



MEDIENINFORMATION

Regierungsrat hat die steuerbaren Land- und Mietwerte neu festgelegt

Grundstücks- und Mietwerte von nichtlandwirtschaftlichen Liegenschaften werden im Kanton Nidwalden ab nächstem Jahr neu bewertet. Der Regierungsrat hat die Ausführungsbestimmungen dazu mit den neuen Land- und Mietwerten verabschiedet. Diese gelten per 1. Januar 2025.

Nichtlandwirtschaftliche Liegenschaften sind für Steuerzwecke bislang aufgrund eines Augenscheins nach der Mischwertmethode aus dem Real- und Ertragswert bewertet worden. Neu wird für die Bewertung je nach Grundstückskategorie auf den Real- oder den Ertragswert abgestellt. Der Mietwert wird neu in Prozenten des Grundstückswertes festgelegt. Der Regierungsrat hat dazu in der Steuerverordnung die Grundstückskategorien und Einzelheiten zu den Bewertungsmethoden geregelt und die Landwerte, Kapitalisierungssätze sowie Mietwertansätze bestimmt, welche alle sieben Jahre überprüft und gegebenenfalls angepasst werden sollen. Die landwirtschaftlichen Liegenschaften sind davon nicht tangiert und werden wie bisher nach bundesrechtlichen Vorgaben bewertet.

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. Dieser setzt sich bei überbauten Grundstücken aus dem Land- und dem Zeitbauwert zusammen. Für die Ermittlung der konkreten Landwerte wurden für alle Gemeinden Landwertzonen definiert.

Anders verhält es sich bei Mehrfamilienhäusern ab vier Wohneinheiten, bei Stockwerkeigentum zu Geschäftszwecken, bei reinen Geschäftshäusern und bei gemischten Wohn- und Geschäftshäusern ab vier Einheiten. Bei diesen wird der Grundstückswert neu mit dem Ertragswert bestimmt. Dabei werden die jährlichen Nettomietträge durch einen festgelegten Kapitalisierungssatz dividiert.

Die Mietwerte von selbstgenutzten Objekten werden mit einem gewissen Prozentsatz vom Grundstückswert berechnet. Die Mietwertansätze wurden aufgrund von Vergleichsrechnungen mit aktuellen Schätzungen festgelegt und bilden eine mittlere Marktmiete für vergleichbare Objekte ab.

Die neuen Bestimmungen zur steuerlichen Immobilienbewertung wurden in der Vernehmlassung differenziert aufgenommen. Zu Kritik geführt haben die ermittelten Landwerte und Mietwertansätze. Dem hält der Regierungsrat entgegen, dass die heute geltenden Landwerte und Mietwerte bereits über 20 Jahre alt sind und nicht mehr den heutigen Niveaus entsprechen. Die bestehenden Ungleichheiten sind zu beseitigen. Trotz der neuen Ansätze ist der Regierungsrat zuversichtlich, dass diese insgesamt nicht zu einem höheren Steueraufkommen führen werden.

Die geänderte Steuerverordnung tritt auf den 1. Januar 2025 in Kraft. Die Umsetzung startet in allen Gemeinden ab diesem Datum.

RÜCKFRAGEN

Michèle Blöchliger, Finanzdirektorin, Telefon +41 41 618 71 00,
Raphael Hemmerle, Leiter Steueramt, Telefon +41 41 618 71 26,
beide erreichbar am Montag, 9. Dezember, von 11.00 bis 12.00 Uhr.

Stans, 9. Dezember 2024