

Landrat Dominik Steiner
Allmendstrasse 25c
6373 Ennetbürgen

Landrat Toni Niederberger
Stansstaderstrasse 9
6370 Stans

Landrätin Brigitte Poletti
Renggstrasse 9
6052 Hergiswil

Kanton Nidwalden
Landratssekretariat
Dorfplatz 2
Postfach 1246
6371 Stans

Ennetbürgen, 26. November 2025

**Interpellation von Landrat Dominik Steiner betreffend rollierende Immobilienbewertung –
Rechtsgleichheit, Planungssicherheit und Eigenverantwortung im Lichte der Abschaffung des
Eigenmietwerts**

Sehr geehrte Frau Landratspräsidentin
Sehr geehrte Kolleginnen und Kollegen

Gestützt auf Art. 53 Abs. 4 des Landratsgesetzes reiche ich folgende Interpellation ein:
Der Regierungsrat wird aufgefordert, über Folgendes Auskunft zu erteilen:

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?
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?
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?
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?
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?

Begründung

Die auf den 1. Januar 2025 in Kraft gesetzte Reform der kantonalen Immobilienbewertung verfolgt Ziele, die aus bürgerlicher Sicht grundsätzlich zu unterstützen sind: mehr Transparenz, einheitliche Regeln, nachvollziehbare Bemessungsgrundlagen und ein sachgerechter Vollzug. Eigentum soll fair, klar und verhältnismässig besteuert werden.

Zu reden gibt jedoch die gewählte Umsetzungslogik einer rollierenden Neubewertung über bis zu sieben Jahre. Eigentümerinnen und Eigentümer, deren Liegenschaften bereits neu bewertet wurden, müssen die neuen – in vielen Fällen höheren – Werte bereits ab der Steuerperiode 2025 deklarieren, während andere über Jahre im bisherigen System verbleiben.

Damit entstehen unterschiedliche steuerliche Rahmenbedingungen, die sich nicht aus der Substanz der Liegenschaften, sondern primär aus dem Zeitpunkt der Umsetzung ergeben. Aus liberaler Sicht stellen sich hier Fragen zur Rechtsgleichheit, zur Planungs- und Investitionssicherheit sowie zur Vertrauenswürdigkeit des Steuersystems.

Diese Fragen verschärfen sich durch den auf nationaler Ebene beschlossenen Systemwechsel mit der Abschaffung des Eigenmietwerts für selbstgenutztes Wohneigentum in den kommenden Jahren. Der Wegfall des Eigenmietwerts – verbunden mit Anpassungen bei Schuldzins- und Unterhaltsabzügen – wird die steuerliche Behandlung von Wohneigentum substantiell verändern.

Wenn gleichzeitig:

- die Bewertungsgrundlagen kantonal über Jahre rollierend erneuert werden
- auf Bundes- und Kantonsebene der Eigenmietwert entfällt

besteht ein Risiko, dass einzelne Eigentümerinnen und Eigentümer im falschen Moment im „Schnittpunkt“ zweier Reformen landen und dadurch dauerhaft benachteiligt werden – nicht aufgrund ihres Verhaltens, sondern aufgrund des gewählten Zeitplans der Umsetzung der Vorlagen.

Aus bürgerlicher Sicht ist zentral:

- Rechtsgleichheit: Gleiches ist gleich zu behandeln – Zeitpunkte der technischen Umsetzung dürfen nicht zu Verzerrungen führen.
- Planungs- und Investitionssicherheit: Eigentümer und Investoren müssen steuerliche Rahmenbedingungen voraussehen können.
- Effiziente, digitale Verwaltung: Wenn technische Lösungen eine koordinierte Umsetzung erlauben, sollte der Staat nicht unnötig komplexe und intransparente Staffmodelle wählen.

An Fachanlässen wurde darauf hingewiesen, dass eine synchronisierte Anwendung der neuen Werte technisch machbar wäre. Daher stellt sich dem Kanton die Frage nicht, ob wir es technisch können, sondern ob wir es steuerpolitisch und ordnungspolitisch gestaffelt umsetzen wollen.

Freundliche Grüsse

Landrat Dominik Steiner

Landrat Toni Niederberger

Landrätin Brigitte Poletti

Folgende Mitglieder des Landrates haben die Interpellation von Landrat Dominik Steiner betreffend rollierende Immobilienbewertung – Rechtsgleichheit, Planungssicherheit und Eigenverantwortung im Lichte der Abschaffung des Eigenmietwerts vom 26.11.2025 mitunterzeichnet:

Amstad Urs	_____	Amstutz Christina	_____
Blättler Annette	_____	Blättler Reto	_____
Blättler Roland	_____	Bucher Josef	_____
Christen Angela	_____	Christen Matthias	_____
Christen Urs	_____	Clavadetscher Gianni	_____
Costanzo-Grob Karin	_____	Dremmel Bruno	_____
Eicher Jvo	_____	Engelberger Edi	_____
Furrer Pius	_____	Gabriel Sepp	_____
Gander-Brem Andreas	_____	Gerig Christof	_____
Grendelmeier Florian	_____	Grimm Marcel	_____
Häfliger Pia	_____	Hoffmann Nathalie	_____
Huser Alexander	_____	Kaiser Elena	_____
Kaiser Roland	_____	Käslin Roland	_____
Käslin Thomas	_____	Keller Christoph	_____
Krucker Daniel	_____	Liem Gander Erika	_____
Niederberger Daniel	_____	Odermatt Eggerschwiler Iren	_____
Odermatt-Christen Armin	_____	Odermatt-Fallegger Judith	_____
Odermatt-Niederberger Josef	_____	Odermatt-Niederberger Paul	_____
Odermatt Otmar	_____	Richard-Ruf Beatrice	_____
Risi Beat	_____	Risi Marc	_____
Rohrer Norbert	_____	Röthlisberger Mario	_____
Rüttimann Franziska	_____	Schuler Alexander	_____
Schuler René	_____	Suter Andreas	_____

Tappolet Jonas	_____	Walker Markus	_____
Wallimann-Sasaki Thomas	_____	Waser-Niederberger Peter	_____
Waser Klaus	_____	Weger Denise	_____
Würsch Herbert	_____	Zberg Remo	_____
Zemp Verena	_____	Zurfluh Benno	_____