



Stans, 1. Juni 2021  
**Nr. 307**

Finanzdirektion. Gesetzgebung. Teilrevision des Gesetzes über die Steuern des Kantons und der Gemeinden (Steuergesetz). Steuergesetzrevision 2022 betreffend Erneuerung der Immobilienbewertung. Antrag an Landrat

## **1 Sachverhalt**

### **1.1 Immobilienbewertung nach geltendem Recht**

Immobilienbewertungen nach dem heutigen Steuergesetz (die sog. Güterschätzungen) bilden die Grundlage für die Bestimmung des Steuer- sowie des Eigenmietwertes einer Liegenschaft im Kanton Nidwalden (Art. 24 und Art. 49 ff. des Gesetzes vom 22. März 2000 über die Steuern des Kantons und der Gemeinden [Steuergesetz, StG; NG 521.1]).

Der Güterschätzungswert nichtlandwirtschaftlicher Liegenschaften (Art. 50 Abs. 1 StG) stellt nach der sog. Mischwertmethode einen auf einen Stichtag bezogenen, aus dem Real- und Ertragswert eines Grundstückes ermittelten Verkehrswert dar, wobei der Ertragswert gegenüber dem Realwert den jeweiligen Gegebenheiten entsprechend mit einem Faktor gewichtet wird. Der Realwert setzt sich aus den Landwerten eines Grundstückes und dem Zeitwert des Gebäudes, der Umgebung und der Baunebenkosten zusammen. Der Ertragswert ist der mit einem Prozentsatz (Kapitalisierungssatz) kapitalisierte jährliche Mietwert eines Grundstückes. Der Mietwert wird aufgrund eines Augenscheins aus den Faktoren Wohnfläche, Basis-Mietwert der Gemeinde und einem Korrekturfaktor aufgrund individueller Punkte wie Mikrolage, Besonnung, Immissionen etc. berechnet. Die Bewertung nichtlandwirtschaftlicher Liegenschaften im Einzelnen erfolgt grundsätzlich nach den Regeln des Schweizerischen Schätzerhandbuches (§ 43 Abs. 1 der Vollzugsverordnung vom 19. Dezember 2000 zum Gesetz über die Steuern des Kantons und der Gemeinden [Steuerverordnung, StV; NG 521.11]).

Für den steuerbaren Eigenmietwert wird der Mietwert um 30 Prozent herabgesetzt (Art. 24 Abs. 4 StG). Der Eigenmietwert ist bei selbstbewohnten Liegenschaften vom Grundeigentümer als Einkommen und der Steuerwert der Liegenschaft als Vermögen zu versteuern.

### **1.2 Anstehende Erneuerung der Software für die Immobilienbewertung**

Die bestehende Softwarelösung für die Immobilienbewertung im Kanton Nidwalden, GemDat 5, wird vom Lieferanten nicht mehr unterhalten. Notwendig wird daher die Beschaffung einer neuen Softwarelösung in den kommenden Monaten. Aufgrund der voraussichtlichen Beschaffungskosten ist die neue Lösung öffentlich auszuschreiben und das Projekt bedarf eines Objektkredits. Die Erneuerung der Immobilienbewertungssoftware soll parallel mit dem Gesetzgebungsverfahren ablaufen.

### **1.3 Schwerfälligkeit der heutigen Immobilienbewertung**

Seit vielen Jahren werden Vereinfachungen im Schätzungswesen diskutiert. Insbesondere umstritten ist, dass der Mietwert heute für jede Liegenschaft in einem aufwendigen Verfahren nach marktkonformen Gesichtspunkten einzeln und vor Ort ermittelt werden muss. Dabei führt das Staatswesen zwei separate Besichtigungen durch, einmal durch die NSV und einmal

durch das Steueramt. Zudem liegen die Landwerte, welche letztmals vor zwei Jahrzehnten angepasst wurden, weit unter den aktuellen Marktwerten. Eine generelle Neuschätzung der rund 24'500 nicht-landwirtschaftlichen Grundstücke im Kanton Nidwalden würde mit der bestehenden Methode und dem aktuellen Personalbestand angesichts der jährlich erledigten rund 700 Grundstücksbewertungen etwa 35 Jahre dauern. Mit der notwendigen Erneuerung der Softwarelösung für die Immobilienbewertung soll daher auch eine Reform des Schätzungswesens erfolgen.

## **2 Erwägungen**

### **2.1 Wechsel der Schätzungsmethode und Erneuerung der Software**

Die Immobilienbewertung soll unter Nutzung bereits vorhandener Daten deutlich vereinfacht und unter Einsatz einer neuen Softwarelösung teilweise automatisiert werden. Gleichzeitig sollen aktuelle Landwerte ermittelt und die Landwertzonen der Gemeinden überarbeitet werden. Neu soll für die Bewertung nicht-landwirtschaftlicher Grundstücke je nach Grundstücks-kategorie entweder auf den Real- oder den Ertragswert abgestellt werden. Die Bewertung erfolgt zudem vorwiegend aufgrund von bereits vorhandenen Daten (wie Sachversicherungswerte, Baujahr und Landwerte). Der Mietwert wird nach Grundstücks-kategorien in Prozenten des Grundstückswertes festgelegt. Ein Augenschein erübrigt sich in den meisten Fällen.

Alle fünf Jahre sollen die der Bewertung zugrundeliegenden Faktoren (wie Landwerte, Kapitalisierungszinssätze und Mietwertansätze) überprüft und die Bewertungen gegebenenfalls angepasst werden. Es erfolgt damit alle fünf Jahre eine neue Bewertung. Dieser Bewertungszyklus rechtfertigt es, im Gegenzug auf die Indexierung des Miet- und Güterschätzungswertes nach bisherigem Recht zu verzichten.

Die Bewertungen werden für den Grundeigentümer nachvollziehbarer und erfolgen durch die Nutzung bereits bestehender Daten weitgehend schematisch und formelmässig. Die Folge sind eine höhere Effizienz im Bewertungsverfahren und damit aktuellere Immobilienwerte. Das Schätzungswesen insgesamt wird rascher, einfacher und verständlicher.

Die Gesetzesänderung soll voraussichtlich am 1. Januar 2024 in Kraft treten. Land- und forstwirtschaftliche Grundstücke bleiben von den Neuerungen unberührt und werden weiterhin gemäss den für die bundesrechtlichen Schätzungen geltenden Vorschriften nach dem landwirtschaftlichen Ertragswert bewertet.

## **2.2 Finanzielle Auswirkungen**

### **2.2.1 Gesetzesvorlage**

Die Anpassung insbesondere der Landwerte an aktuelle Marktwerte dürfte in vielen Fällen zu einer Erhöhung der Grundstückswerte und damit zu höheren Steuerwerten für die Vermögenssteuer führen. Es ist daher mit steuerlichen Mehreinnahmen zu rechnen, welche im heutigen Zeitpunkt jedoch noch nicht beziffert werden können. Die steuerliche Belastung der betroffenen Grundeigentümer im Einzelnen dürfte dabei allerdings gering ausfallen, da die Vermögenssteuer insgesamt kaum ins Gewicht fällt.

Auch die finanziellen Auswirkungen bei der Anpassung der Miet- bzw. Eigenmietwerte für die Einkommenssteuer werden insgesamt gering sein, da die Miet- bzw. Eigenmietwerte heute schon in den meisten Fällen nahe an die Marktwerte herankommen und die Teilrevision des Steuergesetzes nicht zu einer indirekten Steuererhöhung bei der Einkommenssteuer, respektive zu höheren Einkommenssteuererträgen für den Kanton und die Gemeinden führen soll. Um sicherzustellen, dass die Teilrevision des Steuergesetzes es in der Summe und über alle

Steuerarten zu keiner Steuererhöhung führt, soll der Abschlag auf dem Mietwert für den Eigenmietwert von heute 30% auf neu 40% erhöht werden. Die Vorlage soll aber auch nicht zu einer Steuersenkung führen.

Um die Durchführung der Migration sowie der Datenbereinigung sicherzustellen, wird befristet für drei Jahre eine Erhöhung des Leistungsauftrages von 150 Prozent (Total CHF 150'000 pro Jahr exkl. Sozialleistungen) mit dem Budget 2022 dem Landrat zur Bewilligung unterbreitet. Dies vorwiegend für Arbeiten wie die Datenmigration sowie Daten- und Schnittstellenbereinigung. Die Leistungsauftragserweiterung für die Durchführung der ersten generellen Neuschätzung wird im regulären Budgetprozess 2022 beantragt werden.

### 2.2.2 Objektkredit Ablösung Software Immobilienbewertung

Die Anpassung des Steuergesetzes führt zum notwendigen Ersatz der aktuell bestehenden Immobilienbewertungssoftware GemDat 5, die an ihrem Produktlebensende angelangt ist und ab Ende 2020 nicht mehr gewartet wird. Die aktuelle Schätzung der Kosten für die Ablösung beläuft sich auf rund CHF 1.7 Mio Investitionskosten und jährliche Kosten von rund CHF 150'000. Das Submissionsverfahren für die Softwarebeschaffung läuft bis Ende Juni. Anschliessend kann der konkrete Objektkredit erarbeitet werden.

Der Objektkredit soll in der zweiten Lesung des Steuergesetzes im Landrat ebenfalls verabschiedet werden.

### 2.3 Terminplan

Die Gesetzesänderung soll am 1. Januar 2024 in Kraft treten. Die Lesungen im Landrat sind für September/Oktober 2021 geplant. Zeitgleich zur zweiten Lesung im Landrat ist zudem die Beratung des Objektkredits für die Immobilienbewertungssoftware vorgesehen. Die technischen Anpassungen (Beschaffung und Einführung der neuen Software) und die Vorbereitungsarbeiten zur Umsetzung der Neuerungen (Ermittlung der Landwerte) erfolgen in den Jahren 2022/2023.

### Beschluss

1. Die Teilrevision des Steuergesetzes – Erneuerung Immobilienbewertung (Steuergesetzrevision 2024) wird zuhanden des Landrates verabschiedet.
2. Dem Landrat wird beantragt, auf die Vorlage einzutreten und der Teilrevision des Steuergesetzes (Steuergesetzrevision 2024) zuzustimmen.

Mitteilung durch Protokollauszug an:

- Landratssekretariat
- Kommission für Finanzen, Steuern, Gesundheit und Soziales (FGS)
- Finanzkommission (Fiko)
- Finanzdirektion (elektronisch)
- Finanzverwaltung
- Steueramt

REGIERUNGSRAT NIDWALDEN

Landschreiber Armin Eberli

