



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

**Auswertung Vernehmlassung**

Titel:	Teilrevision des Steuergesetzes	Typ:	Bericht Regierungsrat	Version:	
Thema:	Auswertung Vernehmlassung	Klasse:		FreigabeDatum:	
Autor:	Raphael Hemmerle	Status:		DruckDatum:	
Ablage/Name:	Bericht zuhanden LR_Auswertung Vernehmlassung.docx			Registratur:	2019.NWFD.30

**Inhalt**

<b>1</b>	<b>Einleitung</b> .....	<b>4</b>
<b>2</b>	<b>Abkürzungsverzeichnis</b> .....	<b>4</b>
<b>3</b>	<b>Zusammenfassung der Vernehmlassungsergebnisse</b> .....	<b>5</b>
3.1	Übersicht Vernehmlassungsteilnehmende.....	5
3.2	Stossrichtung der Reform und Systemwechsel.....	5
3.3	Keine Erhöhung der Mietwerte .....	5
3.4	Korrekturmechanismen.....	5
3.5	Anfechtung der Grundstücks- und Mietwerte .....	5
3.6	Regelungsdichte im Steuergesetz .....	6
3.7	Stellungnahme Regierungsrat .....	6
<b>4</b>	<b>Auswertung der Stellungnahmen der Vernehmlassungsteilnehmenden</b> .....	<b>7</b>
4.1	Allgemeine Bemerkungen.....	7
4.2	Auswertung Fragenkatalog.....	17
4.2.1	Frage 1 .....	18
4.2.2	Frage 2.....	20
4.2.3	Frage 3.....	22
4.2.4	Frage 4.....	23
4.2.5	Frage 5.....	24
4.2.6	Frage 6.....	27
4.2.7	Frage 7 .....	29

## 1 Einleitung

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

Zur Vernehmlassung eingeladen wurden:

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

## 2 Abkürzungsverzeichnis

### **Parteien**

MITTE	Die Mitte Nidwalden
FDP	FDP.Die Liberalen Nidwalden
GN	Grüne Nidwalden
SP	Sozialdemokratische Partei Nidwalden
SVP	Schweizerische Volkspartei Nidwalden
JFNW	Jungfreisinnige Nidwalden

### **Politische Gemeinden**

BEC	Beckenried
BUO	Buochs
DAL	Dallenwil
EMT	Emmetten
EBÜ	Ennetbürgen
EMO	Ennetmoos
HER	Hergiswil
ODO	Oberdorf
STA	Stans
SST	Stansstad
WOL	Wolfenschiessen

### **Schulgemeinden**

SG EMT	Schulgemeinde Emmetten
SG ODO	Schulgemeinde Oberdorf
SG SST	Schulgemeinde Stansstad
SG WOL	Schulgemeinde Wolfenschiessen

### **Andere**

LKN	Römisch-Katholische Landeskirche Nidwalden
KG EBÜ	Römisch-Katholische Kirchgemeinde Ennetbürgen
GV	Gewerbeverband
HEV	Hauseigentümerverband Nidwalden
MV	Mieterverband Luzern/Nidwalden/Obwalden/Uri
NSV	Nidwaldner Sachversicherung

Enthalt. Enthaltung

### 3 Zusammenfassung der Vernehmlassungsergebnisse

#### 3.1 Übersicht Vernehmlassungsteilnehmende

Folgende Stellungnahmen gingen ein:

Vernehmlassungsteilnehmende	Stellungnahme	Verzicht	Keine Antwort
Parteien	SVP, MITTE, FDP, GN, SP, JFNW		JCVP, JSVP
Politische Gemeinden	BUO, DAL, EMT, EBÜ, EMO, HER, ODO, STA, SST, WOL	BEC	
Schulgemeinden	SG ODO, SG SST, SG WOL, SG EMT		
Andere	KG EBÜ, HEV	LKN	GV, MV NSV
<b>Total</b>	<b>22</b>	<b>2</b>	<b>5</b>

#### 3.2 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.

#### 3.3 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.

#### 3.4 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.

#### 3.5 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.

### **3.6 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.

### **3.7 Stellungnahme Regierungsrat**

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

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.

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 von verschiedenen Teilnehmenden eingebrachte Vorschlag, auf einen Abzug für Unternutzung zu verzichten, wird abgelehnt. Von einer Streichung betroffen wären insbesondere auch Rentnerinnen und Rentner, die in einem alten Haus auf einer grossen Parzelle wohnen. Die Immobilienbewertung soll sich demnach, wie in der Vernehmlassungsvorlage vorgesehen, nach der aktuellen Nutzung eines Grundstücks richten und nicht nach dem Potential.

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 Methodenänderung in der Summe steuerneutral durchzuführen, 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 einem Entscheid 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, sind die wesentlichen Parameter und Bewertungsgrundsätze nicht in einer Weisung, sondern in einer Verordnung festzulegen.

## 4 Auswertung der Stellungnahmen der Vernehmlassungsteilnehmenden

### 4.1 Allgemeine Bemerkungen

Wer	Bemerkungen	Stellungnahme Regierungsrat
EMO	<p>Der Gemeinderat Ennetmoos stellt fest, dass im Gesetzesentwurf nur wenige und meist nicht sehr konkrete Bestimmungen verankert sind. Auch wenn dies verfassungs- und gesetzeskonform sein sollte, können wir diesem Vorgehen aus politischer Sicht nicht zustimmen. Gerade im Abgaberecht sollten die Rahmenbedingungen auf Gesetzesstufe von der Legislative klar und umfassend geregelt werden. Beispielsweise Schwimmbassins werden bei der Nidwaldner Sachversicherung nur auf Antrag der Eigentümerin oder des Eigentümers versichert (Art. 17 Abs. 1 Ziff. 2 NSVG, NG 867.1). Es ist sicherzustellen, dass Luxusbauten bei der Ermittlung der Vermögenssteuerwerte mitberücksichtigt werden.</p> <p>Art. 50 Abs. 2: Einige Gemeinden im Kanton Nidwalden haben zu grosse Bauzonen ausgeschieden. Zudem wird die öffentliche Hand aufgefordert, Massnahmen gegen Baulandhortung zu ergreifen. Beispielsweise auch das neue Planungs- und Baugesetz des Kantons Nidwalden (PBG, NG 611.1) verlangt in Art. 175, dass zusammenhängendes Bauland mit einer Fläche über 3'000 m<sup>2</sup>, das rechtskräftig einer Wohnzone oder eine Wohn- und Gewerbezone zugewiesen ist und auf dem mit dem Bau nicht binnen zehn Jahren nach dem Inkrafttreten des PBG begonnen wird, im Rahmen der nächsten ordentlichen Revision der Zonenplanung einer Nichtbauzone zuzuweisen ist. Für uns ist unverständlich, dass Eigentümer und Eigentümerinnen von grossen Flächen Bauland steuerlich bevorzugt behandelt werden, wenn sie ihr Land nicht überbauen lassen. Dies widerspricht den Interessen der Raumplanungsgesetzgebung. Die Gemeinden haben für Bauzonen eine Erschliessungspflicht, unabhängig ob diese Bauzonen landwirtschaftlich genutzt werden oder nicht. Überdies werden ja beinahe sämtliche Bau-parzellen bis zur Bebauung landwirtschaftlich genutzt. Überdies ist für den Wert des Baulandes keinesfalls die Nutzung als Landwirtschaftsland massgebend.</p>	<p><b>Ablehnung</b> Die Bestimmungen zum Mietwertansatz, zu den Landwerten etc. sollen in einer Verordnung des Regierungsrates geregelt werden. Nur damit kann sichergestellt werden, dass die verwendeten Werte marktgerechte Vermögenswerte ergeben und vor allem, dass die Revision Haushaltsneutral durchgeführt werden kann.</p> <p><b>Ablehnung</b> Es wird anerkannt, dass das neue PGB auf verdichtetes Bauen ausgerichtet ist. Die steuerliche Bewertung soll sich aber nicht nach dem raumplanerischen Potential, sondern nach der aktuellen Nutzung richten. Dies auch vor dem Hintergrund, dass insbesondere auch Rentnerinnen und Rentner mit einem alten Haus auf einem – nach aktuellen raumplanerischen Vorgaben – zu grossen Grundstück von der Änderung betroffen wären. Die Bewertung von unbebautem Bauland, welches landwirtschaftlich genutzt wird soll beibehalten werden.</p>

	<p>Landwert: Erstaunt haben wir zur Kenntnis genommen, dass die Landwerte durch die Immobilienberatungsfirma Wüest Partner AG ermittelt werden sollen. Wir gehen davon aus, dass es auch in der Zentralschweiz kompetente Immobilienberatungsfirmen gibt. Insbesondere wenn es um ein mehrjähriges Mandat geht, erwarten wir vom Kanton Nidwalden eine gesetzeskonforme Ausschreibung gemäss der Submissionsgesetzgebung. Gemäss Terminplan erfolgt im Zeitraum vom Februar 2021 - April 2021 die öffentliche Ausschreibung der Immobilienbewertungssoftware. Weshalb beinhaltet dieses Submission nicht auch die Landwertzonen?</p> <p>Terminplan: Derzeit müssen alle Gemeinden ihre Bau- und Zonen Reglemente überarbeiten und diese den Bestimmungen des neuen Planungs- und Baugesetzes anpassen. Die neuen Vorschriften haben grosse Auswirkungen auf die Landwerte. Die Anpassungen haben spätestens auf den 1.1.2023 zu erfolgen. Gemäss Terminplan sind die Landwerte aber bereits 2022 festzulegen. Es ist sicherzustellen, dass die Landwerte nur einmal neu ermittelt werden müssen.</p>	<p><b>Kenntnisnahme</b> Das Immobilienberatungsunternehmen Wüest &amp; Partner weist eine grosse Erfahrung bei der Erarbeitung von Landwerten und Landzonen aus und hat auch schon vergleichbare Projekte mit anderen Kantonen durchgeführt, u.a. mit Luzern. Es ist ein Anliegen, dass die berechneten Werte auf etablierten und akzeptierten Modellen beruhen und die Schnittstellen für die Implementierung ins System inkl. Grundbuch vorhanden sind. Die Submissionsgesetzgebung wird eingehalten. Aufgrund der Kostenhöhe kann der Auftrag freihändig vergeben werden.</p> <p><b>Kenntnisnahme</b> Es wird auf den Zeitplan Rücksicht genommen. Dem Regierungsrat ist es ein Anliegen, möglichst kostenschonend zu handeln.</p>
<p>HER</p>	<p>Grundsätzlich unterstützt der Gemeinderat Hergiswil die Stossrichtung der Teilrevision, das Schatzungswesen im Kanton Nidwalden zu vereinfachen. Tendenziell führt die beabsichtigte Revision zu einer Erhöhung der steuerbaren Liegenschaftswerte. Parallel läuft aufgrund des revidierten Baugesetzes eine Revision der Bau- und Zonenordnung aller Nidwaldner Gemeinden. Im Rahmen dieser Revision werden auch die Nutzungsmöglichkeiten der Grundstücke in der Bauzone neu definiert.</p> <p>Der Wert eines Grundstückes bemisst sich insbesondere über die Nutzungsmöglichkeiten. Diese Nutzungsmöglichkeiten schlagen sich auch in den bezahlten Grundstückspreisen nieder. Infolge der Revision der eidgenössischen Raumplanungsgesetzgebung ist kaum zu erwarten, dass die Bauzonen spürbar erweitert werden. Infolge dessen wird die Nachfrage nach bisher unternutzte Grundstücke steigen, um z.B. Einfamilienhäuser durch Mehrfamilienhäuser zu ersetzen.</p>	<p><b>Kenntnisnahme</b> Eine Erhöhung der Vermögenssteuerwerte wird aufgrund der Entwicklung der Landpreise in den letzten zwanzig Jahren bei jeder Neuschätzung erfolgen. Sie wäre auch geboten, wenn die Vorlage abgelehnt würde. Die Vermögenssteuerwerte sollen den realen Verkehrswerten angeglichen werden.</p>

	<p>Infolge der komplizierten Baugesetzgebung ist es einfachen Bürgern kaum mehr möglich, einen Neubau auf bisher unternutzten Grundstücken selber zu realisieren. Der Verkauf an Immobilienunternehmen ist die Folge.</p> <p>Durch die Revision und durch das Abstellen des Landwertes auf den sogenannten Realwert bzw. durch die Einteilung in Landwertzonen werden sogenannte unternutzte Grundstücke im Wert steigen, so dass die steuerliche Belastung steigen wird.</p> <p>Der Gemeinderat Hergiswil fordert deshalb den Regierungsrat und die Steuerverwaltung auf, unter Berücksichtigung der Vorgaben des StHG und des Bundesgesetzes über die direkten Bundessteuern den ihnen zukommenden Ermessensspielraum bei der Festlegung der Verkehrswerte zugunsten der Liegenschaftsbesitzer auszuüben. Ein höherer Steuerwert führt zu einer tendenziell höheren hypothekarischen Belastung der Grundstücke (um die Differenz zwischen Eigenmietwert und Hypothekarzinszahlung möglichst klein zu halten was volkswirtschaftlich gesehen nicht zu fördern ist).</p> <p>Zudem führt diese Revision zu erhöhten Eigenmietwerten, welche insbesondere bei den nicht mehr im Erwerbsleben befindlichen Liegenschaftsbesitzern durch die Eigenmietwertbesteuerung zu einem fiktiven Einkommen führt und deren Steuerbelastung nicht mehr tragbar ist. Ein Systemwechsel ist in absehbarer Zukunft unseres Erachtens nicht zu erwarten.</p> <p>Solange der Eigenmietwert noch als fiktives Einkommen versteuert wird, ist dafür zu sorgen, dass dieses fiktive Einkommen so tief wie möglich ist. Die in der Teilrevision des Steuergesetzes vorgesehenen Änderungen dürfen in keinem Fall zu einer wesentlichen Erhöhung der Besteuerung des Eigenmietwertes führen. Denn Wohneigentum darf nicht weiterhin künstlich verteuert werden, weil dies zu einer hypothekarischen Belastung führt.</p> <p>Zudem ist sicherzustellen, dass der Eigentümer bei der Erstbewertung nach neuer Schätzungsordnung die Möglichkeit zur Einsprache hat, um danach folgende Veranlagungen in einer akzeptablen Zeit vornehmen zu können.</p> <p>Von einer personellen Aufstockung des Steueramtes ist abzusehen.</p>	<p>Dies führt zu höheren Vermögenssteuerwerten. In der Summe von Vermögens- und Einkommenssteuern führt die Teilrevision zu keiner Steuererhöhung.</p> <p><b>Zustimmung</b> Bei der Bewertung von unternutzten Grundstücken wird diesem Umstand Rechnung getragen. (Siehe auch EMO).</p> <p><b>Zustimmung</b> Die Teilrevision des Steuergesetzes soll in der Summe weder zu einer Steuererhöhung, noch zu einer Steuersenkung führen. Das Wohneigentum soll weiterhin gefördert werden. Um sicherzustellen, dass mit der Teilrevision des Steuergesetzes in der Summe keine Steuererhöhung erfolgt, wird der Abzug für selbstbewohnte Wohnliegenschaften von 30% auf 40% erhöht.</p> <p><b>Zustimmung</b> Art. 221 wird nicht abgeändert.</p> <p><b>Kenntnisnahme</b> Die Migration der Daten aus dem alten System in das neue und insbesondere die generelle Neuschätzung kann</p>
--	---	--

		<p>mit dem bestehenden Personal nicht zeitnah umgesetzt werden. Für das Projekt und für die Neuschätzung ist daher eine temporäre personelle Aufstockung erforderlich. Andernfalls wird eine externe Unterstützung beauftragt werden müssen. Ziel soll sein, dass sämtliche Grundstücksbesitzer in einem angemessen kurzen Zeitraum die neue Immobilienbewertung erhalten. Ansonsten fände eine Ungleichbehandlung statt, wenn die Steuerveranlagungen auf unterschiedlichen Schätzungswerten beruhen.</p>
<p>BUO</p>	<p>Bemerkungen: Folgende Artikel im Steuergesetz des Kantons NW, welche im Zusammenhang von Grundstücken stehen, sollen auf eine Anpassung überprüft werden:</p> <p>StG Art. 24, Abs. 6: «Wird ein Grundstück zu einem Vorzugsmietzins an eine nahestehende Person vermietet, ist als Mietertrag jener Wert steuerbar, der bei Eigennutzung gemäss Abs. 4 massgebend ist. »          Gemäss Bundesgerichtsentscheid ist eine Aufrechnung des vereinbarten Mietzinses bis zum Eigenmietwert nur zulässig, wenn die jeweiligen Mietzinseinnahmen weniger als 50 Prozent des Eigenmietwertes betragen. Dies ist auch die Praxis des Kantons Luzern. Sollte der Kanton Nidwalden dies nicht auch im Gesetz oder zumindest in der Praxis anpassen?</p> <p>StG Art. 56 (Natürliche Personen): «Die einfache Minimalsteuer auf Grundstücken beträgt 0.3 Promille des Steuerwertes. »          StG Art. 103 (Juristische Personen): «Die feste Minimalsteuer auf Grundstücken beträgt 0.1 Promille des Steuerwertes. »          Die Minimalsteuer auf Grundstücken bei den natürlichen Personen steht in keinem Verhältnis zu den juristischen Personen. Wäre eine Anpassung bei den natürlichen Personen insbesondere auch in Folge der höher zu erwartenden Vermögenssteuerwerten nicht angebracht? Der Kanton Luzern kennt die Minimalsteuer auf Grundstücken nur bei den Juristischen Personen</p>	<p><b>Kenntnisnahme</b>          Die Praxis im Kanton Nidwalden dazu entspricht der bundesgerichtlichen Rechtsprechung.</p> <p><b>Kenntnisnahme</b>          Die vorliegende Steuergesetzrevision soll sich auf die Immobilienbewertung konzentrieren. Eine Anpassung oder Abschaffung der Minimalsteuern wird für eine spätere Steuergesetzrevision jedoch geprüft.</p>
<p>GN</p>	<p>Der Kanton Nidwalden hat es mit der Teilrevision des Gesetzes über die Steuern des Kantons und der Gemeinden (Erneuerung Immobilienbewertung) in der Hand auch etwas gegen die herrschende Immobilienspekulationen zu unternehmen. Im aktuellen Null- oder Negativzinsumfeld sind Anlagen im Immobilienbereich gefragter denn je. Dies treibt</p>	<p><b>Kenntnisnahme</b></p>

	<p>nicht nur die Boden- und Wohnungspreise sowie Mieten in die Höhe, sondern steigert auch den Bodenverbrauch. Diesen Entwicklungen sollte bestmöglich entgegengewirkt werden, so dass sich die Preisspirale in Nidwalden nicht weiterdreht. Ein nachhaltiger Umgang mit Boden und eine ausgewogene Immobilienbewertung sind wichtige Schritte, um auch in Zukunft ein attraktiver Wohnkanton für eine breite Bevölkerung zu sein.</p> <p>Art.24 Abs.2 und 3 (Anpassungen und Ergänzungen)                  2) Der Mietwert gemäss Abs. 1 Ziff. 2 entspricht der mittleren Marktmiete und wird vom Kantonalen Steueramt grundsätzlich schematisch und formelmässig nach Grundstückskategorien in Prozenten des Grundstückswerte festgelegt. Weicht das Potenzial der Ausnützung einer Parzelle von der raumplanerisch vorgesehenen in einem grösseren Ausmass ab, soll die Über- oder Unternutzung im Grundstückswert entsprechend berücksichtigt und hinzugerechnet werden.</p> <p>3)Der Landrat <del>Regierungsrat</del> legt im Gesetz die Prozentsätze in der Bandbreite von X-Y% je Grundstückskategorie so fest, dass mittlere Marktmieten erreicht werden.</p>	<p><b>Ablehnung</b>                  Eine Ergänzung im Gesetz wird abgelehnt (siehe EMO).</p> <p><b>Ablehnung</b>                  Es sollen keine Mietwertansätze und auch keine Bandbreiten im Gesetz verankert werden. Die Mietwertansätze werden in einer Verordnung des Regierungsrates geregelt.</p>
<p>MITTE</p>	<p>Grundsätzlich muss die schematische und formelmässige Immobilienbewertung detaillierter im Gesetz abgebildet sein. Im vorliegenden Gesetzesentwurf fehlt beispielsweise die Kategorisierung der Grundstücke, die zum Real- oder Ertragswert geschätzt werden, die Berechnungsgrundlagen oder die Definition von Dritttransaktionen.</p> <p>Art. 50 Absatz 2: Dieser Absatz soll ersatzlos gestrichen werden, da der Landwert unabhängig von der Nutzung und Grösse als Bauland besteuert werden soll. Es ist nicht mit dem Ziel des verdichteten Bauens vereinbar, wenn grosse Baulandflächen steuerlich bevorzugt behandelt werden.</p> <p>Im Bericht wird geschrieben, dass die Wüest Partner AG die Landwerte ermittelt. Wir gehen davon aus, dass diese Arbeiten gemäss Submissionsgesetzgebung korrekt ausgeschrieben werden.</p>	<p><b>Ablehnung</b>                  Der Regierungsrat regelt die Ermittlung der Grundstücks- und Mietwert in einer Verordnung. Nur damit kann eine marktgerechte und zeitnahe Anpassung gewährleistet und eine Erhöhung insbesondere der Mietwerte verhindert werden.</p> <p><b>Ablehnung</b>                  Siehe EMO.</p> <p><b>Kenntnisnahme</b>                  Siehe die Stellungnahme zu EMO.</p>

	<p>Die Aufstockung des Personals soll realistisch geschätzt werden und (falls notwendig) befristet die nötigen Stellen geschaffen werden. Wichtig ist, dass die Umstellung zügig und zeitnah umgesetzt werden kann.</p> <p>Es ist auch zu berücksichtigen, dass die NSV regelmässiger Schätzungen vornehmen muss, da diese Schätzungen an Bedeutung gewinnen.</p> <p>Allgemein wird festgestellt, dass viel zu lange mit einer Anpassung der Immobilienbewertung gewartet wurde. Die Differenzen zur heutigen Schätzung werden sehr gross sein und viel Widerstand hervorrufen. Wir begrüssen aber die Umstellung auf die formalisierte Form der Bewertung.</p>	<p><b>Zustimmung</b> Es ist im Interesse sämtlicher Beteiligter, dass die Neuschätzung zeitnah geschieht.</p> <p><b>Kenntnisnahme</b></p>
DAL	<p>Die Teilrevision des Gesetzes über die Steuern des Kantons und der Gemeinden (Erneuerung Immobilienbewertung) wird im Sinne des Fragebogens grundsätzlich gutgeheissen.</p>	<p><b>Kenntnisnahme</b></p>
JFNW	<p>Wir sehen ein, dass die Applikationen für die amtlichen Schätzungen auf den neusten Stand gebracht werden müssen.</p> <p>Wir sind aber strikt gegen die Erhöhung der Vermögenssteuern. Diese Teilrevision wirkt sich negativ auf die gesamte Nidwaldner Bevölkerung aus. Die Vermieter werden die Mehrkosten auf ihre Mieter abwälzen können. Somit müssen die Mieter und die Einfamilienhausbesitzer die gesamten Mehrkosten tragen. Meistens gehören letztere beiden Gruppen dem Mittelstand an, welcher vernünftigerweise nicht weiter belastet werden soll.</p> <p>Perfid finden wir, dass im Bericht erwähnt wird, dass Fairness gegenüber anderen Vermögenswerten geschaffen werden soll. Verschiedene Vermögenswerte kann man, wenn es um Fairness geht, gar nicht vergleichen, sie sind viel zu verschieden dafür. Um mit Gerechtigkeit zwischen den Vermögenswerten argumentieren zu können, sollten die Vermögenssteuern ganz abgeschafft werden.</p> <p>Diese Schätzungsmethodenanpassung empfinden wir nur dann als gerechtfertigt, wenn gleichzeitig die Vermögenssteuern gesenkt werden würden. Belasten wir unseren Mittelstand bitte nicht noch weiter!</p>	<p><b>Kenntnisnahme</b> Die Erhöhung der Vermögenssteuern geschieht nicht aufgrund der neuen Schätzungsmethode. Die Erhöhung erfolgt aufgrund der Entwicklung der Landpreise. Auch unter der aktuellen Schätzungsmethode wäre eine generelle Neuschätzung aufgrund der Preisentwicklung geboten. Auch das geltende Steuergesetz verlangt, dass die Güterschätzungswerte dem Verkehrswert entsprechen.</p>
EBÜ	<p>Grundsätzlich unterstützt der Gemeinderat Ennetbürgen die Stossrichtung der Teilrevision, das Schätzungswesen im Kanton Nidwalden zu vereinfachen. Tendenziell führt die beabsichtigte Revision zu einer Erhöhung der steuerbaren Liegenschaftswerte. Parallel läuft aufgrund des revidierten Baugesetzes eine Revision der Bau- und Zonenordnung aller Nidwaldner Gemeinden. Im Rahmen dieser Revision werden auch die Nutzungsmöglichkeiten der Grundstücke in der Bauzone neu definiert.</p> <p>Der Wert eines Grundstückes bemisst sich insbesondere über die Nutzungsmöglichkeiten. Diese Nutzungsmöglichkeiten schlagen sich auch in den bezahlten Grundstückspreisen nieder. Infolge der Revision der eidgenössischen Raumplanungsgesetzgebung ist kaum zu erwarten, dass die Bauzonen spürbar erweitert werden. Infolge dessen wird die Nachfrage nach bisher unternutzte Grundstücke steigen, um z.B. Einfamilienhäuser durch Mehrfamilienhäuser zu ersetzen.</p>	<p><b>Kenntnisnahme</b></p>

	<p>Infolge der komplizierten Baugesetzgebung ist es einfachen Bürgern kaum mehr möglich, einen Neubau auf bisher unternutzten Grundstücken selber zu realisieren. Der Verkauf an Immobilienunternehmen ist die Folge.</p> <p>Durch die Revision und durch das Abstellen des Landwertes auf den sogenannten Realwert bzw. durch die Einteilung in Landwertzonen werden sogenannte unternutzte Grundstücke im Wert steigen, so dass die steuerliche Belastung steigen wird.</p> <p>Der Gemeinderat Ennetbürgen fordert deshalb den Regierungsrat und die Steuerverwaltung auf, unter Berücksichtigung der Vorgaben des StHG und des Bundesgesetzes über die direkten Bundessteuern den ihnen zukommenden Ermessensspielraum bei der Festlegung der Verkehrswerte zugunsten der Liegenschaftsbesitzer auszuüben. Ein höherer Steuerwert führt zu einer tendenziell höheren hypothekarischen Belastung der Grundstücke (um die Differenz zwischen Eigenmietwert und Hypothekarzinszahlung möglichst klein zu halten was volkswirtschaftlich gesehen nicht zu fördern ist.</p> <p>Zudem führt diese Revision zu erhöhten Eigenmietwerten, welche insbesondere bei den nicht mehr im Erwerbsleben befindlichen Liegenschaftsbesitzern durch die Eigenmietwertbesteuerung zu einem fiktiven Einkommen führt und deren Steuerbelastung nicht mehr tragbar ist. Ein Systemwechsel ist in absehbarer Zukunft unseres Erachtens nicht zu erwarten.</p> <p>Solange der Eigenmietwert noch als fiktives Einkommen versteuert wird, ist dafür zu sorgen, dass dieses fiktive Einkommen so tief wie möglich ist. Die in der Teilrevision des Steuergesetzes vorgesehenen Änderungen dürfen in keinem Fall zu einer wesentlichen Erhöhung der Besteuerung des Eigenmietwertes führen. Denn Wohneigentum darf nicht weiterhin künstlich verteuert werden, weil dies zu einer hypothekarischen Belastung führt.</p> <p>Zudem ist sicherzustellen, dass der Eigentümer bei der Erstbewertung nach neuer Schätzungsordnung die Möglichkeit zur Einsprache hat, um danach folgende Veranlagungen in einer akzeptablen Zeit vornehmen zu können.</p> <p>Von einer personellen Aufstockung des Steueramtes ist abzusehen.</p>	<p><b>Zustimmung</b> Die Revision soll in der Summe zu keiner Steuererhöhung führen. Siehe HER.</p> <p><b>Zustimmung</b> Siehe HER</p> <p><b>Ablehnung</b> Siehe HER.</p>
<p>FDP</p>	<p>Wie bereits in unserer Vernehmlassung zur Steuergesetzrevision 21 stellen wir den Antrag, in naher Zukunft eine Arbeitsgruppe zum Thema „Steuer-Zukunft Kanton Nidwalden“ einzusetzen. In dieser Gruppe sollen Wirtschaftsvertreter, Gemeinderäte sowie auch Vertreter der einzelnen Fraktionen vertreten sein, damit die kantonale Steuerstrategie weiterentwickelt werden kann.</p> <p>Die folgenden Themen (nicht abschliessend) sehen wir dabei als relevant:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Positionierung im Bereich natürliche Personen</li> <li>- Zukunft der Schenkungssteuer (Abschaffung)</li> <li>- Entwicklung neuer Alleinstellungsmerkmale unter Berücksichtigung des gemäss Steuerharmonisierung gegebenen Spielraums.</li> </ul> <p>Wir danken der Regierung für die geleistete Arbeit und hoffen, dass unsere Anregungen und Bemerkungen in der Teilrevision Steuergesetz 2024 Berücksichtigung finden.</p>	<p><b>Zustimmung</b> Die Finanzdirektion ist sich dieser Wichtigkeit bewusst. Eine Arbeitsgruppe mit Vertretern aus allen Interessengruppen soll im 2. Halbjahr 2021 Vorschläge dazu erarbeiten.</p>

	<p>Die FDP. Die Liberalen Nidwalden fordern den Regierungsrat und die Steuerverwaltung auf, unter Berücksichtigung der Vorgaben des StHG und des Bundesgesetzes über die direkten Bundessteuern den ihnen zukommenden Ermessensspielraum bei der Festlegung der Verkehrswerte zugunsten der Liegenschaftsbesitzer auszuüben. Ein höherer Steuerwert führt zu einer tendenziell höheren hypothekarischen Belastung der Grundstücke (um die Differenz zwischen Eigenmietwert und Hypothekarzinszahlung möglichst klein zu halten), was volkswirtschaftlich gesehen nicht zu fördern ist.</p> <p>Wichtig ist für die FDP- Die Liberalen Nidwalden, dass eine saubere detaillierte Berechnungsgrundlage geschaffen wird. Zwingend notwendig für Gesetzesvorlage sind auch die Zahlen sowie Auswirkungen auf nationalen Finanzausgleich. Ohne diese Fakten wird es schwierig, auf die Gesetzesvorlage einzutreten.</p> <p>Im Allgemeinen sind die Mehreinnahmen zwingend zu kompensieren, es soll keine direkte oder indirekte Steuererhöhung werden.</p> <p>Der Regierungsrat definiert die regelmässige Anpassung der Werte an die Realität als eines der Hauptziele dieser Revision. Wir erachten es als zwingend, dass nach spätestens 4 – 5 Jahren ein ausführlicher Wirkungsbericht zuhanden des Landrats erstellt wird, um zu prüfen, ob die gesetzten Ziele mit der Gesetzesrevision effektiv erreicht wurden, bzw. noch erreicht werden</p>	<p><b>Zustimmung</b> Es ist das Ziel des Regierungsrates, den Kanton Nidwalden als attraktiven Wohnort zu erhalten. Dabei ist auch die Belastung von Grundstückbesitzern ein wichtiger Eckpfeiler. Die Teilrevision soll in der Summe zu keiner Steuererhöhung führen. Siehe auch HER.</p> <p><b>Kenntnisnahme</b> Einige Beispiele für die neue Berechnung und deren Auswirkungen auf die Steuern sind im Bericht an den Landrat im Anhang angefügt. Berechnungen zu den Auswirkungen auf den nationalen Finanzausgleich sind nicht möglich. Die Gesetzesrevision soll voraussichtlich im Jahr 2024 in Kraft treten und damit die ersten Bewertungen. Die Steuerzahlen aus dem Jahr 2024 fließen erstmals im Jahr 2027 in den NFA ein. Die Abhängigkeiten von anderen Faktoren und insbesondere die Entwicklung der anderen Kantone hat einen so grossen Einfluss, dass hier keine Auswirkungen aufgezeigt werden können.</p> <p><b>Zustimmung</b> Die Ziele der Revision sollen nach 5 Jahren mit einem Wirkungsbericht überprüft werden.</p>
--	---	---

EMT	<p>Die Vernehmlassungsantworten verschiedener Gemeinden sind sehr kontrovers. Die vorgestellte Gesetzesänderung zeigt einen gangbaren Weg auf. Das Ziel der Vereinfachung wird erfüllt. Gemäss Aussage des Berichtes zur Vernehmlassung sind die Auswirkungen auf den Steuerertrag nicht relevant. Es kann aber durchaus beim einzelnen Immobilieneigentümer grössere Auswirkungen auf die Steuer geben. Die Aufgabe des Kantons, mit den vorhandenen Daten, vertretbarem Personal- und technischem Aufwand die Grundstückschätzung möglichst objektiv zu vollziehen, kann mit dieser Vorlage realisiert werden.</p> <p>Dass die neue gesetzliche Grundlage, eine Abschaffung des Eigenmietwertes ermöglicht wird begrüsst. Die Verkürzung der Schätzungszyklen wird als zielführend betrachtet.</p>	<b>Kenntnisnahme</b>
SST	<p>Grundsätzlich begrüsst der Gemeinderat Stansstad die Stossrichtung der Teilrevision, das Schätzungswesen im Kanton Nidwalden zu vereinfachen. Ebenfalls wurde festgestellt, dass die letzten Neuschätzungen schon viel zu lange her sind und eine Anpassung der Schätzungen notwendig ist.</p> <p>Grundsätzlich muss die schematische und formelmässige Immobilienbewertung detaillierter im Gesetz abgebildet sein. Im vorliegenden Gesetzesentwurf fehlt beispielsweise die Kategorisierung der Grundstücke, die zum Real- oder Ertragswert geschätzt werden, die Berechnungsgrundlagen oder die Definition von Dritttransaktionen.</p>	<b>Kenntnisnahme</b>
SP	<p>Mit der vorliegenden Teilrevision des Gesetzes über die Steuern des Kantons und der Gemeinden (Erneuerung Immobilienbewertung) kann der Kanton auch raumplanerisch Einfluss nehmen und Anreize für ressourcenschonenden Umgang mit Bauland und zur inneren Verdichtung schaffen. Was sich in der vorliegenden Teilrevision zu wenig widerspiegelt.</p> <p>Der im Bericht stipulierte Vorsatz, dass Wohneigentum gefördert werden soll ist gut, aber für die SP Nidwalden nicht vordringlich. Der Kanton sollte dafür sorgen, dass günstiger Wohnraum entsteht. Der Tatsache, dass sich untere und mittlere Einkommen in den meisten Gemeinden im Kanton nur bezahlbare Mietwohnungen leisten können, ist Rechnung zu tragen.</p>	<b>Kenntnisnahme</b>
HEV	<p>Grundsätzlich ist der HEV Nidwalden mit dem Vorhaben einverstanden, damit eine Vereinfachung sowie Optimierung und Transparenz für alle Eigentümer im Kanton Nidwalden. Es stellt sich die Frage, warum das Programm vom Kanton Luzern übernommen werden soll und ob es nicht allenfalls weitere Alternativen zum Prüfen gäbe.</p>	<p><b>Kenntnisnahme</b></p> <p>Es wird nicht primär das Programm des Kantons Luzern übernommen. Es wird die Schätzungsmethode von Luzern übernommen. Dies, um Ressourcen zu sparen und um Erfahrungen und Wissen austauschen und nutzen zu können.</p> <p>Für den Entscheid über die Software läuft bis Juni eine öffentliche Ausschreibung (Submission).</p>

SG EMT	Dass die neue gesetzliche Grundlage eine Abschaffung des Eigenmietwertes ermöglicht wird begrüsst. Die Verkürzung der Schatzungszyklen wird als zielführend betrachtet.	<b>Kenntnisnahme</b>
-----------	---	----------------------

## 4.2 Auswertung Fragenkatalog

### Zusammenfassung

Nr.	Frage	Ja	Nein	Ent- halt.
1	Sind Sie grundsätzlich mit der Vereinfachung der Immobilienbewertung durch eine Methodenänderung einverstanden? bisher: Mischwertschätzung mit Augenschein und individueller, punktierter Berechnung des Mietwertes, neu: Real- oder Ertragswertschätzung und formelmässige Festlegung des Mietwertes	18	3	0
2	Sind Sie mit der Methode zur Berechnung des Realwerts (siehe Kapitel 6.2) einverstanden? Der Realwert wird insbesondere für Einfamilienhäuser und Stockwerkseigentumswohnungen verwendet und aus dem Zeitbauwert der Liegenschaft (Versicherungswert der Nidwaldner Sachversicherung minus Entwertung) und dem Landwert berechnet.	12	8	1
3	Sind Sie mit der Methode zur Berechnung des Ertragswertes (siehe Kapitel 6.3) einverstanden? Der Ertragswert wird insbesondere für Renditeobjekte wie Mehrfamilien- und Geschäftshäuser verwendet und aus den kapitalisierten Nettomieteträgen berechnet.	18	3	
4	Sind Sie mit dem Korrekturmechanismus des Grundstückswertes (siehe Kapitel 6.6) bei Dritttransaktionen (Erhöhung des Grundstückswertes auf 80% des Drittverkaufspreises, respektive Reduktion auf 100% des Drittverkaufspreises) einverstanden?	16	4	
5	Sind Sie damit einverstanden, dass sich der Mietwert anhand eines Mietwertansatzes (siehe Kapitel 6.2.5) vom Grundstückswert berechnet und dass dieser Mietwertansatz degressiv ausgestaltet ist?	14	6	1
6	Sind Sie damit einverstanden, dass für Immobilienbewertungen neu die ordentlichen Rechtsmittel (siehe Kapitel 7.6) des Steuerverfahrens vorgesehen sind?	10	11	
7	Sind Sie damit einverstanden, dass zur Förderung der Selbstsorge und Eigentumbildung der formelmässig berechnete Mietwert für alle selbstbewohnten Liegenschaften weiterhin um 30% ermässigt wird (Eigenmietwert, siehe Kapitel 6.2.6)?	18	2	1

**Allgemein**

**4.2.1 Frage 1**

Sind Sie grundsätzlich mit der Vereinfachung der Immobilienbewertung durch eine Methodenänderung einverstanden?

bisher: Mischwertschätzung mit Augenschein und individueller, punktierter Berechnung des Mietwertes

neu: Real- oder Ertragswertschätzung und formelmässige Festlegung des Mietwertes

Ja	Nein	Ent-halt.	Bemerkungen	Wer	Stellungnahme Regierungsrat
X				EMO, SG SST, GN, STA, KG EBÜ, SG ODO, SP, SG WOL	
X			Wir begrüßen die Absicht, die Immobilienbewertung mit möglichst vorhandenen Daten aus verschiedenen Quellen zu vernetzen, um so grundsätzlich eine mehr oder weniger automatisierte Bewertung vornehmen zu können. Weiter ist es sinnvoll das Projekt LuVal vom Kanton Luzern zu übernehmen, welcher den politischen Prozess hinter sich und die technische Umsetzung bereits erarbeitet hat.	BUO, DAL	<b>Kenntnisnahme</b>
X			Der Gemeinderat unterstützt die Stossrichtung der Teilrevision, das Schätzungswesen im Kanton Nidwalden zu vereinfachen. Er anerkennt, dass die bisherige Handhabung nicht mehr zeitgemäss ist.	WOL	<b>Kenntnisnahme</b>
X			Wir sind mit der Methodenänderung einverstanden, sind aber der Meinung, dass die dazugehörigen Kriterien der Bewertung ins Gesetz gehören	MITTE	<b>Kenntnisnahme</b>
X			Grundsätzlich sind wir mit der Stossrichtung des Regierungsrats einverstanden, die Immobilienbewertung für Steuerzwecke zu vereinfachen und mittels Anwendung klar definierter Formeln und Prozesse sowie durch Abstützung auf bereits anderweitig vorhandene Informationen und Daten nachvollziehbarer zu machen. Ebenfalls begrüßen wir die regelmässige Anpassung der Steuerwerte, um damit grosse Anpassungsschritte zu verhindern. Eine Koordination der für die Bewertung verwendeten Software mit Nachbarkantonen erscheint uns ebenfalls sinnvoll und zielgerichtet.  Ein grosses Fragezeichen setzen wir indes im Moment noch auf die effektiven Auswirkungen der Revision auf die einzelnen Steuerzahler. Die im Bericht zur externen Vernehmlassung enthaltenen Ausführungen sind sehr allgemein gehalten, beinhalten grosse Unsicherheiten und sind daher für eine weiterreichende Beurteilung der vorliegenden Gesetzesrevision nicht ausreichend. Aufgrund der Tatsache, dass viele Immobilien schon lange nicht mehr neu geschätzt wurden, befürchten wir, dass bei einer Neuschätzung – unabhängig der Methode - die	FDP	<b>Kenntnisnahme</b>  <b>Kenntnisnahme</b> Mit dem Bericht an den Landrat werden die Auswirkungen anhand von Beispielen konkret berechnet. Neu soll der Abzug auf dem Mietwert für selbstbe-

Ja	Nein	Ent-halt.	Bemerkungen	Wer	Stellungnahme Regierungsrat
			Werte signifikant höher sein werden. Es ist daher bei der Weiterbearbeitung dieser Teilrevision unbedingt umfassend zu prüfen, welche Auswirkungen die Revision in den verschiedensten Bereichen hat, in denen auf das Vermögen der Steuerpflichtigen zurückgegriffen wird. Prämienverbilligungen, Tarife der Kinderkrippen, Ergänzungsleistungen oder auch der NFA, um nur einige davon zu nennen.		wohnte Wohnliegenschaften von 30% auf 40% erhöht werden.
X			Die Verwendung von bestehenden Datengrundlagen wird begrüsst. Die Beibehaltung von Augenscheinkontrollen in Einzelfällen ist wichtig.	EMT, SG EMT	<b>Kenntnisnahme</b>
X			Eine Vereinfachung zur Erhebung der Immobilienwerte bzw. des Eigenmietwertes ist anzustreben und erachten wir als sinnvoll. Wir begrüssen die Absicht, die Immobilienbewertung mit möglichst vorhandenen Daten aus verschiedenen Quellen zu vernetzen, um so grundsätzlich eine mehr oder weniger automatisierte Bewertung vornehmen zu können.	ODO	<b>Kenntnisnahme</b>
X			Wir sind mit der Methodenänderung einverstanden. Allgemein wird festgestellt, dass viel zu lange mit einer Anpassung der Immobilienbewertung gewartet wurde. Die Differenzen zur heutigen Schätzung werden sehr gross sein und viel Widerstand hervorrufen. Wir begrüssen aber die Umstellung auf die formalisierte Form der Bewertung	SST	<b>Kenntnisnahme</b>
X			Was kann die neue Software besser? Ein Augenschein der Liegenschaft darf nicht entfallen	HEV	<b>Kenntnisnahme</b> Um zukünftig regelmässige Neubewertungen vornehmen zu können, ist eine Automatisierung und der Bezug auf bereits vorhandene Daten zwingend. Ein Augenschein bei mehr als 20'000 Grundstücken ist bei einer regelmässigen Neuschätzung nicht mehr verhältnismässig. Insbesondere da die NSV für die Erstellung der Police in der Regel einen Augenschein vor Ort vornimmt.
	X			HER	<b>Kenntnisnahme</b>
	X		Eine Begrenzung des Mietwertes nach oben ist im Gesetz vorzusehen. Solange der Eigenmietwert noch als fiktives Einkommen versteuert wird, ist er so tief wie möglich zu halten. Dies führt sonst zu höheren hypothekarischen Belastungen, die insbesondere nicht mehr im Erwerbsleben befindliche Liegenschaftsbesitzer abstrafft und höhere Steuerbelastungen generiert.	SVP	<b>Ablehnung</b> Die Mietwertansätze sollen in einer Verordnung festgelegt werden. Der Abzug für selbstbewohnte Wohnliegenschaften wird von 30% auf 40% erhöht.

Ja	Nein	Ent-halt.	Bemerkungen	Wer	Stellungnahme Regierungsrat
	X		Der Gemeinderat ist grundsätzlich mit der Vereinfachung der Bewertung einverstanden, hingegen wird eine formelmässig Festlegung des Mietwertes abgelehnt.	EBÜ	<b>Ablehnung</b> Eine formelmässige Berechnung ist zwingend, wenn regelmässige Neubewertungen verwaltungswirtschaftlich sinnvoll vollzogen werden sollen.

## Methode

### 4.2.2 Frage 2

Sind Sie mit der Methode zur Berechnung des Realwerts (siehe Kapitel 6.2) einverstanden? Der Realwert wird insbesondere für Einfamilienhäuser und Stockwerkseigentumswohnungen verwendet und aus dem Zeitbauwert der Liegenschaft (Versicherungswert der Nidwaldner Sachversicherung minus Entwertung) und dem Landwert berechnet.

Ja	Nein	Ent-halt.	Bemerkungen	Wer	Stellungnahme Regierungsrat
X				KG EBÜ, SG ODO, EMT, ODO, SG WOL, SG EMT	
X			Wir würden es begrüßen, wenn die wichtigsten Parameter im Gesetz verankert würden. Weder ist derzeit aus dem Gesetzgebungsentwurf ersichtlich, welche Grundstücke zum Real- oder Ertragswert geschätzt werden, noch welche Berechnungsgrundlagen herangezogen werden. Diese werden nur im Bericht beschrieben.	EMO, SG SST	<b>Kenntnisnahme</b> Die Grundzüge sollen – wie in anderen Kantonen – im Gesetz umschrieben sein. Alles Weitere soll in einer Verordnung des Regierungsrates konkretisiert werden.
X			Auch die aktuell angewendete Bewertungsmethode zielt auf die Ermittlung des Verkehrswertes ab und beinhaltet dabei den Realwert. Würden die längst fälligen Neuschätzungen nach dem «alten» Gesetz mit aktuellen Landwerten vorgenommen, ergäben sich auch höhere Grundstückswerte und damit höhere Vermögenssteuerwerte	BUO, DAL	<b>Kenntnisnahme</b>
X			Diese Methode ist in anderen Kantonen schon lange verankert. Da der Zeitbauwert auf dem Versicherungswert der NSV basiert ist hier der Spielraum begrenzt. Bei der Festlegung des Landwerts scheint die Einteilung in Landwertzonen sinnvoll. Allerdings muss hier sorgfältig vorgegangen werden, da die Anpassung des Landwertes einen wesentlichen Einfluss auf den neuen Realwert hat. Während zwei bis fünf Landwertzonen pro Gemeinde ausreichen sollten, bezweifeln wir, ob maximal zehn Landwertzonen für den ganzen Kanton genügend sind. Immerhin sind es im aktuellen System rund 20. Der verfügbare Spielraum soll vollumfänglich ausgenützt	WOL	<b>Kenntnisnahme</b> Ziel ist eine Vereinfachung der Berechnung und der Methode. Aus diesem Grund sollen so viel Landwertzonen wie sinnvoll, aber so wenige wie notwendig eingesetzt werden.

Ja	Nein	Ent-halt.	Bemerkungen	Wer	Stellungnahme Regierungsrat
			werden um die aufgrund des höheren Landwertes ent-stehende indirekte Steuererhöhung abzufedern, insbe-sondere in Bezug auch auf die direkten Bundessteuern.		
X			Wir sind grundsätzlich mit der Methode einverstanden. Wir verlangen jedoch, dass vor der Beratung in den landrätlichen Kommissionen eine repräsentative Über-sicht mit effektiven Immobilien an den verschiedenen Lagen/in verschiedenen Preisklassen/von verschiede-nen Immobilientypen pro Gemeinde erstellt wird. In die-ser Übersicht sollen die aktuellen und die neuen Liegen-schaftswerte sowie die daraus entstehende steuerliche Belastung gemäss altem und neuem Gesetz gegen-übergestellt werden. Erst dann werden wir genauere Aussagen machen können. Es ist davon auszugehen, dass bei vielen Immobilienbesitzer eine Erhöhung des Steuerwerts auf Ablehnung trifft, auch wenn dieser mit der realen Wertentwicklung von Immobilien in Nidwal-den erklärt wird. Siehe zudem auch unser Kommentar zur Frage 1	FDP	<b>Kenntnisnahme</b> Im Bericht an den Landrat wird die alte und neue Bewertungs-methode anhand von effektiven Liegenschaf-ten in anonymisierter Form aufgezeigt. Die daraus resultierende steuerliche Belastung kann aus Datenschutz-gründen nur in summa-rischer Form darge-stellt werden, da sie vom Einkommen und der Verschuldung der Eigentümer abhängt.
	X		Die Kriterien der Bewertung gehören ins Gesetz. Alle Benchmarks der Immobilienfachwelt basieren auf CHF/m <sup>2</sup> Nettowohnfläche pro Jahr. Der über % gerech-nete Mietwert pro gesamtes Grundstück kann bei meh-reren Nutzeneinheiten nicht schlüssig auf Eigennutzung und Fremdnutzung aufgeteilt werden (z. B. 3-Familien-haus mit 3 Wohnungen, Hobbyraum, 2 Garagen, 3 Ab-stellplätze) und ergibt Probleme bei der Veranlagung. Deswegen soll die Nettowohnfläche in der Formel für die Berechnung des Grundstückwertes mitberücksichtigt werden.	MITTE	<b>Ablehnung</b> Die Benchmarks mit CHF/m <sup>2</sup> Nettotonutzflä-che sind sehr hilfreich. Leider liegen der Kanton-alen Verwaltung für die meisten Liegen-schaften keine Netto-nutzflächen vor. Eine vollständige Erhebung durch das Steueramt einzig für die Berech-nung von Steuerwerten wäre unverhältnismäs-sig.
	X			HER, EBÜ	<b>Kenntnisnahme</b>
	X		Der Gemeinderat hätte gerne Kenntnis über die in Art. 24 Abs. 3 StG erwähnte Weisung des Regierungsrates bzw. begrüsst eine Vernehmlassung der Gemeinden, wenn diese Weisung bekannt ist. Dasselbe gilt für die Weisung, welche in Art. 49 Abs. 2 SG NW erwähnt ist. Nur so kann der Gemeinderat den Mechanismus der Bewertungen nachvollziehen.	STA	<b>Kenntnisnahme</b>
	X		Nicht einverstanden sind wir mit der Regelung bei Unt-ernutzung beim Grundstückswert. Bei einer Unternut-zung eines Grundstücks wird die unternutzte Landfläche abgezogen. Dies widerspricht der Verdichtungsstrategie und fördert die Spekulation sowie die Hortung von Bau-land. Diese Unternutzung noch steuerlich zu begünsti-gen ist falsch. Anstatt die tatsächliche Ausnützung einer Parzelle zu berücksichtigen, sollte vielmehr das Poten-zial als Bemessungsgrundlage für die Über- und Unt-ernutzung dienen. Dies würde bedeuten, dass bei über- und unternutzten Grundstücken das Potenzial der Land-	GN	<b>Zustimmung</b> Siehe Kap. 4.1 EMO.

Ja	Nein	Ent-halt.	Bemerkungen	Wer	Stellungnahme Regierungsrat
			flächen berücksichtigt und beim Grundstückswert hinzuge-rechnet wird. (Siehe abgeänderte Artikel unter Be-merkungen).		
	X		Die Alters-Entwertung soll und darf nicht bei 30 % stop-pen	SVP	<b>Ablehnung</b>
	X		Alle Benchmarks der Immobilienfachwelt basieren auf CHF/m2 Nettowohnfläche pro Jahr. Der über % gerech-nete Mietwert pro gesamtes Grundstück kann bei meh- reren Nutzeinheiten nicht schlüssig auf Eigennutzung und Fremdnutzung aufgeteilt werden (z. B. 3-Familien- haus mit 3 Wohnungen, Hobbyraum, 2 Garagen, 3 Ab- stellplätze) und ergibt Probleme bei der Veranlagung. Deswegen soll die Nettowohnfläche in der Formel für die Berechnung des Grundstückwertes mitberücksichtigt werden.	SST	<b>Ablehnung</b> Siehe MITTE.
	X		Berichtigung: Im Bericht sind unter Punkt 6.2 und 6.2.1 zur Berechnung des Realwerts auch Zwei-, resp. Drei- familienhäuser aufgeführt. Haushälterischen Umgang mit unserem raren Gut Land sollte das oberste Credo der kantonalen Raumplanung sein. Innere Verdichtung sollte nicht nur in aller Munde sein, sondern auch gelebt werden. Die Unternutzung von Grundstücken steuermässig zu honorieren ist nicht zeitgemäss. Vielmehr soll die effektiv raumplanerisch mögliche Nutzung des Grundstückes den Zielwert be- stimmen. Das ist ein Anreiz, das Grundstück so auszu- nutzen, wie es die Nutzungsplanung vorsieht und unter- stützt die Verdichtung gegen innen.	SP	<b>Zustimmung</b> Siehe Kap. 4.1 EMO.
		X	1% Entwertung pro Jahr erachten wir als realistisch. Der Mietwertansatz soll pro Gemeinde festgelegt werden und nicht über den Kanton. Warum wird die Realwert- methode nur bis drei Einheiten angewendet?	HEV	<b>Kenntnisnahme</b> Objekte mit mehr als drei Einheiten dienen in der Regel Rendite- zwecken.

### 4.2.3 Frage 3

Sind Sie mit der Methode zur Berechnung des Ertragswertes (siehe Kapitel 6.3) einverstan-  
den? Der Ertragswert wird insbesondere für Renditeobjekte wie Mehrfamilien- und Geschäfts-  
häuser verwendet und aus den kapitalisierten Nettomieteträgen berechnet.

Ja	Nein	Ent-halt.	Bemerkungen	Wer	Stellungnahme Regierungsrat
X				GN, STA, KG EBÜ, SG ODO, SST, SP, SG WOL	
X			Wir würden es begrüßen, wenn die wichtigsten Para- meter im Gesetz verankert würden. Weder ist derzeit aus dem Gesetzgebungsentwurf ersichtlich, welche Grundstücke zum Real- oder Ertragswert geschätzt wer- den, noch welche Berechnungsgrund-lagen herangezo- gen werden. Diese werden nur im Bericht beschrieben.	EMO, SG SST	Siehe Kap. 4.2.2 EMO, SG SST

Ja	Nein	Ent-halt.	Bemerkungen	Wer	Stellungnahme Regierungsrat
X			Der Wert eines Grundstückes bemisst sich grundsätzlich mit der Nutzungsmöglichkeit dieser. Bei einer nicht selbst genutzten Liegenschaft (Renditeobjekt) ist dies somit eine sachgerechte Methode einen realistischen Verkehrswert zu ermitteln.	BUO, DAL	<b>Kenntnisnahme</b>
X			Analog Punkt 2: Auch hier muss der verfügbare Spielraum ausgenützt werden um die indirekten Steuererhöhungen aufzufangen, insbesondere in Bezug auf die direkten Bundessteuern.	WOL	<b>Kenntnisnahme</b> Die Eigenmietwerte sollen im Durchschnitt den aktuellen Werten entsprechen. Daher ist es essentiell, dass die Variablen durch eine Verordnung des Regierungsrates festgelegt werden können.
X			Die Kriterien der Bewertung gehören ins Gesetz.	MITTE	Siehe Kap. 4.2.2 EMO, SG SST
X			Siehe Kommentar zu Frage 1 und 2	FDP	Siehe Kap. 4.2.1 und 4.2.2
X			Die Berücksichtigung der Nutzungsmöglichkeit eines Grundstückes ist ein wichtiger Eckpfeiler der Berechnungsmethode.	EMT, SG EMT	<b>Kenntnisnahme</b>
X			Diese Berechnungsgrundlage erachten wir bei reinen Renditeobjekten als sinnvoll.	ODO	<b>Kenntnisnahme</b>
X			Ortskenntnisse bei der Festlegung des Kapitalisierungssatzes sind zwingend erforderlich, entsprechend sollte in der Projektgruppe Einheimische dabei sein.	HEV	<b>Kenntnisnahme</b> Für die Festlegung des Kapitalisierungssatzes soll auf bewährte Methoden zurückgegriffen werden und mit einem Partner zusammengearbeitet werden, welcher eine breite Erfahrung und Wissen in diesem Bereich vorweist. Die Festlegung an sich hat durch den Regierungsrat zu erfolgen.
	X			HER, EBÜ	<b>Kenntnisnahme</b>
	X		Eine Weisung für Prozentsätze je Grundstückskategorie, um die mittleren Marktmieten zu errechnen, lässt zu grossen Handlungsspielraum zu. Sie gehört unserer Meinung nach mit einer Bandbreite ins Gesetz.	SVP	<b>Ablehnung</b> Siehe Kap. 4.2.2 EMO, SG SST. Siehe WOL

#### 4.2.4 Frage 4

Sind Sie mit dem Korrekturmechanismus des Grundstückswertes (siehe Kapitel 6.6) bei Dritttransaktionen (Erhöhung des Grundstückswertes auf 80% des Drittverkaufspreises, respektive Reduktion auf 100% des Drittverkaufspreises) einverstanden?

Ja	Nein	Ent-halt.	Bemerkungen	Wer	Stellungnahme Regierungsrat
X				HER, WOL, SG SST, BUO, DAL, STA, EBÜ, KG EBÜ, FDP, SG ODO, EMT, ODO, SP, SG WOL, SG EMT	
X			Grundsätzlich sind wir mit dem Korrekturmechanismus einverstanden. Allerdings können wir im Gesetzesentwurf die entsprechende Bestimmung nicht finden. Insbesondere für eine Erhöhung des Grundstückwertes müsste bestimmt eine gesetzliche Grundlage vorliegen. Überdies könnte diese Bestimmung zu Missbrauch führen (z. B. Abtausch von zwei Liegenschaften unter dem Verkehrswert), sofern nicht klar definiert wird, was ein Drittverkauf ist.	EMO	<b>Ablehnung</b> Siehe Kap. 4.2.2 EMO, SG SST.
X			Dies sollte sich unter anderem positiv auf den kantonalen Finanzhaushalt auswirken.	GN	<b>Kenntnisnahme</b>
	X		Anstelle eines Korrekturmechanismus schlagen wir eine automatische Neubewertung alle 5 Jahre vor.	SVP	<b>Kenntnisnahme</b> Es ist vorgesehen, dass die Grundstückswerte alle fünf Jahre neu ermittelt werden.
	X		Diese Bestimmung könnte zu Missbrauch führen (z. B. Abtausch von zwei Liegenschaften unter dem Verkehrswert oder Verkauf zu Vorzugspreisen), sofern nicht klar definiert wird, was ein Drittverkauf ist. Dies muss im Gesetz klar definiert werden.	MITTE, SST	<b>Ablehnung</b> Es ist vorgesehen, dass der Regierungsrat die Ermittlung der Grundstücks- und Mietwerte in einer Verordnung regelt.
	X		Dieser Mechanismus bringt verdeckte Steuererhöhungen mit sich, da die Immobilienpreise in den letzten 20 Jahren um über 30% gestiegen sind.	HEV	<b>Kenntnisnahme</b>

#### 4.2.5 Frage 5

Sind Sie damit einverstanden, dass sich der Mietwert anhand eines Mietwertansatzes (siehe Kapitel 6.2.5) vom Grundstückswert berechnet und dass dieser Mietwertansatz degressiv ausgestaltet ist?

Ja	Nein	Ent-halt.	Bemerkungen	Wer	Stellungnahme Regierungsrat
X				EMO, STA, KG EBÜ, SG WOL	
X			Wir begrüßen die Absicht, die Mietwertansätze so anzusetzen, dass der Eigenmietwert grundsätzlich nicht wesentlich von der aktuellen Höhe abweichen wird und dieser keinesfalls höher als die Marktmiete sein soll.	BUO, DAL	<b>Zustimmung</b> Die aktuellen Mietwerte entsprechen mehrheitlich heute schon Marktmieten.

Ja	Nein	Ent-halt.	Bemerkungen	Wer	Stellungnahme Regierungsrat
X			Für die zukünftige Steuerbelastung ist dies wohl der wichtigste Faktor. Entsprechend muss hier mit grösster Sorgfalt vorgegangen werden. Im Einzelfall muss auch die Möglichkeit bestehen, den Ansatz anzupassen, sollte sich aufgrund der Systemumstellung eine übermässig grosse Mehrbelastung ergeben. Auch hier ist der Gemeinderat der Meinung, dass der verfügbare Spielraum vollumfänglich ausgenutzt werden muss, um eine indirekte Steuererhöhung zu verhindern, so wie es auch im vorliegenden Bericht (siehe 9.1.1 Abs. 3) geschrieben steht.	WOL	<b>Zustimmung</b> Siehe BUO, DAL
X			Eine Berechnung des Mietwerts basierend auf dem Grundstückswert und in Anlehnung an Marktmieten macht Sinn. Es ist jedoch darauf zu achten, dass die Koppelung von Mietwert und Grundstückswert nicht zu einer Spiralbewegung führt (ein hoher Mietwert hat einen erhöhenden Einfluss auf den Marktwert einer Liegenschaft, der dann – mittels dem Mietwertansatz wiederum den Mietwert erhöht). Unabhängig dieser Gesetzesrevision sind die FDP, Die Liberalen Nidwalden nach wie vor der Ansicht, dass die Besteuerung eines Eigenmietwerts abgeschafft werden sollte. Solange der Eigenmietwert noch als fiktives Einkommen versteuert wird, ist dafür zu sorgen, dass dieses fiktive Einkommen so tief wie möglich ist, um nicht Wohneigentum weiter künstlich zu versteuern.	FDP	<b>Zustimmung</b> Siehe BUO, DAL
X			Es wird vorgeschlagen, dass der Prozentsatz zur Berechnung des Eigenmietwertes so angesetzt werden soll, dass betr. Einkommensteuern keine Veränderungen des Steuerertrages resultieren. Die in der Teilrevision des Steuergesetzes vorgesehenen Änderungen dürfen nicht zu einer wesentlichen Erhöhung der Besteuerung des EM führen. Wohneigentum soll nicht weiter künstlich versteuert werden.	SG ODO	<b>Zustimmung</b> Siehe BUO, DAL
X			Das Ziel muss sein, dass sich der Eigenmietwert nicht unverhältnismässig erhöht mit der neuen Berechnung.	EMT, SG EMT	<b>Zustimmung</b> Siehe BUO, DAL
X			Der Prozentsatz zur Berechnung des Eigenmietwertes soll so angesetzt werden, dass betreffend Einkommenssteuern keine Veränderung des Steuerertrages resultiert. Solange der Eigenmietwert noch als fiktives Einkommen versteuert wird, ist dafür zu sorgen, dass dieses fiktive Einkommen so tief wie möglich ist. Die in der Teilrevision des Steuergesetzes vorgesehenen Änderungen dürfen in keinem Fall zu einer wesentlichen Erhöhung der Besteuerung des Eigenmietwertes führen. Denn Wohneigentum darf nicht weiterhin künstlich versteuert werden.	ODO	<b>Zustimmung</b> Siehe BUO, DAL
X			Es ist zwingen darauf zu achten, dass der Mietwertansatz so festgelegt wird, dass die künftigen Eigenmietwerte den aktuellen Eigenmietwerten entsprechen. Nur so ist sichergestellt, dass die neue Berechnungsart keine indirekte Steuererhöhung für die Einkommenssteuer zur Folge hat.	SST	<b>Zustimmung</b> Siehe BUO, DAL
X			Auch hier sind wir der Meinung dass Einheimische den Marktwert zuerst ermitteln müssen.	HEV	<b>Kenntnisnahme</b>

Ja	Nein	Ent-halt.	Bemerkungen	Wer	Stellungnahme Regierungsrat
	X			HER, EBÜ	<b>Kenntnisnahme</b>
	X		Ein «Ja» käme für uns nur unter der Voraussetzung in Frage, dass die Aussage der Finanzdirektion über «gleichbleibende Erträge» eingehalten wird. Leider wechseln Finanzdirektoren.	SVP	<b>Zustimmung</b> Siehe BUO, DAL
		X	Wir lehnen eine degressive Besteuerung ab. Eine degressive Besteuerung bevorteilt Personen mit hohen gegenüber Personen mit tiefen Grundstückswerten. Dies ist in unseren Augen unfair gegenüber einer breiten Bevölkerung. Stattdessen schlagen wir einen einheitlichen Mietwertansatz vor. In diesem Zusammenhang ist es für uns zudem fraglich wie das neue Gesetz steuerlich neutral umgesetzt werden kann, wenn man davon ausgeht, dass die Eigenmietwerte steigen werden und eine Marktmiete festgesetzt werden muss. Zudem müssen die kantonal auf 60 % und bei der direkten Bundessteuer auf 70 % festgelegten Untergrenzen eingehalten werden. Und auch die Fairness zwischen Eigentümern und Mietern ist nicht gegeben.	GN	<b>Ablehnung</b> Die Mietwertansätze werden aufgrund von Vergleichsrechnungen festgelegt und bilden mittlere Marktmieten ab.
	X		Ein einheitlicher %-Satz für alle Gemeinden/Gebiete ist abzulehnen, weil es falsche Werte gibt. Für abgelegene Gebiete (z. B. Wirzweli) sind die Werte zu hoch und bei zentralen nachgefragten Lagen (Stans, Seegemeinden etc.) zu tief. Dieses Kriterium ist (zusätzlich zu den differenzierten Landwerten) für die Berechnung des (Eigen-) Mietwertes aufzunehmen.	MITTE	<b>Ablehnung</b> Die Vorlage bezweckt Vereinfachungen im Schatzungswesen. Die Mietwerte sollen mittleren Marktmieten entsprechen und schematisch und formelmässig nach Grundstückskategorien für den ganzen Kanton einheitlich festgelegt werden. Es wird jedoch nicht bloss ein Satz festgelegt, sondern die Mietwertansätze werden gestaffelt nach Höhe des Steuerwerts festgelegt. Korrekturen im Einzelfall bleiben möglich. Regionale Unterschiede spiegeln sich in den Landwerten wieder und wirken sich damit indirekt auf die Mietwerte aus.
	X		Die degressive Gestaltung der Mietwertansätze bevorteilt Liegenschaftsbesitzer mit hohen Grundstückswerten über Gebühren. Auch den Umstand, dass der Mietwertansatz bei Stockwerkeigentum höher wie beim Einfamilienhaus angesetzt wird, ist nicht nachvollziehbar. Stockwerkeigentum ist in aller Regel Landressourcen schonender als Einfamilienhauseigentum (siehe auch Antwort unter Frage 2). Untere und mittlere Einkommen können sich eher preiswertes Stockerkeigentum leisten. Wohingegen vermögende und hohe Einkommen sich	SP	<b>Ablehnung</b> Siehe GN

Ja	Nein	Ent-halt.	Bemerkungen	Wer	Stellungnahme Regierungsrat
			sowohl teure Liegenschaften und dementsprechend höhere (Eigen-) Mieten leisten können. Die vorgeschlagene Berechnungsmethode des Mietwertersatzes ist sowohl in Bezug auf die Degression, wie auch in Bezug auf die Objektunterscheidung und deren unterschiedlichen Ansätzen unfair und unsozial.		
	X		Es darf zu keiner indirekten Steuererhöhung kommen.	SG WOL	<b>Zustimmung</b> Siehe BUO, DAL
		X		SG SST	<b>Kenntnisnahme</b>

#### 4.2.6 Frage 6

Sind Sie damit einverstanden, dass für Immobilienbewertungen neu die ordentlichen Rechtsmittel (siehe Kapitel 7.6) des Steuerverfahrens vorgesehen sind?

Ja	Nein	Ent-halt.	Bemerkungen	Wer	Stellungnahme Regierungsrat
X				EMO, HER, SG SST, SVP, GN, STA, EBÜ, KG EBÜ, SP, HEV	
	X		Wir betrachten es nicht als vorteilhaft, wenn die Bewertungsanzeige erst bei der Steuerveranlagung angefochten werden kann. Dies generiert einen Mehraufwand bei den Gemeindesteuerämtern und kann zu Verzögerungen im Veranlagungsverfahren führen, was sich auch nachteilig auf andere Sachverhalte (Prämienverbilligung/Stipendien/Ergänzungsleistungen) auswirken kann, wenn diese Stellen sich auf bestrittene Grundstück-Bewertungen stützen müssen. Die Beurteilung des Wertes wird bei einer Einsprache sowieso an die Abteilung Immobilienbewertung abdelegiert, weshalb dies bereits losgelöst vom Veranlagungsverfahren vorgängig abgehandelt werden könnte.	BUO, WOL, DAL	<b>Zustimmung</b> Die Anfechtung der Grundstücks- und Mietwerte – wie bisher – im Bewertungsverfahren getrennt vom ordentlichen Steuerveranlagungsverfahren soll beibehalten werden.
	X		Für den Bürger ist nicht nachvollziehbar, dass für die Immobilienbewertung die Steuerveranlagung angefochten werden muss. Wir würden es begrüßen, wenn nach wie vor die Immobilienbewertung einen Verfügungscharakter hat und angefochten werden kann.	MITTE	<b>Zustimmung</b> Siehe BUO, WOL, DAL
	X		Wir sind der Ansicht, dass zumindest bei der ERSTBEWERTUNG nach der neuen Methode die bisherigen Rechtsmittel bestehen bleiben sollen und eine Einsprache bereits auf die Bewertungsverfügung möglich sein muss. Bei Folgebewertungen können wir der vorgesehenen Änderung zustimmen. Begründung: Es ist davon auszugehen, dass bei der Erstbewertung von Immobilien die schon länger nicht mehr geschätzt wurden eine signifikante Wertsteigerung stattgefunden hat. Wir erachten es als besser, wenn man seine Rechtsmittel bereits konzentriert auf die Wertermittlung einsetzen kann und nicht erst später gegen eine komplette Steuerveranlagung einsprechen muss.	FDP	<b>Zustimmung</b> Siehe BUO, WOL, DAL

Ja	Nein	Ent-halt.	Bemerkungen	Wer	Stellungnahme Regierungsrat
	X		Die Liegenschaftswerte sollen den Eigentümern wie bis anhin separat durch das Kant. Schatzungsamt mit ordentlichem Rechtsmittel eröffnet werden. Es soll das bisherige System beibehalten werden. Wenn die Bewertungsanzeige erst bei der Steuerveranlagung angefochten werden kann, generiert dies einen Mehraufwand bei den Gemeindesteuerämtern und kann zu Verzögerungen im Veranlagungsverfahren führen. Dies wirkt sich auch nachteilig auf andere Sachverhalte aus (Prämienverbilligungen/Stipendien/Ergänzungsleistungen). Die Beurteilung der Werte würden bei einer Einsprache sowieso an die Abteilung Immobilienbewertung weiterdelegiert	SG ODO	<b>Zustimmung</b> Siehe BUO, WOL, DAL
	X		Bei einer Schatzungsmitteilung mittels Verfügung ergibt sich nach Ablauf der Rechtsmittelfrist eine Rechtssicherheit für beide Parteien. Die Verwendung der Rechtsmittel im Steuerverfahren generiert einen nicht einschätzbaren Zusatzaufwand für Steuerämter und verzögert die Steuerverfahren.	EMT, SG EMT	<b>Zustimmung</b> Siehe BUO, WOL, DAL
	X		Die neuen Liegenschaftswerte sollen den Eigentümern wie bis anhin separat durch das Kant. Schatzungsamt mit ordentlichem Rechtsmittel eröffnet werden. Es soll das bisherige System beibehalten werden, dass die Liegenschaftswerte im Veranlagungsverfahren nicht angefochten werden können. Wir betrachten es nicht als vorteilhaft, wenn die Bewertungsanzeige erst bei der Steuerveranlagung angefochten werden kann. Dies generiert einen Mehraufwand bei den Gemeindesteuerämtern und kann zu Verzögerungen im Veranlagungsverfahren führen, was sich auch nachteilig auf andere Sachverhalte (Prämienverbilligung / Stipendien /Ergänzungsleistungen) auswirken kann, wenn diese Stellen sich auf bestrittene Grundstück-Bewertungen stützen müssen. Die Beurteilung des Wertes wird bei einer Einsprache sowieso an die Abteilung Immobilienbewertung abdelegiert, weshalb dies bereits losgelöst vom Veranlagungsverfahren vorgängig abgehandelt werden könnte.	ODO	<b>Zustimmung</b> Siehe BUO, WOL, DAL
	X		Für den Bürger ist nicht nachvollziehbar, dass für die Immobilienbewertung die Steuerveranlagung angefochten werden muss. Wir würden es begrüßen, wenn nach wie vor die Immobilienbewertung einen Verfügungscharakter hat und angefochten werden kann	SST	<b>Zustimmung</b> Siehe BUO, WOL, DAL
X			Wir erachten es als sinnvoller, die Immobilienbewertungen wie bisher als Verfügung mit Einsprachemöglichkeit und unabhängig zum Steuerverfahren auszustellen. Es ist davon auszugehen, dass es bei der erstmaligen Neubewertung zu Einsprachen kommt und dadurch Verzögerungen im Veranlagungsverfahren entstehen, die sich für den Steuerzahler negativ z. B. auf Prämienverbilligung, Stipendien, Ergänzungsleistungen auswirken.	SG WOL	<b>Zustimmung</b> Siehe BUO, WOL, DAL

#### 4.2.7 Frage 7

Sind Sie damit einverstanden, dass zur Förderung der Selbstsorge und Eigentumsbildung der formelmässig berechnete Mietwert für alle selbstbewohnten Liegenschaften weiterhin um 30% ermässigt wird (Eigenmietwert, siehe Kapitel 6.2.6)?

Ja	Nein	Ent-halt.	Bemerkungen	Wer	Stellungnahme Regierungsrat
X				EMO, HER, SG SST, GN, STA, EBÜ, KG EBÜ, SG ODO, HEV	
X			Der gleiche Abschlag sollte auch für den Vermögenssteuerwert für selbstbewohntes Wohneigentum am Wohnsitz gewährt werden. Dies auch aufgrund der Überlegung, dass der Vermögenssteuerwert die Basis ist für die Minimalsteuer auf Grundstücken, für Anspruch auf Prämienverbilligung, für Anspruch auf Ergänzungsleistungen, etc. ist. Im Kanton Obwalden liegt der Steuerwert bei 65% des Grundstückwertes und im Kanton Luzern bei 75%.	BUO, DAL	<b>Ablehnung</b> Die Vermögenswerte sollen Marktwerten entsprechen, daher wird ein steuerlicher Abschlag abgelehnt.
X			Die Strukturierung des Eigenmietwertes muss so gestaltet, resp. berechnet werden, dass es zu keiner indirekten Steuererhöhung kommt.	WOL	<b>Zustimmung</b> Die Teilrevision soll in der Summe nicht zu einer Steuererhöhung führen. Um dieses Ziel sicherzustellen, soll der Eigenmietwertabzug von 30% auf 40% erhöht werden.
X			Im Geiste einer sinnvollen Wohn- und Eigentumsförderung soll der Eigenmietwert um 50 % ermässigt werden.	SVP	<b>Ablehnung</b> Siehe WOL. Der Abzug soll von 30% auf 40% erhöht werden. Eine Erhöhung auf 50% wäre verfassungswidrig.
X			Der Mietwert soll so stark ermässigt werden, wie es der Bund maximal erlaubt.	FDP	<b>Ablehnung</b> Siehe Stellungnahme zu WOL.
X			Ja, aber zusätzlich sollte ein Abschlag von 30 % auch für selbstbewohntes Eigentum beim Vermögenssteuerwert gelten. Andere Kantone haben Reduktionen bis 35 %. Dies auch aufgrund der Überlegung, dass der Vermögenssteuerwert die Basis für die Minimalsteuer auf Grundstücken, für Anspruch auf Prämienverbilligung, für Anspruch auf Ergänzungsleistungen usw. ist.	ODO	<b>Kenntnisnahme</b> Siehe BUO, DAL.
X			Wenn der neue den bisherige Eigenmietwert um mehr als 10% übersteigt, sollte ein höherer Abzug von 35% genutzt werden können.	EMT, SG EMT	<b>Kenntnisnahme</b> Siehe WOL.
	X		Die Vorlage führt voraussichtlich zu einer höheren Steuerbelastung (Einkommens- und Vermögenssteuer). Betroffen sind insbesondere eigenbewohnte, ältere Liegenschaften. Um diese Steuererhöhungen für eigenbe-	MITTE	<b>Zustimmung</b> Siehe WOL.

Ja	Nein	Ent-halt.	Bemerkungen	Wer	Stellungnahme Regierungsrat
			wohnte Liegenschaften abzufedern, soll für die Berechnung des Eigenmietwerts der Mietwert um 40 % ermässigt werden. Die Ausschöpfung des maximal möglichen Abzugs für eigenbewohnte Liegenschaften ist notwendig, um den Mittelstand zu entlasten.		
	X		In der Vorlage wird darauf verwiesen, dass diese keine indirekte Steuererhöhung für die Einkommenssteuer zur Folge hat. Durch die Erhöhung der Grundstückswerte und die Abstützung des Mietwertansatzes auf diese werden auch die Mietwerte steigen. Wie jedoch in der Vorlage erwähnt, wird für einen Teil der Grundeigentümer der Mietwert steigen, für einen Teil wird der Mietwert sinken. Um diese Steuererhöhungen für eigenbewohnte Liegenschaften abzufedern, soll für die Berechnung des Eigenmietwerts der Mietwert beim Kanton um 40 % ermässigt werden (Bund 25%). Die Ausschöpfung des maximal möglichen Abzugs für eigenbewohnte Liegenschaften ist notwendig, um den Mittelstand zu entlasten. Ein Wegfall des Eigenmietwertes ist in absehbarer Zeit unseres Erachtens nicht zu erwarten.	SST	<b>Zustimmung</b> Siehe WOL.
		X	Eine fachliche präzise Schätzung würde eine kleinere Ermässigung durchaus legitimieren. Auch ist es im Nidwaldner Liegenschafts-Hochpreismarkt nicht wahrscheinlich, dass untere und mittlere Vermögens- und Einkommenschichten mit dem Anreiz der hohen Ermässigung verstärkt Liegenschaft besitzen wird, da diese Schicht sich in den meisten Nidwaldner Gemeinden keine Liegenschaft leisten kann. Die SP Nidwalden würde eine kleinere Ermässigung unterstützen. Im Sinne des Status quo und einer gewissen Unschärfe bei der Beurteilung (Schätzung) der Liegenschaft enthält sich bei dieser Frage die SP NW der Stimme.	SP	<b>Kenntnisnahme</b>

REGIERUNGSRAT NIDWALDEN

Landammann

Othmar Filliger

Landschreiber

Armin Eberli