



KANTON
NIDWALDEN

REGIERUNGSRAT

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

TEILREVISION DER VERORDNUNG ZUM GESETZ ÜBER DIE STEUERN DES KAN- TONS UND DER GEMEINDEN (AUSFÜH- RUNGSBESTIMMUNGEN ZUR REFORM DER IMMOBILIENBEWERTUNG)

Auswertung der Vernehmlassung

Titel:	TEILREVISION DER VERORDNUNG ZUM GESETZ ÜBER DIE STEUERN DES KANTONS UND DER GEMEINDEN (AUSFÜHRUNGSBESTIMMUNGEN ZUR REFORM DER IMMOBILIENBEWERTUNG)	Typ:	Bericht Regierungsrat	Version:	
Thema:	Auswertung der Vernehmlassung	Klasse:		FreigabeDatum:	06.12.24
Autor:	lic. iur. Amin Eberli	Status:		DruckDatum:	06.12.24
Ablage/Name:	Bericht_Auswertung Vernehmlassung.docx			Registratur:	2019.NWFD.30

Inhalt

1	Einleitung	4
2	Abkürzungsverzeichnis.....	4
3	Zusammenfassung der Vernehmlassungsergebnisse.....	6
3.1	Übersicht über die Vernehmlassungsteilnehmenden	6
3.2	Gesamtergebnis	6
3.3	Ergebnisse im Einzelnen	6
3.3.1	Bewertung nach dem Realwert.....	6
3.3.2	Bewertung nach dem Ertragswert.....	7
3.3.3	Mietwertansätze von selbstgenutzten Objekten	7
3.3.4	Abweichungen vom Verkehrswert.....	7
3.3.5	Generelle und individuelle Anpassungen	7
3.4	Stellungnahme des Regierungsrates	8
3.4.1	Bewertung zum Real- oder Ertragswert	8
3.4.2	Ermittlung der Landwerte.....	8
3.4.3	Festlegung der Kapitalisierungssätze	9
3.4.4	Festlegung der Mietwertansätze	9
3.4.5	Steuerneutrale Umsetzung der neuen Bewertungsmethode	9
3.4.6	Gesamtbeurteilung	10
4	Auswertung der Stellungnahmen	11
4.1	Allgemeine Bemerkungen.....	11
4.2	Auswertung des Fragenkataloges.....	15
4.2.1	Frage 1.1	16
4.2.2	Frage 1.2	18
4.2.3	Frage 1.3	19
4.2.4	Frage 2.1	21
4.2.5	Frage 2.2	23
4.2.6	Frage 2.3	24
4.2.7	Frage 3.1	26
4.2.8	Frage 3.2	27
4.2.9	Frage 3.3	28
4.2.10	Frage 4.1	29
4.2.11	Frage 4.2	31
4.2.12	Frage 4.3	32
4.2.13	Frage 4.4	34
4.2.14	Frage 5.1	35
4.2.15	Frage 5.2	37
4.2.16	Frage 6	39

1 Einleitung

Der Regierungsrat hat mit Beschluss Nr. 416 vom 25. Juni 2024 eine Änderung der Steuerverordnung (Ausführungsbestimmungen zur Reform der Immobilienbewertung) zuhanden der externen Vernehmlassung verabschiedet. Die Vernehmlassung dauerte bis 27. September 2024.

Zur Vernehmlassung eingeladen wurden:

- die Politischen Parteien
- die Politischen Gemeinden
- die Gemeindepräsidentenkonferenz
- die Schulgemeinden
- die Landeskirchen, Kirch- und Kapellgemeinden
- die Nidwaldner Sachversicherung
- der Hauseigentümerverband Nidwalden
- der Mieterinnen- und Mieterverband Nidwalden
- der Nidwaldner Gewerbeverband
- IG Treuhänder Nidwalden
- Datenschutzbeauftragte Nidwalden

2 Abkürzungsverzeichnis

Politische Parteien

FDP	FDP.Die Liberalen Nidwalden
MITTE	Die Mitte Nidwalden
GLP	Grünliberale Partei Nidwalden
GN	Grüne Nidwalden
SP	Sozialdemokratische Partei Nidwalden
SVP	Schweizerische Volkspartei Nidwalden
JMNW	Die Junge Mitte Nidwalden
JFNW	Jungfreisinnige Nidwalden
JSVP	Junge SVP Nidwalden

Politische Gemeinden

BEC	Beckenried
BUO	Buochs
DAL	Dallenwil
EMT	Emmetten
EBÜ	Ennetbürgen
EMO	Ennetmoos
HER	Hergiswil
ODO	Oberdorf
STA	Stans
SST	Stansstad
WOL	Wolfenschiessen

Schulgemeinden

SG ODO	Schulgemeinde Oberdorf
SG SST	Schulgemeinde Stansstad

Kirch- und Kapellgemeinden

KG EBÜ	Kirchgemeinde Ennetbürgen
KG EMT	Kirchgemeinde Emmetten
KG STA	Kirchgemeinde Stans

Andere

DSB	Datenschutzbeauftragte Nidwalden
GV	Nidwaldner Gewerbeverband
HEV	Hauseigentümerverband Nidwalden
IG	IG Treuhänder Nidwalden
MV	Mieterinnen- und Mieterverband Nidwalden
NSV	Nidwaldner Sachversicherung

Enthalt. **Enthaltung**

3 Zusammenfassung der Vernehmlassungsergebnisse

3.1 Übersicht über die Vernehmlassungsteilnehmenden

Folgende Stellungnahmen sind eingegangen:

Vernehmlassungsteilnehmende	Stellungnahme	Verzicht	Keine Antwort
Politische Parteien	FDP, MITTE, GLP, GN, SP, SVP		JFNW, JMNW, JSVP
Politische Gemeinden	BEC, BUO, DAL, EMT, EBÜ, EMO, HER, ODO, STA, SST, WOL		
Schulgemeinden	SG ODO	SG SST	
Kirch-/Kapellgemeinden	KG EBÜ, KG EMT, KG STA		Übrige
Andere	DSB, GV, HEV		IG, MV, NSV
Total	24	1	

3.2 Gesamtergebnis

Der Regierungsrat hat die Reform der Immobilienbewertung auf den 1. Januar 2025 in Kraft gesetzt (Steuergesetzesrevision). Auf den gleichen Zeitpunkt hin sollen auch die Ausführungsbestimmungen des Regierungsrates dazu in Kraft treten (Steuerverordnungsrevision). Neu wird für den Grundstückswert je nach Grundstückskategorie entweder auf den Real- oder den Ertragswert abgestellt. Der Mietwert wird neu in Prozenten des Grundstückswertes festgelegt. Der Regierungsrat regelt in den Ausführungsbestimmungen insbesondere die Grundstückskategorien und die Einzelheiten zu den Bewertungsmethoden und bestimmt die Landwerte, die Kapitalisierungssätze sowie die Mietwertansätze.

Die Ausführungsbestimmungen wurden in der Vernehmlassung zumeist positiv aufgenommen und unterstützt. Rund zwei Drittel (2/3) haben der Vorlage insgesamt zugestimmt, rund ein Viertel (1/4) lehnt die Vorlage in wesentlichen Punkten ab und rund ein Zehntel (1/10) hat sich der Stimme in einigen Punkten enthalten. Überwiegend zugestimmt wurde, dass für den Grundstückswert je nach neu festgelegten Grundstückskategorien entweder auf den Real- oder den Ertragswert abgestellt wird. Zustimmung erhielten auch die Korrekturmechanismen bei einem Abweichen im Einzelfall vom effektiven Verkehrswert sowie die Regelungen zur periodischen Überprüfung der Bewertungsgrundlagen und zur Anpassung der Bewertung im Einzelfall. Oftmals kritisiert wurden allerdings die ermittelten Landwerte und die errechneten Mietwertansätze, jedoch zumeist nur sehr pauschal und wenig substantiiert.

Als übergeordnetes Ziel soll die Reform der Immobilienbewertung insgesamt zu keiner Steuererhöhung führen. Die Umsetzung der neuen Bewertungsmethode soll damit über den ganzen Kanton gesehen und in der Summe steuerneutral erfolgen. Allerdings bestehen bei vielen Zweifeln darüber, ob dies auch so gelingen wird.

3.3 Ergebnisse im Einzelnen

3.3.1 Bewertung nach dem Realwert

Bei Ein-, Zwei- und Dreifamilienhäusern, bei Stockwerkeigentum, bei gemischten Wohn- und Geschäftshäusern bis drei Einheiten sowie bei Industrie- und Gewerbeobjekten soll der Grundstückswert neu nach dem Realwert bestimmt werden. Dieser setzt sich aus dem Landwert und dem Zeitbauwert zusammen.

Eine sehr grosse Mehrheit stimmt der Bewertung nach dem Realwert für die angeführten Grundstückskategorien (Frage 1.1) und der Regelung zur Abgrenzung bei gemischten Objekten (Frage 1.3) zu. Ein kleiner Teil lehnt dies ab und schlägt insbesondere vor, dass selbstbewohnte Immobilien (inkl. Stockwerkeigentum) zum Realwert und vermietete Immobilien zum Ertragswert bewertet werden sollen.

Eine Mehrheit stimmt auch der Ermittlung der Landwerte nach anerkannten Grundsätzen durch die Immobilienberatungsfirma Wüest Partner AG (Fragen 2.1-2.3) zu. Eine Minderheit lehnt dies ab und verlangt eine weitergehende Differenzierung zwischen besseren und schlechteren Lagen.

3.3.2 Bewertung nach dem Ertragswert

Bei Mehrfamilienhäusern ab vier Wohneinheiten, bei Stockwerkeigentum zu Geschäftszwecken, bei reinen Geschäftshäusern und bei gemischten Wohn- und Geschäftshäusern ab vier Einheiten soll der Grundstückswert neu mit dem Ertragswert bestimmt werden. Bei der Bewertung nach dem Ertragswert werden die jährlichen Nettomietserträge durch einen bestimmten Kapitalisierungssatz dividiert.

Eine sehr grosse Mehrheit stimmt der Bewertung nach dem Ertragswert für die angeführten Grundstückskategorien (Frage 1.2) und der Regelung zur Abgrenzung bei gemischten Objekten (Frage 1.3) zu. Ein kleiner Teil lehnt dies ab und schlägt insbesondere vor, dass selbstbewohnte Immobilien (inkl. Stockwerkeigentum) zum Realwert und vermietete Immobilien zum Ertragswert bewertet werden sollen.

Eine sehr grosse Mehrheit stimmt auch der Festlegung der Kapitalisierungssätze nach anerkannten Grundsätzen für die angeführten Grundstückskategorien (Fragen 3.1-3.3) zu. Ein kleiner Teil lehnt dies ab und fordert höhere Kapitalisierungssätze.

3.3.3 Mietwertansätze von selbstgenutzten Objekten

Die Mietwerte von selbstgenutzten Objekten (Ein-, Zwei und Dreifamilienhäuser sowie Stockwerkeigentumswohnungen) sollen neu mit einem bestimmten Prozentsatz vom Grundstückswert berechnet werden (sog. Mietwertansatz). Die Mietwertansätze wurden aufgrund von Vergleichsrechnungen mit vorbestehenden aktuellen Schätzungen festgelegt und bilden eine mittlere Marktmiete für vergleichbare Objekte ab.

Eine Mehrheit stimmt der Festlegung der Mietwertansätze nach anerkannten Grundsätzen für selbstgenutzte Objekte (Fragen 4.1-4.4) zu. Eine Minderheit lehnt dies ab. Die Mietwertansätze seien entweder zu hoch oder zu tief und müssten entsprechend reduziert bzw. erhöht werden.

3.3.4 Abweichungen vom Verkehrswert

Liegt der effektive Verkehrswert eines Grundstückes über 100 bzw. unter 80 Prozent des nach den neuen Vorgaben ermittelten Grundstückswertes, ist die Bewertung zu überprüfen und der Grundstückswert allenfalls pauschal auf höchstens 100 bzw. mindestens 80 Prozent des effektiven Verkehrswertes anzupassen. Entsprechendes gilt für die Mietwerte.

Eine grosse Mehrheit stimmt den Regelungen bei Abweichungen vom effektiven Verkehrswert (Frage 5.1) zu. Eine Minderheit lehnt dies ab. Befürchtet wird eine (massive) Erhöhung der Grundstückswerte bzw. Mietwerte im Einzelfall.

3.3.5 Generelle und individuelle Anpassungen

Alle sieben Jahre sollen die der Bewertung zugrundeliegenden Faktoren (Landwerte, Kapitalisierungssätze und Mietwertansätze) überprüft und die Bewertungen gegebenenfalls angepasst werden (Generelle Anpassung). Auch Änderungen der für die Bewertung

massgebenden tatsächlichen Verhältnisse haben eine neue Bewertung des betroffenen Grundstückes zur Folge (Individuelle Anpassung).

Eine sehr grosse Mehrheit stimmt den Regelungen für die Anpassung der für die Bewertung massgebenden Grundlagen (Frage 5.2) zu. Ein kleiner Teil lehnt dies ab. Verlangt wird einerseits eine generelle Überprüfung der der Bewertung zugrundeliegenden Faktoren bereits nach fünf Jahren. Oder es wird andererseits befürchtet, dass durch die Möglichkeit auch individueller Anpassungen der Aufwand für die Steuerverwaltung zu gross würde.

3.4 Stellungnahme des Regierungsrates

3.4.1 Bewertung zum Real- oder Ertragswert

Bei Ein-, Zwei- und Dreifamilienhäusern, bei Stockwerkeigentum zu Wohnzwecken, bei gemischten Wohn- und Geschäftshäusern bis drei Einheiten sowie bei industriell und gewerblich genutzten Objekten soll der Grundstückswert neu nach dem Realwert bestimmt werden. Eine Rendite zu erzielen, steht dabei nicht im Vordergrund (keine Renditeliegenschaften). Solche Objekte werden in der Regel selbst genutzt. Bei Mehrfamilienhäusern ab vier Wohneinheiten, bei Stockwerkeigentum zu Geschäftszwecken, bei reinen Geschäftshäusern und bei gemischten Wohn- und Geschäftshäusern ab vier Einheiten hingegen soll der Grundstückswert neu mit dem Ertragswert bestimmt werden. Eine Rendite zu erzielen, steht hier im Vordergrund (Renditeliegenschaften). Die Ertragswertmethode fokussiert auf die Ertragskraft der Immobilie und berücksichtigt allein die erzielbaren Mieteinnahmen. Solche Objekte werden in der Regel nicht selbst genutzt.

Selbstbewohnte Immobilien zum Realwert und vermietete Immobilien zum Ertragswert zu bewerten (wie von einer Minderheit vorgeschlagen), wäre wenig praktikabel und auch nicht sachgerecht, da dies zu einer (steuerlichen) Ungleichbehandlung von vergleichbaren Liegenschaften führen könnte. Der Wert einer Immobilie ist nicht davon abhängig, ob sie selbstgenutzt, teilweise selbstgenutzt oder vermietet ist. Steuerlich massgebend ist immer der objektive Verkehrswert. Andere (subjektive) Kriterien festzulegen als die vom Regierungsrat vorgeschlagenen, lehnt der Regierungsrat daher ab.

3.4.2 Ermittlung der Landwerte

Die Landwerte wurden von der Immobilienberatungsfirma Wüest Partner AG ermittelt. Die Wüest Partner AG hat zur Ermittlung der Landwerte einen Ansatz zugrunde gelegt, der bereits bei ähnlichen Projekten für die Kantone Luzern, Solothurn, Thurgau, Zürich und Basel-Landschaft erfolgreich angewendet wurde. Der Ansatz basiert auf einer Methodik, die dem aktuellen Wissensstand entspricht und die neuesten technischen Möglichkeiten, insbesondere die Geoinformationsanalysen (GIS-Analysen), berücksichtigt. Ein zentrales Instrument dabei ist das sog. Mikrolagenmodell zur objektiven Einschätzung der Lagequalität einer Liegenschaft. Dieses Modell basiert auf umfassenden Daten und Analysen, um die Lage einer Liegenschaft innerhalb einer Gemeinde möglichst präzise zu bewerten. Als Basis für die Bewertung der Grundstücke wurde jede Gemeinde in sog. Landwertzonen eingeteilt. Jeder Landwertzone pro Gemeinde wurde anschliessend ein Wert pro Quadratmeter Landfläche zugewiesen. Für die Ermittlung der Landwerte konnte die Wüest Partner AG auch auf ein breites Spektrum an eigenen Ressourcen und Datenquellen zurückgreifen. Dieses beinhaltet individuelle Bandbreiten von Marktwerten für sämtliche Gemeinden im Kanton Nidwalden. Zudem standen Transaktionsdaten von Einfamilienhäusern und Eigentumswohnungen zur Verfügung, die als wertvolle Grundlage für die Bewertung dienten. Hinsichtlich der teilweise – auch nur sehr pauschal – vorgebrachten Kritik, dass die ermittelten Landwerte nicht nachvollziehbar seien, sieht der Regierungsrat keine alternative Herangehensweise, die zu breiter akzeptierten Ergebnissen führen würde.

3.4.3 Festlegung der Kapitalisierungssätze

Bei der Bewertung nach dem Ertragswert werden die jährlichen Nettomieteträge durch einen bestimmten Kapitalisierungssatz dividiert. Der Kapitalisierungssatz beträgt für Wohnobjekte 5,25 Prozent und für Geschäftsobjekte 6,25 Prozent. Die gleichen Zinssätze gelten etwa auch im Kanton Luzern. Der Kapitalisierungssatz setzt sich aus dem Basiszinssatz für Kapitalkosten und einem Zuschlag für die Bewirtschaftungskosten zusammen. Vereinzelt wurden dagegen höhere Kapitalisierungssätze gefordert, allerdings zumeist ohne nähere (sachliche) Begründung. Der Regierungsrat lehnt dies ab. Die vorgeschlagenen Kapitalisierungssätze sind marktüblich und mit denjenigen in anderen Kantonen vergleichbar.

3.4.4 Festlegung der Mietwertansätze

Die Mietwerte für selbstgenutzte Objekte (vorab von Ein-, Zwei und Dreifamilienhäusern und von Stockwerkeigentumswohnungen) werden neu mit einem bestimmten Prozentsatz vom Grundstückswert berechnet (sog. Mietwertansatz). Die Mietwertansätze wurden im Rahmen von Simulationsberechnungen aufgrund von Vergleichsrechnungen mit vorbestehenden aktuellen Schätzungen festgelegt und bilden eine mittlere Marktmiete für vergleichbare Objekte ab. Die jeweiligen Mietwertansätze gelten für den ganzen Kanton. Eine Differenzierung nach Gemeinde ist nicht vorgesehen. Die regionalen Unterschiede spiegeln sich bereits in den Landwerten wider und haben daher auch Auswirkungen auf den Mietwert. Eine Minderheit lehnt die vorgeschlagenen Mietwertansätze allerdings ab, da sie entweder zu hoch oder zu tief seien und entsprechend reduziert bzw. erhöht werden müssten, jedoch ohne nähere (sachliche) Begründung. Der Regierungsrat lehnt dies ab. Die Mietwertansätze entsprechen mittleren Marktmieten wie vom Steuergesetz vorgegeben und liegen insgesamt nur minim über den heutigen (eher vorsichtig angesetzten) Mietwerten.

3.4.5 Steuerneutrale Umsetzung der neuen Bewertungsmethode

Als übergeordnetes Ziel soll die Reform der Immobilienbewertung insgesamt zu keiner Steuererhöhung führen. Die Umsetzung der neuen Bewertungsmethode sollte damit über den ganzen Kanton gesehen und in der Summe steuerneutral erfolgen. Die Auswirkungen der neuen Bewertungsmethode auf das Steuersubstrat wurden daher anhand einer Auswertung überprüft. Das Steuersubstrat im Kontext der Immobilienbewertung ist die Summe aller Grundstückswerte (als Basis für die Vermögenssteuer) bzw. die Summe aller Mietwerte (als Basis für die Einkommenssteuer). In der Folge wurden die Summe aller Grundstückswerte und die Summe aller Mietwerte der mit der alten Schätzungsmethode bewerteten Grundstücke mit der Summe derjenigen der neuen Bewertungsmethode verglichen. Mit einer Erhöhung von 65,80 Prozent liegen die nach der neuen Bewertungsmethode ermittelten Grundstückswerte im Ergebnis deutlich über den aktuellen. Die Gesamtabweichung der Mietwerte beträgt demgegenüber nur 3,62 Prozent. Eine weitergehende Auswertung mit den steuerlichen Auswirkungen auch für die einzelnen steuerpflichtigen Personen und Liegenschaften (wie oftmals gefordert wurde) ist aus technischen und rechtlichen Gründen leider nicht möglich. Konkrete Berechnungsbeispiele dazu (wie ebenfalls oft verlangt) wurden bereits im Rahmen der Steuergesetzesrevision aufgezeigt.

Betragsmässig und auch prozentual ist die Erhöhung der Summe des Steuersubstrats bei den Grundstückswerten insgesamt deutlich grösser ausgefallen als die Erhöhung der Summe bei den Mietwerten. Jedoch sind die Auswirkungen auf das Steueraufkommen bei den der Einkommenssteuer unterliegenden Mietwerten ungleich höher als bei den für die Vermögenssteuer relevanten Grundstückswerten. Inwiefern sich die Erhöhung der Grundstücks- und Mietwerte bezüglich der Gesamtsteuereinnahmen auswirken, kann allerdings nicht genau ermittelt werden. Da gleichzeitig aber auch der Eigenmietwertabzug von 30 auf 40 Prozent erhöht wurde, ist anzunehmen, dass trotz einer Steigerung der Mietwerte um 3,62 Prozent und einer Steigerung der Grundstückswerte um 65,80 Prozent insgesamt keine wesentlich höheren Steuererträge resultieren dürften und das Erfordernis einer möglichst steuerneutralen Umsetzung der neuen Bewertungsmethode damit grundsätzlich als erfüllt bezeichnet werden kann.

3.4.6 Gesamtbeurteilung

Die Ausführungsbestimmungen des Regierungsrates zur Reform der Immobilienbewertung wurden zumeist positiv aufgenommen und unterstützt. Oftmals kritisiert wurden allerdings die ermittelten Landwerte und die errechneten Mietwertansätze, jedoch zumeist nur sehr pauschal und wenig substantiiert. Der Regierungsrat hält daher auch nach der Vernehmlassung an den von Wüest Partner AG nach anerkannten Grundsätzen ermittelten Landwerten fest. Ebenso hält er an den errechneten Mietwertansätzen fest, welche mittleren Marktmieten entsprechen wie vom Steuergesetz vorgegeben und welche insgesamt nur minim über den heutigen (eher vorsichtig angesetzten) Mietwerten liegen.

Als übergeordnetes Ziel soll die Reform der Immobilienbewertung insgesamt zu keiner Steuererhöhung führen. Die Umsetzung der neuen Bewertungsmethode soll damit über den ganzen Kanton gesehen und in der Summe steuerneutral erfolgen. Allerdings bestehen bei vielen Zweifel darüber, ob dies auch so gelingen wird. Inwiefern sich die Erhöhung der Grundstücks- und Mietwerte bezüglich der Gesamtsteuereinnahmen auswirken, kann jedoch nicht genau ermittelt werden. Da gleichzeitig aber auch der Eigenmietwertabzug von 30 auf 40 Prozent erhöht wurde, ist anzunehmen, dass trotz einer Steigerung der Mietwerte um 3,6 Prozent und einer Steigerung der Grundstückswerte um 65,8 Prozent insgesamt keine relevant höheren Steuererträge resultieren dürften und das Erfordernis einer steuerneutralen Umsetzung der neuen Bewertungsmethode damit grundsätzlich als erfüllt bezeichnet werden kann. Eine weitergehende Auswertung mit den steuerlichen Auswirkungen auch für die einzelnen steuerpflichtigen Personen und Liegenschaften (wie oftmals gefordert wurde) ist aus technischen Gründen leider nicht möglich.

4 Auswertung der Stellungnahmen

4.1 Allgemeine Bemerkungen

Wer	Bemerkungen	Stellungnahme des Regierungsrates
DAL	Die Änderung der Steuerverordnung wird im Sinne des Fragebogens vollumfänglich unterstützt.	Kenntnisnahme
EMO	Bereits in der Vernehmlassung vom 18. Februar 2021 zur Erneuerung der Immobilienbewertung (Teilrevision Steuergesetz) hat der Gemeinderat Ennetmoos bemerkt, dass die Gemeinden derzeit ihre Bau- und Zonenreglemente überarbeiten und diese den Bestimmungen des neuen Planungs- und Baugesetzes anpassen. Die neuen Vorschriften haben grosse Auswirkungen auf die Landwerte. Es sei sicherzustellen, dass die Landwerte nur einmal neu ermittelt werden können. Per 1. Juni 2024 sind die neuen baugesetzlichen Bestimmungen in der Gemeinde Ennetmoos in Kraft gesetzt worden. Die Landwertzonen (WebGIS Landwertzonen NW gis-da-ten.ch), Webseite besucht am 14.08.2024, basieren hingegen noch auf den altrechtlichen Grundlagen. Das bedeutet, dass die Plangrundlagen veraltet sind und beispielsweise die Bauzonenabgrenzungen nicht stimmen. Der in die Vernehmlassung geschickte § 81b der Steuerverordnung fordert eine individuelle Anpassung bei einer Änderung der Nutzungsänderungen. Da für sämtliche Grundstücke in der Bauzone die Nutzungsänderungen teilweise massiv geändert haben, muss folglich für jedes Grundstück eine Neubewertung per 1.6.2024 vorgenommen werden. Zum veralteten Landwertzonenplan sind zusätzlich folgende Bemerkungen anzubringen: Abgrenzungen im Gebiet Rotzloch stimmen mit altem und neuem Nutzungsplan nicht überein; Gesamtes Gebiet Betti befindet sich ausserhalb der Bauzone; Bei Grundstücken auf zwei Gemeinden ist ein abweichender Landwert zweifelhaft (bsp. Gebiet Gotthardli); Landwert für Kugelfang 300m-Schiessanlage ist fraglich; Grundstück Nr. 56 war und ist auch neu nicht einer Bauzone zugewiesen. Ferner stellen sich für uns nach dem Lesen der Vernehmlassungsunterlagen Fragen, bzw. haben wir folgende Bemerkungen anzubringen:	Ablehnung Die Landwerte wurden von der Immobilienberatungsfirma Wüest Partner AG nach anerkannten Grundsätzen ermittelt. Wüest Partner AG ist ein unabhängiges Unternehmen, das auch wegen seiner Erfahrung mit vergleichbaren Projekten in anderen Kantonen (wie Luzern und Zürich) gewählt wurde. Ein zentrales Instrument dabei war das sog. Mikrolagenmodell zur objektiven Einschätzung der Lagequalität einer Liegenschaft. Das Modell basiert auf umfassenden Daten und Analysen, um die Lage einer Liegenschaft innerhalb einer Gemeinde möglichst präzise zu bewerten. Zudem standen Transaktionsdaten von Einfamilienhäusern und Eigentumswohnungen zur Verfügung, die als wertvolle Grundlage für die Bewertung dienten. Eine Änderung der Nutzungsmöglichkeiten aufgrund eines neuen Zonenplanes allein stellt noch keine Nutzungsänderung dar. Der Grundstückswert wird gemäss § 81b Abs. 2 StV erst dann angepasst, wenn sich die tatsächliche Nutzung des Grundstücks ändert. Ablehnung Die Landwertzonenpläne werden periodisch überprüft. Die nächste Überprüfung wird zeitnah erfolgen. Dabei werden auch Abweichungen, wie beim Gebiet Betti oder beim Grundstück Nr. 56, aufgezeigt und gegebenenfalls bereinigt. Ablehnung

Das Steuergesetz ist lückenhaft. Während die aktuelle Version des Steuergesetzes in Art. 50 und 51 die Bewertungsgrundsätze für nichtlandwirtschaftliche und landwirtschaftliche Grundstücke regelt, wird ab dem 1.1.2025 zwischen Grundstücken innerhalb der Bauzone und landwirtschaftlichen Grundstücken unterschieden. Bestimmungen für die zahlreichen nichtlandwirtschaftlichen Grundstücke ausserhalb der Bauzone fehlen. Die Vermögenssteuerwerte für Immobilien sind unseres Erachtens zu hoch. Es ist zu beachten, dass bei einem Verkauf hohe Kosten anfallen (Grundstückgewinnsteuer, Handänderungssteuer, Notariatskosten, Maklergebühren). Beispielsweise für teure Autos, Schiffe und Wohnwagen kann eine jährliche Abschreibung von 40% des Restbuchwertes vorgenommen werden. Gemäss § 81b StV passt das Kantonale Steueramt den Grundstückswert insbesondere bei der Änderung des Sachversicherungswertes an. Die NSV passt die Gebäudeversicherungswerte an, sobald der aktuelle Indexstand um mehr als 3% vom Stand der letzten Anpassung abweicht. Folglich sollen die Werte des Grundeigentums und somit auch die Eigenmietwerte bei einer Bauteuerung stetig erhöht werden. – Die höheren (zu hohen) Vermögenssteuerwerte und Eigenmietwerte haben negative Auswirkungen auf IV- und EL-Bezüger und -Bezügerinnen mit Wohneigentum. Sie werden weniger oder keine Ergänzungsleistungen mehr erhalten. – Gemäss den Steuerinformationen zur Besteuerung der Eigenmietwerte, herausgegeben von der Schweiz. Steuerkonferenz SSK, darf der Eigenmietwert bei den kantonalen Einkommenssteuern im Einzelfall nicht tiefer als 60 % des Marktwerts zu stehen kommen. Die Eidgenössische Steuerverwaltung hat für eine einheitliche Veranlagung der direkten Bundessteuer zu sorgen. Nach gängiger Praxis interveniert sie, wenn im Kantonsdurchschnitt die ermittelten Eigenmietwerte weniger als 70 % des Marktwerts betragen. In den Vernehmlassungsunterlagen fehlt eine Stellungnahme der Eidg. Steuerverwaltung. Sofern diese der Reduktion des Eigenmietwertes nicht im vorgesehenen Ausmass zustimmt, sind höhere Steuerabgaben für die Eigentümer und Eigentümerinnen wahrscheinlich. – Bestimmungen für Landwerte ausserhalb der Bauzone fehlen, insbesondere auch Ausführungen, wie nicht abparzellierte Flächen zu beurteilen sind. – Gemäss Bericht S. 15 lagen die nach der neuen Bewertungsmethode ermittelten Grundstückswerte, die mit aktuellen Handänderungspreisen verglichen werden konnten, bei 74,5 Prozent der Handänderungspreise. § 81c StV sieht nun vor, dass der Grundstückswert von Amtes wegen pauschal festgesetzt werden kann, sofern der Grundstückswert weniger als 80 % des Handänderungspreises beträgt. Der Begriff "kann von Amtes wegen" ist zu unbestimmt. – Vertragliche Nutzungsübertragungen und solche in Gestaltungsplänen werden soweit ersichtlich nicht berücksichtigt. Zudem gelten in Gestaltungsplangebieten die gleichen Landwertzonen, obwohl gebietsweise massiv verschiedene Nutzungsmöglichkeiten bestehen (z.B. Gestaltungsplangebiete Gruob, Allwegmatte, Tal). Dies ist nach unserer Ansicht sehr fragwürdig. Ausführungsbestimmungen zur Handhabung bei Baurechten fehlen, namentlich die Klärung, ob die Relativierung von Landwerten zu Steuerzwecken (Bericht 3.1.1.7) auch bei Baurechten Anwendung findet. Zusammenfassend stellt der Gemeinderat Ennetmoos fest, dass die vorliegenden Zahlen auf überholten Bestimmungen der Nutzungsplanung basieren und zwischenzeitlich wesentliche Änderungen eingetreten sind. Ebenfalls ist der Landwertzonenplan veraltet und es sind etliche Fragen offen. Der Gemeinderat Ennetmoos sieht sich deshalb derzeit ausserstande, eine	Es wird auch nach der neuen Bewertungsmethode weiterhin zwischen landwirtschaftlichen und nichtlandwirtschaftlichen Grundstücken unterschieden. Grundstücke ausserhalb der Bauzone, die nicht dem bürgerlichen Bodenrecht unterstellt sind, werden wie bisher wie nichtlandwirtschaftliche Grundstücke bewertet. Die entsprechenden Bestimmungen dazu im Steuergesetz gelten nach wie vor. Ablehnung Der Grundstückswert hat von Gesetzes wegen dem Verkehrswert zu entsprechen (Art. 49 Abs. 1 StG). Als Verkehrswert gilt insbesondere ein unter unabhängigen Dritten auf dem freien Markt bezahlter Handänderungspreis. Grundstücke werden neu jedoch nur noch schematisch und formelmässig bewertet (Art. 50 Abs. 1 StG). Liegt ein Handänderungspreis über 100 bzw. unter 80 Prozent des nach den neuen Vorgaben ermittelten Grundstückswertes, kann der Grundstückswert pauschal auf höchstens 100 bzw. mindestens 80 Prozent des Handänderungspreises angepasst werden (§ 81c Abs. 1 StV). Da gleichzeitig aber auch der Eigenmietwertabzug von 30 auf 40 Prozent erhöht wurde (bei der direkten Bundessteuer voraussichtlich von heute 25 auf 30 Prozent), ist anzunehmen, dass trotz einer Steigerung der Mietwerte um 3,62 Prozent und einer Steigerung der Grundstückswerte um 65,80 Prozent insgesamt keine höheren Steuererträge resultieren. Im Übrigen gelten für Spezialfälle (Baurechte, Nutzungsübertragungen etc.) die bisherigen Regelungen weiterhin.
---	--

	tragfähige positive Vernehmlassung abzugeben und die gestellten Fragen zu beantworten.	
EMT	Der Gemeinderat Emmetten hat sich bei der Vernehmlassung zur Teilrevision des Gesetzes über die Steuern des Kantons und der Gemeinden mit dem Inhalt zur Erneuerung der Immobilienbewertung bereits positiv zur Vorlage und den Anpassungen geäußert. Es ist aus seiner Sicht zielführend, dass nun die erforderlichen Ausführungsbestimmungen entsprechend erlassen werden.	Kenntnisnahme
WOL	Als übergeordnetes Ziel wurde im Jahr 2021 angekündigt, dass die Reform der Immobilienbewertung in der Summe zu keiner Steuererhöhung führen soll. Die Umsetzung der neuen Bewertungsmethode sollte somit über den ganzen Kanton und die Einkommens- und Vermögenssteuer betrachtet in der Summe steuerneutral erfolgen. Inwiefern sich die Erhöhung der Grundstücks- und Mietwerte, aufgrund der neuen Immobilienbewertung, bezüglich der Gesamtsteuereinnahmen auswirken, kann allerdings nicht genau ermittelt werden, da die Steuerfolgen von den gesamten finanziellen Verhältnissen der Eigentümer abhängen. Bei der progressiven Einkommenssteuer sind das übrige Einkommen und die Abzüge für den anzuwendenden Steuersatz entscheidend. Bei der Vermögenssteuer werden die Steuerfolgen durch die übrigen Vermögen und allfällige Hypotheken beeinflusst. Da gleichzeitig aber auch der Eigenmietwertabzug (revArt. 24 Abs. 4 StG) von 30% auf 40% erhöht wurde, ist anzunehmen, dass trotz einer Steigerung der Mietwerte um 3,6% und einer Steigerung der Grundstücks- werte um 65,8% insgesamt keine höheren Steuererträge resultieren dürften (Einkommens- und Vermögenssteuern) und das Erfordernis einer steuerneutralen Umsetzung der neuen Bewertungsmethode damit grundsätzlich als erfüllt bezeichnet werden kann.	Kenntnisnahme
HEV	Im HEV-Nidwalden hegen wir die Befürchtung, dass unsere Mitglieder (der HEV-Nidwalden hat rund 2750 Mitglieder) durch die vorgeschlagenen Anpassungen deutlichen Mehrbelastungen ausgesetzt sein können. Wir haben einige Beispiele berechnet und kommen zu diesem Ergebnis, wobei wir Punkte wie die Korrekturfaktoren von 0.2 bis 1.8 für Landwerte noch nicht abschliessend verstehen und damit beurteilen können. Aus all diesen Gründen sind wir gerne bereit, die Punkte an einem runden Tisch oder einem anderen Gefäss Ihrer Wahl mit Ihren und unseren Bewertungsfachleuten zu rechnen und zu besprechen. In diesem Sinn freuen wir uns auf ein Feedback.	Ablehnung Siehe Stellungnahme zu den Bemerkungen EMO. Inwiefern sich die Erhöhung der Grundstücks- und Mietwerte bezüglich der (Gesamt-)Steuereinnahmen auswirken, kann nicht genau ermittelt werden. Der Wert eines Grundstücks wird massgeblich durch die Faktoren "Makrolage" und "Mikrolage" bestimmt. Eine wichtige Rolle spielt aber auch die bauliche Dichte bzw. die Ausnutzung eines Grundstückes. Je dichter ein Grundstück überbaut ist, umso höher ist grundsätzlich der Landwert. Die Landwerte für die Wohnnutzung werden für die beiden Kategorien "Ein bis- Dreifamilienhaus" und "Stockwerkeigentum" ausgewiesen. Die bauliche Dichte ist insofern berücksichtigt, doch spiegelt sie noch nicht die vollständige Differenzierung von unterschiedlich dicht bebauten Grundstücken wider. Die relativen Landwerte (Unter- und Obergrenzen) dienen dazu, spezielle

		Grundstücksituationen (etwa kleines Gebäude auf grossem Grundstück) systematisch und auf homogene Weise abzubilden. Die relativen Landwerte sind abhängig vom Gebäudeneuwert. Liegt beispielsweise die Obergrenze bei 1,8 und der Gebäudeneuwert bei CHF 1 Mio., ergibt sich ein maximaler Landwert von CHF 1,8 Mio., auch wenn der absolute Landwert (Grundstücksfläche multipliziert mit dem m2-Ansatz gemäss Landwertzone) einen höheren Wert ausweist.
DSB	Besten Dank für die Möglichkeit, im Rahmen des oben genannten Verfahrens Stellung nehmen zu können. Gerne teilen wir Ihnen im Folgenden unsere Anmerkungen und Empfehlungen im Zusammenhang mit dem Datenschutz mit. Im Bericht zur externen Vernehmlassung wird die Wüest Partner AG erwähnt. Bei der Wüest Partner AG handelt es sich um ein privates Beratungsunternehmen bzw. um «Dritte» im Sinne des Datenschutzgesetzes. In diesem Zusammenhang ist zu beachten, dass gemäss Art. 9 Abs. 1 des Gesetzes über den Datenschutz des Kantons Nidwaldens (Kantonales Datenschutzgesetz, kDSG; NG 232.1) die Datenbearbeitung Dritten nur durch Vereinbarung oder Gesetz übertragen werden kann. Folglich ist für eine allfällige Übermittlung von (Transaktions-)Daten an die Wüest Partner AG eine Vereinbarung oder eine gesetzliche Grundlage erforderlich. Zudem dürfen gemäss Art. 9 Abs. 1 kDSG die Daten durch Dritte nur bearbeitet werden, wenn die Daten nur so bearbeitet werden, wie die Auftraggeberin oder der Auftraggeber selbst es tun dürfte und keine gesetzliche oder vertragliche Geheimhaltungspflicht es verbietet. Wir hoffen, Ihnen mit diesen Angaben zu dienen und danken für die Berücksichtigung unserer Hinweise. Bei Fragen können Sie sich gerne bei uns melden.	Zustimmung Die Vorgaben des kantonalen Datenschutzgesetzes wurden eingehalten. Mit der Wüest Partner AG wurde eine entsprechende Vereinbarung abgeschlossen.

4.2 Auswertung des Fragenkataloges

Zusammenfassung

Nr.	Frage	Ja	Nein	Ent- halt.
1.1.	Stimmen Sie zu, dass die Bewertung zum Realwert bei folgenden Grundstücks-kategorien angewandt wird: bei Ein-, Zwei- und Dreifamilienhäusern, bei Stockwerkeigentum, bei gemischten Wohn- und Geschäftshäusern bis drei Einheiten sowie bei Industrie- und Gewerbeobjekten (Ziff. 3.1 des Ber- ichtes)?	18	5	0
1.2.	Stimmen Sie zu, dass die Bewertung zum Ertragswert bei folgenden Grundstücks-kategorien angewandt wird: bei Mehrfamilienhäusern ab vier Wohneinheiten, bei Stockwerkeigentum zu Geschäftszwecken, bei reinen Geschäftshäusern und bei gemischten Wohn- und Geschäftshäusern ab vier Einheiten (Ziff. 3.2 des Ber- ichtes)?	19	3	1
1.3.	Stimmen Sie den Regelungen zur Abgrenzung bei gemischten Objekten zu (Ziff. 3.3 des Ber- ichtes)?	18	4	1
2.1.	Stimmen Sie der Ermittlung der Landwerte nach anerkannten Grundsätzen für Ein-, Zwei- und Dreifamilienhäuser durch die Wüest Partner AG zu (§ A1-26 Anhang zur Steuerverordnung)?	13	7	3
2.2.	Stimmen Sie der Ermittlung der Landwerte nach anerkannten Grundsätzen für Stockwerkeigentum durch die Wüest Partner AG zu (§A1-26 Anhang zur Steuerverordnung)?	12	8	3
2.3.	Stimmen Sie der Ermittlung der Landwerte nach anerkannten Grundsätzen für Industrie- und Gewerbeobjekte durch die Wüest Partner AG zu (§ A1-26 Anhang zur Steuerverordnung)?	10	9	4
3.1.	Stimmen Sie der Festlegung des Kapitalisierungssatzes nach anerkannten Grundsätzen für Mehrfamilienhäuser zu (Ziff. 3.2 des Ber- ichtes, §43d Abs. 3 Ziff. 1 StV)?	18	2	3
3.2.	Stimmen Sie der Festlegung des Kapitalisierungssatzes nach anerkannten Grundsätzen für Geschäftshäuser zu (Ziff. 3.2 des Ber- ichtes, §43d Abs. 3 Ziff. 2 StV)?	19	1	3
3.3.	Stimmen Sie der Festlegung des Kapitalisierungssatzes nach anerkannten Grundsätzen für Stockwerkeigentum zu Geschäftszwecken zu (Ziff. 3.2 des Ber- ichtes, §43d Abs. 3 Ziff. 3 StV)?	19	1	3
4.1.	Stimmen Sie der Festlegung der Mietwertansätze nach anerkannten Grundsätzen für Einfamilienhäuser zu (§ A1-25 Abs. 1 Anhang zur Steuer- verordnung)?	11	8	4
4.2.	Stimmen Sie der Festlegung der Mietwertansätze nach anerkannten Grundsätzen für Zweifamilienhäuser zu (§ A1-25 Abs. 2 Anhang zur Steuer- verordnung)?	11	8	4
4.3.	Stimmen Sie der Festlegung der Mietwertansätze nach anerkannten Grundsätzen für Dreifamilienhäuser zu (§ A1-25 Abs. 3 Anhang zur Steuer- verordnung)?	10	9	4
4.4.	Stimmen Sie der Festlegung der Mietwertansätze nach anerkannten Grundsätzen für Stockwerkeigentumswohnungen zu (§ A1-25 Abs. 4 An- hang zur Steuerverordnung)?	11	8	4
5.1.	Stimmen Sie den Regelungen bei Abweichungen vom Verkehrswert zu (Ziff. 3.4 des Ber- ichtes)?	15	5	3
5.2.	Stimmen Sie den Regelungen für die Anpassung der für die Bewertung massgebenden Grundlagen zu (Ziff. 3.5 des Ber- ichtes)?	18	5	0
6.	Welche weiteren Vorschläge/Anregungen möchten Sie einbringen?	-	-	-

Allgemein

4.2.1 Frage 1.1

Stimmen Sie zu, dass die Bewertung zum Realwert bei folgenden Grundstücks-kategorien angewandt wird: bei Ein-, Zwei- und Dreifamilienhäusern, bei Stockwerkeigentum, bei gemischten Wohn- und Geschäftshäusern bis drei Einheiten sowie bei Industrie- und Gewerbeobjekten (Ziff. 3.1 des Berichtes)?

Ja	Nein	Ent-halt.	Bemerkungen	Wer	Stellungnahme des Regierungsrates
X				GN, SP, DAL, EBÜ, EMT, ODO, SST, STA, WOL, SG ODO, KG EBÜ, KG EMT, KG STA, GV	
X			Die Bewertung zum Realwert ist aufgrund der Vereinfachung vertretbar. Wir hätten es jedoch begrüsst, wenn im Vernehmlassungsbericht eine Vergleichsrechnung dargestellt worden wäre, die die steuerliche Belastung eines Dreifamilienhauses sowohl nach der Bewertung zum Realwert als auch nach dem Ertragswert aufzeigt. Die GLP NW ist tendenziell der Auffassung, dass kleinere Wohneinheiten durch die Realwertbewertung steuerlich stärker belastet werden. Diese erhöhte steuerliche Belastung erachten wir jedoch, angesichts der aktuellen Wohnungsknappheit, als gesellschaftlich erwünscht. Sie könnte sogar eine indirekte Förderung des Baus von grösseren Mehrfamilienhäusern ermöglichen.	GLP	Kenntnisnahme Siehe Stellungnahme zu den Bemerkungen BUO.
X			Unklare Formulierungen sollten verbessert werden, z.B. Definitionen von Einheiten: «Artikel 3.2. - Bei Mehrfamilienhäusern ab vier Wohneinheiten, bei Stockwerkeigentum zu Geschäftszwecken, bei reinen Geschäftshäusern und bei gemischten Wohn- und Geschäftshäusern ab vier Einheiten wird der Grundstückswert neu mit dem Ertragswert bestimmt. Kapitel Übersicht - Bei Ein-, Zwei- und Dreifamilienhäusern, bei Stockwerkeigentum, bei gemischten Wohn- und Geschäftshäusern bis drei Einheiten sowie bei Industrie- und Gewerbeobjekten wird der Grundstückswert neu nach dem Realwert bestimmt.»	SVP	Kenntnisnahme Siehe Stellungnahme zu den Bemerkungen BUO.
X			Im Sinne der Vereinfachung macht die Bewertung zum Realwert Sinn. Ab einem Dreifamilienhaus sehen wir eher den Ertragswert.	BUO	Ablehnung Bei Ein-, Zwei- und Dreifamilienhäusern, bei Stockwerkeigentum zu Wohnzwecken, bei gemischten Wohn- und Geschäftshäusern bis drei Einheiten sowie bei industriell und gewerblich genutzten Objekten soll der Grundstückswert neu nach dem Realwert bestimmt werden. Diese Objekte werden in der Regel selbst genutzt, und die Erzielung einer Rendite steht nicht im Vordergrund. In der Regel liegen auch

Ja	Nein	Ent-halt.	Bemerkungen	Wer	Stellungnahme des Regierungsrates
					keine Mieterträge vor, die für die Ertragswertberechnung herangezogen werden könnten. Zudem sind nur sehr wenige Vergleichsmieten für solche Objekte bekannt. Der für den Ertragswert erforderliche Mietwert müsste aufwendig und individuell geschätzt werden.
X			Im Sinne der Vereinfachung macht die Bewertung zum Realwert Sinn. Ab einem Dreifamilienhaus sehen wir eher den Ertragswert.	HEV	Ablehnung Siehe Stellungnahme zu den Bemerkungen BUO.
	X		Die Trennung zwischen drei und vier Einheiten für die Bewertung zum Realwert respektive zum Ertragswert ist nicht nachvollziehbar. Eine einfachere Definition schafft Klarheit. Als Lösungsansatz schlagen wir vor, dass Selbstbewohnte Immobilien (inkl. Stockwerkeigentum) zum Realwert bewertet werden und vermietete Immobilien zum Ertragswert bewertet werden.	FDP	Ablehnung Siehe Stellungnahme zu den Bemerkungen BUO. Selbstbewohnte Immobilien zum Realwert und vermietete Immobilien zum Ertragswert zu bewerten, wäre wenig praktikabel und auch nicht sachgerecht. Der Wert einer Immobilie ist nicht abhängig davon, ob sie selbstgenutzt, teilweise selbstgenutzt oder vermietet ist. Eine Änderung der Mietsituation sollte nicht zu einer Neubewertung führen. Dies würde zu einer (steuerlichen) Ungleichbehandlung von vergleichbaren Liegenschaften führen.
	X		Tendenziell werden kleinere Grundstücke damit steuerlich stärker belastet. Wir bevorzugen eine einheitliche Bewertung (allgemein ist der Ertragswert anzustreben).	MITTE	Ablehnung Siehe Stellungnahme zu den Bemerkungen BUO.
	X		Die Trennung zwischen drei und vier Einheiten für die Bewertung zum Realwert respektive zum Ertragswert ist nicht nachvollziehbar. Eine einfachere Definition würde da Klarheit schaffen. Ein möglicher Ansatz könnte sein, dass selbstbewohnte Immobilien (inkl. Stockwerkeigentum) zum Realwert und vermietete Immobilien zum Ertragswert bewertet werden.	BEC	Ablehnung Siehe Stellungnahme zu den Bemerkungen FDP.
	X		Industrie- und Gewerbeobjekte sind nach Ertragswert zu berechnen.	EMO	Ablehnung Siehe Stellungnahme zu den Bemerkungen BUO.
	X		Die Trennung zwischen drei und vier Einheiten für die Bewertung zum Realwert respektive zum Ertragswert ist nicht nachvollziehbar. Eine einfachere Definition würde Klarheit schaffen. Als Lösungsansatz schlagen wir vor, dass Selbstbewohnte Immobilien (inkl. Stockwerkeigentum) zum Realwert bewertet werden und vermietete Immobilien zum Ertragswert.	HER	Ablehnung Siehe Stellungnahme zu den Bemerkungen FDP.

4.2.2 Frage 1.2

Stimmen Sie zu, dass die Bewertung zum Ertragswert bei folgenden Grundstücks-kategorien angewandt wird: bei Mehrfamilienhäusern ab vier Wohneinheiten, bei Stockwerkeigentum zu Geschäftszwecken, bei reinen Geschäftshäusern und bei gemischten Wohn- und Geschäftshäusern ab vier Einheiten (Ziff. 3.2 des Berichtes)?

Ja	Nein	Ent-halt.	Bemerkungen	Wer	Stellungnahme des Regierungsrates
X				MITTE, GN, BUO, DAL, EBÜ, EMO, EMT, ODO, SST, STA, WOL, SG ODO, KG EBÜ, KG EMT, KG STA, GV	
X			Siehe Kommentar in 1.1.	GLP	Kenntnisnahme Siehe Stellungnahme zu den Bemerkungen BEC.
X			Antwort siehe 1.1.	SVP	Kenntnisnahme Siehe Stellungnahme zu den Bemerkungen BEC.
X			Wie 1.1.	HEV	Kenntnisnahme Siehe Stellungnahme zu den Bemerkungen BEC.
	X		Vgl. Antwort zu Frage 1.1.	FDP	Ablehnung Siehe Stellungnahme zu den Bemerkungen BEC. Selbstbewohnte Immobilien zum Realwert und vermietete Immobilien zum Ertragswert zu bewerten, wäre wenig praktikabel und auch nicht sachgerecht. Der Wert einer Immobilie ist nicht abhängig davon, ob sie selbstgenutzt oder vermietet wird. Eine Änderung der Mietsituation sollte nicht zu einer Neubewertung führen. Dies würde zu einer (steuerlichen) Ungleichbehandlung von vergleichbaren Liegenschaften führen.
	X		Es wird auf die Bemerkungen zu Punkt 1.1 verwiesen.	BEC	Ablehnung Bei Ein-, Zwei- und Dreifamilienhäusern, bei Stockwerkeigentum zu Wohnzwecken, bei gemischten Wohn- und Geschäftshäusern bis drei Einheiten sowie bei industriell und gewerblich genutzten Objekten soll der

Ja	Nein	Ent-halt.	Bemerkungen	Wer	Stellungnahme des Regierungsrates
					Grundstückswert neu nach dem Realwert bestimmt werden. Diese Objektarten werden in der Regel selbstgenutzt, und die Erzielung einer Rendite liegt nicht im Vordergrund. In der Regel liegen auch keine Mieterträge vor, die für die Ertragswertberechnung herangezogen werden könnten. Zudem sind Vergleichsmieten für solche Objekte meist nicht bekannt. Der für den Ertragswert erforderliche Mietwert müsste aufwendig und individuell geschätzt werden.
	X		Vgl. Antwort zu Frage 1.1.	HER	Ablehnung Siehe Stellungnahme zu den Bemerkungen FDP.
		X	Es fehlen Beispiele, was dies für die betroffenen Liegenschaftskategorien im Vergleich zu den unter 1.1 zum Realwert bewerteten Liegenschaften ausmacht.	SP	Kenntnisnahme Siehe Stellungnahme zu den Bemerkungen BEC.

4.2.3 Frage 1.3

Stimmen Sie den Regelungen zur Abgrenzung bei gemischten Objekten zu (Ziff. 3.3 des Berichtes)?

Ja	Nein	Ent-halt.	Bemerkungen	Wer	Stellungnahme des Regierungsrates
X				GN, BUO, DAL, EBÜ, EMO, EMT, ODO, SST, STA, WOL, SG ODO, KG EBÜ, KG EMT, KG STA, GV, HEV	
X			Siehe Kommentar in 1.1.	GLP	Kenntnisnahme Siehe Stellungnahme zu den Bemerkungen FDP.
X			Antwort siehe 1.1.	SVP	Kenntnisnahme Siehe Stellungnahme zu den Bemerkungen FDP.
	X		Vgl. Antwort zu Frage 1.1.	FDP	Ablehnung Bei Ein-, Zwei- und Dreifamilienhäusern,

Ja	Nein	Ent- halt.	Bemerkungen	Wer	Stellungnahme des Regierungsrates
					bei Stockwerkeigentum zu Wohnzwecken, bei gemischten Wohn- und Geschäftshäusern bis drei Einheiten sowie bei industriell und gewerblich genutzten Objekten soll der Grundstückswert neu nach dem Realwert bestimmt werden. Diese Objekte werden in der Regel selbst genutzt, und die Erzielung einer Rendite steht nicht im Vordergrund. In der Regel liegen auch keine Mieterträge vor, die für die Ertragswertberechnung herangezogen werden könnten. Zudem sind nur sehr wenige Vergleichsmieten für solche Objekte bekannt. Der für den Ertragswert erforderliche Mietwert müsste aufwendig und individuell geschätzt werden. Selbstbewohnte Immobilien zum Realwert und vermietete Immobilien zum Ertragswert zu bewerten, wäre wenig praktikabel und auch nicht sachgerecht. Der Wert einer Immobilie ist nicht abhängig davon, ob sie selbstgenutzt oder vermietet wird. Eine Änderung der Mietsituation sollte nicht zu einer Neubewertung führen. Dies würde zu einer (steuerlichen) Ungleichbehandlung von vergleichbaren Liegenschaften führen.
	X		Siehe Bemerkung unter 1.1.	MITTE	Ablehnung Siehe Stellungnahme zu den Bemerkungen FDP.
	X		Es wird auf die Bemerkungen zu Punkt 1.1 verwiesen.	BEC	Ablehnung Siehe Stellungnahme zu den Bemerkungen FDP.
	X		Vgl. Antwort zu Frage 1.1.	HER	Ablehnung Siehe Stellungnahme zu den Bemerkungen FDP.
		X	Dito Bemerkung unter 1.2.	SP	Ablehnung

Ja	Nein	Ent-halt.	Bemerkungen	Wer	Stellungnahme des Regierungsrates
					Siehe Stellungnahme zu den Bemerkungen FDP.

4.2.4 Frage 2.1

Stimmen Sie der Ermittlung der Landwerte nach anerkannten Grundsätzen für Ein-, Zwei- und Dreifamilienhäuser durch die Wüest Partner AG zu (§ A1-26 Anhang zur Steuerverordnung)?

Ja	Nein	Ent-halt.	Bemerkungen	Wer	Stellungnahme des Regierungsrates
X				SP, DAL, EBÜ, EMT, SST, STA, WOL, KG EBÜ, KG EMT, KG STA, GV	
X			Es kann leider nicht nachvollziehbar dargelegt werden, wie Wüest Partner AG die Landwerte ermittelt hat.	GN	Kenntnisnahme Siehe Stellungnahme zu den Bemerkungen GLP.
	X		Die Hedonische Methode ist fragwürdig bei der Ermittlung der Landwerte, da diese auf Transaktionspreisen beruht. Damit werden die Preise von bestehenden Grundstücken aufgrund von teils spekulativen Transaktionen mitgesteigert (verteuert).	MITTE	Ablehnung Siehe Stellungnahme zu den Bemerkungen GLP.
	X		Aus Sicht der GLP Nidwalden ist das Vorgehen sowie die zur Anwendung kommenden Faktoren nicht nachvollziehbar. Insbesondere die Grenzwerte zur Relativierung der Landwerte für Steuerzwecke sind für uns unverständlich, und wir wünschen uns hierzu weitere Informationen. Darüber hinaus kann die Plausibilisierung durch teils spekulative Transaktionsdaten zu einer Verzerrung der Landwerte führen, insbesondere in weniger attraktiven Lagen.	GLP	Ablehnung Die Landwerte wurden von der Immobilienberatungsfirma Wüest Partner AG nach anerkannten Grundsätzen ermittelt. Wüest Partner AG ist ein unabhängiges Unternehmen, das auch wegen seiner Erfahrung mit vergleichbaren Projekten in anderen Kantonen (wie Luzern und Zürich) gewählt wurde. Ein zentrales Instrument dabei war das sog. Mikrolagenmodell zur objektiven Einschätzung der Lagequalität einer Liegenschaft bzw. einer Parzelle. Das Modell basiert auf umfassenden Daten und Analysen, um die Lage einer Liegenschaft innerhalb einer Gemeinde möglichst präzise zu bewerten. Zudem standen Transaktionsdaten von Einfamilienhäusern und Eigentumswohnungen zur Verfügung, die als wertvolle

Ja	Nein	Ent- halt.	Bemerkungen	Wer	Stellungnahme des Regierungsrates
			Die GLP Nidwalden erachtet zudem die maximalen Entwertungsfaktoren als zu niedrig. Besonders bei älteren Bauten im Kanton Nidwalden könnte dies zu einer drastischen Steuererhöhung führen. Die GLP Nidwalden beantragt daher, in Art. 43c Abs. 2 Ziff. 1 StV den Maximalwert für Ein-, Zwei- und Dreifamilienhäuser sowie für Stockwerkeigentumswohnungen auf 2.0 Prozent zu erhöhen und bei maximal 60 Prozent zu begrenzen. Somit kann das Risiko einer steuerlich höheren Belastung bei älteren Bauten reduziert werden.		Grundlage für die Bewertung dienen. Ablehnung Ein Gebäude nach 30 Jahren bereits um 60 Prozent zu entwerten, wäre nicht sachgerecht. Eine Entwertung von 1,5 Prozent pro Jahr liegt bereits am oberen Limit. In anderen Kantonen wird sogar eine Entwertung von nur 1 Prozent gewährt.
	X		Wir erkennen hier keine Differenzierung zwischen Top-Lage und sowie schlechteren Lagen, diese Situation kann in der Konsequenz zu massiven Wertsteigerungen insbesondere an weniger bevorzugten Lagen führen. Wir können die zur Anwendung kommenden Faktoren nicht genug nachvollziehen (Siehe: Relative Landwerte (Seite 9) im Bericht Landwerte von Wüest & Partner).	SVP	Ablehnung Siehe Stellungnahme zu den Bemerkungen GLP.
	X		Hedonische Methode ist fragwürdig bei der Ermittlung der Landwerte. Bestehende Grundstücke werden mitgesteigert.	BUO	Ablehnung Siehe Stellungnahme zu den Bemerkungen GLP.
	X		Die Ermittlung durch Wüest Partner AG ist teilweise zu summarisch und dadurch falsch.	EMO	Ablehnung Siehe Stellungnahme zu den Bemerkungen GLP.
	X		Grundsätzlich können die Bewertungskriterien nachvollzogen werden. Die unterschiedliche Einreihung einzelner Parzellen werfen jedoch Fragen auf. Die Einreihung der Parzellen Wilrank/Engelbergstrasse und jener an der Kantonsstrasse sind unterschiedlich, obwohl im Bereich Wilrank als zusätzliche Belastung die Bahnlinie zu berücksichtigen ist. Die beiden ersten Parzellen am Feldweg wurden einer tieferen Kategorie zugeordnet, was aus unserer Sicht auch beim Wilrank gegeben wäre.	ODO, SG ODO	Ablehnung Siehe Stellungnahme zu den Bemerkungen GLP.
	X		Wir erkennen hier keine Differenzierung zwischen Top-Lagen sowie schlechteren Lagen, diese Situation kann in der Konsequenz zu massiven Wertsteigerungen insbesondere an weniger bevorzugten Lagen führen. Wir können die zur Anwendung kommenden Faktoren nicht nachvollziehen. (Siehe: Relative Landwerte (Seite 9) im Bericht Landwerte von Wüest & Partner).	HEV	Ablehnung Siehe Stellungnahme zu den Bemerkungen GLP.
		X	Da die Auswirkungen der Neubewertung nicht detailliert aufgezeigt werden kann, kann zu den Parametern, welche die Grundlage bilden keine Aussage gemacht werden.	FDP	Kenntnisnahme Siehe Stellungnahme zu den Bemerkungen GLP.
		X	Leider sind die Auswirkungen der Neubewertung nicht detailliert aufgezeigt. Zu den Parametern, welche die Grundlage bilden sollen, kann deshalb keine Aussage gemacht werden. Ganz allgemein wird festgestellt, dass die Berechnungen der Wüest Partner AG keine speziellen Faktoren wie Gewässerräume, Gefahrenzonen etc. berücksichtigt. Gerade diese Faktoren haben jedoch einen grossen Einfluss auf den Landwert. Ein in der Bauzone liegendes Baugrundstück, dass zu 2/3 mit einer Gewässerraumzone belegt ist (kein Bauen in der Gewässerraumzone möglich), kann	BEC	Ablehnung Siehe Stellungnahme zu den Bemerkungen GLP. Wenn Anhaltspunkte dafür bestehen, dass der ermittelte Grundstückswert bzw. der ermittelte Mietwert über 100 Prozent oder unter 80 Prozent des

Ja	Nein	Ent-halt.	Bemerkungen	Wer	Stellungnahme des Regierungsrates
			nicht den gleichen Wert haben wie ein Baugrundstück ohne spezielle Faktoren. Noch spezieller ist die Gefahrenzone rot, wo ein Bauverbot gilt und bei Zerstörung des Gebäudes ein Wiederaufbau nicht mehr möglich ist (vergleiche Unwetter 2024 in Brienz).		Verkehrswertes bzw. der Marktmiete liegt, kann gemäss § 81e StV von Amtes wegen oder auf Antrag hin eine individuelle Bewertung vorgenommen werden.
		X	Da die Auswirkungen der Neubewertung nicht detailliert aufgezeigt werden, kann zu den Parametern, welche die Grundlage bilden, keine Aussage gemacht werden. Die Parameter/Kennzahlen, welche von der renommierten Firma Wüest Partner AG erarbeiteten wurden, erachten wir hingegen als plausibel.	HER	Kenntnisnahme Siehe Stellungnahme zu den Bemerkungen GLP.

4.2.5 Frage 2.2

Stimmen Sie der Ermittlung der Landwerte nach anerkannten Grundsätzen für Stockwerkeigentum durch die Wüest Partner AG zu (§A1-26 Anhang zur Steuerverordnung)?

Ja	Nein	Ent-halt.	Bemerkungen	Wer	Stellungnahme des Regierungsrates
X				DAL, EBÜ, EMT, ODO, SST, STA, WOL, KG EBÜ, KG EMT, KG STA, SG ODO, GV	
	X		Kommentar 2.1.	MITTE	Ablehnung Siehe Stellungnahme zu den Bemerkungen SP.
	X		Siehe Kommentar in 2.1.	GLP	Ablehnung Siehe Stellungnahme zu den Bemerkungen SP.
	X		Im Gegensatz zu den Ein-, Zwei- und Dreifamilienhäuser wird das Stockwerkeigentum finanziell benachteiligt. Vor allem wenn die Parzellenfläche klein ausfällt. Diese Benachteiligung ist zu korrigieren.	GN	Ablehnung Siehe Stellungnahme zu den Bemerkungen SP.
	X		Was ist ein Stockwerkeigentum in einem Zweifamilienhaus? Wenn als Stockwerkeigentum berechnet, ist dies eine grosse Benachteiligung. Dasselbe gilt natürlich auch für ein Dreifamilienhaus. Verdichtung heisst Fussabdruck verkleinern, heisst Nachhaltigkeit in Bezug auf Umgang mit dem raren und kostbaren Gut Bauland. Höhere Landwerte beim Stockwerkeigentum bedeutet hier: Man schafft keinen Anreiz zur Verdichtung, keinen Anreiz auf Nachhaltigkeit und schonungsvollen Umgang von Grund und Boden. Es stellt auch keinen Beitrag gegen die Wohnungsnot dar.	SP	Ablehnung Die Landwerte wurden von der Immobilienberatungsfirma Wüest Partner AG nach anerkannten Grundsätzen ermittelt. Wüest Partner AG ist ein unabhängiges Unternehmen, das auch wegen seiner Erfahrung mit vergleichbaren Projekten in anderen Kantonen (wie Luzern und Zürich) gewählt wurde. Ein zentrales Instrument dabei war das sog. Mikrolagenmodell zur objektiven Einschätzung der

Ja	Nein	Ent-halt.	Bemerkungen	Wer	Stellungnahme des Regierungsrates
					Lagequalität einer Liegenschaft bzw. einer Parzelle. Das Modell basiert auf umfassenden Daten und Analysen, um die Lage einer Liegenschaft innerhalb einer Gemeinde möglichst präzise zu bewerten. Zudem standen Transaktionsdaten von Einfamilienhäusern und Eigentumswohnungen zur Verfügung, die als wertvolle Grundlage für die Bewertung dienen.
	X		Siehe Antwort zu 2.1.	SVP	Ablehnung Siehe Stellungnahme zu den Bemerkungen SP.
	X			EMO	
	X		Siehe 2.1.	BUO	Ablehnung Siehe Stellungnahme zu den Bemerkungen SP.
	X		Siehe Antwort zu 2.1.	HEV	Ablehnung Siehe Stellungnahme zu den Bemerkungen SP.
		X	Vgl. Antwort zu Frage 2.1.	FDP	Ablehnung Siehe Stellungnahme zu den Bemerkungen SP.
		X	Es wird auf die Bemerkungen zu Punkt 2.1 verwiesen.	BEC	Ablehnung Siehe Stellungnahme zu den Bemerkungen SP.
		X	Vgl. Antwort zu Frage 2.1.	HER	Ablehnung Siehe Stellungnahme zu den Bemerkungen SP.

4.2.6 Frage 2.3

Stimmen Sie der Ermittlung der Landwerte nach anerkannten Grundsätzen für Industrie- und Gewerbeobjekte durch die Wüest Partner AG zu (§ A1-26 Anhang zur Steuerverordnung)?

Ja	Nein	Ent-halt.	Bemerkungen	Wer	Stellungnahme des Regierungsrates
X				DAL, EBÜ, EMT, SST, STA, WOL, KG EBÜ, KG EMT, KG STA, GV	
	X		Kommentar 2.1.	MITTE	Ablehnung Siehe Stellungnahme zu den Bemerkungen SP.

Ja	Nein	Ent-halt.	Bemerkungen	Wer	Stellungnahme des Regierungsrates
	X		Siehe Kommentar in 2.1.	GLP	Ablehnung Siehe Stellungnahme zu den Bemerkungen SP.
	X		Die Industrie- und Gewerbeflächen werden zu stark bevorzugt. Industrie- und Gewerbeland hat in den vergangenen Jahren eine Preissteigerung erfahren. Diese Landwerte sind anzugleichen und die Bevorzugung abzuschwächen.	GN	Ablehnung Siehe Stellungnahme zu den Bemerkungen SP.
	X		Siehe Antwort zu 2.1.	SVP	Ablehnung Siehe Stellungnahme zu den Bemerkungen SP.
	X		Siehe 2.1.	BUO	Ablehnung Siehe Stellungnahme zu den Bemerkungen SP.
	X			EMO	
	X		Grundsätzlich können die Bewertungskriterien nachvollzogen werden. Die unterschiedliche Einreihung einzelner Gewerbeobjekte im Bereich Wiler Allmend (Verzweigung Riedenstrasse/Aawasserstrasse) werfen jedoch Fragen auf.	ODO, SG ODO	Kenntnisnahme Siehe Stellungnahme zu den Bemerkungen SP.
	X		Siehe Antwort zu 2.1.	HEV	Ablehnung Siehe Stellungnahme zu den Bemerkungen SP.
		X	Vgl. Antwort zu Frage 2.1.	FDP	Ablehnung Siehe Stellungnahme zu den Bemerkungen SP.
		X	Uns scheinen, ohne wirklich die Marktpreise für Landpreise in dieser Kategorie zu kennen, diese Landwerte sehr tief. Kann es sein, dass da eine Null vergessen ging?	SP	Ablehnung Die Landwerte wurden von der Immobilienberatungsfirma Wüest Partner AG nach anerkannten Grundsätzen ermittelt. Wüest Partner AG ist ein unabhängiges Unternehmen, das auch wegen seiner Erfahrung mit vergleichbaren Projekten in anderen Kantonen (wie Luzern und Zürich) gewählt wurde. Ein zentrales Instrument dabei war das sog. Mikrolagenmodell zur objektiven Einschätzung der Lagequalität einer Liegenschaft bzw. einer Parzelle. Das Modell basiert auf umfassenden Daten und Analysen, um die Lage einer Liegenschaft innerhalb einer Gemeinde möglichst präzise zu bewerten. Zudem standen Transaktionsdaten von Einfamilienhäusern und

Ja	Nein	Ent-halt.	Bemerkungen	Wer	Stellungnahme des Regierungsrates
					Eigentumswohnungen zur Verfügung, die als wertvolle Grundlage für die Bewertung dienen.
		X	Es wird auf die Bemerkungen zu Punkt 2.1 verwiesen.	BEC	Ablehnung Siehe Stellungnahme zu den Bemerkungen SP.
		X	Vgl. Antwort zu Frage 2.1.	HER	Ablehnung Siehe Stellungnahme zu den Bemerkungen SP.

4.2.7 Frage 3.1

Stimmen Sie der Festlegung des Kapitalisierungssatzes nach anerkannten Grundsätzen für Mehrfamilienhäuser zu (Ziff. 3.2 des Berichtes, §43d Abs. 3 Ziff. 1 StV)?

Ja	Nein	Ent-halt.	Bemerkungen	Wer	Stellungnahme des Regierungsrates
X				GLP, GN, SVP, DAL, EBÜ, EMT, ODO, SST, STA, WOL, SG ODO, KG EBÜ, KG EMT, KG STA, GV, HEV	
X			Wir erachten den Kapitalisierungssatz eher als tief.	BUO	Ablehnung Siehe Stellungnahme zu den Bemerkungen MITTE.
X	X		Für die Berechnung des Ertragswertes stimmen wir dem Kapitalisierungssatz zu. Für die Berechnung des Grundstückswertes lehnen wir den Kapitalisierungsgrundsatz ab.	EMO	Ablehnung Siehe Stellungnahme zu den Bemerkungen MITTE. Der aus den kapitalisierten Nettomieteträgen errechnete Ertragswert entspricht dem Grundstückswert.
	X		Der Satz ist zu tief angesetzt und es resultiert ein zu hoher Liegenschaftswert. (Es resultieren Liegenschaftswerte wie sie für einen Verkauf der Liegenschaft ermittelt werden. Dies ist im Zusammenhang mit dem Steuerwert nicht adäquat.) Ein hoher Liegenschaftswert bedeutet automatisch ein grösseres Vermögen, welches die Schwelle für Unterstützungen, z.B. Ergänzungsleistungen etc., anhebt und zu Härtefällen führt. Zum Vergleich: Im Kanton Zürich sollen die Kap-Sätze von heute 7.05% auf 5% gesenkt werden. Dagegen wehren sich Verbände des Kantons Zürich. Sie fordern, dass der Kapitalisierungssatz für Mehrfamilienhäuser mindestens 5.75% und für Geschäftshäuser 6.00% betragen soll.	MITTE	Ablehnung Der Kapitalisierungssatz soll für Wohnobjekte 5,25 Prozent und für Geschäftsobjekte 6,25 Prozent betragen. Sie sind markt- und branchenüblich. Die gleichen oder ähnliche Zinssätze gelten auch in anderen Kantonen wie etwa im Kanton Luzern. Der Kapitalisierungssatz setzt sich aus dem Basiszinssatz für Kapitalkosten und einem Zuschlag für die

Ja	Nein	Ent-halt.	Bemerkungen	Wer	Stellungnahme des Regierungsrates
					Bewirtschaftungskosten zusammen. Der Basiszinssatz beträgt für alle Objekte 3,25 Prozent, mit einem Kapitalisierungszuschlag von 2 Prozent für Mehrfamilienhäuser und von 3 Prozent für Geschäftshäuser.
	X		Auch hier fehlen Vergleiche: Zum Beispiel Dreifamilienhaus Realwert berechnet und Dreifamilienhaus Ertragswert berechnet. Wir haben eine Überschlagsrechnung angestellt und sind der Meinung, dass der Kapitalisierungssatz für Mehrfamilienhäuser zu tief angesetzt ist. Auch hier gilt wie unter Punkt 2.2. beschriebener Grundsatz des Fussabdrucks und der Nachhaltigkeit. Mehrfamilienhäuser sollten steuermässig, da viel nachhaltiger, den Ein- bis Dreifamilienhäuser nicht schlechter gestellt sein. Wir bezweifeln, dass dies durch diesen hohen Kapitalisierungssatz erreicht wird.	SP	Ablehnung Siehe Stellungnahme zu den Bemerkungen MITTE.
		X	Vgl. Antwort zu Frage 2.1.	FDP	Ablehnung Siehe Stellungnahme zu den Bemerkungen MITTE.
		X	Es wird auf die Bemerkungen zu Punkt 2.1 verwiesen.	BEC	Ablehnung Siehe Stellungnahme zu den Bemerkungen MITTE.
		X	Da die Auswirkungen der Neubewertung nicht detailliert aufgezeigt werden, kann zu den Parametern, welche die Grundlage bilden, keine Aussage gemacht werden.	HER	Kenntnisnahme Siehe Stellungnahme zu den Bemerkungen MITTE.

4.2.8 Frage 3.2

Stimmen Sie der Festlegung des Kapitalisierungssatzes nach anerkannten Grundsätzen für Geschäftshäuser zu (Ziff. 3.2 des Berichtes, §43d Abs. 3 Ziff. 2 StV)?

Ja	Nein	Ent-halt.	Bemerkungen	Wer	Stellungnahme des Regierungsrates
X				GLP, GN, SP, SVP, DAL, EBÜ, EMT, ODO, SST, STA, WOL, SG ODO, KG EBÜ, KG EMT, KG STA, GV, HEV	
X			Wir erachten den Kapitalisierungssatz eher als tief.	BUO	Ablehnung Siehe Stellungnahme zu den Bemerkungen MITTE.
X	X		Siehe oben.	EMO	Ablehnung Siehe Stellungnahme zu den Bemerkungen MITTE. Der aus den kapitalisierten

Ja	Nein	Ent-halt.	Bemerkungen	Wer	Stellungnahme des Regierungsrates
					Nettomietertträgen errechnete Ertragswert entspricht dem Grundstückswert.
	X		Siehe 3.1.	MITTE	Ablehnung Der Kapitalisierungssatz soll für Wohnobjekte 5,25 Prozent und für Geschäftsobjekte 6,25 Prozent betragen. Sie sind markt- und branchenüblich. Die gleichen oder ähnliche Zinssätze gelten auch in anderen Kantonen wie etwa im Kanton Luzern. Der Kapitalisierungssatz setzt sich aus dem Basiszinssatz für Kapitalkosten und einem Zuschlag für die Bewirtschaftungskosten zusammen. Der Basiszinssatz beträgt für alle Objekte 3,25 Prozent, mit einem Kapitalisierungszuschlag von 2 Prozent für Mehrfamilienhäuser und von 3 Prozent für Geschäftshäuser.
		X	Vgl. Antwort zu Frage 2.1.	FDP	Ablehnung Siehe Stellungnahme zu den Bemerkungen MITTE.
		X	Es wird auf die Bemerkungen zu Punkt 2.1 verwiesen.	BEC	Ablehnung Siehe Stellungnahme zu den Bemerkungen MITTE.
		X	Vgl. Antwort zu Frage 3.1.	HER	Kenntnisnahme Siehe Stellungnahme zu den Bemerkungen MITTE.

4.2.9 Frage 3.3

Stimmen Sie der Festlegung des Kapitalisierungssatzes nach anerkannten Grundsätzen für Stockwerkeigentum zu Geschäftszwecken zu (Ziff. 3.2 des Berichtes, §43d Abs. 3 Ziff. 3 StV)?

Ja	Nein	Ent-halt.	Bemerkungen	Wer	Stellungnahme des Regierungsrates
X				GLP, GN, SP, SVP, DAL, EBÜ, EMT, ODO, SST, STA, WOL, SG ODO, KG EBÜ, KG EMT, KG	

Ja	Nein	Ent-halt.	Bemerkungen	Wer	Stellungnahme des Regierungsrates
				STA, GV, HEV	
X			Wir erachten den Kapitalisierungssatz eher als tief.	BUO	Ablehnung Siehe Stellungnahme zu den Bemerkungen MITTE.
X	X		Siehe oben.	EMO	Ablehnung Siehe Stellungnahme zu den Bemerkungen MITTE. Der aus den kapitalisierten Nettomieteträgen errechnete Ertragswert entspricht dem Grundstückswert.
	X		Siehe 3.1.	MITTE	Ablehnung Der Kapitalisierungssatz soll für Wohnobjekte 5,25 Prozent und für Geschäftsobjekte 6,25 Prozent betragen. Sie sind markt- und branchenüblich. Die gleichen oder ähnliche Zinssätze gelten auch in anderen Kantonen wie etwa im Kanton Luzern. Der Kapitalisierungssatz setzt sich aus dem Basiszinssatz für Kapitalkosten und einem Zuschlag für die Bewirtschaftungskosten zusammen. Der Basiszinssatz beträgt für alle Objekte 3,25 Prozent, mit einem Kapitalisierungszuschlag von 2 Prozent für Mehrfamilienhäuser und von 3 Prozent für Geschäftshäuser.
		X	Vgl. Antwort zu Frage 2.1.	FDP	Ablehnung Siehe Stellungnahme zu den Bemerkungen MITTE.
		X	Es wird auf die Bemerkungen zu Punkt 2.1 verwiesen.	BEC	Ablehnung Siehe Stellungnahme zu den Bemerkungen MITTE.
		X	Vgl. Antwort zu Frage 3.1.	HER	Kenntnisnahme Siehe Stellungnahme zu den Bemerkungen MITTE.

4.2.10 Frage 4.1

Stimmen Sie der Festlegung der Mietwertansätze nach anerkannten Grundsätzen für Einfamilienhäuser zu (§ A1-25 Abs. 1 Anhang zur Steuerverordnung)?

Ja	Nein	Ent- halt.	Bemerkungen	Wer	Stellungnahme des Regierungsrates
X				DAL, EBÜ, EMT, SST, STA, WOL, KG EBÜ, KG EMT, KG STA, GV, HEV	
	X		Um das Ziel zu erreichen, die Vorlage steuerneutral zu gestalten, sind die Mietwertansätze massiv zu reduzieren.	FDP	Ablehnung Siehe Stellungnahme zu den Bemerkungen SP. Da gleichzeitig auch der Eigenmietwertabzug von 30 auf 40 Prozent erhöht wurde, ist anzunehmen, dass trotz einer Steigerung der Mietwerte um 3,62 Prozent und einer Steigerung der Grundstückswerte um 65,80 Prozent insgesamt keine höheren Steuererträge resultieren.
	X		Positiv kann die Abstufung der Ein-, Zwei- und Dreifamilienhäuser gewertet werden. Die Mietwertansätze für die Einfamilienhäuser sind zu tief angesetzt.	GN	Ablehnung Siehe Stellungnahme zu den Bemerkungen SP.
	X		Die Mietwertansätze sind im Vergleich mit den umliegenden Kantonen viel zu tief.	SP	Ablehnung Gemäss Art. 24 Abs. 2 des Steuergesetzes soll der Mietwert einer mittleren Marktmiete entsprechen. Die Mietwertansätze wurden im Rahmen von Simulationsberechnungen aufgrund von Vergleichsrechnungen mit vorbestehenden aktuellen Schätzungen festgelegt und bilden eine mittlere Marktmiete für vergleichbare Objekte ab.
	X		Es ist anzunehmen, dass die vorgeschlagenen Anpassungen zu Steuererhöhungen führen. Insbesondere bei selbstbewohntem Wohneigentum ist dies zu vermeiden, denn Wohneigentümer werden gegenüber Mietern steuerlich benachteiligt.	SVP	Ablehnung Siehe Stellungnahme zu den Bemerkungen FDP.
	X		Um das Ziel erreichen zu können, die Vorlage steuerneutral auszugestalten, sind die Mietwertansätze stark zu reduzieren.	BEC	Ablehnung Siehe Stellungnahme zu den Bemerkungen FDP.
	X			EMO	
	X		Siehe Bemerkung Punkt 6.	ODO, SG ODO	Ablehnung Siehe Stellungnahme zu den Bemerkungen FDP.
		X	Aufgrund fehlender Vergleichsrechnungen (siehe Kommentar 6) ist es für die GLP NW schwierig zu beurteilen, ob die Mietwertansätze zu niedrig oder zu hoch angesetzt sind.	GLP	Kenntnisnahme Siehe Stellungnahme zu den Bemerkungen SP.

Ja	Nein	Ent-halt.	Bemerkungen	Wer	Stellungnahme des Regierungsrates
		X	Da ein Praxisbeispiel (alt/neu) fehlt, ist es schwierig, eine Beurteilung abzugeben. Es darf damit zum aktuellen Zeitpunkt keine verdeckte Steuererhöhung resultieren.	MITTE	Kenntnisnahme Siehe Stellungnahme zu den Bemerkungen FDP.
		X	<i>Da ein Praxisbeispiel (alt/neu) fehlt, ist es schwierig eine Beurteilung abzugeben. Es darf keine Steuererhöhung resultieren.</i>	BUO	Kenntnisnahme Siehe Stellungnahme zu den Bemerkungen FDP.
		X	Falls die Steuerbelastung für die Steuerzahlenden höher als bisher ausfällt, ist es in unseren Augen wichtig, dass die Mietwertansätze angepasst werden. Damit dies zeitnah erkannt werden kann, braucht es eine Überprüfung der Auswirkungen, nachdem die ersten Veranlagungen gemacht wurden. Wünschenswert ist ein Reporting zu Handen der einzelnen Gemeinden. Siehe auch Antwort 3.1.	HER	Kenntnisnahme Siehe Stellungnahme zu den Bemerkungen FDP. Ein Wirkungsbericht (Reporting) ist zeitnah vorgesehen.

4.2.11 Frage 4.2

Stimmen Sie der Festlegung der Mietwertansätze nach anerkannten Grundsätzen für Zweifamilienhäuser zu (§ A1-25 Abs. 2 Anhang zur Steuerverordnung)?

Ja	Nein	Ent-halt.	Bemerkungen	Wer	Stellungnahme des Regierungsrates
X				DAL, EBÜ, EMT, SST, STA, WOL, KG EBÜ, KG EMT, KG STA, GV, HEV	
	X		Vgl. Antwort zu Frage 4.1.	FDP	Ablehnung Siehe Stellungnahme zu den Bemerkungen SP. Da gleichzeitig auch der Eigenmietwertabzug von 30 auf 40 Prozent erhöht wurde, ist anzunehmen, dass trotz einer Steigerung der Mietwerte um 3,62 Prozent und einer Steigerung der Grundstückswerte um 65,80 Prozent insgesamt keine höheren Steuererträge resultieren.
	X		Positiv kann die Abstufung der Ein-, Zwei- und Dreifamilienhäuser gewertet werden. Die Mietwertansätze für die Zweifamilienhäuser sind zu tief angesetzt.	GN	Ablehnung Siehe Stellungnahme zu den Bemerkungen SP.
	X		Die Abstufung der Mietwertansätze von Ein-, Zwei- und Dreifamilienhäusern macht aus Sicht der SP durchaus Sinn. Da die Einfamilienhäuser schon zu tiefe Ansätze aufweisen, resultieren bei Zweifamilienhäusern auch zu tiefe Ansätze.	SP	Ablehnung Gemäss Art. 24 Abs. 2 des Steuergesetzes soll der Mietwert einer mittleren Marktmiete entsprechen. Die Mietwertansätze wurden im Rahmen von Simulationsberechnungen aufgrund von

Ja	Nein	Ent-halt.	Bemerkungen	Wer	Stellungnahme des Regierungsrates
					Vergleichsrechnungen mit vorbestehenden aktuellen Schätzungen festgelegt und bilden eine mittlere Marktmiete für vergleichbare Objekte ab.
	X		Siehe 4.1.	SVP	Ablehnung Siehe Stellungnahme zu den Bemerkungen FDP.
	X		Es wird auf die Bemerkungen zu Punkt 4.1 verwiesen.	BEC	Ablehnung Siehe Stellungnahme zu den Bemerkungen FDP.
	X			EMO	
	X		Siehe Bemerkung Punkt 6.	ODO, SG ODO	Ablehnung Siehe Stellungnahme zu den Bemerkungen FDP.
		X	Siehe 4.1.	GLP	Kenntnisnahme Siehe Stellungnahme zu den Bemerkungen SP.
		X	Siehe 4.1.	MITTE	Kenntnisnahme Siehe Stellungnahme zu den Bemerkungen FDP.
		X	Siehe 4.1.	BUO	Kenntnisnahme Siehe Stellungnahme zu den Bemerkungen FDP.
		X	Vgl. Antworten zu den Frage 3.1. und 4.1.	HER	Kenntnisnahme Siehe Stellungnahme zu den Bemerkungen FDP. Ein Wirkungsbericht (Reporting) ist zeitnah vorgesehen.

4.2.12 Frage 4.3

Stimmen Sie der Festlegung der Mietwertansätze nach anerkannten Grundsätzen für Dreifamilienhäuser zu (§ A1-25 Abs. 3 Anhang zur Steuerverordnung)?

Ja	Nein	Ent-halt.	Bemerkungen	Wer	Stellungnahme des Regierungsrates
X				DAL, EBÜ, EMT, SST, STA, WOL, KG EBÜ, KG EMT, KG STA, GV	
	X		Vgl. Antwort zu Frage 4.1.	FDP	Ablehnung Siehe Stellungnahme zu den Bemerkungen SP. Da gleichzeitig auch der Eigenmietwertabzug von 30 auf 40

Ja	Nein	Ent-halt.	Bemerkungen	Wer	Stellungnahme des Regierungsrates
					Prozent erhöht wurde, ist anzunehmen, dass trotz einer Steigerung der Mietwerte um 3,62 Prozent und einer Steigerung der Grundstückswerte um 65,80 Prozent insgesamt keine höheren Steuererträge resultieren.
	X		Positiv kann die Abstufung der Ein-, Zwei- und Dreifamilienhäuser gewertet werden. Die Mietwertansätze für die Dreifamilienhäuser sind zu tief angesetzt.	GN	Ablehnung Siehe Stellungnahme zu den Bemerkungen SP.
	X		Begründung siehe Punkt 4.1 und Punkt 4.2	SP	Ablehnung Gemäss Art. 24 Abs. 2 des Steuergesetzes soll der Mietwert einer mittleren Marktmiete entsprechen. Die Mietwertansätze wurden im Rahmen von Simulationsberechnungen aufgrund von Vergleichsrechnungen mit vorbestehenden aktuellen Schätzungen festgelegt und bilden eine mittlere Marktmiete für vergleichbare Objekte ab.
	X		Siehe 4.1.	SVP	Ablehnung Siehe Stellungnahme zu den Bemerkungen FDP.
	X		Es wird auf die Bemerkungen zu Punkt 4.1 verwiesen.	BEC	Ablehnung Siehe Stellungnahme zu den Bemerkungen FDP.
	X			EMO	
	X		Bemerkung Punkt 6.	ODO, SG ODO	Ablehnung Siehe Stellungnahme zu den Bemerkungen FDP.
	X		Siehe auch unter 1.1.	HEV	Ablehnung Siehe Stellungnahme zu den Bemerkungen SP.
		X	Siehe 4.1.	GLP	Kenntnisnahme Siehe Stellungnahme zu den Bemerkungen SP.
		X	Siehe 4.1.	MITTE	Kenntnisnahme Siehe Stellungnahme zu den Bemerkungen FDP.
		X	Siehe 4.1.	BUO	Kenntnisnahme Siehe Stellungnahme zu den Bemerkungen FDP.
		X	Vgl. Antworten zu den Frage 3.1. und 4.1.	HER	Kenntnisnahme

Ja	Nein	Ent-halt.	Bemerkungen	Wer	Stellungnahme des Regierungsrates
					Siehe Stellungnahme zu den Bemerkungen FDP. Ein Wirkungsbericht (Reporting) ist zeitnah vorgesehen.

4.2.13 Frage 4.4

Stimmen Sie der Festlegung der Mietwertansätze nach anerkannten Grundsätzen für Stockwerkeigentumswohnungen zu (§ A1-25 Abs. 4 Anhang zur Steuerverordnung)?

Ja	Nein	Ent-halt.	Bemerkungen	Wer	Stellungnahme des Regierungsrates
X				DAL, EBÜ, EMT, SST, STA, WOL, KG EBÜ, KG EMT, KG STA, GV, HEV	
	X		Vgl. Antwort zu Frage 4.1.	FDP	Ablehnung Siehe Stellungnahme zu den Bemerkungen SP. Da gleichzeitig auch der Eigenmietwertabzug von 30 auf 40 Prozent erhöht wurde, ist anzunehmen, dass trotz einer Steigerung der Mietwerte um 3,62 Prozent und einer Steigerung der Grundstückswerte um 65,80 Prozent insgesamt keine höheren Steuererträge resultieren.
	X		Im Gegensatz zu den Ein-, Zwei- und Dreifamilienhäusern wird das Stockwerkeigentum stark benachteiligt. Dies gilt es anzupassen und zu beheben, andererseits besteht der Eindruck der Übervorteilung der Ein-, Zwei- und Dreifamilienhäuser Besitzerinnen und Besitzern gegenüber den Stockwerkeigentümerinnen und Stockwerkeigentümern.	GN	Ablehnung Siehe Stellungnahme zu den Bemerkungen SP.
	X		Vergleicht man eine Million Grundstückswerte von Ein-, Zwei-, Dreifamilienhäuser mit einer Million Grundstückswert von Stockwerkeigentum, dann schneiden die Mietwerte von Stockwerkeigentümern schlecht ab. Das Stockwerkeigentum erzielt bei gleichem Grundstückswert den mit Abstand höchsten Ertragswert, selbst beim Ertragswert des Einfamilienhauses. Auch hier gilt gleiches zu bemängeln wie unter Punkt 2.2: Man schafft keinen Anreiz zur Verdichtung, keinen Anreiz auf Nachhaltigkeit und schonungsvollen Umgang von Grund und Boden. Es stellt auch keinen Beitrag, mittels steuerlichen Anreizen, gegen die Wohnungsnot dar. Der Ertragswert eines Stockwerkeigentums sollte den Ertragswert eines vergleichbaren Drittels eines Dreifamilienhauses nicht übersteigen. Das tut es mit den vorliegenden Mietwertansätzen um ca. 50% nicht. Dieser Umstand missfällt der SP.	SP	Ablehnung Gemäss Art. 24 Abs. 2 des Steuergesetzes soll der Mietwert einer mittleren Marktmiete entsprechen. Die Mietwertansätze wurden im Rahmen von Simulationsberechnungen aufgrund von Vergleichsrechnungen mit vorbestehenden aktuellen Schätzungen festgelegt und bilden eine mittlere Marktmiete für vergleichbare Objekte ab.
	X		Siehe 4.1.	SVP	Ablehnung

Ja	Nein	Ent-halt.	Bemerkungen	Wer	Stellungnahme des Regierungsrates
					Siehe Stellungnahme zu den Bemerkungen FDP.
	X		Es wird auf die Bemerkungen zu Punkt 4.1 verwiesen.	BEC	Ablehnung Siehe Stellungnahme zu den Bemerkungen FDP.
	X			EMO	
	X		Bemerkung Punkt 6.	ODO, SG ODO,	Ablehnung Siehe Stellungnahme zu den Bemerkungen FDP.
		X	Siehe 4.1.	GLP	Kenntnisnahme Siehe Stellungnahme zu den Bemerkungen SP.
		X	Siehe 4.1.	MITTE	Kenntnisnahme Siehe Stellungnahme zu den Bemerkungen FDP.
		X	Siehe 4.1.	BUO	Kenntnisnahme Siehe Stellungnahme zu den Bemerkungen FDP.
		X	Vgl. Antworten zu den Fragen 3.1. und 4.1.	HER	Kenntnisnahme Siehe Stellungnahme zu den Bemerkungen FDP. Ein Wirkungsbericht (Reporting) ist zeitnah vorgesehen.

4.2.14 Frage 5.1

Stimmen Sie den Regelungen bei Abweichungen vom Verkehrswert zu (Ziff. 3.4 des Berichtes)?

Ja	Nein	Ent-halt.	Bemerkungen	Wer	Stellungnahme des Regierungsrates
X				GLP, DAL, EBÜ, EMO, EMT, ODO, SST, STA, WOL, SG ODO, KG EBÜ, KG EMT, KG STA, GV	
X			Der Wert von minus 20% erachten wir als maximalen Grenzwert (Tendenz eher 15%)	HER	Kenntnisnahme
	X			GN	
	X		Durch diese Regelung bei Abweichungen wird lediglich die Möglichkeit geboten eine abweichende anerkannte Bewertungsmethode anzuwenden. Es heisst jedoch nicht, dass eine massive Wertsteigerung durch die Neubewertung und damit eine grössere Steuerbelastung für den Immobilienbesitzer verhindert wird.	FDP	Ablehnung Der Grundstückswert hat von Gesetzes wegen dem Verkehrswert zu entsprechen (Art. 49 Abs. 1 StG). Als Verkehrswert gilt

Ja	Nein	Ent- halt.	Bemerkungen	Wer	Stellungnahme des Regierungsrates
					insbesondere ein unter unabhängigen Dritten auf dem freien Markt bezahlter Handänderungspreis. Grundstücke werden neu jedoch nur noch schematisch und formelmässig bewertet (Art. 50 Abs. 1 StG). Liegt ein Handänderungspreis über 100 bzw. unter 80 Prozent des nach den neuen Vorgaben ermittelten Grundstückwertes, kann der Grundstückswert pauschal auf höchstens 100 bzw. mindestens 80 Prozent des Handänderungspreises angepasst werden (§ 81c Abs. 1 StV). Da gleichzeitig aber auch der Eigenmietwertabzug von 30 auf 40 Prozent erhöht wurde, ist anzunehmen, dass trotz einer Steigerung der Mietwerte um 3,62 Prozent und einer Steigerung der Grundstückswerte um 65,80 Prozent insgesamt keine höheren Steuererträge resultieren.
	X		Dies kann zu Ungleichbehandlung von neu gehandelten Liegenschaften und langjährigem Eigentum führen.	SVP	Ablehnung Siehe Stellungnahme zu den Bemerkungen FDP. Steuerlich ist in jedem Fall der Verkehrswert massgebend (Art. 49 Abs. 1 StG; siehe auch § 81c Abs. 1 StV).
	X		Die geplante Regelung gibt wohl die Möglichkeit, eine abweichende anerkannte Bewertungsmethode anzuwenden. Es ist jedoch nicht sichergestellt, dass durch die Neubewertung keine starke Wertsteigerung entsteht und damit eine grössere Steuerbelastung für den Immobilienbesitzer resultiert.	BEC	Ablehnung Siehe Stellungnahme zu den Bemerkungen FDP.
	X		Kann zu Ungleichbehandlung von neu gehandelten Liegenschaften und langjährigem Eigentum führen.	HEV	Ablehnung Siehe Stellungnahme zu den Bemerkungen SVP.
		X	Es ist nahezu unmöglich, einen effektiven Verkehrswert zu definieren. Welcher soll das sein? Dieser Begriff ist sehr interpretationswürdig. Schwankende Immobilienpreise (Ausreisser nach oben) machen die Berechnung sehr schwierig.	MITTE	Kenntnisnahme Siehe Stellungnahme zu den Bemerkungen FDP.
		X	Das ist ein Fall, der vermutlich, vor allem, wenn der Grundstückswert unter 80% des Verkehrswertes liegt, nie eintritt. Erst recht lässt sich dies bei den Mietwerten	SP	Kenntnisnahme

Ja	Nein	Ent-halt.	Bemerkungen	Wer	Stellungnahme des Regierungsrates
			sagen. Diese werden, geschuldet durch die tiefen Mietwertansätze, faktisch nie über der Marktmiete liegen. Der Eigentümer erhält aber so die Möglichkeit gegen die ermittelten Grundstückswerte Beschwerde einzureichen. Was bürgerrechtlich zu begrüßen ist. Der SP ist es ein Anliegen unter diesem Punkt und dieser Fragestellung aufzuzeigen, dass mit der vorliegenden Verordnung und den gewählten Parametern zur Berechnung der Mietwerte und der Eigenmietwerte der Eigentümer gegenüber dem Mieter massiv begünstigt wird		Siehe Stellungnahme zu den Bemerkungen FDP. Simulationsberechnungen haben im Übrigen gezeigt, dass Grundstücks- bzw. Mietwerte nach der neuen Bewertungsmethode vereinzelt durchaus unter 80 Prozent bzw. über 100 Prozent eines Handänderungspreises bzw. einer Marktmiete liegen können. Nach den Vorgaben des Steuergesetzes (Art. 24 Abs. 4 StG) wird für den steuerbaren Eigenmietwert der Mietwert um 40 Prozent herabgesetzt. Die Reduktion auf dem Mietwert darf gemäss Bundesgericht bis 40 Prozent betragen.
		X	Einen effektiven Verkehrswert zu definieren ist teilweise unmöglich. Schwankende Immobilienpreise (Ausreisser nach oben) machen die Berechnung sehr schwierig.	BUO	Kenntnisnahme Siehe Stellungnahme zu den Bemerkungen FDP.

4.2.15 Frage 5.2

Stimmen Sie den Regelungen für die Anpassung der für die Bewertung massgebenden Grundlagen zu (Ziff. 3.5 des Berichtes)?

Ja	Nein	Ent-halt.	Bemerkungen	Wer	Stellungnahme des Regierungsrates
X				GLP, DAL, EMO, EMT, ODO, SST, STA, WOL, SG ODO, KG EBÜ, KG EMT, KG STA, GV	
X			Grundsätzlich ist die siebenjährige Anpassung nach Parametern nachvollziehbar. Werden aber zu viele individuelle Anpassungen gefordert, ist der Prozess äusserst aufwendig für die Steuerverwaltung. PS: Bei wie vielen Anpassungen (prozentual) ist das System aufwändiger als früher?	MITTE	Kenntnisnahme Die neue Bewertungsmethode ist nur schon durch den Wegfall des (bisherigen) Augenscheins vor Ort für alle Grundstücke in jedem Fall weniger aufwendig als die alte. Eine Prozentzahl lässt sich jedoch noch nicht festlegen.
X			Die SP Nidwalden hätte begrüsst, dass die Anpassung, da ja ein super intelligentes und effizientes Softwareprogramm angeschafft wurde, alle 5 Jahre vorgenommen würde. Im Wissen, dass viele alte Liegenschaften 15	SP	Kenntnisnahme Siehe Stellungnahme zu den Bemerkungen EBÜ.

Ja	Nein	Ent-halt.	Bemerkungen	Wer	Stellungnahme des Regierungsrates
			und mehr Jahre nicht mehr bewertet wurden, sind die 7 Jahre ein Quantensprung zu einer aktuellen und damit einigermaßen fairen Eigentumsbewertung. Im Gegensatz dazu sollte man sich immer Mieter vor Augen halten die häufig «markt- und tagesaktuell» Wohnungsmieten bezahlen müssen.		
X			Grundsätzlich ist die siebenjährige Anpassung nach Parametern nachvollziehbar. Werden aber zu viele individuelle Anpassungen gefordert, ist der Prozess äusserst aufwendig für die Steuerverwaltung.	BUO	Kenntnisnahme Siehe Stellungnahme zu den Bemerkungen MITTE.
X			Bei ausserordentlichen Ereignissen (wie z.B. einer anhaltenden Immobilienkrise), welche zu einer massiven Wertveränderung der Immobilien führen, sollte eine Anpassung der steuerlich massgebenden Faktoren vor Ablauf der 7-jährigen Frist vorgesehen werden.	EBÜ	Kenntnisnahme Der Grundstückswert wird gemäss Art. 218 Abs. 1 des Steuergesetzes grundsätzlich nur alle sieben Jahre neu ermittelt. Im Übrigen wird bei einer Änderung der für die Bewertung massgebenden tatsächlichen Verhältnisse der Grundstückswert im Einzelfall auf den Zeitpunkt der Änderung, also u.U. auch schon früher, neu ermittelt (Art. 218 Abs. 2 StG).
X			Die Möglichkeit für eine frühzeitige Anpassung der Faktoren sollte geschaffen werden, wenn dies angezeigt ist. So kann vor Ablauf der Frist von 7 Jahren eine Kurskorrektur vorgenommen werden.	HER	Kenntnisnahme Siehe Stellungnahme zu den Bemerkungen EBÜ.
	X		Die Möglichkeit für eine frühzeitige Anpassung sollten geschaffen werden, wenn dies angezeigt wird. So kann vor Ablauf der Frist von 7 Jahren eine Kurskorrektur vorgenommen werden.	FDP	Ablehnung Siehe Stellungnahme zu den Bemerkungen EBÜ.
	X		Wir schlagen einen 5-Jahres-Rhythmus vor.	GN	Ablehnung Siehe Stellungnahme zu den Bemerkungen EBÜ.
	X		Dies kann zu Ungleichbehandlung von neu gehandelten Liegenschaften und langjährigem Eigentum führen.	SVP	Ablehnung Siehe Stellungnahme zu den Bemerkungen EBÜ. Steuerlich hat der Grundstückswert in jedem Fall dem Verkehrswert zu entsprechen (Art. 49 Abs. 1 StG). Liegt ein Handänderungspreis über 100 bzw. unter 80 Prozent des nach den neuen Vorgaben ermittelten Grundstückwertes, kann der Grundstückswert pauschal auf höchstens 100 bzw. mindestens 80 Prozent des Handänderungspreises angepasst werden (§ 81c Abs. 1 StV).

Ja	Nein	Ent-halt.	Bemerkungen	Wer	Stellungnahme des Regierungsrates
	X		Grundsätzlich ist es richtig, dass eine Möglichkeit für eine frühzeitige Anpassung geschaffen wird. Fraglich sind die Bestimmungen zu den individuellen Anpassungen. Die im Vernehmlassungsbericht aufgeführten Anpassungsgründe führen zu stetigen Anpassungen. Ist das richtig, dass bei der Montage einer Photovoltaikanlage, welche zwangsläufig zu einer Änderung des Sachversicherungswertes führen wird, eine neue Bewertung auslöst. Der Staat bzw. die Energiegesetzgebung fordert die Immobilienbesitzer auf, erneuerbare Energieträger zu montieren und gleichzeitig führen solche Investitionen zu einer höheren Bewertung der Immobilie und zu höheren Steuern. Dies werden die Steuerpflichtigen nicht verstehen.	BEC	Ablehnung Siehe Stellungnahme zu den Bemerkungen EBÜ. Die Bewertung erfolgt aufgrund von bereits vorhandenen Daten (Sachversicherungswerte etc.). Der Zeitbauwert entspricht dem Neubauwert abzüglich der dem Alter des Gebäudes geschuldeten Entwertung und derer Neubauwert dem Sachversicherungswert. Eine Änderung des Sachversicherungswertes löst gemäss § 81b StV eine Neubewertung aus. Eine neue Photovoltaikanlage kann somit eine Neubewertung zur Folge haben. Photovoltaikanlagen werden jedoch in der Bewertung, obwohl sie neu sind, gleich zu Beginn mit 60 Prozent entwertet. Ausserdem werden sie in der Mietwertberechnung nicht berücksichtigt. Der Vermögenssteuerwert ist daher nur in geringem Masse betroffen.
	X		Dies kann zu Ungleichbehandlung von neu gehandelten Liegenschaften und langjährigem Eigentum führen.	HEV	Ablehnung Siehe Stellungnahme zu den Bemerkungen SVP.

4.2.16 Frage 6

Welche weiteren Vorschläge/Anregungen möchten Sie einbringen?

Ja	Nein	Ent-halt.	Bemerkungen	Wer	Stellungnahme des Regierungsrates
			Das zentrale Anliegen ist, dass es keine Steuererhöhung für die Liegenschaftsbesitzer gibt. Die Auswirkungen der Teilrevision der Steuerverordnung werden lediglich summarisch aufgezeigt. Es sind die Auswirkungen für die einzelnen Steuerzahlen genauer zu eruieren. Wenn die Zahlen gemäss Bericht verwendet werden und dies auf einen Besitzer eines Einfamilienhauses angewendet werden, dann kann dessen Immobilie durch die neue Bewertungsmethode um 80% höher bewertet werden, was zu einem starken Anstieg des Eigenmietwertes führt und damit zu einer massiv höheren Steuerbelastung. Insbesondere Rentner, welche Immobilienbesitzer sind, kann es durch die neue Bewertungsmethode stark benachteiligen, wenn der Liegenschaftswert drastisch ansteigt. Wenn für die	FDP	Kenntnisnahme Eine Auswertung der Veränderung der Grundstücks- und Mietwerte bezogen auf die verschiedenen Grundstücks-kategorien und die einzelnen Gemeinden für den Nachweis der Steuerneutralität ist sehr schwierig. Ein effektiver Vergleich ist erst möglich, wenn alle Grundstücke neu bewertet worden sind.

Ja	Nein	Ent- halt.	Bemerkungen	Wer	Stellungnahme des Regierungsrates
			höher bewertete Liegenschaft eine Hypothek verlängert werden muss, dann kann dies unter Umständen dazu führen, dass die Tragbarkeit nicht mehr gegeben ist. Das übergeordnete Ziel aus dem Jahr 2021, dass die Reform der Immobilienbewertung in der Summe zu keiner Steuererhöhung führen soll, ist nicht genug. Es soll insbesondere zu keiner Steuererhöhung bei den einzelnen Steuerpflichtigen führen.		Es wurde daher lediglich der theoretische Grundstücks- und der theoretische Mietwert insgesamt ermittelt. Die Summe der daraus resultierenden Grundstücks- und Mietwerte wurde dann mit der Summe der bestehenden Werte verglichen, um die Veränderung des Steuersubstrats zu ermitteln. Inwiefern sich die Erhöhung der Grundstücks- und Mietwerte bezüglich der Gesamtsteuereinnahmen auswirken, kann leider nicht genau gesagt werden. Da gleichzeitig aber auch der Eigenmietwertabzug von 30 auf 40 Prozent erhöht wurde, ist anzunehmen, dass trotz einer Steigerung der Mietwerte um 3,62 Prozent und einer Steigerung der Grundstückswerte um 65,80 Prozent insgesamt keine höheren Steuererträge resultieren und das Erfordernis einer steuerneutralen Umsetzung der neuen Bewertungsmethode damit grundsätzlich als erfüllt bezeichnet werden kann.
			Die GLP NW bedankt sich für die Erstellung der Vernehmlassungsunterlagen und für die Möglichkeit zur Stellungnahme. Wir haben jedoch festgestellt, dass es angesichts der Komplexität der Vorlage hilfreich gewesen wäre, konkrete Berechnungsbeispiele zur Verfügung zu stellen. Darüber hinaus sind wir sehr skeptisch, ob die Reform der Immobilienbewertung tatsächlich steuerneutral umgesetzt werden kann. Mit den vorliegenden Informationen sind die Auswirkungen der Teilrevision der Steuerverordnung kaum abschätzbar. Auf Basis eigener Berechnungen gehen wir davon aus, dass die Revision zu einer versteckten Steuererhöhung führen könnte. Sollte dies der Fall sein, ist die Revision zwingend mit Massnahmen zu ergänzen, welche dazu führen, dass die Revision möglichst steuerneutral ausgestaltet ist.	GLP	Kenntnisnahme Siehe Stellungnahme zu den Bemerkungen FDP. Eine weitergehende Auswertung mit den steuerlichen Auswirkungen auch für die einzelnen steuerpflichtigen Personen und Liegenschaften ist aus technischen und rechtlichen Gründen leider nicht möglich. Konkrete Berechnungsbeispiele dazu wurden bereits im Rahmen der Steuergesetzrevision aufgezeigt.
			Die Boden- und Immobilienpreise in Nidwalden sind stark gestiegen, während die Schätzung seit 20 Jahren (seit 2004) nach denselben Grundlagen erfolgt. Mit der Einführung der neuen Land- und Mietwertansätze entsteht ein Steuerschnitt, bei dem der Kanton auf	GN	Kenntnisnahme Siehe Stellungnahme zu den Bemerkungen FDP.

Ja	Nein	Ent-halt.	Bemerkungen	Wer	Stellungnahme des Regierungsrates
			Steuersubstrat verzichtet. Nicht nur verzichtet der Kanton auf Steuersubstrat, er begünstigt zudem Wohneigentümerinnen und Wohneigentümer, die von niedrigen Mietwertansätzen und der Senkung des Eigenmietwerts profitieren. Kein benachbarter Kanton gewährt im Vergleich einen so hohen Eigenmietwertabzug von 40 %, dem maximal zulässigen Wert gemäss Bund. Zum Vergleich: Luzern gewährt 30 %, Obwalden neu 35 % und Uri 30 %. Diese Bevorzugung ist gegenüber den Mieterinnen und Mietern, die etwa 60 % der Bevölkerung in Nidwalden ausmachen, ungerecht. Dies ist unser Hauptkritikpunkt, da diese Gesetzesrevision nicht steuerneutral umgesetzt werden dürfte. Der Kanton verzichtet auf erhebliche Steuerpotenziale, die in wichtigen Bereichen wie Prämienverbilligungen, Kinderbetreuung, Klimaschutz, Biodiversitätsprojekte oder Bikeshaaring etc. dringend benötigt werden. Der Kanton sieht sich dort nicht in der Pflicht oder verfügt nicht über die notwendigen Mittel. Stattdessen profitieren vor allem Eigenheimbesitzerinnen und -besitzer von der neuen Steuerverordnung, die bereits in anderen Bereichen, wie der Säule 3a oder Amortisationen, Vorteile genießen.		Steuerlich hat der Grundstückswert im Übrigen von Gesetzes wegen dem Verkehrswert zu entsprechen (Art. 49 Abs. 1 StG). Und nach den Vorgaben des Steuergesetzes (Art. 24 Abs. 4 StG) wird für den steuerbaren Eigenmietwert der Mietwert zudem um 40 Prozent herabgesetzt. Die Reduktion auf dem Mietwert darf gemäss Bundesgericht bis 40 Prozent betragen.
			Eine Modellrechnung (Vergleich alt/neu) für die verschiedenen Fälle hätte die Beurteilung nachvollziehbarer gemacht. Die Behauptung, die Vorlage sei steuerneutral, sollte mit Beispielen und Modellrechnungen (wie bei der jüngsten PK Revision) unterlegt werden. Das Prinzip Hoffnung wird diesem wichtigen Thema einfach nicht gerecht. Der Mitte ist es ein grosses Anliegen, dass mit der Revision keine verdeckte Steuererhöhung einhergeht. Falls vorgesehen ist, damit einmal einen Mehrertrag bei den Steuererträgen zu erzielen, soll dies transparent aufgezeigt werden. Die Lageklassen in den Gemeinden Wolfenschiessen, Ennetmoos, Emmetten und Dallenwil sind mit 3 Klassen zu tief. Diese Gemeinden sind weit verstreut mit verschiedenen Ortsteilen (z.Bsp. Oberrickenbach, Wirzweli, Mueterschwandenberg und Stockhütten). Das sind unterschiedliche Gebiete, welche nicht über den gleichen Leisten geschlagen werden dürfen wie das übrige Dorf.	MITTE	Kenntnisnahme Siehe Stellungnahme zu den Bemerkungen FDP. Die Landwerte wurden im Übrigen von der Immobilienberatungsfirma Wüest Partner AG nach anerkannten Grundsätzen ermittelt. Wüest Partner AG ist ein unabhängiges Unternehmen, das auch wegen seiner Erfahrung mit vergleichbaren Projekten in anderen Kantonen (wie Luzern und Zürich) gewählt wurde. Ein zentrales Instrument dabei war das sog. Mikrolagenmodell zur objektiven Einschätzung der Lagequalität einer Liegenschaft bzw. einer Parzelle. Das Modell basiert auf umfassenden Daten und Analysen, um die Lage einer Liegenschaft innerhalb einer Gemeinde möglichst präzise zu bewerten. Zudem standen Transaktionsdaten von Einfamilienhäusern und Eigentumswohnungen zur Verfügung, die als wertvolle Grundlage für die Bewertung dienten.

Ja	Nein	Ent- halt.	Bemerkungen	Wer	Stellungnahme des Regierungsrates
			Die SP Nidwalden verfolgt die aktuelle, nationale Debatte über die Abschaffung des Eigenmietwertes genau. Der Eigenmietwert könnte in den nächsten Jahren der Vergangenheit angehören. Insofern wird diese Verordnung vermutlich nicht lange Bestand haben. Trotzdem erlaubt sich die SP NW hier noch ein paar Bemerkungen. Sie ist mit dem Vorgehen der Regierung alles andere als einverstanden und hat dies auch schon vor 3 Jahren gefordert. Wir hätten folgendes Vorgehen begrüsst: 1. Anschaffung des Softwareprogramms. 2. Softwareprogramm arbeiten lassen und die Immobilien neu bewerten. 3. Die Resultate analysieren. 4. Das Gesetz und 5. die Verordnung, resp. die Ausführungsbestimmungen revidieren. Das übergeordnete Ziel, dass die Reform der Immobilienbewertung in der Summe zu keiner Steuererhöhung führen soll, kann die SP Nidwalden nicht unterstützen. Die unter dem Punkt 4 und 5 abgedruckten Ergebnisse und Auswirkungen zeigen exemplarisch, dass alle Grundstückswerte zwischen 50 und 100% zugenommen haben. Sie haben sich teilweise verdoppelt. Dies ist vor allem dem Versäumnis des Kantons geschuldet, welche die mindestens alle zehn Jahre stattfindende, periodische Neubeurteilung der Liegenschaften verschlafen hat. Die ältesten Schätzungen liegen sogar mehr als 20 Jahre zurück. Mit der aufgezeigten Steigerung der Grundstückswerte und dem Ziel keiner Steuererhöhungen, passiert faktisch ein Schuldenschnitt für Eigenheimbesitzer. Und als ob dies nicht schon grosszügig genug wäre, setzt man alle Parameter so tief und der Eigenmietwertabzug so hoch, dass dieses Ziel auf Biegen und Brechen erreicht wird. Die «kostenneutralen» Parameter werden mindestens die nächsten 7 Jahre Anwendung finden, so dass dem Kanton, gemessen an den massiv höheren Grundstückswerten viel Steuereinnahmen entgehen. Es darf davon ausgegangen werden, dass in 7 Jahren der politische Wille, diese Parameter nur schon marginal anzuheben, gleich null ist und damit bis zum Sanktimmerleinstag Steuereinnahmen entgehen. Eigenartig, oder ist es Absicht: Die Vernehmlassungsteilnehmer werden nicht über die Erhöhung des Eigenmietwertabzugs befragt. Dieser wird unter Punkt 5.4 in einem Nebensatz um 10% erhöht. Diese Erhöhung wird von uns nicht unterstützt. Keiner der umliegenden Kantone führen einen Eigenmietwertabzug von 40%. Die SP Nidwalden bedankt sich für die Möglichkeit zur Teilnahme an dieser Vernehmlassung und bedauert sehr, dass die vorliegende Verordnung nicht die Gelegenheit ergreift, im Wohneigentum Anreize zu Nachhaltigkeit und schonendem Umgang mit dem raren Gut Boden schafft.	SP	Kenntnisnahme Siehe Stellungnahme zu den Bemerkungen FDP. Um nach der neuen Bewertungsmethode schätzen zu können, musste zuerst die gesetzliche Grundlage geschaffen werden. Steuerlich hat der Grundstückswert im Übrigen von Gesetzes wegen dem Verkehrswert zu entsprechen (Art. 49 Abs. 1 StG). Und nach den Vorgaben des Steuergesetzes (Art. 24 Abs. 4 StG) wird für den steuerbaren Eigenmietwert der Mietwert zudem um 40 Prozent herabgesetzt. Die Reduktion auf dem Mietwert darf gemäss Bundesgericht bis 40 Prozent betragen.
			Wir erwarten von der Regierung in der Umsetzung eine gesetzliche Grundlage, welche die Härtefallregelungen möglich macht; niemand soll seine Liegenschaft verkaufen müssen, nur weil er oder sie den Eigenmietwert nicht bezahlen kann. Aktuell sind wir skeptisch, ob das Erfordernis einer steuerneutralen Umsetzung der neuen Bewertungsmethode in der Realität erreicht wird. Aktuell herangezogene Beispiele ergaben ein teilweise stark abweichendes Resultat. Daher gehen wir zumindest aktuell davon aus, dass die vorgeschlagenen Anpassungen zu einer steuerlichen Mehrbelastung der Hauseigentümer führen kann, beziehungsweise wird.	SVP	Kenntnisnahme Siehe Stellungnahme zu den Bemerkungen FDP. Eine sog. Härtefallregelung ist gemäss Bundesgericht rechtswidrig.

Ja	Nein	Ent-halt.	Bemerkungen	Wer	Stellungnahme des Regierungsrates
			Der Regierungsrat führt in seinem Bericht (Kap 5.4.) aus, dass die Anpassungen steuerneutral umgesetzt werden sollen. Gleichzeitig sind im Bericht aber die Erhöhungen bei den Vermögens- und Einkommenssteuern abgebildet. Im Bereich selbstbewohntes Wohneigentum ist eine weitere Erhöhung inakzeptabel =>Ein Szenario wie in Zürich muss absolut vermieden werden, siehe Kanton Zürich: Höherer Eigenmietwert führt zu steigenden Steuern (nzz.ch) .		
			Die Auswirkungen der geplanten Teilrevision der Steuerverordnung werden lediglich summarisch aufgezeigt. Für die einzelnen Steuerzahlenden sind die Auswirkungen genauer zu eruieren. Das zentrale Anliegen, dass es keine Steuererhöhung für die Liegenschaftsbesitzer gibt, muss gewahrt werden. Wenn die Zahlen gemäss Vernehmlassungsbericht verwendet werden und dies auf einen Besitzer eines Einfamilienhauses angewendet werden, dann kann dessen Immobilie durch die neue Bewertungsmethode um 80 % höher bewertet werden, was zu einem starken Anstieg des Eigenmietwertes führt und damit zu einer massiv höheren Steuerbelastung. Insbesondere Rentner, welche Immobilienbesitzer sind, kann es durch die neue Bewertungsmethode stark benachteiligen, wenn der Liegenschaftswert drastisch ansteigt. Wenn für die höher bewertete Liegenschaft eine Hypothek verlängert werden muss, kann dies unter Umständen dazu führen, dass die Tragbarkeit nicht mehr gegeben ist. Die Reform der Immobilienbewertung darf nicht nur in der Summe zu keiner Steuererhöhung führen, sondern auch beim einzelnen Steuerpflichtigen darf keine Steuererhöhung eintreten.	BEC	Kenntnisnahme Siehe Stellungnahme zu den Bemerkungen FDP. Eine weitergehende Auswertung mit den steuerlichen Auswirkungen auch für die einzelnen steuerpflichtigen Personen und Liegenschaften ist aus technischen und rechtlichen Gründen leider nicht möglich. Konkrete Berechnungsbeispiele dazu wurden bereits im Rahmen der Steuergesetzrevision aufgezeigt.
			Eine Modellrechnung (Vergleich alt/neu) für verschiedene Fälle hätte die Beurteilung nachvollziehbarer gemacht. Transparenz zu den errechneten Sätzen ist schwierig nachzuvollziehen.	BUO	Kenntnisnahme Siehe Stellungnahme zu den Bemerkungen BEC.
			Wir würden es begrüßen, wenn einige konkrete Beispiele dargestellt würden, um die Auswirkungen der Teilrevision auf einzelne Parzellen besser nachvollziehen zu können.	DAL	Kenntnisnahme Siehe Stellungnahme zu den Bemerkungen BEC.
			Die Auswirkungen der Teilrevision der Steuerverordnung werden lediglich summarisch aufgezeigt. Es sind die Auswirkungen für die einzelnen Steuerzahlen genauer zu eruieren. Beispielsrechnungen der Gemeinde Hergiswil mit effektiven Werten haben einen vergleichbaren Zahlenwert zur heutigen Praxis ergeben. Die Anzahl der gerechneten Beispiele ist aber nicht zwingend repräsentativ. Beispiele im Bericht zur externen Vernehmlassung wären wünschenswert gewesen. Das übergeordnete Ziel aus dem Jahr 2021, dass die Reform der Immobilienbewertung in der Summe zu keiner Steuererhöhung führen soll, ist nicht genug. Es soll insbesondere zu keiner Steuererhöhung bei den einzelnen Steuerpflichtigen führen. Alle Parameter/Faktoren/Werte berufen sich auf die Berechnungen der Firma Wüest Partner AG. Vergleichswerte anderer spezialisierter Firmen würden sicher für eine Plausibilisierung der Werte beitragen.	HER	Kenntnisnahme Siehe Stellungnahme zu den Bemerkungen BEC.
			Es ist anzunehmen, dass die vorgeschlagenen Anpassungen zu Steuererhöhungen führen. Insbesondere bei selbstbewohntem Wohneigentum ist dies absolut zu vermeiden. Wohneigentümer werden gegenüber Mietern steuerlich benachteiligt. Dieser Umstand ist bereits	ODO, SG ODO	Kenntnisnahme Siehe Stellungnahme zu den Bemerkungen FDP.

Ja	Nein	Ent-halt.	Bemerkungen	Wer	Stellungnahme des Regierungsrates
			heute unbefriedigend. Die Anpassung des Eigenmietwertabzuges um 10 % von 30 auf 40 % wird diesen Umstand nicht eliminieren. Der Kanton Nidwalden könnte schweizweit eine Pionierrolle übernehmen, indem dieser Umstand weiter reduziert oder gar weitgehend eliminiert wird. Beispielsweise indem der Abzug wesentlich erhöht wird (nicht nur um 10 %) oder bei selbstbewohntem Wohneigentum deutlich tiefere Mietwertansätze festgelegt werden. Der Regierungsrat führt in seinem Bericht (Kap 5.4) aus, dass die Anpassungen steuerneutral umgesetzt werden sollen. Gleichzeitig sind im Bericht aber die Erhöhungen bei den Vermögens- und Einkommenssteuern abgebildet. Im Bereich selbstbewohntes Wohneigentum ist eine weitere Erhöhung inakzeptabel.		Nach den Vorgaben des Steuergesetzes (Art. 24 Abs. 4 StG) wird für den steuerbaren Eigenmietwert der Mietwert um 40 Prozent herabgesetzt. Die Reduktion auf dem Mietwert darf gemäss Bundesgericht höchstens 40 Prozent betragen. Die Mietwertansätze entsprechen im Übrigen mittleren Marktmieten nach den Vorgaben des Steuergesetzes (Art. 24 Abs. 2 StG).
			Der Gemeinderat würde es begrüßen, wenn einige konkrete Beispiele dargestellt würden, um die Auswirkungen der Teilrevision auf einzelne Parzellen besser nachvollziehen zu können.	STA	Kenntnisnahme Siehe Stellungnahme zu den Bemerkungen BEC.
			<i>Die konkreten steuerlichen Auswirkungen sind schwierig abzuschätzen. Ob die steuerneutrale Umsetzung gelingt, wäre einfach zu erkennen, wenn einzelne konkrete Beispiele dazu rechnerisch dargestellt würden. Die Ausführungen im Bericht dazu fallen sehr knapp und allgemein aus. Aus Sicht des Gewerbeverbandes darf die neue Bewertungsmethodik zu keiner steuerlichen Mehrbelastung unserer KMU führen. Wir wären froh um die Darstellung einiger griffiger und verständlicher Beispiele, welche die Auswirkungen der neuen Bewertungsmethode auf verschiedene Gewerbeimmobilien verdeutlichen. Auf diese Weise lassen sich die vorgeschlagenen Änderungen besser verstehen und einordnen. Auch die steuerlichen Folgen der erwähnten Erhöhung des Eigenmietwertabzugs können so beurteilt werden.</i>	GV	Kenntnisnahme Siehe Stellungnahme zu den Bemerkungen BEC.
			Aktuell sind wir sehr skeptisch, ob das Erfordernis einer steuerneutralen Umsetzung der neuen Bewertungsmethode in der Realität erreicht wird. Aktuell herangezogene Beispiele ergaben ein teilweise stark abweichendes Resultat. Daher gehen wir zumindest aktuell davon aus, dass die vorgeschlagenen Anpassungen zu einer steuerlichen Mehrbelastung der Hauseigentümer führen können bzw. werden. Wir erwarten von der Regierung exemplarische Beispiele, anhand der neuen Bewertungsmethode, mit einem Bezug zur aktuellen Bewertungsmethodik um die Veränderungen in der Bewertung erklärbar sowie «greifbar» zu machen. Typische Beispiele aus unserer Sicht könnten dabei sein: – Einfamilienhaus auf unternutzter Fläche an privilegierter Lage. – Reiheneinfamilienhaus in verdichteter Bauweise mit Baurecht. – Mehrfamilienhaus auf 100% genutzter Fläche an privilegierter Lage. – Mehrfamilienhaus auf 100% genutzter Fläche an einer unter privilegierten Lage. – Weitere Liegenschaften. – Im Weiteren erkennen wir, mit der geplanten Umsetzung des Planungs- und Baugesetz (PBG), eine	HEV	Kenntnisnahme Siehe Stellungnahme zu den Bemerkungen BEC. Die Landwerte wurden im Übrigen von der Immobilienberatungsfirma Wüest Partner AG nach anerkannten Grundsätzen ermittelt. Wüest Partner AG ist ein unabhängiges Unternehmen, das auch wegen seiner Erfahrung mit vergleichbaren Projekten in anderen Kantonen (wie Luzern und Zürich) gewählt wurde. Ein zentrales Instrument dabei war das sog. Mikrolagenmodell zur objektiven Einschätzung der Lagequalität einer Liegenschaft bzw. einer

Ja	Nein	Ent-halt.	Bemerkungen	Wer	Stellungnahme des Regierungsrates
			zusätzliche Dimension, die es aus unserer Sicht zu berücksichtigen gilt. Wir sind gerne bereit und empfehlen einen runden Tisch, an dem auch unsere Bewertungsfachleute teilnehmen können, um konkrete Beispiele zu rechnen und zu besprechen. 2.4 Relative Landwerte können wir mit Korrekturfaktoren von 0.2 bis 1.8 nicht nachvollziehen und den Einsatz der Faktoren einordnen. Wir benötigen unbedingt Erklärung zu diesem Thema. Wir bedanken uns für die Möglichkeit einer Stellungnahme.		Parzelle. Das Modell basiert auf umfassenden Daten und Analysen, um die Lage einer Liegenschaft innerhalb einer Gemeinde möglichst präzise zu bewerten. Zudem standen Transaktionsdaten von Einfamilienhäusern und Eigentumswohnungen zur Verfügung, die als wertvolle Grundlage für die Bewertung dienen.

REGIERUNGSRAT NIDWALDEN

Landammann

Res Schmid

Landschreiber

lic. iur. Armin Eberli