

---

# **Gesetz über die Steuern des Kantons und der Gemeinden (Steuergesetz, StG)**

Änderung vom 27. Oktober 2021<sup>1</sup>

---

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)<sup>2</sup> wird wie folgt geändert:

## **II. EINKOMMENS- UND VERMÖGENSSTEUERN**

### **B. Einkommenssteuer**

#### **1. Steuerbare Einkünfte**

#### **Art. 24 Abs. 2-4 Unbewegliches Vermögen**

<sup>1</sup> 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.

<sup>2</sup> 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.

<sup>3</sup> Der Regierungsrat legt in einer Verordnung die Prozentsätze je Grundstücks Kategorie so fest, dass mittlere Marktmieten erreicht wer-

den. Er kann bei der Festlegung der Prozentsätze zusätzlich auch eine Differenzierung nach Gemeinde vornehmen.

<sup>4</sup>Für den steuerbaren Eigenmietwert wird der Mietwert gemäss Abs. 2 um 40 Prozent herabgesetzt.

<sup>5</sup>Der gemäss Abs. 4 errechnete Eigenmietwert ist angemessen zu reduzieren, wenn die zur Verfügung stehenden Räume den Eigengebrauch übersteigen.

<sup>6</sup>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.

## **C. Vermögenssteuer**

### **2. Bewertung**

#### **Art. 49 Unbewegliches Vermögen 1. Grundsatz**

<sup>1</sup>Der Verkehrswert der Grundstücke wird vom Kantonalen Steueramt bezogen auf einen Stichtag amtlich geschätzt.

<sup>2</sup>Der Regierungsrat regelt die Bewertung im Rahmen der gesetzlichen Bewertungsgrundsätze in einer Verordnung.

#### **Art. 50, Titel, Abs. 1, 2 und 4 2. Bewertungsgrundsätze a) Grundstücke innerhalb der Bauzone**

<sup>1</sup>Nichtlandwirtschaftlich genutzte überbaute Grundstücke werden grundsätzlich schematisch und formelmässig je nach Grundstücks-kategorie zum Real- oder Ertragswert geschätzt.

<sup>2</sup>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 m<sup>2</sup> aufweisen.

<sup>3</sup>Nichtlandwirtschaftlich genutzte unüberbaute Grundstücke innerhalb der Bauzone werden zum Realwert geschätzt.

<sup>4</sup>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.

**VIII. VERFAHRENSRECHT****E. Schätzungsverfahren****Art. 216 Stichtag**

Die Bewertungen werden vom Kantonalen Steueramt bezogen auf einen Stichtag vorgenommen, wobei der Stichtag für einzelne Grundstücks-kategorien unterschiedlich festgelegt werden kann.

**Art. 217 Aufgehoben****Art. 218 Neuermittlung des Grundstückswertes**

<sup>1</sup>Der Grundstückswert wird alle sieben Jahre neu ermittelt.

<sup>2</sup>Bei Änderung der für die Bewertung massgebenden tatsächlichen Verhältnisse und bei Wegfall der Voraussetzungen für eine Real- oder Ertragswert-schätzung wird der Grundstückswert auf den Zeitpunkt der Änderung neu ermittelt.

<sup>3</sup>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**

<sup>1</sup>Die Grundeigentümerinnen und Grundeigentümer sowie die Nutzniesserinnen und Nutzniesser sind verpflichtet, die für die Bewertung nötigen Auskünfte zu erteilen und die erforderlichen Abklärungen zu dulden.

<sup>2</sup>Sie haben Änderungen der für die Bewertung massgebenden tatsächlichen Verhältnisse zu melden.

**Art. 220 2. Nidwaldner Sachversicherung**

<sup>1</sup>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.

<sup>2</sup>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 Gebühren**

<sup>1</sup> Im amtlichen Bewertungsverfahren werden keine Gebühren erhoben.

<sup>2</sup> Für Bewertungen zu nichtsteuerlichen Zwecken wird eine durch den Regierungsrat festzulegende Gebühr erhoben.

**X. ÜBERGANGS- UND SCHLUSSBESTIMMUNGEN**

**Art. 278** *Aufgehoben*

**Art. 279** *Aufgehoben*

**Art. 280c Übergangsbestimmung zur Änderung vom ...<sup>1</sup>**

Die Güterschatzungs- und Mietwerte nach bisherigem Recht bleiben bis zur Bewertung nach neuem Recht bestehen.

**II.**

<sup>1</sup> Diese Änderung untersteht dem fakultativen Referendum.

<sup>2</sup> Der Regierungsrat legt den Zeitpunkt des Inkrafttretens fest.

Hergiswil, 27. Oktober 2021

LANDRAT NIDWALDEN

Landratspräsident

*Stefan Bosshard*

Landratssekretär

*lic. iur. Emanuel Brügger*

Datum der Veröffentlichung: 4. November 2021

Letzter Tag für die Hinterlegung eines Gegenvorschlages:

3. Januar 2022

Letzter Tag der Referendumsfrist: 3. Januar 2022

---

<sup>1</sup> A 2021, 1955

<sup>2</sup> NG 521.1