine individuelle Anpassung (vgl. Kap. 7.8.2). Bei einer Änderung des Kapitalisierungszinssatzes erfolgt eine generelle Anpassung (vgl. Kap. 7.8.1). Schwankende Nettomietträge (z.B. durch Leerstände) haben grundsätzlich keinen Einfluss auf die Grundstücksbewertung. Diese hat so lange Gültigkeit, bis eine generelle oder eine individuelle Anpassung erfolgt (vgl. Kap. 7.8.1 und 7.8.2).

7.3.1 Kapitalisierungszinssatz

Bei der Berechnung des Grundstückswert für Mehrfamilien- und Geschäftshäuser nach neuer Methode ist vor allem die Höhe des Kapitalisierungszinssatzes von entscheidender Bedeutung. Der Kapitalisierungszinssatz setzt sich aus einem Basiszinssatz und einem Zuschlag für die Bewirtschaftungskosten (Leerstandsrisiko, Verwaltungskosten, Rückstellungen sowie Betriebs- und Unterhaltskosten) zusammen.

Ziel der neuen Schätzungsmethode ist es, möglichst einfach und transparent zu sein. Aus diesem Grund sollen – analog zum Kanton Luzern – für alle Gemeinden die gleichen Kapitalisierungszinssätze verwendet werden. Die Höhe des Grundstückswertes wird durch die Mieterträge beeinflusst. Die Höhe der Mieterträge wiederum spiegelt bereits die unterschiedlichen Situationen in den verschiedenen Gemeinden bzw. Lagen innerhalb von Gemeinden wieder.

7.3.2 Anwendungsfälle

Die Ertragswertmethode wird für folgende Grundstücks-kategorien angewendet:

- Mehrfamilienhäuser (ab vier Wohneinheiten),
- Stockwerkeigentum zu Geschäftszwecken,
- reine Geschäftshäuser,
- gemischte Wohn- und Geschäftshäuser ab vier Einheiten.

7.4 Abgrenzung

Bei gemischt genutzten Objekten ist eine sachgerechte Zuordnung zu einer der Methoden vorzunehmen. In der Regel ist die überwiegende Nutzung für die Zuordnung massgebend. Bei der Herleitung der Mietwerte für selbstgenutzte Wohneinheiten in der Ertragswertberechnung (beispielsweise im Wohn- und Geschäftshaus) ist auf anerkannte Methoden gemäss dem Schweizerischen Schätzerhandbuch der Schweizerischen Vereinigung kantonaler Grundstückerbewertungsexperten (Schätzerhandbuch, siehe Kap. 4.4) zur Festsetzung eines Mietwerts zurückzugreifen.

Befinden sich auf einem Grundstück mehrere Objekte, können für diese Objekte unterschiedliche Methoden angewendet werden. Liegt ein Objekt auf mehreren Grundstücken, kann es als Betriebseinheit gesamthaft bewertet werden.

7.5 Spezialfälle

7.5.1 Baurechtsgrundstücke

Wird das Baurechtnehmergrundstück mit dem Realwert bewertet (abhängig von der Art des Objekts), entspricht der Grundstückswert dem Zeitbauwert der Baute. Wird das Baurechtnehmergrundstück mit dem Ertragswert bewertet, entspricht der Grundstückswert dem Ertragswert abzüglich des Landwerts. Der Grundstückswert des mit dem Baurecht belasteten Grundstücks entspricht in jedem Fall dem Landwert. Heimfall und Baurechtszins werden bei der Grundstück- und Mietwertfestlegung nicht berücksichtigt.

7.5.2 Selbständiges Miteigentum

Autoeinstellhallenplätze im selbständigen Miteigentum werden mit einem pauschalen Grundstückswert von CHF 35'000 und einem Mietwert von CHF 1'200 bewertet. Es wird bewusst ein einheitlicher Ansatz für sämtliche Autoeinstellhallenplätze verwendet, auch dies im Sinne der Vereinfachung. In den meisten Fällen führt der vorgeschlagene Pauschalansatz zu marktkonformen Ergebnissen. Im Sinne einer kundenfreundlichen und leicht verständlichen Methode – und auch aufgrund der geringen steuerlichen Relevanz – soll darum für jeden Autoeinstellhallenplatz im selbständigen Miteigentum ein einheitlicher Grundstücks- und Mietwert verwendet werden.

7.5.3 Unselbständiges Miteigentum

Unselbständiges Miteigentum (subjektiv-dingliches Miteigentum) an Landparzellen oder Gebäuden (so beispielsweise an Spielplätzen, Parkplätzen) werden in der Berechnung der Grundstücks- und Mietwerte bei den jeweiligen Hauptgrundstücken dazugerechnet, sofern diese einen verhältnismässig grossen Wertanteil aufweisen (z.B. Anteil je Hauptgrundstück ist grösser als CHF 10'000).

7.6 Korrekturmechanismus

Ergibt ein nach den neuen Vorgaben ermittelter Grundstückswert einen Wert, der über 100 oder unter 80 Prozent des effektiven Verkehrswertes liegt, ist eine individuelle Berechnung des Grundstückswerts vorzunehmen. Für diese kann eine abweichende anerkannte Bewertungsmethode, gemäss dem Schätzerhandbuch, angewendet werden. Als Verkehrswert gilt insbesondere ein auf dem freien Markt unter Dritten bezahlter Handänderungspreis.

Führt ein nach den neuen Vorgaben ermittelter Mietwert zu einem Wert, der über 100 oder unter 80 Prozent der Marktmiete liegt, ist eine individuelle Berechnung des Mietwerts vorzunehmen. Bei einer von den geplanten neuen Vorgaben abweichenden Ermittlung des Grundstücks- oder Mietwerts hat die Eigentümerschaft mitzuwirken. Nötigenfalls wird ein Augenschein vorgenommen. Werden verlangte Unterlagen trotz Mahnung nicht eingereicht, sind die Werte nach pflichtgemässen Ermessen zu schätzen.

Ebenso ist bei Dritttransaktionen die Immobilienbewertung anzupassen, wenn der ermittelte Grundstückswert über 100 Prozent oder unter 80 Prozent des Marktpreises liegt. Diesfalls ist der Grundstückswert pauschal auf 100 beziehungsweise 80 Prozent des Handänderungspreises anzupassen. Beispiel A: Ein Einfamilienhaus wurde mit einem Grundstückswert von CHF 1.0 Mio. bewertet. In der Folge wird es für CHF 1.5 Mio. verkauft. Die Immobilienbewertung wird ab dem Verkaufszeitpunkt von Amtes wegen auf CHF 1.2 Mio. (80% vom Verkaufswert) erhöht. Beispiel B: Das EFH aus Beispiel A wird unter Dritten für CHF 0.7 Mio. verkauft. Die Immobilienbewertung wird von Amtes wegen auf CHF 0.7 Mio. (100% vom Verkaufswert) korrigiert.

7.7 Landwirtschaftliche Grundstücke

Land- und forstwirtschaftliche Grundstücke werden weiterhin nach den Vorschriften des BGBB und den dazu erlassenen Ausführungsvorschriften zum landwirtschaftlichen Ertragswert bewertet. Sie sind von der vorliegenden Steuergesetzrevision nicht berührt.

7.8 Anpassung der Grundstückswerte

7.8.1 Generelle Neubewertungen

Periodische Überprüfungen und Anpassungen der für die Bewertung massgebenden Parameter ziehen neue Bewertungen nach sich. Anpassungsgründe sind insbesondere:

- Neufestsetzungen von Parametern der schematischen, formelmässigen Bewertung (z.B. Landwerte pro m², Entwertungsfaktor, Mietwertansatz, Kapitalisierungszinssatz),
- Anpassungen von Landwerten / Landwertzonen (z.B. Ein- und Umzonungen).

Das Kantonale Steueramt erstellt alle fünf Jahre einen entsprechenden Wirksamkeitsbericht und überprüft – gegebenenfalls zusammen mit externen Partnern oder anderen Amtsstellen – die verwendeten Parameter (Landwerte, Entwertungsfaktoren, Mietwertansätze, Kapitalisierungszinssätze u.a.m.) und gibt eine Umsetzungsempfehlung ab. Bei einem Inkrafttreten der neuen Regelung auf 2023 und einem fünfjährigen Bewertungszyklus wird die erste Überprüfung somit im Hinblick auf eine Anpassung mit Wirkung für die Steuerperiode 2028 durchgeführt werden.

Bei einer Aktualisierung der Parameter wird für alle betroffenen Grundstücke der Grundstückswert und gegebenenfalls der Mietwert aktualisiert und neu eröffnet. Bei Veränderungen des Grundstückswerts, die beispielsweise weniger als fünf Prozent oder

weniger als CHF 25'000 ausmachen, kann auf die Eröffnung des neuen Werts verzichtet werden. Ändert der Mietwertansatz, erhält die Eigentümerschaft immer eine Anzeige.

Der Regierungsrat legt auf Antrag des Kantonalen Steueramtes jeweils die zu verwendenden Parameter in der Verordnung fest.

7.8.2 Individuelle Anpassung

Individuelle Änderungen der für die Bewertung massgebenden tatsächlichen Verhältnisse oder die Anpassung eines für die Bewertung massgebenden Parameters haben jeweils eine neue Bewertung des betroffenen Grundstücks zur Folge. Die neuen Grundstücks- und Mietwerte gelten ab Eintritt des Änderungsgrundes. Anpassungsgründe können insbesondere sein:

- wesentliche Änderung des Gebäudeversicherungswertes (Neubau, Abbruch, wertvermehrende Investitionen und Anpassungen an die Bauteuerung),
- Teilung oder Vereinigung von Grundstücken,
- Begründung, Änderung und Löschung von Baurechten, Stockwerkeigentum oder selbständigem Miteigentum,
- Handänderungen, wenn der bestehende Grundstückswert nicht mindestens 80 Prozent des Handänderungspreises erreicht oder wenn er den Handänderungspreis übersteigt,
- Wegfall der Voraussetzungen für eine landwirtschaftliche Ertragswertschätzung,
- wesentliche Veränderungen der Nettomietträge,
- Aufnahme der Ausbeutung von Naturvorteilen, Errichtung von Deponien u.Ä.

Die jährliche Erhöhung des wirtschaftlichen Alters löst für sich allein keine neue Bewertung aus. Nur bei wesentlichen Veränderungen wird der Wert neu festgesetzt. Dasselbe gilt für die jährliche Veränderung der Nettomietträge bei Bewertungen zum Ertragswert. Dies soll den Verwaltungsaufwand tief halten, wenn eine Anpassung der zugrundeliegenden Faktoren nur unwesentlichen Einfluss auf die Grundstückswerte haben.

7.9 Andere Bewertungen

Neben der Ermittlung der Grundstücks- und Mietwerte nimmt die Abteilung Güterschätzung weiterhin die ihr zugewiesenen anderen Bewertungen wie Verkehrswertschätzungen vor.

8 Neue Bewertungsorganisation

8.1 Ausgangslage

Die heutigen Arbeitsabläufe sind, bedingt durch die gesetzliche Grundlage sowie die fragmentierte Datenhaltung und der vielen Datenquellen, welche von Hand nachgeführt werden müssen, sehr aufwändig. Dies zeigt sich bereits in der Beschreibung des bisherigen Schätzungs-verfahrens (vgl.2.2).

Die Immobilienbewerter leisten umfangreiche Vorarbeiten, wie das Bereitstellen der Papierakten, die Anmeldung des Augenscheins, aber auch die Verarbeitung der Informationen des Grundbuchamtes, der Nidwaldner Sachversicherung oder aber auch der Gemeindebauämter. Da aktuell keine automatischen Schnittstellen vorhanden sind, müssen sämtliche Anpassungen, welche bereits durch die anderen Amtsstellen vorgenommen wurden, im aktuellen Programm manuell nachgetragen werden. Die Bewertung wird pro Objekt individuell vorgenommen. Die nötigen Informationen zur Beurteilung der Liegenschaft, des Gebäudes und des Mietwertes werden auf dem Augenschein und wenn vorhanden über die Baupläne eingeholt. Anschliessend werden die Schatzungskriterien im Bewertungsprogramm erfasst. Diese wird nach kantonalen Richtwerten und auf Grundlage des Schweizerischen Schätzer Handbuches SVIT/SVKG vorgenommen. Dem betreffenden Eigentümer/ Eigentümerin bzw. Nutzniessenden wird die schriftliche Grundstücksverfügung mit Rechtsmittelbelehrung zugestellt. Gegen die Verfügung kann innert 30 Tagen seit Zustellung, schriftlich und begründet Einsprache erhoben werden. Rechtskräftige Grundstücksverfügungen können im Steuerveranlagungsverfahren nicht mehr angefochten werden.

8.2 Neuer Ansatz: vollintegrierte Prozesse

Neu folgen die Bewertungen in einheitlichen Arbeitsprozessen. Dies gilt sowohl für nichtlandwirtschaftliche als auch für landwirtschaftliche Objekte. Die neue Lösung ist, wo immer möglich, mit den benötigten Umsystemen über standardisierte Schnittstellen verbunden. Dies erlaubt in einem hohen Grad automatisierte Prozesse.

Kern der neuen Lösung ist das Stammdatenmodul, in dem alle relevanten Objektdaten geführt werden. Da eine integrierte Lösung realisiert werden soll, sollen auch die Personendaten direkt aus dem entsprechenden NEST-Modul zur Verfügung stehen. Das Stammdatenmodul wird einerseits einmalig mit den Migrationsdaten aus der alten Lösung GemDat gefüllt. Andererseits werden die Stammdaten im täglichen Betrieb gepflegt, indem die aus den Umsystemen eingehenden Informationen (z.B. Grundbuchmeldungen) verarbeitet werden. Den qualitativ hochstehenden Stammdaten kommt grosse Bedeutung zu. Denn nur mit einwandfreien Stammdaten können automatisiert fehlerfreie Bewertungen erzeugt werden.

Zu den Umsystemen bestehen heute noch keine (z.B. Grundbuch, NSV, agrivalor) oder lediglich einfache Schnittstellen (z.B. NEST Steuern für personen- und objektbezogene Daten). Teilweise bestehen Abfragemöglichkeiten (z.B. Grundbuchdaten). Um einen hohen Automatisierungsgrad zu erreichen, sollen möglichst standardisierte Schnittstellen (gemäss eCH-Standard) zu den Umsystemen gebaut werden (vgl. dazu Kap. 8.7).

Die Aufbereitung, der Druck und der Versand der Immobilienbewertungsanzeigen werden weitgehend automatisiert erfolgen. Es werden hierzu die bewährten Prozesse und Dienstleistungspartner des Kantonalen Steueramtes verwendet werden. Diese haben sich bei der Aufbereitung und dem Versand der Steuererklärungen, -Verfügungen etc. bewährt.

8.3 Einbindung der Landwirtschaft

Mit Ausnahme der eigentlichen Bewertung – welche von der vorliegenden Gesetzesrevision unberührt bleibt – werden für die Bewertung der landwirtschaftlichen Objekte möglichst

identische Arbeitsprozesse gelten wie bei den nicht-landwirtschaftlichen Objekten (z.B. für die Stammdatenbewirtschaftung, Druck und Versand der Verfügungen).

8.4 Stammdaten

Kern der neuen Bewertungslösung ist das Stammdatenmodul. Darin werden alle für das Bewertungsverfahren notwendigen Personen- und Objektdaten geführt. Die Stammdaten müssen in einem mehrstufigen Prozess aufgebaut werden, bis diese in Umfang und Qualität den für die Erstellung von einwandfreien Bewertungen notwendigen Stand erreicht haben. Dabei ist an folgende Schritte zu denken:

- Anbindung an die NEST-Personendaten (technisch),
- Datenbereinigungsarbeiten vor der Migration (ausserordentlich/einmalig),
- Migration der in der Lösung GemDat vorhandenen und weiterhin benötigten Daten (einmalig),
- Datenbereinigungsarbeiten im Anschluss an die Migration (ausserordentlich/einmalig),
- Plausibilisierung bei Vornahme der ersten Bewertung nach neuem Recht (einmalig),
- Übernahme der Mutationsdaten des Grundbuchamtes (automatisiert, laufend),
- Übernahme der Mutationsdaten der Gebäudeversicherung (automatisiert, laufend),
- Datenaustausch mit den Steuer-Modulen NEST (automatisiert/integriert, laufend),
- gegebenenfalls Übernahme Daten aus Steuerportal (Angaben Eigentümer) (automatisiert, laufend).

Die Stammdaten werden somit in einem mehrstufigen, mehrjährigen Prozess aufgebaut und in die neue Bewertungssoftware übernommen. Bei der einmaligen Datenmigration aus der Lösung GemDat5 wird ein weitgehend automatisierter Datenimport angestrebt. Beim Aufbau der Stammdaten ist mit einem erheblichen manuellen Bereinigungsaufwand zu rechnen. Diese Arbeiten werden in der Abteilung Güterschatzung anfallen. Die Abteilung wird im Rahmen des Projektes in "Abteilung Immobilienbewertung" umbenannt.

8.5 Bewertung

Nach der Bearbeitung und Bereinigung der Stammdaten werden die Bewertungen automatisiert erstellt. Diese Bewertungen werden von den Immobilienbewertern einer Qualitätskontrolle unterzogen. Dabei werden beispielsweise die folgenden Auffälligkeiten und besonderen Verhältnisse überprüft:

- Übernutzung der Parzelle
- Baurechte
- Vergleich alte/neue Bewertung (Abweichung in %)

Ergeben sich aus der Qualitätskontrolle Änderungen an den Stammdaten, werden diese so angepasst, dass die besonderen Verhältnisse bei der automatischen Berechnung der Schätzungswerte adäquat berücksichtigt werden. Die korrekte und penible Erfassung der besonderen Umstände in den Stammdaten stellt somit sicher, dass diese besonderen Umstände bei einer späteren Neubewertung nicht erneut eine Anpassung erfordern, sondern bei einer erneuten Schätzung wieder berücksichtigt werden.

Haben die Immobilienbewerter die Qualitätskontrolle abgeschlossen, kann die Bewertung plausibilisiert werden. Mit der Plausibilisierung werden der Grundstückswert sowie der Mietwert berechnet. Nun steht der Fall für die Eröffnung der Immobilienbewertungsanzeige

bereit. Beim nächsten Produktionslauf wird die Bewertung aufbereitet und durch den externen Druckpartner (SPS, Tochtergesellschaft der Schweizerischen Post) gedruckt und versandt.

Im Bewertungsmodul sind sämtliche zu verwendenden Formeln und Tabellen hinterlegt. Das Modul bezieht die für die Berechnung und für den Output notwendigen Daten aus dem Stammdatenmodul.

8.6 Andere Bewertungen

Neben der Ermittlung der Grundstücks- und Mietwerte nimmt die Abteilung Immobilienbewertung weiterhin ihr zugewiesene Bewertungen vor (s. Kap. 4.4). Diese werden ausserhalb des eigentlichen Bewertungssystems der Abteilung Immobilienbewertung erstellt. Verkehrswertschätzungen sind bezüglich der anzuwendenden Methode in ständiger Entwicklung begriffen. Sie werden stets nach den modernsten und anerkanntesten Methoden durchgeführt. Zudem ist je nach Art des Objekts zu entscheiden, welche Methode im konkreten Einzelfall angebracht ist.

8.7 Schnittstellen zu Umsystemen

Um den gewünschten Automatisierungsgrad zu erreichen, müssen umfangreiche Lieferungen von Mutationsdaten medienbruchfrei verarbeitet werden können. Dies bedingt entsprechende elektronische Schnittstellen zu den Umsystemen. Dies betrifft insbesondere folgende Bereiche:

- Datenmeldungen des Grundbuchamtes,
- Datenmeldungen der Nidwaldner Sachversicherung,
- Datenimport/-export von/an Steuersystem NEST,
- Datenimport vom GIS.

Die Grundbuchmeldungen gehen heute noch in Papierform bei der Abteilung Immobilienbewertung ein. Künftig sollen die Grundbuchmeldungen elektronisch übermittelt und in die neue Immobilienbewertungslösung eingelesen werden. Die Schnittstelle zum Grundbuchamt existiert derzeit noch nicht.

Ebenfalls ist aktuell noch keine Schnittstelle zwischen GemDat Bewertung und der Nidwaldner Sachversicherung vorhanden. Die Nidwaldner Sachversicherung führt jedoch die erforderlichen Daten in einer neu entwickelten Software. Im Rahmen des Projekte Ablösung GemDat 5 soll eine Schnittstelle zwischen der neuen Immobilienbewertungslösung und der NSV-Lösung entwickelt werden, um die Datenlieferung zu automatisieren.

Die Landwerte pro Gemeinde und pro Landwertzone innerhalb der Gemeinde werden von einem externen Lieferanten erarbeitet und in Form einer Tabelle zur Verfügung gestellt. Diese Werte werden in der Bewertungslösung und im GIS hinterlegt. Jedes Objekt ist der entsprechenden Gemeinde und einer Landwertzone zugeordnet, was eine automatisierte Berechnung des Landwertes je Objekt erlaubt. Die Landwerttabellen werden periodisch an die aktuellen Verhältnisse angepasst, in der Bewertungslösung hinterlegt und deren Anwendbarkeit befristet.

Auch die Zuordnung der Grundstücke zur Gemeinde und zur zutreffenden Landwertzone soll automatisiert erfolgen. Dazu ist ebenfalls eine Schnittstelle zwischen dem GIS und der neuen Bewertungslösung notwendig.

8.8 Augenschein

Nach geltendem Recht werden Schätzungen in der Regel aufgrund eines Augenscheins vorgenommen (Art. 216 StG). Auch nach neuem Recht wird durch die Nidwaldner Sachversicherung in der Regel ein Augenschein vorgenommen. Ein Augenschein durch das Kantonale Steueramt wird zukünftig lediglich noch in Einzelfällen benötigt.

8.9 Übergangsregelung

Die Gesetzesänderung soll voraussichtlich am 1. Januar 2024 in Kraft treten. Für den Übergang vom alten zum neuen Recht ist eine Übergangsbestimmung erforderlich, wonach die altrechtlichen Bewertungen in Kraft bleiben, bis sie durch eine neurechtliche Bewertung ersetzt werden.

9 Zusammenarbeit mit den Kantonen Luzern und Obwalden

Der Kanton Obwalden führt eine neuere Version des Bewertungsprogrammes (GemDat Rubin). Dies wird seit dem Jahr 2012 eingesetzt. Da Obwalden keine staatliche Gebäudeversicherung kennt, wurde vor vier Jahren ein Portal eingerichtet, mit welchem die Eigentümer und Nutzniessende bei der Wertbestimmung mitwirken können. Jedoch beruht GemDat Rubin auf einer alten Technologie (Silverlight) welche per Ende 2022 durch Microsoft nicht mehr unterstützt wird. Aus diesem Grund ist auch Obwalden gezwungen, ihre aktuelle Bewertungssoftware abzulösen, obwohl diese erst vor relativ kurzer Zeit eingeführt und mit dem Portal erweitert wurde.

Um Synergien zu nutzen und Ressourcen zu schonen haben sich die beiden Steuerämter Nidwalden und Obwalden dazu entschlossen, die Ablösung der aktuellen Software gemeinsam zu vollziehen und weitestgehend die Luzerner Bewertungslösung zu übernehmen.

Der Kanton Luzern hat mit dem Projekt LuVal das Steuergesetz angepasst und die neue Bewertungsmethode sowie deren Ansätze umfassend geprüft und viele Ressourcen in die Entwicklung der Methode und Software investiert. Um zukünftig Synergien nutzen zu können haben sich das Steueramt Nidwalden sowie die Steuerverwaltung Obwalden dazu bekennt, die Luzerner Lösung mit möglichst geringen Anpassungen zu übernehmen. Damit kann zum einen von den Entwicklungserfahrungen profitiert werden und zum andern können zukünftig bei Fragen zum Handling oder Weiterentwicklungen gemeinsam betrachtet und ggf. finanziert werden.

10 Finanzielle Auswirkungen

10.1 Steuerliche Auswirkungen

10.1.1 Allgemeines

Die aktuellen Güterschätzungswerte basieren auf den Landwerten aus dem Jahr 2001. Werden die Landwerte neu bewertet und die Grundstückbewertungen aufgrund der neuen Landwerte vorgenommen, wird dies zwangsläufig zu einer Erhöhung der Liegenschaftsvermögen im Kanton Nidwalden führen. Daraus wiederum ergeben sich höhere Vermögenssteuererträge.

Die neue Bewertungsmethode soll eine Steuergerechtigkeit in dem Sinne herbeiführen, dass für sämtliche Grundstückeigentümerinnen und -eigentümer aktuelle Grundstücksbewertungen vorhanden sind, welche die aktuellen Werte widerspiegeln. Die Bewertung der Liegenschaften soll grundsätzlich nahe am Marktwert liegen und damit zur Gleichbehandlung mit anderen Vermögenswerten wie Beteiligungen, Wertschriften und Bankvermögen führen.

Die Revision des Steuergesetzes bezüglich der Immobilienbewertung soll auf den Einkommenssteuerertrag des Kantons und der Gemeinden keinen Einfluss haben. Sie soll insbesondere keine indirekte Steuererhöhung für die Einkommenssteuer zur Folge haben. Die Mietwertansätze sind durch den Regierungsrat so anzusetzen, dass sich die Summe der versteuerten Eigenmietwerte nicht aufgrund der Revision erhöht. Dies bedeutet jedoch nicht, dass der zu versteuernde Eigenmietwert für alle Eigentümerinnen und Eigentümer bzw. Nutzniessenden gleichbleibt. Aufgrund der Methodenanpassung wird es zu Veränderungen der einzelnen Mietwerte kommen. Dies wird dazu führen, dass einzelne Steuerpflichtige zukünftig einen höheren Mietwert zu versteuern haben – dieser darf maximal der Marktmiete entsprechen, andere wiederum werden einen tieferen Mietwert zu versteuern haben. Zu beachten ist jedoch, dass die aktuellen Mietwerte ebenfalls auf Schätzungen beruhen und keine reellen Marktmieten abbilden.

Die neue Schätzungsmethode hat zum Ziel, objektive Bewertungen mit für jeden Grundstückbesitzer nachvollziehbaren Parametern zu erstellen. Die Erstellung der Bewertung soll verwaltungsökonomisch sinnvoll gehandhabt werden können.

10.1.2 Vermögenssteuern

In der Steuerperiode 2017 wurden im Privatvermögen der Steuerkundinnen und Steuerkunden in Nidwalden gelegene Liegenschaften mit einem Wert von rund CHF 7.1 Mia. deklariert.

Den Vermögen stehen Hypothekarschulden in unbekannter Höhe gegenüber. Das Total der von Nidwaldnerinnen und Nidwaldnern deklarierten Schulden beträgt rund CHF 7.9 Mia. Über die Höhe oder den Anteil der Hypothekarschulden am Total der Schulden kann keine Aussage gemacht werden, da eine solche Unterscheidung in der Steuererklärung nicht vorgesehen ist. Es dürfte jedoch ein Grossteil der Schulden Hypothekarschulden sein.

Insgesamt betrug das steuerbare Vermögen für die Steuerperiode 2017 CHF 36.1 Mia. Es resultierte eine Vermögenssteuer von CHF 21.5 Mio. für den Kanton. Die Vermögenssteuer nimmt neben der Einkommenssteuer (CHF 109.5 Mio. für den Kanton, Steuerperiode 2017) eine eher untergeordnete Rolle ein. Aus einer mutmasslichen, insbesondere aus der Neubewertung der Landwertzonen resultierenden Erhöhung der Grundstückswerte dürfte demnach ein gewisser Mehrertrag für die Vermögenssteuer resultieren. Dieser kann nicht von vorne herein quantifiziert werden.

10.1.3 Einkommenssteuern

Der Eigenmietwert der Nidwaldner Liegenschaften beträgt rund CHF 142 Mio. Der Eigenmietwert entspricht rund 6.5 Prozent aller steuerbaren Einkünfte (CHF 2.1 Mia.). Den Einkommen aus dem Eigenmietwert stehen pauschale oder effektive Liegenschaftskosten von rund CHF 100 Mio. gegenüber.

Die heutigen Mietwerte sind gemäss Erhebungen des Steueramtes durchschnittlich nahe am Verkehrswert. Entsprechend sollen mit der Einführung der neuen Schätzungsmethode die Mietwertansätze so festgelegt werden, dass die Summe der neuen Eigenmietwerte der Summe der bisherigen Eigenmietwerte entspricht. Damit sollte für die Einkommenssteuer insgesamt eine haushaltsneutrale Umsetzung erfolgen.

10.1.4 Minimalsteuern und weitere Steuern

Die Grundstückswerte sind ebenfalls Basis der Minimalsteuern natürlicher und juristischer Personen mit Grundbesitz im Kanton Nidwalden. Die Minimalsteuer wird erhoben, wenn sie höher ausfällt als die Einkommens- und Vermögenssteuer, respektive die Gewinn- und Kapitalsteuer. Eine Erhöhung der Grundstückswerte führt naturgemäss zu einer Erhöhung der Minimalsteuern. Die Minimalsteuern sind mit rund CHF 0.2 Mio. für natürliche Personen, respektive weniger als CHF 0.1 Mio. für juristische Personen jedoch von stark untergeordneter Bedeutung.

Neben den Werten für die Einkommens-, Vermögens- und Minimalsteuern werden die Grundstücksbewertungen teilweise für die Berechnung weiterer Steuern herangezogen:

- Handänderungssteuer: subsidiärer Handänderungspreis (Art. 137 StG)
- Grundstücksgewinnsteuer: subsidiärer Erwerbspreis (Art. 147 StG)
- Grundbuchgebühren (Punkt 2.6, Anhang zur Gebührenverordnung GebV)

10.1.5 Direkte Bundessteuer

Die Direkte Bundessteuer wird von den Kantonen erhoben. Zur Sicherstellung einer schweizweit einheitlichen Veranlagung der direkten Bundessteuer legt die Eidgenössische Steuerverwaltung in einem Rundschreiben fest, wie die Eigenmietwerte für die kantonalen Steuern für die Bundessteuer umzurechnen sind. Aktuell gelten für 16 Kantone diesbezügliche Umrechnungsvorgaben. Für den Kanton Nidwalden gilt, dass der Abzug von der Eigenmietwert-Basis für am Wohnsitz selbstgenutzte Liegenschaften von 30 Prozent (bei der Staats- und Gemeindesteuer) bei der Direkten Bundessteuer lediglich 25 Prozent beträgt.

Wie unter 10.1.3 beschrieben wird die Revision so umgesetzt werden können, dass die Eigenmietwerte in der Summe über den ganzen Kanton in etwa gleichbleiben. Dementsprechend ist auch für die Einkommenssteuer bei der Direkten Bundessteuer in der Summe keine Veränderung zu erwarten.

10.1.6 Nationaler Finanzausgleich (NFA)

Das Einkommen und das Vermögen der natürlichen Personen fliesst als Teil der aggregierten Steuerbemessungsgrundlage in den Ressourcenindex des NFA ein. Verändern sich aufgrund der Revision der Immobilienbewertung die Summe der Einkommen oder Vermögen, so hat dies einen Einfluss auf das Ressourcenpotential und somit auf allfällige Beiträge des Kantons an den NFA. Wie bereits in den vorhergehenden Abschnitten erläutert wurde, kann die Veränderung der Vermögenssteuern heute noch nicht berechnet werden, da weder die neuen Landwerte noch die weiteren Bewertungsrelevanten Faktoren vorliegen und Simulationen

nicht auf der alten Bewertungssoftware durchgeführt werden können. Die in Nidwalden gelegenen Immobilien haben mit weniger als 20% Anteil am Vermögen der natürlichen Personen in Nidwalden jedoch einen sehr geringen Einfluss auf das Ressourcenpotential. Vor dem Hintergrund, dass bei der Einkommenssteuer keine Veränderung zu erwarten ist, dürfte die neue Immobilienbewertung keinen messbaren Einfluss auf den NFA haben.

10.2 Personelle Auswirkungen

Um die Durchführung der Migration, der Datenbereinigung sowie den Start der generellen Neubewertungen sicherzustellen, wird befristet für drei Jahre eine Erhöhung des Leistungsauftrages von 150 Prozent (Leistungslohnband 6, CHF 150'000 pro Jahr exkl. Sozialleistungen) benötigt. Diese ist vorwiegend für Arbeiten wie die Datenmigration sowie Daten- und Schnittstellenbereinigung und die erstmalige Neubewertung nach neuer Methode und mit einer neuen Software erforderlich. Die Leistungsauftragserweiterung für die Implementierung der neuen Bewertungssoftware sowie die Durchführung der ersten generellen Neuschätzung wird im regulären Budgetprozess 2022 beantragt werden. Nach der ersten generellen Neubewertung sollten die Daten in der Bewertungssoftware in einer Form vorliegen, so dass zukünftig eine grössere Anzahl Bewertungen automatisch neu generiert werden kann. So sollte nach Projektende die Abteilung Immobilienbewertung ohne zusätzliche Unterstützung die anfallenden Arbeiten erledigen können.

Die Erhöhung der Effizienz dank neuer Bewertungsmethode und -software wird jedoch nicht zu einer Reduktion der Stellenprozentage gegenüber heute führen können. Dies, weil die Abteilung Immobilienbewertung derzeit mit 240 Stellenprozentagen – davon circa 50 bis 60 Stellenprozentagen für landwirtschaftliche Schätzungen – sehr knapp aufgestellt ist. Mit dem heutigen Personalbestand und aktueller Schätzungsmethode bewältigt die Abteilung rund 700 Bewertungen pro Jahr. Damit können knapp die anfallenden Revisionsschätzungen aufgrund von Neu- und Umbauten erledigt werden; der gesetzlich vorgesehene Auftrag zur periodischen Überprüfung sämtlicher Schätzungen kann mit dem aktuellen Personalbestand nicht erfüllt werden.

10.3 Objektkredit

Die Anpassung des Steuergesetzes führt zum Ersatz der aktuell bestehenden Immobilienbewertungssoftware GemDat 5, die an ihrem Produktlebensende angelangt ist und ab Ende 2020 nicht mehr gewartet wird. Da die Erneuerung der Software unvermeidbar ist, ist es das Ziel, diese möglichst günstig zu ersetzen. Um dies zu erreichen, erfolgt die Angleichung der Immobilienbewertungsmethode an das Luzerner Modell, um zusammen mit Obwalden gemeinsam kostengünstig eine Softwarelösung beschaffen zu können. Aufgrund der erwarteten Investitionshöhe ist für die Neubeschaffung eine öffentliche Ausschreibung gemäss Submissionsgesetz notwendig.

Die Investitionskosten der Einführung der neuen Software, inklusive Erstellung und Bewertung der Landzonen werden voraussichtlich rund CHF 1.7 Mio. betragen. Die Investitionskosten enthalten die Lizenzkosten einer neuen Bewertungssoftware, die Projektkosten, die Datenmigration, die Bewertung der Landwerte- und Landwertzonen und die zu erstellenden Schnittstellen zu Umsystemen (vgl. Kapitel 7.2). Die jährlichen Betriebskosten werden auf rund CHF 150'000 geschätzt (ohne Abschreibungen der Investitionskosten). Die Betriebskosten für die aktuelle Lösung GemDat Bewertung betragen jährlich rund CHF 60'000. Die durch die Investition anfallenden Abschreibungsaufwände (20 Prozent der Investitionssumme während fünf Jahren) wird mittels Steuerverwaltungskosten teilweise den Körperschaften weiterverrechnet.

Es ist vorgesehen, die öffentliche Ausschreibung für die Immobilienbewertungssoftware im Frühjahr 2021 durchzuführen und den Objektkredit dem Landrat zusammen mit der Revision des Steuergesetzes vorzulegen.

10.4 Finanzielle Folgen für die Gemeinden

Die steuerberechtigten Gemeinden (politische Gemeinden, Schulgemeinden, Kirchgemeinden) erheben analog zum Kanton die Vermögens- und Einkommenssteuern. Die Ausführungen für die Einkommens-, Vermögens-, Gewinn- und Kapitalsteuern haben somit auch für die Gemeinden Geltung.

Die Investitionskosten werden bei Inbetriebnahme der Software über fünf Jahre abgeschrieben. Die daraus resultierenden Abschreibungskosten von jährlich rund CHF 240'000, die jährlich anfallenden Betriebskosten von rund CHF 80'000, wie auch die Kosten aufgrund der allfälligen Leistungsauftragserweiterung werden, nach einem Abzug von einem Sechstel für die Direkte Bundessteuer anteilig über die Steuerverwaltungskosten auf die verschiedenen Körperschaften (Kanton ca. 55%, Gemeinden ca. 40%, Kirchen ca. 5%) verteilt.

10.5 Weitere Auswirkungen

Die steuerbaren Einkommen bzw. Reineinkommen oder auch die steuerbaren Vermögen bzw. die Reinvermögen der Steuerpflichtigen werden von diversen kantonalen oder externen Stellen benötigt, um Ansprüche zu berechnen. Dies betrifft unter anderem die folgenden Ansprüche:

- Prämienverbilligung (Krankenversicherungsgesetz, kKVG; NG 742.1)
- Stipendien (Stipendiengesetz, StipG; NG 311.4)
- AHV/IV-Ergänzungsleistungen (Gesetz über Ergänzungsleistungen zur Alters-, Hinterlassenen- und Invalidenversicherung, NG 832.31)
- Beiträge Kinderbetreuung (Kantonale Kinderbetreuungsverordnung, kKiBV, NG 764.11)

Werden die Vermögenssteuerbeiträge erhöht, kann es in der Folge dessen allenfalls zu einer Reduktion gewisser Leistungen oder Beiträge kommen. Die Auswirkungen dürften allerdings auf wenige Einzelfälle begrenzt sein, da die Steuergesetzrevision für die Einkommenssteuer haushaltsneutral umgesetzt werden soll und bereits heute Grundbesitz in vielen Fällen die Inanspruchnahme von staatlicher Unterstützung praktisch verunmöglicht.

11 Erläuterungen zu den einzelnen Artikeln

Art. 24 Abs. 2-4

Als Mietwert nach geltendem Recht gilt der Betrag, der bei Vermietung eines Grundstückes als Miete erzielt werden könnte (Bewertung nach *subjektiven* Kriterien). Neu soll der Mietwert der *mittleren Marktmiete* entsprechen und schematisch und formelmässig nach Grundstücks-kategorien in Prozenten des Grundstückwertes festgelegt werden (Bewertung nach *objektiven* Kriterien, Art. 24 Abs. 2 und 3).

Die dem Grundstückswert zugrundeliegenden Bewertungsfaktoren sollen überdies neu alle fünf Jahre überprüft und die Grundstückswerte gegebenenfalls den neuen Verhältnissen angepasst werden (*generelle* Anpassung, Art. 218 Abs. 1). Die bisherigen Bestimmungen über die *Indexierung* (Art. 24 Abs. 3) werden dadurch obsolet und können aufgehoben werden.

Für den steuerbaren *Eigenmietwert* wird neu der Mietwert um 40 Prozent herabgesetzt (Art. 24 Abs. 4, bisher 30 Prozent). Er ist (neu) aber nicht mehr auf selbstbewohnte Liegenschaften am Wohnsitz beschränkt, sondern kann für alle selbstbewohnten Liegenschaften in Nidwalden angewandt werden. Der Eigenmietwert ist vom Grundeigentümer als Einkommen zu versteuern.

Art. 49

Immobilienbewertungen bilden die Grundlage für die Bestimmung des *Steuer-* sowie des *Eigenmietwertes* einer Liegenschaft (Art. 24 und Art. 49 ff.). Der Grundstückswert hat dem *Verkehrswert* zu entsprechen (Art. 49 Abs. 1). Der der Regierungsrat erlässt dazu eine Verordnung (Art. 49 Abs. 2).

Die veralteten Begriffe "Güterschätzungswert" und "(Güter-)Schätzung" sollen im Übrigen durch die neuen Begriffe "Grundstückswert" bzw. "Bewertung" ersetzt werden. Überdies sollen neu alle fünf Jahre die dem Grundstückswert zugrundeliegenden Bewertungsfaktoren überprüft und die Grundstückswerte gegebenenfalls den neuen Verhältnissen angepasst werden (*generelle* Anpassung, Art. 218 Abs. 1). Die bisherigen Bestimmungen über die *Indexierung* (Art. 49 Abs. 2) werden dadurch obsolet und können aufgehoben werden.

Art. 50 Abs. 1-2 und 4

Der *Güterschätzungswert* nichtlandwirtschaftlicher Grundstücke gemäss geltendem Recht stellt nach der sog. *Mischwertmethode* einen auf einen Stichtag bezogenen aus dem Real- und Ertragswert eines Grundstückes ermittelten Verkehrswert dar, wobei der Ertragswert gegenüber dem Realwert den jeweiligen Gegebenheiten entsprechend mit einem Faktor gewichtet wird (Gewichtungsfaktor). Der Realwert setzt sich aus den Landwerten eines Grundstückes und dem Zeitwert aller baulichen Anlagen auf dem Grundstück zusammen, und der Ertragswert ist der mit einem Prozentsatz (Kapitalisierungssatz) kapitalisierte jährliche *Mietwert* eines Grundstückes. Die Bewertung erfolgt nach *subjektiven* Kriterien.

Neu soll für die Bewertung je nach Grundstücks-kategorie entweder auf den Real- oder den Ertragswert abgestellt werden, und die Bewertung soll nach *objektiven* Kriterien und gestützt auf bereits vorhandene Daten (Landwerte, Sachversicherungswerte, Altersentwertung etc.) erfolgen. Nichtlandwirtschaftliche Grundstücke werden neu somit nur noch *schematisch* und *formelmässig* geschätzt (Art. 50 Abs. 1). Die übrigen Anpassungen sind redaktioneller Art (Art. 50 Abs. 2 und 4).

Art. 216 Stichtag

Nach bisherigem Recht erfolgt die Bewertung nach *subjektiven* Kriterien und in der Regel aufgrund eines vorgängigen Augenscheins. Neu erfolgt die Bewertung nach *objektiven* Kriterien gestützt auf bereits vorhandene Daten (Landwerte, Sachversicherungswerte, Altersentwertung etc.). Ein Augenschein ist daher grundsätzlich nicht mehr erforderlich. Art. 216 Abs. 1 kann demzufolge gestrichen werden. Siehe auch die Erläuterungen zu Art. 50 Abs. 1 und 4.

Ebenfalls aufgehoben werden können Art. 216 Abs. 3 und 4. Siehe dazu die Erläuterungen zu Art. 218. Art. 216 enthält neu nur noch die Regelung zum Stichtag.

Art. 217 Aufgehoben

Siehe die Erläuterungen zu Art. 218.

Art. 218 Neuermittlung des Grundstückswertes

Neu sollen alle fünf Jahre die dem Grundstückswert zugrundeliegenden Bewertungsfaktoren überprüft und die Grundstückswerte gegebenenfalls den neuen Verhältnissen angepasst werden (*generelle* Anpassung, Art. 218 Abs. 1). Die bisherigen Bestimmungen über die allgemeine oder teilweise Neuschätzung (Art. 216 Abs. 3 und 217) und die Indexierung (Art. 24 Abs. 3 und Art. 49 Abs. 2) werden dadurch obsolet und können aufgehoben werden.

Die Anpassung des Grundstückswertes aufgrund *individueller* Änderungen der für die Bewertung massgebenden tatsächlichen Verhältnisse wird neu in Art. 218 Abs. 2 geregelt (*individuelle* Anpassung). Die bisherigen Bestimmungen über die Revisionsschätzung (Art. 216 Abs. 4 und Art. 218) werden dadurch ebenfalls obsolet und können aufgehoben werden. Und erweist sich ein Grundstückswert wegen Nichtbeachtung wesentlicher Tatsachen oder infolge unrichtiger Rechtsanwendung als unzutreffend, ist er ebenfalls neu zu ermitteln (*individuelle* Anpassung, Art. 218 Abs. 3).

Art. 219

Die Grundeigentümer müssen – wie bisher – die für die Bewertung nötigen Auskünfte erteilen (Art. 219 Abs. 1). Neu sollen sie überdies verpflichtet werden, *Änderungen* der für die Bewertung massgebenden tatsächlichen Verhältnisse zu *melden* (Meldepflicht, Art. 219 Abs. 2). Eine Meldepflicht ist insbesondere deshalb erforderlich, weil für die Bewertung durch das kantonale Güterschätzungsamt kein Augenschein mehr durchgeführt wird.

Art. 220

Auch die Nidwaldner Sachversicherung muss – wie bisher – die für die Bewertung nötigen Auskünfte erteilen (Art. 220 Abs. 1). Neu soll auch sie verpflichtet werden, *Neubauten* und *bauliche Veränderungen* zu *melden* (Meldepflicht) und die Unterlagen zur Ermittlung der Bauwerte zur Verfügung zu stellen (Art. 220 Abs. 2). Eine Meldepflicht ist insbesondere deshalb erforderlich, weil für die Bewertung kein Augenschein mehr durchgeführt wird. Eine (faktische) Meldepflicht bestand in der Praxis allerdings schon bisher. Die Meldungen und die Erteilung von Auskünften sollen automatisiert über eine Schnittstelle erfolgen.

Art. 220a 3. Grundbuchamt

Verwaltungsbehörden haben den Steuerbehörden auf Verlangen aus ihren Akten Auskunft zu erteilen (Art. 179 Abs. 2). Neu soll – neben der Sachversicherung – auch das *Grundbuchamt* ausdrücklich verpflichtet werden, (Hand-)Änderungen zu melden (Meldepflicht) und Unterlagen zuzustellen. Eine Meldepflicht ist insbesondere deshalb erforderlich, weil für die

Bewertung durch das kantonale Güterschatzungsamt kein Augenschein mehr durchgeführt wird. Eine (faktische) Meldepflicht bestand in der Praxis allerdings bisher schon. Sämtliche Meldungen sollen automatisiert via eine Schnittstelle erfolgen.

Art. 222 Gebühren

Die Anpassungen sind redaktioneller Art. Siehe dazu die Erläuterungen zu Art. 49. Im amtlichen Bewertungsverfahren werden – wie bisher – keine Kosten erhoben. Der Begriff "Kosten" wird aber durch den Begriff "Gebühren" ersetzt. Gebühren werden einzig erhoben für Bewertungen zu nichtsteuerlichen Zwecken (Art. 222 Abs. 2). Für das Einsprache- und Beschwerdeverfahren gelten Art. 202-207 sinngemäss (Art. 221 Abs. 2).

Art 278 Aufgehoben

Siehe die Erläuterungen zu Art. 280c.

Art. 279 Aufgehoben

Siehe die Erläuterungen zu Art. 280c.

Art. 280c Übergangsbestimmung zur Änderung vom ...

Den ganzen Grundstücksbestand im Kanton Nidwalden erstmals nach Inkrafttreten der neuen Bewertungsvorschriften auf einen bestimmten Stichtag hin neu zu bewerten, ist praktisch unmöglich. Die Übergangsbestimmung von Art. 280c sieht deshalb vor, dass die Güterschatzungs- und Mietwerte nach bisherigem Recht bis zu einer Bewertung nach neuem Recht bestehen bleiben. Die Indexierung der altrechtlichen Güterschatzungs- und Mietwerte gemäss den bisherigen Art. 24 Abs. 3 und Art. 49 Abs. 2 entfällt allerdings ab Inkrafttreten der neuen Bewertungsvorschriften. Gestrichen werden auch die altrechtlichen Übergangsbestimmungen zur Totalrevision des Steuergesetzes vom 22. März 2000. Sie sind obsolet geworden.

12 Inkrafttreten

Der Regierungsrat bestimmt das Inkrafttreten der Gesetzesänderung. Die Steuergesetzrevision soll voraussichtlich per 1. Januar 2024 in Kraft treten.

13 Terminplan

Jahr	Monat	Was	Wer
2021			
	1. Juni	Verabschiedung zuhanden Landrat	Regierungsrat
	Juni	Verabschiedung Antrag Leistungsauftragserweiterung zuhanden Landrat (Klausur)	Regierungsrat
	Juni-Oktober	Beratung in den Kommissionen 1. & 2. Lesung Steuergesetzrevision Genehmigung Objektkredit für das Projekt Ablösung GemDat 5 mit 2. Lesung (separater Antrag)	FGS, Fiko Landrat
	November	Verabschiedung LAE im Rahmen Budget 2022	Landrat
2022			
		Umsetzung Projekt Ersatz GemDat 5 / Datenmigration / externe Bewertung der Landwerte	Steueramt
2023			
	Ab März	Durchführung der Bewertungen gestaffelt nach Objektart / Gemeinden Vornahme von Simulationen	Steueramt
	November	Festlegung Landwerte, Kapitalisierungszinssatz, Mietwertansätze	Regierungsrat
2024			
1	Januar	Inkrafttreten	Regierungsrat
		Versand Neubewertungen (gestaffelt)	Steueramt

REGIERUNGSRAT NIDWALDEN

Landammann

Othmar Filliger

Landschreiber

Armin Eberli

Anhang Berechnungsbeispiele

Auf den nächsten Seiten sind einige Beispiele für die neue Immobilienbewertung aufgeführt. Dabei wird auf Verkäufe in den Jahren 2019-2020 zurückgegriffen, wo die Drittverkaufspreise bekannt sind. Hierzu einige Erläuterungen.

Bewertung bisher

Die Berechnung des Güterschatzungswertes wie auch der Mietwerte erfolgt bisher durch einen Augenschein sowie die individuelle Schätzung durch die Bewerterin / den Bewerter.

Dabei werden folgende Grundlagen verwendet, welche jeweils manuell erfasst werden müssen:

- Augenschein
- Grundbucheintrag
- Bauadministration
- GIS Daten (Fläche, Landwert, Landwertzone)
- NSV (Kubatur, Versicherungswert)

Für die Bewertung an sich, werden folgende Werte überprüft und festgelegt:

Gebäudeneuwerte

- Entwertung
- Vorbereitungs- u. Nebenkosten, Umgebung
- Grundstücksflächen (Landwertzonen, Strasse, Gewässer, Wald, etc.)
- Landwertansatz
- Allenfalls massgebende Rechte/Lasten
- Nutzungseinheiten (Wohnungen, Garagen, etc.)
- Mietwerte (Wohnungsgrösse, Wohnlage, Verkehrslage, Besonnung/Sicht, Immissionen, Ausbaustandard, Technik, Zustand, Nebennutzungen, Zufahrt)
- Kapitalisierungszinssatz
- Gewichtungsfaktor

Bewertung neu

Landwert CHF/m²: Die Landwerte beruhen auf Annahmen und Berechnungen durch das Steueramt.

Landwert massgebend: Um die Übernutzung der Grundstücke zu berücksichtigen, erfolgt eine Korrektur des Landwertes. Der Landwert muss mindestens x% des Zeitwertes des Gebäudes entsprechen. Ist der Berechnete Landwert aus Landwert CHF/m² multipliziert mit der Fläche kleiner als x% des Zeitwertes, werden x% des Zeitwertes verwendet. Als Annahme wurden folgende Prozentsätze verwendet:

- Landwert = 60%

Der Mietwert berechnet sich gemäss den Ausführungen in Kapitel 7.2.5.

Steuerbetrag

Das steuerbare Einkommen bzw. steuerbare Vermögen wurde jeweils in Abhängigkeit der effektiven Verhältnisse berechnet. Dies bedeutet, dass auch allfällige Abzüge für Schulden, Schuldzinsen und Unterhaltsleistungen berücksichtigt wurden. So kann aufgezeigt werden, dass die Veränderung, gerade beim Vermögen, sehr individuell ist.

Der Steuerbetrag beinhaltet jeweils die Kantons- und Gemeindesteuern des Jahres 2020 in der Gemeinde Stans für verheiratete steuerpflichtige Personen ohne Kirchensteuer.

Informationen Grundstück und Verkauf

Objektart	StWE
Verkaufspreis	960'000

Grundstücksbewertung

Bewertung bisher

Güterschätzungswert	639'000
Mietwert	33'600

Bewertung neu

NSV-Neubauwert	1'680'000	
Entwertung	30 %	
Zeitwert		1'176'000
Fläche m ²	827	
Landwert CHF/m ²	1'100	
Landwert	= Fläche * Landzonenwert CHF/m ²	909'700
Landwert massgebend	Berücksichtigung Übernutzung	909'700
Realwert (ungeteilt)	= Zeitwert + Landwert	2'085'700
Wertquote StWE	gem. Grundbuch (bei EFH = 1)	0.400
Grundstückswert	= Realwert * Wertquote	834'000
Mietwertansatz Ø		3.84%
Mietwert		32'100

Steuerbetrag

	Bisher	Neu	Δ
Steuerbares Einkommen	230'600	226'300	
Steuerbetrag Einkommen	30'924	30'224	-703
Steuerbares Vermögen	3'730'000	3'925'000	
Steuerbetrag Vermögen	4'765	5'014	249

Informationen Grundstück und Verkauf

Objektart	StWE
Verkaufspreis	325'000

Grundstücksbewertung*Bewertung bisher*

Güterschätzungswert	182'500
Mietwert	10'750

Bewertung neu

NSV-Neubauwert	1'230'000	
Entwertung	30 %	
Zeitwert		861'000
Fläche m ²	846	
Landwert CHF/m ²	900	
Landwert	= Fläche * Landzonenwert CHF/m ²	761'400
Landwert massgebend	Berücksichtigung Übernutzung	761'400
Realwert (ungeteilt)	= Zeitwert + Landwert	1'622'400
Wertquote StWE	gem. Grundbuch (bei EFH = 1)	0.145
Grundstückswert	= Realwert * Wertquote	235'000
Mietwertansatz Ø		4.75%
Mietwert		11'200

Steuerbetrag

	<i>Bisher</i>	<i>Neu</i>	Δ
Steuerbares Einkommen	52'900	52'100	
Steuerbetrag Einkommen	3'255	3'155	-114
Steuerbares Vermögen	0	5'000	
Steuerbetrag Vermögen		6	6

Informationen Grundstück und Verkauf

Objektart	EFH
Verkaufspreis	1'100'000

Grundstücksbewertung

Bewertung bisher

Güterschätzungswert	635'000
Mietwert	22'800

Bewertung neu

NSV-Neubauwert	710'000	
Entwertung	30 %	
Zeitwert		497'000
Fläche m ²	603	
Landwert CHF/m ²	450	
Landwert	= Fläche * Landzonenwert CHF/m ²	271'350
Landwert massgebend	Berücksichtigung Übernutzung	298'200
Realwert (ungeteilt)	= Zeitwert + Landwert	795'200
Wertquote StWE	gem. Grundbuch (bei EFH = 1)	1.000
Grundstückswert	= Realwert * Wertquote	795'000
Mietwertansatz Ø		2.94%
Mietwert		23'400

Steuerbetrag

	Bisher	Neu	Δ
Steuerbares Einkommen	49'200	47'300	
Steuerbetrag Einkommen	2'740	2'468	-272
Steuerbares Vermögen	1'360'000	1'520'000	
Steuerbetrag Vermögen	1'737	1'942	205

Informationen Grundstück und Verkauf

Objektart	StWE
Verkaufspreis	450'000

Grundstücksbewertung

Bewertung bisher

Güterschätzungswert	246'000
Mietwert	15'000

Bewertung neu

NSV-Neubauwert	2'410'000	
Entwertung	30 %	
Zeitwert		1'687'000
Fläche m ²	1'269	
Landwert CHF/m ²	450	
Landwert	= Fläche * Landzonenwert CHF/m ²	571'050
Landwert massgebend	Berücksichtigung Übernutzung	1'012'200
Realwert (ungeteilt)	= Zeitwert + Landwert	2'699'200
Wertquote StWE	gem. Grundbuch (bei EFH = 1)	0.122
Grundstückswert	= Realwert * Wertquote	329'000
Mietwertansatz Ø		4.56%
Mietwert		15'000

Steuerbetrag

	Bisher	Neu	Δ
Steuerbares Einkommen	41'800	40'300	
Steuerbetrag Einkommen	1'689	1'492	-197
Steuerbares Vermögen	0	83'000	
Steuerbetrag Vermögen	0	106	106

Informationen Grundstück und Verkauf

Objektart	EFH
Verkaufspreis	1'450'000

Grundstücksbewertung

Bewertung bisher

Güterschätzungswert	662'000
Mietwert	31'500

Bewertung neu

NSV-Neubauwert	560'000	
Entwertung	30 %	
Zeitwert		392'000
Fläche m ²	713	
Landwert CHF/m ²	1'100	
Landwert	= Fläche * Landzonenwert CHF/m ²	784'300
Landwert massgebend	Berücksichtigung Übernutzung	784'300
Realwert (ungeteilt)	= Zeitwert + Landwert	1'176'300
Wertquote StWE	gem. Grundbuch (bei EFH = 1)	1.000
Grundstückswert	= Realwert * Wertquote	1'176'000
Mietwertansatz Ø		2.56%
Mietwert		30'100

Steuerbetrag

	Bisher	Neu	Δ
Steuerbares Einkommen	56'300	52'300	
Steuerbetrag Einkommen	3'756	3'184	-572
Steuerbares Vermögen	1'130'000	1'644'000	
Steuerbetrag Vermögen	1'444	2'100	656

Informationen Grundstück und Verkauf

Objektart	EFH
Verkaufspreis	1'440'000

Grundstücksbewertung

Bewertung bisher

Güterschätzungswert	579'000
Mietwert	28'700

Bewertung neu

NSV-Neubauwert	720'000	
Entwertung	30 %	
Zeitwert		504'000
Fläche m ²	652	
Landwert CHF/m ²	1'100	
Landwert	= Fläche * Landzonenwert CHF/m ²	717'200
Landwert massgebend	Berücksichtigung Übernutzung	717'200
Realwert (ungeteilt)	= Zeitwert + Landwert	1'221'200
Wertquote StWE	gem. Grundbuch (bei EFH = 1)	1.000
Grundstückswert	= Realwert * Wertquote	1'221'000
Mietwertansatz Ø		2.52%
Mietwert		30'800

Steuerbetrag

	Bisher	Neu	Δ
Steuerbares Einkommen	157'300	155'700	
Steuerbetrag Einkommen	19'164	18'912	-253
Steuerbares Vermögen	1'670'000	2'312'000	
Steuerbetrag Vermögen	2'133	2'954	821

Informationen Grundstück und Verkauf

Objektart	EFH
Verkaufspreis	1'400'000

Grundstücksbewertung

Bewertung bisher

Güterschätzungswert	645'000
Mietwert	31'200

Bewertung neu

NSV-Neubauwert	700'000	
Entwertung	30 %	
Zeitwert		490'000
Fläche m ²	685	
Landwert CHF/m ²	800	
Landwert	= Fläche * Landzonenwert CHF/m ²	548'000
Landwert massgebend	Berücksichtigung Übernutzung	548'000
Realwert (ungeteilt)	= Zeitwert + Landwert	1'038'000
Wertquote StWE	gem. Grundbuch (bei EFH = 1)	1.000
Grundstückswert	= Realwert * Wertquote	1'038'000
Mietwertansatz Ø		2.71%
Mietwert		28'100

Steuerbetrag

	Bisher	Neu	Δ
Steuerbares Einkommen	84'900	79'900	
Steuerbetrag Einkommen	7'993	7'252	-741
Steuerbares Vermögen	630'000	1'023'000	
Steuerbetrag Vermögen	805	1'307	502

Informationen Grundstück und Verkauf

Objektart	StWE
Verkaufspreis	928'000

Grundstücksbewertung*Bewertung bisher*

Güterschätzungswert	476'000
Mietwert	27'600

Bewertung neu

NSV-Neubauwert	3'460'000	
Entwertung	17 %	
Zeitwert		2'871'800
Fläche m ²	1'020	
Landwert CHF/m ²	1'500	
Landwert	= Fläche * Landzonenwert CHF/m ²	1'530'000
Landwert massgebend	Berücksichtigung Übernutzung	1'723'080
Realwert (ungeteilt)	= Zeitwert + Landwert	4'594'880
Wertquote StWE	gem. Grundbuch (bei EFH = 1)	0.139
Grundstückswert	= Realwert * Wertquote	638'000
Mietwertansatz Ø		4.14%
Mietwert		26'300

Steuerbetrag

	<i>Bisher</i>	<i>Neu</i>	Δ
Steuerbares Einkommen	101'300	97'800	
Steuerbetrag Einkommen	10'497	9'961	-536
Steuerbares Vermögen	420'000	581'000	
Steuerbetrag Vermögen	537	744	207

Informationen Grundstück und Verkauf

Objektart	EFH
Verkaufspreis	775'000

Grundstücksbewertung

Bewertung bisher

Güterschätzungswert	383'500
Mietwert	15'200

Bewertung neu

NSV-Neubauwert	700'000	
Entwertung	30 %	
Zeitwert		490'000
Fläche m ²	918	
Landwert CHF/m ²	800	
Landwert	= Fläche * Landzonenwert CHF/m ²	734'400
Landwert massgebend	Berücksichtigung Übernutzung	734'400
Realwert (ungeteilt)	= Zeitwert + Landwert	1'224'400
Wertquote StWE	gem. Grundbuch (bei EFH = 1)	0.500
Grundstückswert	= Realwert * Wertquote	612'000
Mietwertansatz Ø		3.12%
Mietwert		19'100

Steuerbetrag

	Bisher	Neu	Δ
Steuerbares Einkommen	55'400	56'200	
Steuerbetrag Einkommen	3'627	3'742	115
Steuerbares Vermögen	140'000	368'500	
Steuerbetrag Vermögen	179	471	292

Informationen Grundstück und Verkauf

Objektart	EFH
Verkaufspreis	1'360'000

Grundstücksbewertung

Bewertung bisher

Güterschätzungswert	698'000
Mietwert	30'500

Bewertung neu

NSV-Neubauwert	670'000	
Entwertung	30 %	
Zeitwert		469'000
Fläche m ²	483	
Landwert CHF/m ²	1'800	
Landwert	= Fläche * Landzonenwert CHF/m ²	869'400
Landwert massgebend	Berücksichtigung Übernutzung	869'400
Realwert (ungeteilt)	= Zeitwert + Landwert	1'338'400
Wertquote StWE	gem. Grundbuch (bei EFH = 1)	1.000
Grundstückswert	= Realwert * Wertquote	1'338'000
Mietwertansatz Ø		2.40%
Mietwert		32'100

Steuerbetrag

	Bisher	Neu	Δ
Steuerbares Einkommen	70'800	68'700	
Steuerbetrag Einkommen	5'903	5'592	-311
Steuerbares Vermögen	180'000	820'000	
Steuerbetrag Vermögen	230	1'048	818

Informationen Grundstück und Verkauf

Objektart	EFH
Verkaufspreis	775'000

Grundstücksbewertung

Bewertung bisher

Güterschätzungswert	383'500
Mietwert	15'200

Bewertung neu

NSV-Neubauwert	690'000	
Entwertung	30 %	
Zeitwert		483'000
Fläche m ²	918	
Landwert CHF/m ²	800	
Landwert	= Fläche * Landzonenwert CHF/m ²	734'400
Landwert massgebend	Berücksichtigung Übernutzung	734'400
Realwert (ungeteilt)	= Zeitwert + Landwert	1'217'400
Wertquote StWE	gem. Grundbuch (bei EFH = 1)	0.500
Grundstückswert	= Realwert * Wertquote	608'000
Mietwertansatz Ø		3.13%
Mietwert		19'000

Steuerbetrag

	Bisher	Neu	Δ
Steuerbares Einkommen	35'600	36'400	
Steuerbetrag Einkommen	954	1'035	81
Steuerbares Vermögen	50'000	274'500	
Steuerbetrag Vermögen	64	351	287

Informationen Grundstück und Verkauf

Objektart	StWE
Verkaufspreis	730'000

Grundstücksbewertung

Bewertung bisher

Güterschätzungswert	411'000
Mietwert	24'000

Bewertung neu

NSV-Neubauwert	2'460'000	
Entwertung	28 %	
Zeitwert		1'771'200
Fläche m ²	1'025	
Landwert CHF/m ²	800	
Landwert	= Fläche * Landzonenwert CHF/m ²	820'000
Landwert massgebend	Berücksichtigung Übernutzung	1'062'720
Realwert (ungeteilt)	= Zeitwert + Landwert	2'833'920
Wertquote StWE	gem. Grundbuch (bei EFH = 1)	0.190
Grundstückswert	= Realwert * Wertquote	538'000
Mietwertansatz Ø		4.29%
Mietwert		23'100

Steuerbetrag

	Bisher	Neu	Δ
Steuerbares Einkommen	69'700	66'800	
Steuerbetrag Einkommen	5'740	5'310	-430
Steuerbares Vermögen	0	25'000	
Steuerbetrag Vermögen	0	32	32

Informationen Grundstück und Verkauf

Objektart	EFH
Verkaufspreis	1'560'000

Grundstücksbewertung

Bewertung bisher

Güterschätzungswert	1'103'000
Mietwert	42'600

Bewertung neu

NSV-Neubauwert	1'080'000	
Entwertung	24 %	
Zeitwert		820'800
Fläche m ²	439	
Landwert CHF/m ²	450	
Landwert	= Fläche * Landzonenwert CHF/m ²	197'550
Landwert massgebend	Berücksichtigung Übernutzung	492'480
Realwert (ungeteilt)	= Zeitwert + Landwert	1'313'280
Wertquote StWE	gem. Grundbuch (bei EFH = 1)	1.000
Grundstückswert	= Realwert * Wertquote	1'313'000
Mietwertansatz Ø		2.43%
Mietwert		31'900

Steuerbetrag

	Bisher	Neu	Δ
Steuerbares Einkommen	221'300	210'600	
Steuerbetrag Einkommen	29'406	27'656	-1'750
Steuerbares Vermögen	5'000'000	5'210'000	
Steuerbetrag Vermögen	6'388	6'656	268

Informationen Grundstück und Verkauf

Objektart	StWE
Verkaufspreis	1'100'000

Grundstücksbewertung

Bewertung bisher

Güterschätzungswert	424'615
Mietwert	27'672

Bewertung neu

NSV-Neubauwert	1'280'000	
Entwertung	21 %	
Zeitwert		1'011'200
Fläche m ²	495	
Landwert CHF/m ²	1'600	
Landwert	= Fläche * Landzonenwert CHF/m ²	792'000
Landwert massgebend	Berücksichtigung Übernutzung	792'000
Realwert (ungeteilt)	= Zeitwert + Landwert	1'803'200
Wertquote StWE	gem. Grundbuch (bei EFH = 1)	0.465
Grundstückswert	= Realwert * Wertquote	838'000
Mietwertansatz Ø		3.84%
Mietwert		32'200

Steuerbetrag

	Bisher	Neu	Δ
Steuerbares Einkommen	351'000	350'900	
Steuerbetrag Einkommen	49'324	49'310	-14
Steuerbares Vermögen	0	392'000	
Steuerbetrag Vermögen	0	501	501

Informationen Grundstück und Verkauf

Objektart	StWE
Verkaufspreis	1'520'000

Grundstücksbewertung

Bewertung bisher

Güterschätzungswert	732'000
Mietwert	36'000

Bewertung neu

NSV-Neubauwert	8'800'000	
Entwertung	30 %	
Zeitwert		6'160'000
Fläche m ²	5'451	
Landwert CHF/m ²	1'600	
Landwert	= Fläche * Landzonenwert CHF/m ²	8'721'600
Landwert massgebend	Berücksichtigung Übernutzung	8'721'600
Realwert (ungeteilt)	= Zeitwert + Landwert	14'881'600
Wertquote StWE	gem. Grundbuch (bei EFH = 1)	0.087
Grundstückswert	= Realwert * Wertquote	1'294'000
Mietwertansatz Ø		3.18%
Mietwert		41'100

Steuerbetrag

	Bisher	Neu	Δ
Steuerbares Einkommen	144'800	144'300	
Steuerbetrag Einkommen	17'185	17'106	-79
Steuerbares Vermögen	0	0	
Steuerbetrag Vermögen	0	0	0

Informationen Grundstück und Verkauf

Objektart	StWE
Verkaufspreis	920'000

Grundstücksbewertung

Bewertung bisher

Güterschätzungswert	474'000
Mietwert	24'400

Bewertung neu

NSV-Neubauwert	6'340'000	
Entwertung	14 %	
Zeitwert		5'452'400
Fläche m ²	3'261	
Landwert CHF/m ²	850	
Landwert	= Fläche * Landzonenwert CHF/m ²	2'771'850
Landwert massgebend	Berücksichtigung Übernutzung	3'271'440
Realwert (ungeteilt)	= Zeitwert + Landwert	8'723'840
Wertquote StWE	gem. Grundbuch (bei EFH = 1)	0.070
Grundstückswert	= Realwert * Wertquote	610'000
Mietwertansatz Ø		4.18%
Mietwert		25'500

Steuerbetrag

	Bisher	Neu	Δ
Steuerbares Einkommen	57'600	55'800	
Steuerbetrag Einkommen	3'947	3'684	-263
Steuerbares Vermögen	0	90'000	
Steuerbetrag Vermögen	0	115	115

Informationen Grundstück und Verkauf

Objektart	StWE
Verkaufspreis	148'000

Grundstücksbewertung

Bewertung bisher

Güterschätzungswert	85'000
Mietwert	4'700

Bewertung neu

NSV-Neubauwert	2'230'000	
Entwertung	30 %	
Zeitwert		1'561'000
Fläche m ²	1'934	
Landwert CHF/m ²	450	
Landwert	= Fläche * Landzonenwert CHF/m ²	870'300
Landwert massgebend	Berücksichtigung Übernutzung	936'600
Realwert (ungeteilt)	= Zeitwert + Landwert	2'497'600
Wertquote StWE	gem. Grundbuch (bei EFH = 1)	0.052
Grundstückswert	= Realwert * Wertquote	129'000
Mietwertansatz Ø		4.75%
Mietwert		6'100

Steuerbetrag

	Bisher	Neu	Δ
Steuerbares Einkommen	116'900	117'300	
Steuerbetrag Einkommen	12'889	12'950	61
Steuerbares Vermögen	8'000'000	8'044'000	
Steuerbetrag Vermögen	10'220	10'276	56

Informationen Grundstück und Verkauf

Objektart	EFH
Verkaufspreis	300'000

Grundstücksbewertung

Bewertung bisher

Güterschätzungswert	186'000
Mietwert	9'600

Bewertung neu

NSV-Neubauwert	250'000	
Entwertung	30 %	
Zeitwert		175'000
Fläche m ²	287	
Landwert CHF/m ²	200	
Landwert	= Fläche * Landzonenwert CHF/m ²	57'400
Landwert massgebend	Berücksichtigung Übernutzung	105'000
Realwert (ungeteilt)	= Zeitwert + Landwert	280'000
Wertquote StWE	gem. Grundbuch (bei EFH = 1)	1.000
Grundstückswert	= Realwert * Wertquote	280'000
Mietwertansatz Ø		3.46%
Mietwert		9'700

Steuerbetrag

	Bisher	Neu	Δ
Steuerbares Einkommen	48'600	47'700	
Steuerbetrag Einkommen	2'654	2'525	-129
Steuerbares Vermögen	0	94'000	
Steuerbetrag Vermögen	0	120	120