



MEDIENINFORMATION

Regierungsrat legt Kategorien für Grundstücksbewertung vor

Die steuerliche Immobilienbewertung wird im Kanton Nidwalden neu ausgerichtet. Die Verfahren werden vereinfacht. Zur bereits beschlossenen Steuergesetzrevision hat der Regierungsrat nun die Bestimmungen in der Verordnung zuhanden der externen Vernehmlassung verabschiedet. Ziel ist es, die Revision auf 1. Januar 2025 in Kraft zu setzen.

Die Steuerwerte von nichtlandwirtschaftlichen Liegenschaften werden im Kanton Nidwalden künftig in einem vereinfachten Verfahren festgelegt. Bislang wurden sie aufgrund eines Augenscheins nach der Mischwertmethode aus Real- und Ertragswert bewertet. Neu wird je nach Grundstücksategorie entweder auf den Real- oder den Ertragswert abgestellt. Der Mietwert wird neu in Prozenten des Grundstückswertes festgelegt. Die Bewertung erfolgt dabei gestützt auf bereits vorhandene Daten. Eine entsprechende Teilrevision des Steuergesetzes hatte der Landrat im Oktober 2021 verabschiedet.

Der Regierungsrat hat nun in der Steuerverordnung die Grundstücksategorien und Einzelheiten zu den Bewertungsmethoden geregelt. Ebenso hat er die Landwerte, Kapitalisierungssätze und Mietwertansätze festgelegt, welche alle sieben Jahre überprüft und gegebenenfalls angepasst werden sollen. Bei den Mietwertansätzen wird auf eine mittlere Marktmiete für vergleichbare Objekte zurückgegriffen.

Bei Ein-, Zwei- und Dreifamilienhäusern, bei Stockwerkeigentum, bei gemischten Wohn- und Geschäftshäusern bis drei Einheiten sowie bei Industrie- und Gewerbeobjekten wird der Grundstückswert künftig nur noch nach dem Realwert bestimmt. Dieser setzt sich bei überbauten Grundstücken aus dem Land- und dem Zeitbauwert zusammen. In allen Gemeinden wurden zunächst Landwertzonen festgelegt und darauf basierend die konkreten Landwerte bestimmt.

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 nur noch mit dem Ertragswert bestimmt. Dabei werden die jährlichen Nettomietträge durch einen definierten Kapitalisierungssatz dividiert.

Der Regierungsrat hat die externe Vernehmlassung zur Revision der Steuerverordnung eröffnet. Diese dauert bis 27. September 2024. Anschliessend sollen die Ausführungsbestimmungen zusammen mit der Steuergesetzrevision auf den 1. Januar 2025 in Kraft gesetzt werden. Die aktuellen Grundstücks- und Mietwerte bleiben bestehen bis zu einer Bewertung nach neuem Recht.

Landwirtschaftliche Grundstücke sind von der geänderten Immobilienbewertung nicht betroffen und werden wie bisher nach bundesrechtlichen Vorgaben bewertet.

RÜCKFRAGEN

Michèle Blöchliger, Finanzdirektorin, Telefon +41 41 618 71 00,
Raphael Hemmerle, Leiter Steueramt, Telefon +41 41 618 71 26,
beide erreichbar am Montag, 1. Juli, von 9.00 bis 9.45 Uhr.

Stans, 1. Juli 2024