



MEDIENINFORMATION

Vorlage für Revision der Immobilienbewertung geht an den Landrat

Mit der Teilrevision des Steuergesetzes zur Erneuerung der Immobilienbewertung wird inskünftig ein einfacheres und transparenteres Bewertungsverfahren zum Einsatz gelangen. Nach 20 Jahren drängt sich eine Neubewertung der Liegenschaften nach aktuellen Landwerten auf. Der Regierungsrat hat die Vorlage nun zuhanden des Landrates verabschiedet.

Das Anliegen nach einer Vereinfachung des Schätzungswesens ist im Kanton Nidwalden seit längerem ein Thema. Mit der Teilrevision des Steuergesetzes zur Erneuerung der Immobilienbewertung soll in Zukunft ein schematisches und transparenteres Verfahren angewendet werden. Die neue Schätzungsmethode hat zum Ziel, objektive Bewertungen mit Parametern zu erstellen, die für jeden Grundstückbesitzer nachvollziehbar sind. Mit der Methodenänderung einher geht die notwendige Erneuerung der entsprechenden Software.

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

Regelmässige Überprüfung und keine versteckte Steuererhöhung

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

Die bisherigen Güterschätzungen basieren auf Landwerten aus dem Jahr 2001. Aufgrund der Entwicklung der Landpreise wird die Neubeurteilung zwangsläufig zu einer Erhöhung der Liegenschaftsvermögen und damit zu etwas höheren Vermögenssteuern führen. Um sicherzustellen, dass die Steuerrevision nicht zu einer Steuererhöhung führt, wird der Abzug auf selbstbewohnten Wohnliegenschaften

von derzeit 30 Prozent auf 40 Prozent angehoben. Finanzdirektor Alfred Bossard: «Die Revision der Immobilienbewertung soll nicht als versteckte Steuererhöhung verstanden werden.»

Aufgrund Rückmeldungen aus der Vernehmlassung sind neben der Erhöhung des Eigenmietwertabzuges zwei weitere Elemente aus der Vorlage angepasst worden. So wird das besondere Rechtsmittel beibehalten und die Grundstücksbewertung auch in Zukunft als eigenständig anfechtbare Verfügung erlassen.

Weiter sollen die Bewertungsparameter und -grundsätze nicht in einer Weisung, sondern in einer Verordnung geregelt werden, wie dies von einer Mehrheit der Vernehmlassungsteilnehmenden gewünscht wird. Der Regierungsrat hat die Teilrevision nun zuhanden des Landrates verabschiedet. Die Gesetzesänderung soll voraussichtlich am 1. Januar 2024 in Kraft treten. Nach fünf Jahren wird das kantonale Steueramt einen Wirkungsbericht zur Teilrevision erstellen.

Landwirtschaftliche Grundstücke werden von Revision nicht tangiert

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

RÜCKFRAGEN

Alfred Bossard, Finanzdirektor, Telefon +41 41 618 71 00,
Raphael Hemmerle, Leiter Steueramt, Telefon +41 41 618 71 26,
beide erreichbar am Mittwoch, 16. Juni, von 13.30 bis 14.30 Uhr.

Stans, 16. Juni 2021