



CH-6371 Stans, Dorfplatz 2, Postfach 1246

An die Mitglieder des Landrates

Stans, 26. August 2021

Teilrevision des Gesetzes über die Steuern des Kantons und der Gemeinden (Immobilienbewertung); Mitbericht der Finanzkommission

Sehr geehrter Herr Landratspräsident
Sehr geehrte Landrätinnen und Landräte

Die Finanzkommission hat an ihren Sitzungen vom 1. Juli 2021 und vom 26. August 2021 in Anwesenheit von Regierungsrat Alfred Bossard den Antrag des Regierungsrates zur Änderung des Gesetzes über die Steuern des Kantons und der Gemeinden beraten. Sie erstattet dem Landrat gestützt auf Art. 23b Abs. 1 des Landratsgesetzes und auf § 92 des Landratsreglementes Mitbericht.

1 Ausgangslage

Der Regierungsrat beantragte dem Landrat mit Beschluss Nr. 307 vom 1. Juni 2021 die erwähnte Gesetzesänderung.

Inhaltlich geht es um einen Systemwechsel bei der Schätzungsmethode der Liegenschaften und die Erneuerung der dafür notwendigen Software. Nach fast 20 Jahren ist wieder eine generelle Neuschätzung der Liegenschaften erforderlich, da die Immobilienbewertungen in vielen Fällen nicht mehr der Realität entsprechen.

2 Stellungnahme der Finanzkommission

Die Finanzkommission hat den Antrag des Regierungsrates beraten. Sie hat sich mit dem Systemwechsel auseinandergesetzt und hält diesen für angebracht. Das heutige Verfahren der Immobilienbewertung ist zu aufwendig. Mit der bisherigen Methode würde eine Neuschätzung Jahrzehnte dauern. Neu soll der Mietwert nach Grundstückskategorien in Prozenten des Grundstückswertes festgelegt werden. Die Bewertung erfolgt vorwiegend aufgrund von bereits vorhandenen Daten (wie Sachversicherungswerte, Baujahr und Landwerte). Eine neue Software ermöglicht eine entsprechende Automatisierung der Berechnung des Mietwerts.

In zwei Punkten beantragt die Finanzkommission Detailänderungen (die gleichen wie die Kommission für Finanzen, Steuern, Gesundheit und Soziales).

Die Kommission beantragt dem Landrat mit 6:3 Stimmen, dass Art. 24 Abs. 3 um einen zweiten Satz ergänzt werden soll:

Art. 24 Abs. 3

Der Regierungsrat legt in einer Verordnung die Prozentsätze je Grundstücks-kategorie so fest, dass mittlere Marktmieten erreicht werden. Er kann bei der Festlegung der Prozentsätze zusätzlich auch eine Differenzierung nach Gemeinde vornehmen.

Begründung:

Dadurch hat der Regierungsrat nötigenfalls die Möglichkeit, eine weitere Differenzierung vorzunehmen, sollten sich unbefriedigende Resultate mit dem kantonal einheitlichen Prozentsatz zeigen. Die Minderheit hält diesen Zusatz für eine unnötige Komplizierung. Die unterschiedlichen Landwerte würden weitestgehend bereits zu einer entsprechend gerechten Steuerlast führen.

Die Kommission beantragt dem Landrat mit 8:1 Stimmen, folgende Änderung von Art. 218 Abs. 1:

Art. 218 Abs. 1

Der Grundstückswert wird alle sieben Jahre neu ermittelt.

Begründung:

Die Neubewertung generiert immer auch Kosten für die Steuerverwaltung. Die Kommission ist der Meinung, dass eine Neubewertung nach sieben Jahren in der Regel ausreichend sein dürfte.

In die Diskussion eingebracht wurde zudem die Idee, dass beim Mietwert nicht die tatsächliche, sondern die mögliche Ausnützung berücksichtigt werden soll. Dies könnte zu einem weiteren Anreiz für verdichtetes Bauen führen. Da aber kein Antrag gestellt wurde, wurde diese Idee nicht weiter diskutiert. Es gab aber grundsätzlich ablehnende Stimmen zu diesem Bewertungswechsel.

Schliesslich wurde der Regierungsrat auch darum ersucht, nicht nur die Änderungen der Steuerlast, sondern auch die Auswirkungen auf staatliche Unterstützungsleistungen wie die individuelle Prämienverbilligung, Kinderbetreuungs- oder Pflegebeiträge zu beobachten und gegebenenfalls korrigierend einzugreifen.

3 Antrag der Finanzkommission

Die Finanzkommission stimmt der geänderten Vorlage mit 8:0 Stimmen bei 1 Enthaltung zu.

Freundliche Grüsse
FINANZKOMMISSION



Jörg Genhart
Präsident



lic. iur. Emanuel Brügger
Landratssekretär