



CH-6371 Stans, Dorfplatz 2, Postfach 1246

An die Mitglieder des Landrates

Stans, 25. August 2021

## **Teilrevision des Gesetzes über die Steuern des Kantons und der Gemeinden (Immobilienbewertung). Bericht der Kommission FGS**

Sehr geehrter Herr Landratspräsident  
Sehr geehrte Landrätinnen und Landräte

Die Kommission für Finanzen, Steuern, Gesundheit und Soziales (FGS) hat an ihrer Sitzung vom 25. August 2021 in Anwesenheit von Finanzdirektor Alfred Bossard sowie Raphael Hemmerle, Steuerverwalter, die Teilrevision des Gesetzes über die Steuern des Kantons und der Gemeinden (Steuergesetz, StG; NG 521.1) beraten. Gestützt auf Art. 20 des Landratsgesetzes erstattet Ihnen die Kommission FGS den folgenden Bericht.

### **1 Ausgangslage**

Immobilienbewertungen nach dem heutigen Steuergesetz (die sog. Güterschätzungen) bilden die Grundlage für die Bestimmung des Steuer- sowie des Eigenmietwertes einer Liegenschaft im Kanton Nidwalden. Die bestehende Softwarelösung für die Immobilienbewertung im Kanton Nidwalden, GemDat 5, wird vom Lieferanten nicht mehr unterhalten. Notwendig wird daher die Beschaffung einer neuen Softwarelösung. Die Erneuerung der Immobilienbewertungssoftware soll parallel mit dem Gesetzgebungsverfahren ablaufen. Seit vielen Jahren werden Vereinfachungen im Schätzungswesen diskutiert. Insbesondere umstritten ist, dass der Mietwert heute für jede Liegenschaft in einem aufwendigen Verfahren nach marktkonformen Gesichtspunkten einzeln und vor Ort ermittelt werden muss. Zudem liegen die Landwerte, welche letztmals vor zwei Jahrzehnten angepasst wurden, weit unter den aktuellen Marktwerten. Mit der notwendigen Erneuerung der Softwarelösung für die Immobilienbewertung soll daher auch eine Vereinfachung des Schätzungswesens erfolgen.

### **2 Stellungnahme der Kommission**

Die Kommission stellt fest, dass die Einführung einer neuen Software zur Immobilienbewertung unumgänglich ist und unterstützt grundsätzlich die durch den Regierungsrat vorgeschlagene Lösung mit dem gleichzeitigen Systemwechsel, welcher eine Vereinfachung und Automatisierung in die Immobilienbewertung bringt. Im Zusammenhang mit der Differenzierung beim Mietwert (Art. 24 Abs. 3) sowie bei der Zeitspanne für die Neuermittlung der Grundstücks- werte (Art. 218) beantragt die Kommission je eine Detailänderung.

Zu Diskussion gaben folgende Punkte Anlass:

Die **Parameter für die Bewertung**, welche durch den Regierungsrat in einer Verordnung festgelegt werden: Einerseits ist verständlich, dass diese fix geregelt werden müssen, andererseits wünscht sich die Kommission doch eine gewisse Flexibilität, um besondere Situationen berücksichtigen und allenfalls Korrekturen vornehmen zu können. Ausserdem wird es durch die Regelung in einer Verordnung dem Regierungsrat überlassen, seine Absicht – dass es durch den Systemwechsel zu keiner Steuererhöhung kommt – umzusetzen. Teilweise steht die Kommission der Regelung der Parameter auf der Stufe Verordnung eher kritisch gegenüber, kann aber die Notwendigkeit nachvollziehen.

Die **Erhöhung der Vermögenswerte** aufgrund der Neubewertung der Immobilien: Die Kommission rechnet mit einer Erhöhung der Vermögenswerte bei gewissen Personen. Da sich dies allerdings auch bei einer Neuschätzung nach dem alten System ergeben würde (da die Vermögenswerte bisher teilweise zu tief waren), kann die Kommission dies akzeptieren, soweit Besonderheiten berücksichtigt und Korrekturen vorgenommen werden können.

Das **Ausnutzungspotential**, welches beim Mietwert nicht berücksichtigt wird, weil sich der Regierungsrat dafür entschieden hat, die tatsächliche Nutzung zu bewerten und nicht das Potential: Grundsätzlich wünscht sich die Kommission die Förderung des verdichteten Bauens. Würde man das Ausnutzungspotential bei einer Parzelle beim Mietwert berücksichtigen, würde dies eher dazu führen, dass das Potential auch ausgenutzt wird. Gleichzeitig würden dadurch aber ältere Ehepaare benachteiligt, die noch in ihrem Eigenheim wohnen. Die Ausnutzungsziffer kommt zumindest beim Landwert zu tragen und somit bildet sich das Ausnutzungspotential bei der Bewertung teilweise ab. Ausserdem gibt es andere Möglichkeiten, verdichtetes Bauen zu fördern.

#### **Art. 24. Abs. 3           Antrag der Kommission**

Die Kommission beschliesst mit 8:2 Stimmen, dass Art. 24 Abs. 3 um einen zweiten Satz ergänzt werden soll. Dieser lautet wie folgt: **Der Regierungsrat kann bei der Festlegung der Prozentsätze zusätzlich auch eine Differenzierung nach Gemeinde vornehmen.** So kann den Differenzen (bezüglich Mietwert) unter den Gemeinden Rechnung getragen werden. Das Ergebnis kann gegenwärtig noch nicht abgeschätzt werden. Dadurch hat der Regierungsrat nötigenfalls jedoch die Möglichkeit, eine weitere Differenzierung vorzunehmen.

#### **Art. 218 Abs. 1           Antrag der Kommission**

Die Kommission beschliesst einstimmig (10:0), dass **der Grundstückswert alle sieben Jahre neu ermittelt wird.** Die Neubewertung generiert immer auch einen gewissen Aufwand. Die Kommission ist der Meinung, dass eine Neubewertung nach sieben Jahren ausreichend ist.

### **3                   Antrag der Kommission**

Die Kommission FGS beantragt dem Landrat mit 10 : 0 Stimmen (ohne Enthaltung) auf die Vorlage einzutreten und der Teilrevision des Gesetzes über die Steuern des Kantons und der Gemeinden (StG) im Bereich Immobilienbewertung mit den beantragten Änderungen in Art. 24 Abs. 3 StG sowie in Art. 218 Abs. 1 StG (gemäss Ziff. 2) zuzustimmen.

Freundliche Grüsse

KOMMISSION FÜR FINANZEN, STEUERN, GESUNDHEIT UND SOZIALES FGS



Ruedi Waser  
Präsident



Mlaw Melanie Rogger  
Kommissionssekretärin