

Gesetz über die Steuern des Kantons und der Gemeinden (Steuergesetz, StG)		
vom 22. März 2000		Änderung vom ...
Der Landrat von Nidwalden,		
gestützt auf Art. 32 und 60 der Kantonsverfassung,		
beschliesst:		
		I. Das Gesetz vom 22. März 2000 über die Steuern des Kantons und der Gemeinden (Steuergesetz, StG) wird wie folgt geändert:
II. EINKOMMENS- UND VERMÖGENSSTEUERN		
B. Einkommenssteuer		
1. Steuerbare Einkünfte		
Art. 24 Unbewegliches Vermögen		Art. 24 Abs. 2-4 Unbewegliches Vermögen
1 Steuerbar sind die Erträge aus unbeweglichem Vermögen, insbesondere:		
1. alle Einkünfte aus Vermietung, Verpachtung, Nutzniessung oder sonstiger Nutzung;		
2. der Mietwert von Grundstücken oder Grundstücksteilen, die der steuerpflichtigen Person aufgrund von Eigentum oder eines unentgeltlichen Nutzungsrechts für den Eigengebrauch zur Verfügung stehen;		
3. Einkünfte aus Baurechtsverträgen;		
4. Einkünfte aus der Ausbeutung von Kies, Sand und anderen Bestandteilen des Bodens.		

<p>² Als Mietwert gemäss Abs. 1 Ziff. 2 gilt der Betrag, den die steuerpflichtige Person bei der Vermietung ihres Grundstückes als Miete erzielen könnte.</p>		<p>² Der Mietwert gemäss Abs. 1 Ziff. 2 entspricht der mittleren Marktmiete und wird vom Kantonalen Steueramt grundsätzlich schematisch und formelmässig nach Grundstücks-kategorien in Prozenten des Grundstückswertes festgelegt.</p>
<p>³ Der Mietwert von selbstgenutzten Grundstücken entspricht einem durch den Regierungsrat festzulegenden Prozentsatz des durch die amtliche Güterschätzung ermittelten Mietwertes. Der Prozentsatz ist jeweils vor Beginn der Steuerperiode derart festzulegen, dass Marktmietwerte erreicht werden.</p>		<p>³ Der Regierungsrat legt in einer Verordnung die Prozentsätze je Grundstücks-kategorie so fest, dass mittlere Marktmieten erreicht werden.</p>
<p>⁴ Der steuerbare Eigenmietwert von Grundstücken, die von der steuerpflichtigen Person an ihrem Wohnsitz dauernd selbst bewohnt werden, ist unter Berücksichtigung der Wohneigentumsförderung und der Selbstvorsorge massvoll festzulegen. Für den steuerbaren Eigenmietwert wird der Mietwert gemäss Abs. 3 um 30 Prozent herabgesetzt.</p>		<p>⁴ Für den steuerbaren Eigenmietwert wird der Mietwert gemäss Abs. 2 um 40 Prozent herabgesetzt.</p>
<p>⁵ Der gemäss Abs. 4 errechnete Eigenmietwert ist angemessen zu reduzieren, wenn die zur Verfügung stehenden Räume den Eigengebrauch übersteigen.</p>		
<p>⁶ Wird ein Grundstück oder Teile davon zu einem Vorzugsmietzins an eine nahestehende Person vermietet, ist als Mietertrag jener Wert steuerbar, der bei Eigennutzung gemäss Abs. 4 massgebend ist.</p>		
<p>C. Vermögenssteuer</p>		
<p>2. Bewertung</p>		
<p>Art. 49 Unbewegliches Vermögen 1. Grundsatz</p>		<p>Art. 49 Unbewegliches Vermögen 1. Grundsatz</p>
<p>¹ Die Grundstücke werden bezogen auf einen Stichtag amtlich geschätzt. Dieser Güterschätzungswert hat dem Verkehrswert zu entsprechen. Der Regierungsrat erlässt unter Berücksichtigung der nachfolgenden Bewertungsgrundsätze die nötigen Schätzungsvorschriften.</p>		<p>¹ Der Verkehrswert der Grundstücke wird vom Kantonalen Steueramt bezogen auf einen Stichtag amtlich geschätzt.</p>
<p>² Der Steuerwert der Grundstücke entspricht einem Prozentsatz des amtlichen Güterschätzungswertes. Der Regierungsrat legt den Prozentsatz jeweils vor Beginn der Steuerperiode derart fest, dass aktuelle Verkehrswerte erreicht werden.</p>		<p>² Der Regierungsrat regelt die Bewertung im Rahmen der gesetzlichen Bewertungsgrundsätze in einer Verordnung.</p>

<p>Art. 50 Bewertungsgrundsätze a) nichtlandwirtschaftliche Grundstücke</p>		<p>Art. 50, Titel, Abs. 1, 2 und 4 2. Bewertungsgrundsätze a) Grundstücke innerhalb der Bauzone</p>
<p>¹ Nichtlandwirtschaftlich genutzte, überbaute Grundstücke werden unter Berücksichtigung von Real- und Ertragswert geschätzt, wobei der Bedeutung des Ertragswertes für den Verkehrswert durch eine entsprechende Gewichtung des Ertragswertes Rechnung zu tragen ist.</p>		<p>¹ Nichtlandwirtschaftlich genutzte überbaute Grundstücke werden grundsätzlich schematisch und formelmässig je nach Grundstücks-kategorie zum Real- oder Ertragswert geschätzt.</p>
<p>² Landwirtschaftlich genutzte Grundstücke innerhalb der Bauzone werden zum Ertragswert besteuert, wenn das Grundstück nicht unmittelbar der Überbauung zugeführt werden soll. Solche Grundstücke müssen in der Regel mindestens eine Fläche von 2500 m² aufweisen.</p>		<p>² Landwirtschaftlich genutzte Grundstücke innerhalb der Bauzone werden zum landwirtschaftlichen Ertragswert besteuert, wenn das Grundstück nicht unmittelbar der Überbauung zugeführt werden soll. Solche Grundstücke müssen in der Regel mindestens eine Fläche von 2500 m² aufweisen.</p>
<p>³ Nichtlandwirtschaftlich genutzte unüberbaute Grundstücke innerhalb der Bauzone werden zum Realwert geschätzt.</p>		
<p>⁴ Sind am Ende der Steuerperiode oder am Ende der Steuerpflicht wertvermehrnde Investitionen in der massgebenden Güterschätzung noch nicht berücksichtigt, so sind 80 Prozent dieser Investitionen zur bestehenden Güterschätzung hinzuzurechnen.</p>		<p>⁴ Sind am Ende der Steuerperiode oder am Ende der Steuerpflicht wertvermehrnde Investitionen in der massgebenden Bewertung noch nicht berücksichtigt, so sind 80 Prozent dieser Investitionen zur bestehenden Bewertung hinzuzurechnen.</p>
<p>VIII. VERFAHRENSRECHT</p>		
<p>E. Schätzungsverfahren</p>		
<p>Art. 216 Grundsatz</p>		<p>Art. 216 Stichtag</p>
<p>¹ Die amtliche Güterschätzung erfolgt in der Regel aufgrund eines vorgängigen Augenscheines.</p>		<p>Die Bewertungen werden vom Kantonalen Steueramt bezogen auf einen Stichtag vorgenommen, wobei der Stichtag für einzelne Grundstücks-kategorien unterschiedlich festgelegt werden kann.</p>
<p>² Die Schätzungen werden bezogen auf einen Stichtag vorgenommen, wobei der Stichtag für einzelne Grundstücks-kategorien unterschiedlich festgelegt werden kann.</p>		
<p>³ Bei allgemeinen und teilweisen Neuschätzungen sind die Verhältnisse am Stichtag massgebend.</p>		
<p>⁴ Bei Revisionsschätzungen sind die Verhältnisse bei Durchführung der Schätzung massgebend. Die ermittelten Werte sind auf den letzten festgelegten Stichtag umzurechnen.</p>		

Art. 217 Allgemeine oder teilweise Neuschätzung		<i>Aufgehoben</i>
Wenn sich die Real- oder Ertragswerte aller Grundstücke oder ganzer Grundstücks-kategorien wesentlich verändern, ordnet der Regierungsrat eine allge-meine oder teilweise Neuschätzung der Grundstücke an.		
Art. 218 Revisionsschätzung		Art. 218 Neuermittlung des Grundstückswertes
¹ Wenn sich der Real- oder Ertragswert einzelner Grundstücke seit der letzten allgemeinen oder teilweisen Neuschätzung wesentlich verändert, wird auf Antrag der Eigentümerin oder des Eigentümers, der Nutzniesse-rin oder des Nutznießers beziehungsweise von Amtes wegen eine Revi-sionsschätzung durchgeführt.		¹ Der Grundstückswert wird alle fünf Jahre neu ermittelt.
² Eine Revisionsschätzung erfolgt insbesondere bei: 1. einer wesentlichen Änderung des Landwertes; 2. einer wesentlichen Änderung des Zeitwertes; 3. einer wesentlichen Änderung der Nutzung sowie der Nutzungsmöglichkei-ten; 4. bei Beendigung der Selbstbewirtschaftung von landwirtschaftlichen Grundstücken.		² Bei Änderung der für die Bewertung massgebenden tatsächlichen Ver-hältnisse und bei Wegfall der Voraussetzungen für eine Real- oder Ertrags-wertschätzung wird der Grundstückswert auf den Zeitpunkt der Änderung neu ermittelt.
³ Allgemeine Veränderungen auf dem Immobilienmarkt bilden keinen Revisionsgrund.		³ Erweist sich ein Grundstückswert wegen Nichtbeachtung wesentlicher Tatsachen oder infolge unrichtiger Rechtsanwendung als unzutreffend, wird er neu ermittelt.
Art. 219 Besondere Mitwirkungspflichten 1. Grundeigentümerinnen und Grundeigentümer sowie Nutzniesserinnen und Nutzniesser		Art. 219 Besondere Mitwirkungspflichten 1. Grundeigentümerinnen und Grundeigentümer so-wie Nutzniesserinnen und Nutzniesser
Die Grundeigentümerinnen und Grundeigentümer sowie die Nutzniesserin-nen und Nutzniesser sind verpflichtet, die für die Schätzung nötigen Aus-künfte zu erteilen und die erforderlichen Abklärungen zu dulden.		¹ Die Grundeigentümerinnen und Grundeigentümer sowie die Nutzniesse-rinnen und Nutzniesser sind verpflichtet, die für die Bewertung nötigen Aus-künfte zu erteilen und die erforderlichen Abklärungen zu dulden.
		² Sie haben Änderungen der für die Bewertung massgebenden tatsächli-chen Verhältnisse zu melden.

Art. 220 2. Nidwaldner Sachversicherung		Art. 220 2. Nidwaldner Sachversicherung
Die Nidwaldner Sachversicherung ist verpflichtet, den mit dem Vollzug dieses Gesetzes betrauten Behörden und Instanzen die für die Schätzung oder deren Überprüfung nötigen Auskünfte zu erteilen.		¹ Die Nidwaldner Sachversicherung ist verpflichtet, den mit dem Vollzug dieses Gesetzes betrauten Behörden und Instanzen die für die Bewertung oder deren Überprüfung nötigen Auskünfte zu erteilen.
		² Sie stellt die Unterlagen zur Ermittlung der Bauwerte zur Verfügung und meldet Neubauten und bauliche Veränderungen.
		Art. 220a 3. Grundbuchamt
		Das Grundbuchamt meldet dem Kantonalen Steueramt alle eingetragenen Handänderungen und Änderungen von Grundstücksgrenzen sowie die Begründung und Aufhebung von Baurechten, Stockwerkeigentum und selbständigem Miteigentum.
Art. 222 Kosten		Art. 222 Gebühren
¹ Im amtlichen Schätzungs- und Einspracheverfahren werden keine Kosten erhoben und keine Parteientschädigung ausgerichtet.		¹ Im amtlichen Bewertungsverfahren werden keine Gebühren erhoben.
² Die Kosten im Beschwerdeverfahren richten sich nach Art. 188.		² Für Bewertungen zu nichtsteuerlichen Zwecken wird eine durch den Regierungsrat festzulegende Gebühr erhoben.
³ Für Schätzungen zu nichtsteuerlichen Zwecken wird eine durch den Regierungsrat festzulegende Gebühr erhoben.		

X. ÜBERGANGS- UND SCHLUSSBESTIMMUNGEN		
Art. 278 Güterschätzungswerte		<i>Aufgehoben</i>
Die bestehenden Güterschätzungswerte behalten, vorbehältlich Revisions-schätzungen gemäss Art. 218, ihre Gültigkeit bis zur nächsten allgemeinen oder teilweisen Neuschätzung.		
Art. 279 Eigenmietwerte		<i>Aufgehoben</i>
Die bestehenden Eigenmietwerte behalten, vorbehältlich Revisionsschätzungen gemäss Art. 218, ihre Gültigkeit bis zur nächsten allgemeinen oder teilweisen Neuschätzung.		
		Art. 280c Übergangsbestimmung zur Änderung vom ...
		Die Güterschätzungs- und Mietwerte nach bisherigem Recht bleiben bis zur Bewertung nach neuem Recht bestehen.
		II.
		¹ Diese Änderung untersteht dem fakultativen Referendum.
		² Der Regierungsrat legt den Zeitpunkt des Inkrafttretens fest.