



Stans, 19. Mai 2026

Nr. 290

Finanzdirektion. Steueramt. Interpellation von Landrat Dominik Steiner betreffend rollierende Immobilienbewertung - Rechtsgleichheit, Planungssicherheit und Eigenverantwortung im Lichte der Abschaffung des Eigenmietwerts. Beantwortung

1 Sachverhalt

1.1

Am 26. November 2025 reichten Landrat Dominik Steiner, Ennetbürgen und Mitunterzeichnende die Interpellation "Rollierende Immobilienbewertung - Rechtsgleichheit, Planungssicherheit und Eigenverantwortung im Lichte der Abschaffung des Eigenmietwerts" ein.

1.2 Interpellation

Das Landratsbüro hat den Vorstoss geprüft und dessen Konformität mit Art. 53 Abs. 4 des Landratsgesetzes festgestellt. Die Interpellation wurde dem Regierungsrat zur Stellungnahme innerhalb von sechs Monaten gemäss § 108 Abs. 2 des Landratsreglements überwiesen und von diesem der Finanzdirektion zur Bearbeitung zugewiesen.

1.3 Begründung der Interpellanten

Die neue Immobilienbewertung setzt mit Transparenz und Vereinheitlichung an den richtigen Stellen an. Kritisch zu beurteilen ist jedoch die vorgesehene Umsetzungsdauer von bis zu sieben Jahren. Diese zeitliche Staffelung führt dazu, dass Eigentümer je nach Bewertungszeitpunkt steuerlich ungleich behandelt werden - ein Zustand, der die Rechtsgleichheit und Planungssicherheit strapaziert. Zusätzliche Brisanz erhält die Situation durch den nationalen Systemwechsel bei der Wohneigentumsbesteuerung. Die Gefahr ist real, dass Eigentümer im "Schnittpunkt" beider Reformen strukturelle Nachteile erleiden.

2 Erwägungen

2.1 Ausgangslage

2.1.1 Steuergesetzrevision 2025 (Reform der Immobilienbewertung)

Die notwendige Erneuerung der Bewertungssoftware bot die Gelegenheit, das kantonale Schätzungswesen grundlegend zu optimieren. Basierend auf der vom Landrat am 27. Oktober 2021 verabschiedeten Teilrevision des Steuergesetzes (StG; NG 521.1), werden die Grundstücks- und Mietwerte nichtlandwirtschaftlicher Liegenschaften neu nach einem schematischen, formelbasierten und transparenten Verfahren ermittelt. Diese Reform wurde durch den Regierungsrat per 1. Januar 2025 in Kraft gesetzt.

Eine generelle Anpassung der Grundstückswerte erfolgt alle sieben Jahre. Davon unbenommen bleibt die individuelle Anpassung: Ändern sich die tatsächlichen Verhältnisse (z. B. durch

bauliche Massnahmen) oder fallen die Voraussetzungen für eine Real- oder Ertragswerterschätzung weg, wird der Grundstückswert auf den Zeitpunkt der Änderung neu festgesetzt.

2.1.2 Änderung der Steuerverordnung (Immobilienbewertung)

Bisher erfolgte die Bewertung nichtlandwirtschaftlicher Liegenschaften durch einen Augenschein nach der Mischwertmethode. Das neue System stellt je nach Objektart konsequent auf den Real- oder Ertragswert ab; der Mietwert wird fix in Prozent des Grundstückswertes definiert. In der per 1. Januar 2025 in Kraft gesetzten Steuerverordnung (StV; NG 521.11) hat der Regierungsrat die Details zu Bewertungsmethoden, Landwerten und Kapitalisierungssätzen festgelegt.

Aufgrund ihrer Tragweite wurden die Ausführungsbestimmungen zur Immobilienbewertung einem Vernehmlassungsverfahren unterzogen. Kritik an den neuen Land- und Mietwerten begegnete der Regierungsrat mit dem Hinweis auf die über 20 Jahre alten Basisdaten, die das aktuelle Marktniveau nicht mehr abbilden und bestehende Ungleichheiten zwischen langjährig nicht mehr bewerteten Liegenschaften und neu geschätzten Objekten verschärfen. Trotz höherer Grundstückswerte und leicht steigender Mietwerte wird die Reform vom Regierungsrat als steuerneutral eingestuft. Durch die gleichzeitige Erhöhung des Pauschalabzugs auf dem Eigenmietwert von 30 auf 40 Prozent ist insgesamt kein Anstieg der Steuererträge zu erwarten.

2.1.3 Umsetzung der Neubewertung

Die Abteilung Immobilienbewertung des Kantonalen Steueramtes setzt die Reform seit dem 1. Januar 2025 mit der neuen Bewertungssoftware um. Die generelle Neuschätzung erfolgt schrittweise nach Objektarten: Den Auftakt bildeten die unbebauten Grundstücke, gefolgt von den Mehrfamilienhäusern (nach vorgängiger Einforderung der Mieterspiegel). Aktuell stehen die Industrie- und Gewerbeflächen im Fokus. Die Umsetzung erfolgt nicht - wie in anderen Kantonen - Gemeinde für Gemeinde, sondern wird einheitlich über das gesamte Kantonsgebiet hinweg realisiert.

2.1.4 Systemwechsel bei der Wohneigentumsbesteuerung

Mit der Annahme des Bundesbeschlusses über die kantonalen Liegenschaftssteuern auf Zweitliegenschaften am 28. September 2025 hat das Schweizer Stimmvolk indirekt den Weg für den Systemwechsel bei der Wohneigentumsbesteuerung (Abschaffung des Eigenmietwerts) geebnet. Die Neuregelung tritt am 1. Januar 2029 in Kraft. Im Kanton Nidwalden erfolgt die Umsetzung im Rahmen einer Steuergesetzrevision.

2.2 Stellungnahme Regierungsrat

Der Regierungsrat nimmt zu den gestellten Fragen wie folgt Stellung.

1. *Rechtsgleichheit und liberales Steuerverständnis: Wie beurteilt der Regierungsrat vor dem Hintergrund des freiheitlichen Prinzips der Rechtsgleichheit und einer schlanken, berechenbaren Steuerordnung, dass vergleichbare Liegenschaften über mehrere Jahre hinweg aufgrund der rollierenden Neubewertung unterschiedlich besteuert werden - und zwar allein aufgrund des Bewertungszeitpunkts?*

Nach ständiger Rechtsprechung des Bundesgerichts gebietet der Grundsatz der Rechtsgleichheit, dass alle Grundeigentümer nach denselben Massstäben behandelt werden. Eine Bewertung, die massiv vom aktuellen Verkehrswert abweicht, verletzt das Prinzip

der Besteuerung nach der wirtschaftlichen Leistungsfähigkeit. Eines der Ziele der Reform ist es, die über 20 Jahre alten Basisdaten abzulösen, da sie das aktuelle Marktniveau nicht mehr abbilden und bestehende Ungleichheiten zwischen langjährig nicht mehr bewerteten Liegenschaften und neu geschätzten Objekten verschärfen.

Es liegt in der Natur umfangreicher Systemumstellungen, dass diese aufgrund der personellen und technischen Kapazitäten nicht stichtagsbezogen für alle rund 30'000 Grundstücke gleichzeitig erfolgen können.

Die aktuelle Lösung ist das Resultat intensiver Vernehmlassungen zu Gesetz und Verordnung, in denen die rollierende Neubewertung weitgehend unbestritten blieb. Es ist daher konsequent, dem eben erst implementierten Modell die nötige Zeit zur Bewährung zu geben.

Da die Umsetzung der Neuschätzung - im Gegensatz zu anderen Kantonen - bereits aktiv läuft, würde ein Abbruch zum jetzigen Zeitpunkt unweigerlich zu neuen Ungerechtigkeiten führen. Ein Stopp würde jene Eigentümer einseitig belasten, deren Grundstücke bereits neu bewertet wurden, während andere weiterhin von veralteten Werten profitierten. Besonders stossend ist dabei die doppelte Privilegierung noch nicht revidierter Liegenschaften: Diese Eigentümer geniessen den Vorteil aus historisch tiefen Eigenmietwerten bei gleichzeitig höheren Unterhaltspauschalen.

2. *Alternativen zur Staffelung: Welche Alternativen zur heutigen rollierenden Umsetzung - etwa eine verkürzte Umsetzungsfrist oder ein gemeinsamer steuerlicher Anwendungstermin der neuen Werte für alle Liegenschaften - hat der Regierungsrat geprüft und zu welchem Schluss ist er dabei gekommen?*

Ein gemeinsamer Inkraftsetzungstermin für alle Liegenschaften hätte bedeutet, die gesamte Reform erst nach Abschluss der letzten Schätzung - also in mehreren Jahren - wirksam werden zu lassen. Dies hätte das Verharren im veralteten, rechtsungleichen System unnötig verlängert. Da die Neuschätzungen bereits seit 2025 laufen, ist es nur konsequent, die korrigierten Werte laufend ins System zu integrieren, statt den rechtskonformen Zustand weiter hinauszuzögern. Dass im Zuge der Umsetzung einzelne Grundstücke früher als andere neu geschätzt werden, ist systembedingt und rechtlich zulässig.

Eine kurzfristige personelle Aufstockung zur Verkürzung der Umsetzungsfrist ist faktisch nicht realisierbar. Einerseits fehlen dafür die notwendigen Budgetmittel, andererseits ist es angesichts des akuten Fachkräftemangels praktisch unmöglich, qualifiziertes Personal für diese Aufgabe in der erforderlichen Zeit zu rekrutieren - erst recht, da diese Stellen lediglich befristet für die Dauer der Umsetzung angeboten werden könnten.

3. *Effizienz und Digitalisierung: Inwiefern wurden die digitalen und fachlichen Möglichkeiten ernsthaft genutzt, um ein einfacheres, transparenteres und für die Steuerpflichtigen besser planbares Modell zu realisieren?*

Die Digitalisierung steht im Zentrum der Reform. Ohne die neue, spezialisierte Bewertungssoftware wäre der Wechsel zu einem formelbasierten und damit transparenten Verfahren nicht möglich gewesen. Die Berechnungsgrundlagen sind öffentlich zugänglich und für jedermann überprüfbar.

4. *Planungs- und Investitionssicherheit im Kontext der Abschaffung des Eigenmietwerts: Wie stellt der Regierungsrat sicher, dass die Kombination aus rollierender Neubewertung und der absehbaren Abschaffung des Eigenmietwerts nicht zu dauerhaften Wettbewerbsverzerrungen zwischen Eigentümerinnen und Eigentümern führt?*

Es besteht keine Gefahr von Wettbewerbsverzerrungen; die Auswirkungen auf die Eigenmietwerte sind insgesamt gering, da sie nur moderat steigen und die steuerliche Belastung durch die gleichzeitig erhöhten Unterhaltspauschalen abgefedert wird.

Ein Abbruch der Neuschätzungen würde bestehende Ungerechtigkeiten zementieren: Eigentümer noch nicht bewerteter Grundstücke profitierten weiterhin von veralteten Werten bei höheren Unterhaltspauschalen von 40 Prozent.

Dass andere Kantone ihre Reformen gestoppt haben, rechtfertigt kein analoges Vorgehen: Dort waren die entsprechenden Normen weder in Kraft noch die Neuschätzungen lanciert.

5. *Konkrete Massnahmen in Kontext der Abschaffung des Eigenmietwerts: Welche konkreten Massnahmen (z. B. Übergangsbestimmungen, Korrekturmechanismen, klare Stichtagsregelungen) prüft der Regierungsrat, um Eigentümerinnen und Eigentümern im Sinne von Planungs-, Investitions- und Vertrauensschutz verlässliche Rahmenbedingungen zu garantieren?*

Aufgrund der vorstehenden Ausführungen sind zusätzliche Korrekturmechanismen oder Übergangsbestimmungen weder angezeigt noch zulässig.

Beschluss

Dem Landrat wird beantragt, von der Beantwortung der Interpellation von Landrat Dominik Steiner, Ennetbürgen und Mitunterzeichnende betreffend rollierende Immobilienwertung - Rechtsgleichheit, Planungssicherheit und Eigenverantwortung im Lichte der Abschaffung des Eigenmietwerts Kenntnis zu nehmen.

Mitteilung durch Protokollauszug an:

- Landrat Dominik Steiner, Allmendstrasse 25c, 6373 Ennetbürgen
- Landratssekretariat (elektronisch)
- Finanzdirektion (elektronisch)
- Steueramt (elektronisch)

REGIERUNGSRAT NIDWALDEN

Landschreiber Armin Eberli

