



KANTON
NIDWALDEN

REGIERUNGSRAT

Dorfplatz 2, Postfach 1246, 6371 Stans
Telefon 041 618 79 02, www.nw.ch

OBJEKTKREDIT FÜR DIE ERNEUERUNG DER IMMOBILIENBEWERTUNG

Bericht an den Landrat

Stans, 24. August 2021

Titel:	OBJEKTKREDIT FÜR DIE ERNEUERUNG DER IMMOBILIENBEWERTUNG	Typ:	Bericht Regierungsrat	Version:	1
Thema:	Bericht an den Landrat	Klasse:		FreigabeDatum:	16.08.21
Autor:	Raphael Hemmerle	Status:		DruckDatum:	25.08.21
Ablage/Name:	Objektkredit_Bericht an Landrat.docx			Registratur:	2019.NWFD.30

Inhalt

1	Zusammenfassung	4
2	Teilrevision des Steuergesetzes hinsichtlich der Immobilienbewertung	4
3	Projekt	4
3.1	Erneuerung der Immobilienbewertungssoftware	4
3.2	Ermittlung der aktuellen Landwerte.....	5
3.3	Zusammenarbeit mit Obwalden	5
4	Zeitplan.....	6
5	Projektkosten.....	6
6	Finanzielle Beurteilung.....	7

1 Zusammenfassung

Das Kantonale Steueramt bewertet die Grundstücke im Kanton Nidwalden für Steuerzwecke. Es ermittelt für die Vermögenssteuer den Steuerwert und für die Einkommenssteuer der Mietwert (Art. 49 und Art. 24 StG). Die seit 2004 eingesetzte Bewertungssoftware GemDat 5 hat ihren Produktlebenszyklus überschritten und muss ersetzt werden. Gemeinsam mit den Kantonen Nidwalden und Obwalden führte das InformatikLeistungsZentrum Ob- und Nidwalden (ILZ OW/NW) ein Submissionsverfahren für eine neue Bewertungssoftware durch. In Nidwalden läuft parallel dazu eine Teilrevision des Steuergesetzes betreffend die Immobilienbewertung.

Für die Beschaffung und Einführung der neuen Immobilienbewertung wird ein Objektkredit von CHF 1'500'000 beantragt.

2 Teilrevision des Steuergesetzes hinsichtlich der Immobilienbewertung

Am 16. Juni 2021 hat der Regierungsrat die Vorlage für eine Teilrevision des Steuergesetzes hinsichtlich der Immobilienbewertung zuhanden des Landrates verabschiedet (<https://www.nw.ch/exekutivgeschaefte/75304>). Das Gesamtprojekt zur Erneuerung der Immobilienbewertung wird im Bericht an den Landrat vom 1. Juni 2021 ausführlich beschrieben, weshalb an dieser Stelle auf diesen Bericht verwiesen und von Wiederholungen abgesehen wird.

Der vorliegende Objektkredit umfasst die zur Umsetzung der Steuergesetzrevision notwendige Software, die Ermittlung der Landwerte und das Einführungsprojekt.

3 Projekt

Die Teilrevision des Steuergesetzes sowie die Erneuerung der Immobilienbewertung sind gegenseitig abhängig. Die Ausschreibung für die Erneuerung der Immobilienbewertungssoftware und damit der nun vorliegende Objektkredit, wurde auf Basis der dem Landrat vorgelegten Steuergesetzrevision erarbeitet. Gleichzeitig ist die Erneuerung der Immobilienbewertungssoftware gemäss dem vorliegenden Objektkredit wie vorgesehen nur möglich, wenn die Teilrevision des Steuergesetzes angenommen wird. Aufgrund der Abhängigkeit soll der vorliegende Objektkredit mit der zweiten Lesung der Teilrevision des Steuergesetzes vorgelegt werden.

3.1 Erneuerung der Immobilienbewertungssoftware

Ein rechtliches Gutachten im Auftrag des ILZ hat gezeigt, dass für die Ersatzbeschaffung der Immobilienbewertungssoftware keine freihändige Vergabe möglich ist, sondern dass eine öffentliche Ausschreibung notwendig ist.

Da die Kantone Obwalden und Nidwalden die gleiche Fachanwendung beschaffen möchten, erfolgte die Submission gemeinsam. Als Informatikdienstleister der beiden Kantone Obwalden und Nidwalden hat das ILZ OW/NW die Ausschreibung – wie in solchen Verfahren vorgesehen – nach der Submissionsgesetzgebung des Kantons Obwalden vorgenommen. Die Ausschreibung wurde am 19. Februar 2021 auf Simap veröffentlicht (Projekt-ID 215842, Meldungsnummer 1177637) und Mitte August 2021 mit dem Vergabeentscheid abgeschlossen. Im Rahmen der Ausschreibung wurden zwei Offerten eingereicht. Das wirtschaftlich günstigere Angebot der KMS AG, Kriens, hat den Zuschlag erhalten.

Die Einführung einer neuen Immobilienbewertungssoftware ist ein eher komplexes Projekt, da sich die neue Software in eine heterogene Systemlandschaft einfügt und verschiedene Um-systeme mit – neu zu erstellenden – Schnittstellen anbinden soll.

3.2 Ermittlung der aktuellen Landwerte

In einem Teilprojekt 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 ermittelten Landwerte und Landwertzonen sollen den Gemeinden zur Vernehmlassung unterbreitet werden.

3.3 Zusammenarbeit mit Obwalden

Der Kanton Obwalden setzt für die Grundstückschätzung ebenfalls die Software GemDat Bewertung ein, wobei im Kanton Obwalden die Version GemDat Rubin im Einsatz ist. Der Kanton Nidwalden setzt die ältere Version GemDat 5 ein. Beide Kantone stehen aber vor derselben Ausgangslage, dass die jetzige Fachanwendung abgelöst werden muss.

Aus Kosten- und Effizienzgründen haben die beiden Steuerämter die Evaluation nach einer neuen Lösung gemeinsam vorgenommen. Um weitere finanzielle und ressourcenmässige Optimierungen erzielen zu können, soll künftig in beiden Kantonen dasselbe Produkt eingesetzt werden.

Bei der Erarbeitung einer neuen Lösung zeigte sich, dass folgende Ziele im Zentrum stehen:

- einfache und effiziente Bewertungsmethode;
- Standardisierung der Bewertungsmethode;
- hohe Transparenz und Nachvollziehbarkeit;
- einfache Verwaltungsprozesse (höchste Automatisierung, tiefste Prozesskosten);
- Kostenoptimierung durch Einführung einer bestehenden Fachanwendung.

Damit diese Ziele erreicht werden, sind beide Kantone bereit, ihre bestehenden Gesetzgebungen und Prozesse zu überarbeiten und anzupassen.

Der Betrieb und die Betreuung der heutigen Fachlösungen wird für beide Kantone vom ILZ vorgenommen. Das ILZ als selbstständige Anstalt der Kantone Ob- und Nidwalden, ist der Informatikdienstleister beider Kantone.

4 Zeitplan

Projektübersichtsplan	2020	2021	2022	2023	2024	2025
Initialisierungsphase - Anforderungen und Spezifikationen Software - Erarbeitung Steuergesetzrevision und Vernehmlassung - Öffentliche Ausschreibung Software - Politischer Prozess Steuergesetzrevision - Objektkredit	■	■	■			
Konzeptphase - Ermittlung der Landwerte - Detailkonzepte Software			■	■		
Realisierungsphase - Parametrierung / Test der neuen Software (agil) - Migration der Daten aus GemDat 5			■	■		
Einführungsphase - Schulung der Mitarbeitenden - Simulationen - Erarbeitung und Verabschiedung Verordnung				■	■	
Projektabschluss - Inkrafttreten Teilrevision Steuergesetz und Verordnung - Betriebsaufnahme und Vornahme Bewertungen - Versand neue Bewertungsverfügungen (gestaffelt)					■	■

5 Projektkosten

Die Projektkosten wurden aufgrund der eingereichten Submissionsofferten und weiteren Offerten erstellt. Wo detaillierte Offerten noch nicht vorliegen, wurden die Kosten geschätzt. Die Kosten richten sich an der neuen Bewertungsmethode der Teilrevision des Steuergesetzes gemäss Bericht des Regierungsrates vom 16. Juni 2021 aus. Sollte die Steuergesetzrevision im politischen Prozess wesentliche Änderungen erfahren, müsste auch der vorliegende Objektkredit überprüft und angepasst werden.

Die Projektkosten berücksichtigen die Rabatte, die vom Softwarelieferanten bei paralleler Umsetzung in zwei Kantonen gewährt werden und die dadurch ermöglichten Einsparungen in der Projektführung. Sollte das Projekt nicht wie vorgesehen in beiden Kantonen zeitgleich umgesetzt werden können, müsste der Objektkredit entsprechend erhöht werden. Die Projektkosten setzen sich wie folgt zusammen:

	Investition	jährliche Kosten
Immobilienbewertungssoftware	940'000	100'000
ILZ technische Umsetzung	100'000	30'000
Erstellung und Bewertung Landzonen	150'000	
Einbindung eTax	50'000	10'000
Projektleitung/-controlling	150'000	
Projektreserve	110'000	
Total	1'500'000	140'000

Der Objektkredit ist bis zum 31. Dezember 2024 zu befristen.

6 Finanzielle Beurteilung

Der Kostenvoranschlag des vorliegenden Projekts beläuft sich auf CHF 1'500'000 inkl. MWST. Das Projekt ist im Budget 2022 in der Investitionsrechnung unter der Nr. I1169 Liegenschaftsbewertung – Ablösung Software CHF 600'000 für das Jahr 2022, CHF 500'000 für das Jahr 2023 sowie CHF 400'000 für das Jahr 2024 enthalten. Die Investition ist bis zur Bewilligung durch den Landrat mit einem Sperrvermerk ausgestattet (Art. 46 kFHG).

Die zusätzlichen Betriebskosten erhöhen die bisherigen Steuerverwaltungskosten, welche jeweils auf die verschiedenen Körperschaften anteilmässig verteilt werden. Das heisst, von den höheren Betriebskosten tragen sämtliche Körperschaften ihren Anteil. Der Betrag von CHF 140'000 entspricht den erwarteten Betriebskosten. Der Kanton trägt dabei rund 55%, die Gemeinden 35% und die Kirchen rund 10%. Die nachfolgende Tabelle zeigt die angenommenen Auswirkungen:

Verwaltungskostenanteil in %				
Abschreibung pro Jahr (5 Jahre) & Betriebsgebühr				440'000
Anteil Kanton DBSt (1/6)				-73'300
Anteil Gemeinden (alle Körperschaften)				366'700
	Total	Kanton	Gemeinden*	Rest **
Beckenried			9'500	2'700
Buochs			12'700	3'600
Dallenwil			4'500	1'300
Emmetten			4'800	1'400
Ennetbürgen			13'000	3'700
Ennetmoos			5'000	1'400
Hergiswil			28'900	8'300
Oberdorf			6'900	2'000
Stans			23'500	6'800
Stansstad			14'700	4'200
Wolfenschies- sen			4'500	1'300
Total	366'700	201'700	128'300	36'700
in %	100.0%	55.0%	35.0%	10.0%

* inkl. Schulgemeinden und Feuerwehr

** Kirchgemeinden (kath./ref.), Kapellgemeinden, Landeskirchen

Gemäss Art. 38 des Finanzhaushaltgesetzes (kFHG) sind Verpflichtungskredite (Objektkredite) für einmalig neue Ausgaben für einen bestimmten Zweck über 250'000 Franken dem Landrat zu unterbreiten. Gemäss § 63 des Landratsreglements ist für das Zustandekommen des Ausgabenbeschlusses das Zweidrittelmehr erforderlich.

REGIERUNGSRAT NIDWALDEN

Landammann

Karin Kayser-Frutschi

Landschreiber

Armin Eberli