



KANTON
NIDWALDEN

REGIERUNGSRAT

Dorfplatz 2, Postfach 1246, 6371 Stans
Telefon 041 618 79 02, www.nw.ch

TEILREVISION DER VERORDNUNG ZUM GESETZ ÜBER DIE STEUERN DES KANTONS UND DER GEMEINDEN (IMMOBILIENBEWERTUNG)

Bericht zur externen Vernehmlassung

Stans, 25. Juni 2024

Titel:		Typ:	Bericht Regierungsrat	Version:	
Thema:	Reform der Immobilienbewertung - Ausführungsbestimmungen	Klasse:		FreigabeDatum:	
Autor:	lic. iur. Amin Eberli	Status:		DruckDatum:	
Ablage/Name:	StV Immobilienbewertung_Bericht externe Vernehmlassung.docx			Registratur:	2019.NWFD.30

Inhalt

1	Übersicht	4
2	Ausgangslage	5
3	Neue Bewertungsmethode	5
3.1	Bewertung nach dem Realwert.....	5
3.1.1	Landwerte.....	5
3.1.2	Zeitbauwert.....	8
3.1.3	Mietwert.....	8
3.2	Bewertung nach dem Ertragswert.....	10
3.3	Abgrenzung bei gemischten Objekten	11
3.4	Abweichungen vom Verkehrswert.....	11
3.5	Anpassung der für die Bewertung massgebenden Grundlagen	11
3.5.1	Generelle Anpassung	11
3.5.2	Individuelle Anpassung.....	12
4	Ergebnisse aus den Simulationsberechnungen	12
4.1	Auswirkungen der neuen Bewertungsmethode auf Steuersubstrat.....	12
4.2	Untersuchte, ausgeschlossene und ausgewertete Grundstücke.....	12
4.3	Ergebnisse der Auswertung.....	13
5	Finanzielle Auswirkungen	14
5.1	Aussagekraft der Auswertung.....	14
5.2	Erhöhung der Grundstückswerte	14
5.3	Erhöhung der Mietwerte	15
5.4	Steuerneutrale Umsetzung der neuen Bewertungsmethode.....	15
6	Inkrafttreten	15

1 Übersicht

Die Grundstücks- und Mietwerte von nichtlandwirtschaftlichen Liegenschaften werden neu in einem für die Beteiligten vereinfachten und transparenten Verfahren ermittelt. Der Regierungsrat hat die entsprechende Steuergesetzrevision vom 27. Oktober 2021 (Reform der Immobilienbewertung) auf den 1. Januar 2025 in Kraft gesetzt. Auf den gleichen Zeitpunkt hin sollen auch die Ausführungsbestimmungen dazu in Kraft treten (Steuerverordnungsrevision). Neu wird für die Bewertung von nichtlandwirtschaftlichen Liegenschaften je nach Grundstücks-kategorie auf den Real- oder den Ertragswert abgestellt, und der Mietwert wird in Prozenten des Grundstückswertes festgelegt.

Der Regierungsrat regelt in den Ausführungsbestimmungen insbesondere die Grundstücks-kategorien und die Einzelheiten zu den Bewertungsmethoden. Er bestimmt die Landwerte, die Kapitalisierungssätze sowie die Mietwertansätze. Die landwirtschaftlichen Liegenschaften werden wie bisher nach bundesrechtlichen Vorgaben bewertet.

Nichtlandwirtschaftliche Grundstücke wurden bislang aufgrund eines Augenscheins nach der sog. Mischwertmethode aus dem Real- und Ertragswert bewertet. Neu wird für den Grundstückswert je nach Grundstücks-kategorie entweder auf den Real- oder den Ertragswert abgestellt. Die Bewertung erfolgt dabei gestützt auf bereits vorhandene Daten (wie Sachversicherungswerte, Altersentwertung und Landwerte). Der Mietwert wird neu in Prozenten des Grundstückswertes festgelegt. Ein Augenschein erübrigt sich in den meisten Fällen.

Bei Ein-, Zwei- und Dreifamilienhäusern, bei Stockwerkeigentum, bei gemischten Wohn- und Geschäftshäusern bis drei Einheiten sowie bei Industrie- und Gewerbeobjekten wird der Grundstückswert neu nach dem Realwert bestimmt. Dieser setzt sich bei überbauten Grundstücken aus dem Landwert und dem Zeitbauwert zusammen. Der Zeitbauwert entspricht dem Neubauwert abzüglich der dem Alter des Gebäudes geschuldeten Entwertung. Der Neubauwert ist mit dem Sachversicherungswert identisch. Für die Ermittlung der Landwerte in den einzelnen Gemeinden wurden in einem ersten Schritt basierend auf dem sog. Mikrolagenmodell Landwertzonen definiert. Das Mikrolagenmodell bildet die Lagequalität mittels unterschiedlicher Faktoren ab. In einem zweiten Schritt wurden die konkreten Landwerte pro Landwertzone und Gemeinde festgelegt. Hergeleitet wurden diese aufgrund effektiver Transaktionen von Einfamilienhäusern und Eigentumswohnungen sowie von unbebautem Land in den letzten drei Jahren.

Bei Mehrfamilienhäusern ab vier Wohneinheiten, bei Stockwerkeigentum zu Geschäftszwecken, bei reinen Geschäftshäusern und bei gemischten Wohn- und Geschäftshäusern ab vier Einheiten wird der Grundstückswert neu mit dem Ertragswert bestimmt. Bei der Bewertung nach dem Ertragswert werden die jährlichen Nettomietträge durch einen bestimmten Kapitalisierungssatz dividiert. Der aus den kapitalisierten Nettomietträgen errechnete Ertragswert entspricht dann dem Grundstückswert.

Die Mietwerte von Ein-, Zwei und Dreifamilienhäuser sowie Stockwerkeigentumswohnungen werden neu mit einem bestimmten Prozentsatz vom Grundstückswert berechnet (sog. Mietwertansatz). Die Mietwertansätze wurden aufgrund von Vergleichsrechnungen mit vorbestehenden aktuellen Schätzungen festgelegt und bilden eine mittlere Marktmiete für vergleichbare Objekte ab.

Alle sieben Jahre werden die der Bewertung zugrundeliegenden Faktoren (Landwerte, Kapitalisierungssätze und Mietwertansätze) überprüft und die Bewertungen gegebenenfalls angepasst (Generelle Anpassung). Änderungen der für die Bewertung massgebenden tatsächlichen Verhältnisse (wie eine Änderung des Sachversicherungswertes) haben eine neue Bewertung des betroffenen Grundstücks zur Folge (Individuelle Anpassung).

Die Ausführungsbestimmungen sollen zusammen mit der Steuergesetzrevision (Reform der Immobilienbewertung) auf den 1. Januar 2025 in Kraft gesetzt werden. Die aktuellen Grundstücks- und Mietwerte bleiben bis zu einer Bewertung nach neuem Recht noch bestehen.

2 Ausgangslage

Mit der notwendig gewordenen Erneuerung der Software für die Immobilienbewertung wird auch eine Optimierung des Schatzungswesens einhergehen. Eine neue Bewertungsmethode wird zu diesem Zweck das Schatzungswesen unter Nutzung der vorhandenen Daten und der technischen Möglichkeiten deutlich vereinfachen. Am 27. Oktober 2021 hat der Landrat eine entsprechende Teilrevision des Gesetzes über die Steuern des Kantons und der Gemeinden (Steuergesetz, StG; NG 521.1) verabschiedet und neue Bestimmungen zur steuerlichen Bewertung von Immobilien erlassen (Reform der Immobilienbewertung). Die Grundstücks- und Mietwerte von nichtlandwirtschaftlichen Liegenschaften werden demnach neu nur noch schematisch und formelmässig und in einem für die Beteiligten transparenten Verfahren ermittelt. Der Regierungsrat hat die Reform der Immobilienbewertung (Steuergesetzrevision) auf den 1. Januar 2025 in Kraft gesetzt (RRB Nr. 636 vom 28. November 2023). Er erlässt auch die erforderlichen Ausführungsbestimmungen (Art. 49 Abs. 2 StG).

3 Neue Bewertungsmethode

Nichtlandwirtschaftliche Grundstücke wurden bislang aufgrund eines Augenscheins nach der sog. Mischwertmethode aus dem Real- und Ertragswert bewertet. Mit der neuen Bewertungsmethode kommt die Mischwertmethode nicht mehr zur Anwendung. Stattdessen wird methodisch – je nach Grundstücks-kategorie – neu entweder auf den Realwert oder den Ertragswert abgestellt (revArt. 50 Abs. 1 StG). Die Bewertung selbst erfolgt aufgrund von bereits vorhandenen Daten (Sachversicherungswerte und Altersentwertung) sowie aufgrund von durch externe Fachleute zu ermittelnde Landwerte. Der Mietwert wird nach Grundstücks-kategorien in Prozenten des Grundstückswertes festgelegt (revArt. 24 Abs. 2 StG). Ein Augenschein erübrigt sich in den meisten Fällen. Alle sieben Jahre werden die der Bewertung zugrundeliegenden Faktoren (Landwerte, Kapitalisierungssätze und Mietwertansätze) überprüft und die Bewertungen gegebenenfalls angepasst (revArt. 218 Abs. 1 StG). Die steuerliche Ermässigung bei selbstgenutztem Wohneigentum (Eigenmietwerte) wurden zudem von 30 auf 40 Prozent erhöht (revArt. 24 Abs. 4 StG).

Landwirtschaftliche Grundstücke werden weiterhin nach den für die bundesrechtlichen Schätzungen geltenden Vorschriften nach dem Ertragswert bewertet.

3.1 Bewertung nach dem Realwert

Bei unbebauten Grundstücken, bei Ein-, Zwei- und Dreifamilienhäusern, bei Stockwerkeigentum zu Wohnzwecken, bei gemischten Wohn- und Geschäftshäusern bis drei Einheiten sowie bei industriell und gewerblich genutzten Objekten wird der Grundstückswert neu nur noch nach dem Realwert bestimmt (§ 43 Abs. 1 StV). Dieser setzt sich bei überbauten Grundstücken aus dem Landwert und dem Zeitbauwert zusammen (§ 43c Abs. 1 StV). Zur Bestimmung des Realwerts bei unbebauten Grundstücken wird die Grundstücksfläche mit dem Landwert pro Quadratmeter multipliziert (§ 43b StV).

3.1.1 Landwerte

3.1.1.1 Ermittlung der Landwerte

Die Landwerte wurden von der Immobilienberatungsfirma Wüest Partner AG neu ermittelt. Wüest Partner ist ein unabhängiges und inhabergeführtes Beratungsunternehmen mit einem rund 425-köpfigen Beraterteam, das auch wegen seiner Erfahrung mit vergleichbaren Projekten in anderen Kantonen gewählt wurde. Mit deren Schlussbericht vom 21. Dezember 2023 wurden für den Kanton Nidwalden schliesslich (parzellenscharfe) Landwerte insbesondere zu Steuerzwecken festgelegt.

3.1.1.2 Methodik zur Ermittlung der Landwerte

Die Wüest Partner AG hat einen methodischen Ansatz zur Ermittlung der Landwerte zugrunde gelegt, der bereits bei ähnlichen Projekten für die Kantone Luzern, Solothurn, Thurgau, Zürich und Basel-Landschaft erfolgreich angewendet wurde. Der Ansatz basiert auf einer Methodik, die dem aktuellen Wissensstand entspricht und die neuesten technischen Möglichkeiten, insbesondere die Geoinformationsanalysen (GIS-Analysen), berücksichtigt. Ein zentrales Instrument dabei war das sog. Mikrolagenmodell zur objektiven Einschätzung der Lagequalität einer Liegenschaft bzw. einer Parzelle. Dieses Modell basiert auf umfassenden Daten und Analysen, um die Lage einer Liegenschaft innerhalb einer Gemeinde möglichst präzise zu bewerten. Als Basis für die Bewertung der Grundstücke wurde jede Gemeinde in sog. Landwertzonen eingeteilt. Jeder Landwertzone pro Gemeinde wurde anschliessend ein Wert pro Quadratmeter Landfläche zugewiesen. Die genaue Anzahl der Landwertzonen richtet sich nach der Heterogenität der jeweiligen Gemeinde in Bezug auf die vorhandenen Lagequalitäten.

Für die Ermittlung der Landwerte konnte die Wüest Partner AG auch auf ein breites Spektrum an eigenen Ressourcen und Datenquellen zurückgreifen. Dieses beinhaltet individuelle Bandbreiten von Marktwerten für sämtliche Gemeinden im Kanton Nidwalden. Zudem standen Transaktionsdaten von Einfamilienhäusern und Eigentumswohnungen zur Verfügung, die als wertvolle Grundlage für die Bewertung dienten.

3.1.1.3 Schritt 1: Einteilung in Landwertzonen

In einem ersten Schritt wurden für alle Gemeinden Landwertzonen definiert, basierend auf dem sog. Mikrolagenmodell. Dieses bildet die Lagequalität mittels unterschiedlicher Faktoren ab (wie Erschliessungsqualität, Lärmsituation oder Geländebeschaffenheit). Aufgrund der definierten Anzahl an Landwertzonen pro Gemeinde wurde in der Folge jede Parzelle der passenden Landwertzone zugeteilt. Die Zuordnung der Grundstücke zur entsprechenden Landwertzone hängt von der Qualität der Lage ab, wobei die Landwertzone 1 jeweils die beste Lage der Gemeinde abbildet. Für Grundstücke mit Gewerbe- und Industrieobjekten wurde pro Ortsteil ein Landwert festgesetzt.

Im Ergebnis wurden für die 11 Gemeinden folgende Anzahl Landwertzonen festgelegt:

BFS Nr.	Gemeinde	Anzahl Landwertzonen
1501	Beckenried	5
1502	Buochs	5
1503	Dallenwil	3
1504	Emmetten	3
1505	Ennetbürgen	4
1506	Ennetmoos	4
1507	Hergiswil	5
1508	Oberdorf	3
1509	Stans	4
1510	Stansstad	5
1511	Wolfenschiessen	3

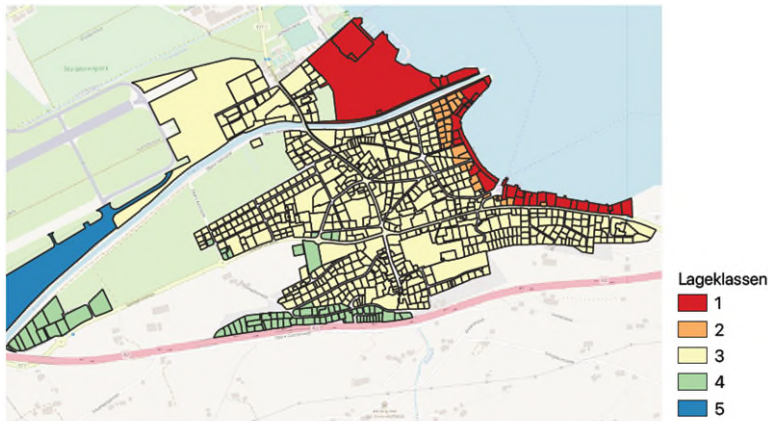


Abbildung 1 Beispiel der Aufteilung des Gemeindegebietes in Buochs in die Landwertzonen 1 bis 5.

3.1.1.4 Schritt 2: Zuweisung von Landwerten

In einem zweiten Schritt wurden die konkreten Landwerte pro Landwertzone und Gemeinde festgelegt. Hergeleitet wurden diese aufgrund effektiver Transaktionen von Einfamilienhäusern und Eigentumswohnungen sowie von unbebautem Land. Die Ermittlung der Landwerte basierte auf der sog. Residualwertmethode, bei der von den Marktwerten einer Liegenschaft die Baukosten in Abzug gebracht werden. Die wertmässige Differenz wurde dem Land zugesprochen und konnte in Franken pro Quadratmeter ausgewiesen werden. Bei den als Basis verwendeten Einfamilienhäusern wurden die Marktwerte nach dem statistischen Vergleichswertverfahren basierend auf Freihandtransaktionen (hedonische Methode) festgelegt. In den Tabellen im Anhang zur Steuerverordnung können die so festgelegten Landwerte eingesehen werden.

3.1.1.5 Schritt 3: Plausibilisierung mit Transaktionsdaten

Ein weiterer wichtiger Schritt bestand in einem detaillierten Vergleich mit den aktuell verwendeten Landwerten. Dieser Vergleich zielte darauf ab, ein umfassendes Verständnis für etwaige Diskrepanzen und regionale Abweichungen zu entwickeln. Durch die Analyse und den Abgleich der aktuellen Landwerte mit den ermittelten Transaktionsdaten wurde nicht nur die Genauigkeit der Bewertung gesteigert, sondern es entstand auch ein klarer Einblick in die dynamischen Veränderungen auf dem Immobilienmarkt in den verschiedenen Landwertzonen.

3.1.1.6 Berücksichtigung der baulichen Dichte

Eine wichtige Rolle spielte auch die bauliche Dichte bzw. die Ausnutzung des Grundstückes. Insbesondere im Bereich der Überbauung von Land mit Eigentumswohnungen in Mehrfamilienhäusern ist die bauliche Dichte ein erheblicher Einflussfaktor beim Landwert und entscheidender Faktor auch bei der Festlegung des Wertes eines Grundstückes. Je dichter ein Grundstück überbaut ist, desto höher ist grundsätzlich auch der Landwert. Für die drei Wohnnutzungen erfolgte die Zuteilung des konkreten Landwertes jeweils über die entsprechende Landwertzone. Im Segment der Landwerte für Gewerbe wurde für das gesamte Gebiet der Gemeinde und unabhängig von der jeweiligen Landwertzone nur ein Wert verwendet.

3.1.1.7 Relativierung von Landwerten zu Steuerzwecken

Um spezielle Grundstückssituationen abzufangen und örtliche Gegebenheiten zu berücksichtigen (etwa bei einem sehr grossen Gebäude auf einem sehr kleinen Grundstück) wurde mit sog. relativen Landwerten gearbeitet. Wüest Partner AG hat zu diesem Zweck Grenzwerte für minimale und maximale Landwerte pro Landwertzone und Gemeinde festgelegt. Die resultierenden Werte dienen als Eckwerte für die Bewertung von Landwerten speziell im

Steuerkontext. Sie gewährleisten eine präzisere Berücksichtigung insbesondere bei extremen Gegebenheiten. Diese Herangehensweise stellt sicher, dass Extremsituationen in Bezug auf das Wertverhältnis zwischen Gebäude und Land möglichst systematisch und auf homogene Weise abgefangen werden können.

Im Ergebnis ergaben sich die nachfolgenden Grenzwerte.

Untergrenze je Gemeinde und Landwertzone (LWZ):

BFS Nr.	Gemeinde	LWZ 1	LWZ 2	LWZ 3	LWZ 4	LWZ 5
1501	Beckenried	0.2	0.2	0.2	0.2	0.2
1502	Buochs	0.3	0.2	0.2	0.2	0.2
1503	Dallenwil	0.3	0.3	0.3		
1504	Emmetten	0.3	0.3	0.3		
1505	Ennetbürgen	0.2	0.2	0.2	0.2	
1506	Ennetmoos	0.3	0.3	0.3	0.3	
1507	Hergiswil	0.2	0.2	0.2	0.2	0.2
1508	Oberdorf	0.2	0.2	0.2		
1509	Stans	0.2	0.2	0.2	0.2	
1510	Stansstad	0.2	0.2	0.2	0.2	0.2
1511	Wolfenschiessen	0.3	0.3	0.3		

Obergrenze je Gemeinde und Landwertzone:

BFS Nr.	Gemeinde	LWZ 1	LWZ 2	LWZ 3	LWZ 4	LWZ 5
1501	Beckenried	1.8	1.8	1.8	1.8	1.8
1502	Buochs	1.8	1.8	1.8	1.8	1.8
1503	Dallenwil	1.6	1.7	1.9		
1504	Emmetten	1.8	1.8	1.9		
1505	Ennetbürgen	1.8	1.8	1.8	1.8	
1506	Ennetmoos	1.7	1.8	1.8	1.9	
1507	Hergiswil	1.6	1.6	1.7	1.7	1.9
1508	Oberdorf	1.2	1.2	1.2		
1509	Stans	1.2	1.2	1.4	1.6	
1510	Stansstad	1.2	1.2	1.3	1.4	1.5
1511	Wolfenschiessen	1.6	1.7	1.8		

3.1.2 Zeitbauwert

Der Zeitbauwert entspricht dem Neubauwert abzüglich der dem Alter des Gebäudes geschuldeten Entwertung. Der Neubauwert entspricht dem Sachversicherungswert. Die Entwertung beträgt bei Ein-, Zwei- und Dreifamilienhäusern und bei Stockwerkeigentumswohnungen pro Jahr 1,5 Prozent des Neubauwertes, jedoch höchstens 45 Prozent (§ 43c Abs. 2 Ziff. 1 StV), und bei industriell und gewerblich genutzten Objekten 2 Prozent pro Jahr, jedoch höchstens 60 Prozent (§ 43c Abs. 2 Ziff. 2 StV).

Liegt im Einzelfall der tatsächliche Zeitbauwert mindestens 10 Prozent tiefer als der gemäss den obigen Bestimmungen berechnete Zeitbauwert, wie beispielsweise bei sehr starker Abnutzung, wird auf Antrag ein höherer Entwertungsabzug gewährt (§ 43c Abs 3 StV).

3.1.3 Mietwert

Die Mietwerte für selbstgenutzte Objekte (vorab von Ein-, Zwei und Dreifamilienhäusern und von Stockwerkeigentumswohnungen) werden neu mit einem bestimmten Prozentsatz vom Grundstückswert berechnet (sog. Mietwertansatz; § 13 Abs. 1 StV). Die Mietwertansätze wurden im Rahmen von Simulationsberechnungen aufgrund von Vergleichsrechnungen mit vorbestehenden aktuellen Schätzungen festgelegt und bilden eine mittlere Marktmiete für vergleichbare Objekte ab.

Im Kanton Nidwalden gibt es derzeit 2'548 Einfamilienhäuser, 7'387 Stockwerkeigentumswohnungen sowie 1'856 Zwei- und Dreifamilienhäuser bzw. gemischte Wohn- und Geschäftshäuser bis zu drei Einheiten.

Bei der Erstellung der Mietwertansatztabellen wurde auch der sog. abnehmende Grenznutzen berücksichtigt. Der theoretisch zu erzielende Mietertrag steigt nicht linear mit zunehmender Wohnfläche. Beispielsweise ist der Mietertrag pro Quadratmeter Wohnfläche in einer Kleinwohnung größer als etwa in einer 5-Zimmer-Wohnung. Aus diesem Grund wurden die Mietwertansätze in "Tranchen" festgelegt, die mit zunehmendem Grundstückswert bzw. mit abnehmendem Grenznutzen kleiner werden (§ 13 Abs. 3 StV).

Für Einfamilienhäuser wurden folgende Mietwertansätze festgelegt:

Grundstückswert von	Grundstückswert bis	Mietwertansatz pro Tranche
0	250'000	3.75 %
250'001	500'000	3.00 %
500'001	750'000	2.50 %
750'001	1'000'000	2.00 %
1'000'001	1'250'000	1.75 %
1'250'001	1'500'000	1.50 %
1'500'001	1'750'000	1.25 %
ab 1'750'001		1.00 %

Für Zweifamilienhäuser wurden folgende Mietwertansätze festgelegt:

Grundstückswert von	Grundstückswert bis	Mietwertansatz pro Tranche
0	250'000	4.00 %
250'001	500'000	3.25 %
500'001	750'000	2.75 %
750'001	1'000'000	2.25 %
1'000'001	1'250'000	2.00 %
1'250'001	1'500'000	1.75 %
1'500'001	1'750'000	1.50 %
ab 1'750'001		1.25 %

Für Dreifamilienhäuser wurden folgende Mietwertansätze festgelegt:

Grundstückswert von	Grundstückswert bis	Mietwertansatz pro Tranche
0	250'000	4.50 %
250'001	500'000	4.00 %
500'001	750'000	3.50 %
750'001	1'000'000	3.00 %
1'000'001	1'250'000	2.50 %
1'250'001	1'500'000	2.00 %
1'500'001	1'750'000	1.75 %
1'750'001	2'000'000	1.50 %
ab 2'000'001		1.25 %

Für Stockwerkeigentumswohnungen wurden folgende Mietwertansätze festgelegt:

Grundstückswert von	Grundstückswert bis	Mietwertansatz pro Tranche
0	250'000	4.50 %
250'001	500'000	3.50 %
500'001	750'000	2.75 %
750'001	1'000'000	2.00 %
1'000'001	1'250'000	1.50 %
ab 1'250'001		1.25 %

Der Mietwert bleibt bis zu einer neuen Bewertung unverändert bestehen, d.h. in der Regel sieben Jahre lang (§ 81 Ziff. 1 StV).

Der Mietwertansatz entspricht einer theoretischen Vergleichsrendite und ermittelt im Resultat eine mittlere Marktmiete. Die jeweiligen Mietwertansätze gelten für den ganzen Kanton. Eine Differenzierung nach Gemeinde ist nicht vorgesehen. Gemeindespezifische Mietwertansätze wurden geprüft, jedoch wieder verworfen. Einerseits wären gemeindespezifische Mietwertansätze sehr aufwändig in der Handhabung. Andererseits fehlen die notwendigen Daten, um für jeweils vier Grundstücks-kategorien pro Gemeinde statistisch signifikante Unterschiede zu ermitteln. Die regionalen Unterschiede spiegeln sich bereits in den Landwerten wider und haben daher Auswirkungen auch auf den Mietwert. Beispielsweise haben zwei gleich grosse Wohnungen in unterschiedlichen Gemeinden auch mit dem gleichen Mietwertansatz einen anderen Mietwert. Im Sinne einer vereinfachten und gut verständlichen Methode werden deshalb für alle Gemeinden die gleichen Mietwertansätze verwendet.

3.2 Bewertung nach dem Ertragswert

Bei Mehrfamilienhäusern ab vier Wohneinheiten, bei Stockwerkeigentum zu Geschäftszwecken, bei reinen Geschäftshäusern und bei gemischten Wohn- und Geschäftshäusern ab vier Einheiten wird der Grundstückswert neu mit dem Ertragswert bestimmt (Renditeliegenschaften; § 43 Abs. 2 StV). Die Ertragswertmethode fokussiert auf die Ertragskraft der Immobilie und berücksichtigt allein die erzielbaren Mieteinnahmen.

Bei der Bewertung nach dem Ertragswert werden die jährlichen Nettomietträge durch einen bestimmten Kapitalisierungssatz dividiert (§ 43d Abs. 1 und 2 StV). Der Kapitalisierungssatz beträgt für Wohnobjekte 5,25 Prozent und für Geschäftsobjekte 6,25 Prozent (§ 43d Abs. 3). Die gleichen Zinssätze gelten etwa auch im Kanton Luzern. Der aus den kapitalisierten Nettomietträgen errechnete Ertragswert entspricht dem Grundstückswert (§ 43d Abs. 3 StV).

Bei der Berechnung des Grundstückswertes von Mehrfamilien- und Geschäftshäusern nach der neuen Methode ist vor allem die Höhe des Kapitalisierungssatzes von entscheidender Bedeutung. Der Kapitalisierungssatz setzt sich aus dem Basiszinssatz für Kapitalkosten und einem Zuschlag für die Bewirtschaftungskosten zusammen (Rückstellungen, Verwaltungskosten, Leerstandrisiko sowie Betriebs- und Unterhaltskosten). Der Basiszinssatz beträgt für alle Objekte 3,25 Prozent, mit einem Kapitalisierungszuschlag von 2 Prozent für Mehrfamilienhäuser und von 3 Prozent für Geschäftshäuser (§ 43d Abs. 3 StV). Der höhere Kapitalisierungszuschlag für Geschäftshäuser resultiert insbesondere aus den höheren Risiko- und Rückstellungskosten sowie der oft geringeren Marktgängigkeit dieser Objekte (beispielsweise von Gastronomiebetrieben). Schwankende Nettomietträge (etwa durch Leerstände) haben somit keinen Einfluss auf die Bewertung des Grundstückes.

Folgende Kapitalisierungssätze wurden festgelegt:

Mehrfamilien- und Geschäftshäuser	
Kapitalisierungssatz für Mehrfamilienhäuser	5.25 %
Kapitalisierungssatz für Geschäftshäuser	6.25 %
Kapitalisierungssatz für Stockwerkeigentum zu Geschäftszwecken	6.25 %

3.3 Abgrenzung bei gemischten Objekten

Bei gemischten Objekten ist eine sachgerechte Zuordnung zu einer der Methoden (Real- oder Ertragswert) vorzunehmen. In der Regel ist für die Zuordnung die überwiegende Nutzung massgebend (§ 43a StV). Bei der Herleitung der Mietwerte für selbstgenutzte Wohneinheiten in der Ertragswertberechnung (beispielsweise in einem Wohn- und Geschäftshaus) ist auf andere anerkannte Methoden zur Festsetzung des Mietwerts zurückzugreifen (§ 13a StV).

Befinden sich auf einem Grundstück mehrere Objekte, können für diese unterschiedliche Methoden angewendet werden. Und liegt ein Objekt auf mehreren Grundstücken, kann es als Betriebseinheit auch gesamthaft erfasst werden.

3.4 Abweichungen vom Verkehrswert

Ergibt ein nach den neuen Vorgaben ermittelter Grundstückswert einen Wert, der über 100 oder unter 80 Prozent des effektiven Verkehrswertes liegt, kann eine individuelle Berechnung des Grundstückswerts vorgenommen werden. Für diese kann eine abweichende anerkannte Bewertungsmethode angewendet werden (§ 81e StV). Als effektiver Verkehrswert gilt insbesondere ein auf dem freien Markt bezahlter Handänderungspreis. Liegt dieser über 100 beziehungsweise unter 80 Prozent des nach den neuen Vorgaben ermittelten Grundstückswerts, ist die Bewertung zu überprüfen und der Grundstückswert allenfalls pauschal auf höchstens 100 bzw. mindestens 80 Prozent des Handänderungspreises anzupassen (§ 81c Abs. 1 StV). Führt ein nach den neuen Vorgaben ermittelter Mietwert zu einem Wert, der über 100 oder unter 80 Prozent der Marktmiete liegt, kann ebenfalls eine individuelle Berechnung des Mietwerts vorgenommen werden (§ 81d StV). Die Eigentümerschaft hat dabei mitzuwirken (revArt. 219 StG). Nötigenfalls wird auch ein Augenschein vorgenommen. Werden verlangte Unterlagen trotz Mahnung nicht eingereicht, sind die Werte nach pflichtgemäßem Ermessen festzulegen.

3.5 Anpassung der für die Bewertung massgebenden Grundlagen

3.5.1 Generelle Anpassung

Periodische Überprüfungen der für die Bewertung massgebenden Parameter ziehen in der Regel auch neue Bewertungen nach sich (§ 81 StV). Anpassungsgründe sind insbesondere die Neufestsetzung von Parametern der schematischen und formelmässigen Bewertung wie die Anpassung der Landwerte, der Entwertungsfaktoren, der Kapitalisierungssätze oder der Mietwertansätze oder auch nur die punktuelle Anpassung von Landwerten etwa bei Ein- oder Umzonungen.

Alle sieben Jahre werden insbesondere die Landwerte, die Kapitalisierungssätze und die Mietwertansätze generell überprüft und bei Bedarf angepasst (§ 81a StV). Bei Inkrafttreten der neuen Regelung per 1. Januar 2025 und einem siebenjährigen Bewertungszyklus wird die erste Überprüfung somit voraussichtlich im Jahr 2031 im Hinblick auf eine Anpassung mit Wirkung für die Steuerperiode 2032 erfolgen. Bei einer Aktualisierung der Parameter wird für alle betroffenen Grundstücke der Grundstückswert und gegebenenfalls auch der Mietwert angepasst und neu eröffnet.

3.5.2 Individuelle Anpassung

Individuelle Änderungen der für die Bewertung massgebenden tatsächlichen Verhältnisse oder die Anpassung eines für die Bewertung massgebenden Parameters haben jeweils eine neue Bewertung des betroffenen Grundstücks zur Folge (§ 81b Abs. 1 StV). Die neuen Grundstücks- bzw. Mietwerte gelten ab Eintritt des Änderungsgrundes (§ 81b Abs. 2 StV).

Anpassungsgründe können insbesondere eine Änderung des Sachversicherungswertes (bei Neubau, Abbruch, wertvermehrende Investitionen oder bei Anpassungen an die Bauteuerung), die Teilung oder Vereinigung von Grundstücken, die Begründung, Änderung oder Löschung von Baurechten, Stockwerkeigentum oder selbständigem Miteigentum, Handänderungen, wenn der bestehende Grundstückswert nicht mindestens 80 Prozent des Handänderungspreises erreicht oder wenn er den Handänderungspreis übersteigt, oder auch wesentliche Veränderungen der Nettomietträge sein.

4 Ergebnisse aus den Simulationsberechnungen

4.1 Auswirkungen der neuen Bewertungsmethode auf Steuersubstrat

Als übergeordnetes Ziel wurde im Jahr 2021 angekündigt, dass die Reform der Immobilienbewertung in der Summe zu keiner Steuererhöhung führen soll. Die Umsetzung der neuen Bewertungsmethode sollte somit über den ganzen Kanton und die Einkommens- und Vermögenssteuer betrachtet in der Summe steuerneutral erfolgen. Die Auswirkung der neuen Bewertungsmethode auf das Steuersubstrat wurde anhand einer Auswertung überprüft. Die neue Bewertungsmethode wurde dabei auf eine ausgewählte Anzahl von Grundstücken angewendet, und die daraus resultierenden Grundstücks- und Mietwerte wurden dann mit den aktuellen verglichen. Um die Abweichung insbesondere der mit der neuen Bewertungsmethode berechneten Grundstückswerte vom Marktwert zu prüfen, wurden zudem einige der neu berechneten Grundstückswerte mit aktuellen Handänderungspreisen verglichen.

Das Steuersubstrat im Kontext der Immobilienbewertung ist die Summe aller Grundstückswerte (als Basis für die Vermögenssteuer) bzw. die Summe aller Mietwerte (als Basis für die Einkommenssteuer). In der Folge wurden die Summe aller Grundstückswerte und die Summe aller Mietwerte der mit der alten Schätzungsmethode bewerteten Grundstücke mit der Summe derjenigen der neuen Bewertungsmethode verglichen. Es wurden allerdings nur Grundstücks-kategorien ausgewertet, die mutmasslich auch Steuererträge generieren. Die Auswertung beschränkte sich deshalb auf die relevantesten Grundstücks-kategorien. Es sind dies insbesondere Einfamilienhäuser (Realwert), Zwei- und Dreifamilienhäuser sowie gemischte Wohn- und Geschäftshäuser bis zu drei Einheiten (Realwert), Stockwerkeigentumswohnungen (Realwert) und Mehrfamilienhäuser ab vier Einheiten sowie gemischte Wohn- und Geschäftshäuser ab vier Einheiten (Ertragswert). Verschiedene Grundstücks-kategorien wurden in der Auswertung nicht berücksichtigt: Landwirtschaftliche Grundstücke sind von der Reform der Immobilienbewertung nicht betroffen und Grundstücke, die im Eigentum der öffentlichen Hand stehen, sind steuerlich unbeachtlich. Bei Industrie- und Gewerbeobjekten sind die Auswirkungen auf die Steuererträge zudem vernachlässigbar.

4.2 Untersuchte, ausgeschlossene und ausgewertete Grundstücke

Im Kanton Nidwalden gibt es derzeit 2'548 Einfamilienhäuser, 7'387 Stockwerkeigentumswohnungen sowie 1'856 Zwei- und Dreifamilienhäuser bzw. gemischte Wohn- und Geschäftshäuser bis zu drei Einheiten. Ausgewertet wurden nach einer Datenbereinigung (Ausscheidung beispielsweise von Baurechtsgrundstücken, von Grundstücken ohne Grundstücks- oder Mietwert oder von Grundstücken mit grenzüberschreitenden Gebäuden) und dem Ausschluss statistischer Ausreisser (Ausschluss beispielsweise von Grundstücken mit erheblicher Abweichung zwischen aktuellem und neuem Grundstückswert) insgesamt 1'985 Einfamilienhäuser, 732 Zweifamilienhäuser bzw. gemischte Wohn- und Geschäftshäuser mit zwei Einheiten, 490 Dreifamilienhäuser bzw. gemischte Wohn- und Geschäftshäuser mit drei Einheiten, 6'581

Stockwerkeigentumswohnungen sowie 20 Mehrfamilienhäuser bzw. gemischte Wohn- und Geschäftshäuser ab vier Einheiten.

Grundstückskategorie	Untersuchte Grundstücke	Ausgeschlossene Grundstücke	Ausgewertete Grundstücke
Einfamilienhäuser	2'548	563	1'985
Zweifamilienhäuser und gemischte Wohn- und Geschäftshäuser mit zwei Einheiten	1'856	634	732
Dreifamilienhäuser und gemischte Wohn- und Geschäftshäuser mit drei Einheiten			490
Stockwerkeigentumswohnungen	7'387	806	6'581
Mehrfamilienhäuser und gemischte Wohn- und Geschäftshäuser ab vier Einheiten	20	0	20
Total	11'181	2'003	9'808

Um die Abweichung der nach der neuen Bewertungsmethode ermittelten Grundstückswerte vom Marktwert zu bewerten, wurden die neuen Grundstückswerte zudem mit aktuellen Handänderungspreisen verglichen. Es wurden allerdings nur Handänderungspreise herangezogen, die max. drei Jahre alt sind und bei denen davon ausgegangen werden kann, dass es sich um Marktwerte handelt. Handänderungen, bei denen etwa mehrere Grundstücke zusammen verkauft wurden oder die unter Familienmitgliedern stattfanden, wurden nicht berücksichtigt. Für den Vergleich lagen geeignete Handänderungen mithin bei 76 Einfamilienhäusern, 33 Zweifamilienhäusern bzw. gemischten Wohn- und Geschäftshäusern mit zwei Einheiten, 25 Dreifamilienhäusern bzw. gemischten Wohn- und Geschäftshäusern mit drei Einheiten, 364 Stockwerkeigentumswohnungen sowie 20 Mehrfamilienhäusern vor.

4.3 Ergebnisse der Auswertung

Die Auswertung wurde für Ein-, Zwei- und Dreifamilienhäuser, Stockwerkeigentumswohnungen sowie Wohn- und Geschäftshäuser aufgrund der unterschiedlichen Methoden je gesondert vorgenommen. Die Ergebnisse wurden anschliessend zusammengeführt. Es wurden somit total 9'808 Grundstücke ausgewertet. Die Gesamtsumme der aktuellen Grundstückswerte beträgt CHF 5'761'789'000. Aus der automatisierten (bzw. schematisch und formelmässig) angewandten neuen Bewertungsmethode resultierte für dieselben Grundstücke eine Gesamtsumme der neuen Grundstückswerte von CHF 9'552'769'300. Dies entspricht einer prozentualen Erhöhung von 65,8 Prozent. Die Beschränkung auf Wohn- und Geschäftsobjekte liegt darin begründet, dass bei diesen Objekten die Höhe des Grundstückswertes einen direkten Einfluss auf die Steuereinnahmen hat. Gewerbeobjekte stehen dagegen meist im Eigentum von juristischen Personen und werden daher in den meisten Fällen zum vom Grundstückswert unabhängigen Buchwert versteuert.

Für die in der Regel selbstbewohnten Ein-, Zwei- und Dreifamilienhäuser sowie die Stockwerkeigentumswohnungen wurde nebst dem Grundstückswert auch der Mietwert erhoben und verglichen. Bezogen auf den aktuellen Mietwert beläuft sich die Summe aller untersuchten Grundstücke auf CHF 257'144'800. Die Summe der aus den neuen Grundstückswerten abgeleiteten Mietwerte (mit den neuen Mietwertansätzen) beträgt CHF 266'464'491. Die prozentuale Erhöhung beträgt somit 3,6 Prozent.

Grundstückskategorie	Erhöhung der Grundstückswerte in Prozenten	Erhöhung der Mietwerte in Prozenten	Grundstückswerte in Prozenten der Handänderungspreise
Einfamilienhäuser	80.33 %	6.90 %	82.38 %
Zweifamilienhäuser und gemischte Wohn- und Geschäftshäuser mit drei Einheiten	91.79 %	5.79 %	89.77 %
Dreifamilienhäuser und gemischte Wohn- und Geschäftshäuser mit drei Einheiten	97.32 %	5.54 %	70.98 %
Stockwerkeigentumswohnungen	49.93 %	1.54 %	69.94 %
Mehrfamilienhäuser und gemischte Wohn- und Geschäftshäuser ab vier Einheiten	50.48 %	-	76.18 %
Total	65.80 %	3.62 %	74.52 %

Da in letzter Zeit besonders viele Stockwerkeigentumswohnungen und eher weniger Einfamilienhäuser gebaut wurden, sind die aktuellen Grundstückswerte von Stockwerkeigentumswohnungen im Schnitt jünger und daher tendenziell auch höher bewertet. Die nach neuer Bewertungsmethode ermittelten Grundstücks- und Mietwerte liegen deshalb bei dieser Grundstückskategorie weniger deutlich über den aktuellen Werten.

5 Finanzielle Auswirkungen

5.1 Aussagekraft der Auswertung

Eine Auswertung der Veränderung der Grundstücks- und Mietwerte bezogen auf die verschiedenen Grundstückskategorien und die einzelnen Gemeinden für den Nachweis der Steuerneutralität ist sehr schwierig. Ein effektiver Vergleich ist erst möglich, wenn alle Grundstücke neu bewertet worden sind, voraussichtlich also gegen Ende der siebenjährigen Bewertungsperiode. Anhand der neu definierten Bewertungsmethode wurden deshalb für die ausgewählten Grundstücke lediglich der theoretische Grundstücks- und der theoretische Mietwert insgesamt ermittelt. Die Summe der daraus resultierenden Grundstücks- und Mietwerte wurde dann mit der Summe der bestehenden Werte verglichen, um die Veränderung des Steuersubstrats zu ermitteln. Die Auswertungen lassen überdies eine Verifizierung der einzelnen Faktoren der standardisierten Bewertung zu, so etwa der Landwerte und der Mietwertansätze.

5.2 Erhöhung der Grundstückswerte

Mit einer Erhöhung von 65,8 Prozent liegen die nach der neuen Bewertungsmethode ermittelten Grundstückswerte im Ergebnis deutlich über den aktuellen. Die meisten Grundstücke wurden allerdings letztmals im Verlaufe der allgemeinen Neuschätzung in den Jahren 2002 bis 2006 neu bewertet. Gemäss Eigenheimindex der Nidwaldner Kantonalbank sind die Preise für Einfamilienhäuser von 2006 bis 2023 jedoch um ca. 110 Prozent gestiegen und für Stockwerkeigentumswohnungen sogar um 120 Prozent. Angesichts dieser Marktentwicklung erscheint eine durchschnittliche Erhöhung der Grundstückswerte von 65,8 Prozent daher als angemessen, wenn nicht sogar eher vorsichtig.

Die Grundstückswerte von Einfamilienhäusern haben sich im Einzelnen um 80,3 Prozent, von Zweifamilienhäusern und gemischten Wohn- und Geschäftshäusern mit zwei Einheiten um 91,8 Prozent, von Dreifamilienhäusern und gemischten Wohn- und Geschäftshäusern mit drei Einheiten um 97,3 Prozent, von Stockwerkeigentumswohnungen um 49,9 Prozent und von Mehrfamilienhäusern und gemischten Wohn- und Geschäftshäusern ab vier Einheiten um 50,5 Prozent erhöht.

Die nach der neuen Bewertungsmethode ermittelten Grundstückswerte, die mit aktuellen Handänderungspreisen verglichen werden konnten, lagen im Schnitt bei 74,5 Prozent der Handänderungspreise. Auch dieser Vergleich zeigt deutlich, dass sich die mit der neuen Bewertungsmethode ermittelten Grundstückswerte immer noch unter dem aktuellen Marktniveau befinden. Die Grundstückswerte von Einfamilienhäusern entsprechen im Einzelnen 82,4 Prozent der Handänderungspreise, diejenigen von Zweifamilienhäusern und gemischten Wohn- und Geschäftshäusern mit zwei Einheiten 89,8 Prozent, von Dreifamilienhäusern und gemischten Wohn- und Geschäftshäusern mit drei Einheiten 71,0 Prozent, von Stockwerkeigentumswohnungen 69,9 Prozent und von Mehrfamilienhäusern und gemischten Wohn- und Geschäftshäusern ab vier Einheiten 76,2 Prozent.

5.3 Erhöhung der Mietwerte

Die Gesamtabweichung der Mietwerte beträgt demgegenüber nur 3,6 Prozent. Die Mietpreise sind laut Schweizerischem Hauseigentümerverband von 2006 bis 2023 im Vergleich um ca. 20 Prozent gestiegen. Angesichts dieser Entwicklung erscheint eine durchschnittliche Erhöhung der Mietwerte von 3,6 Prozent ebenfalls als angemessen. Die Mietwerte von Einfamilienhäusern haben sich im Einzelnen um 6,9 Prozent, von Zweifamilienhäusern und gemischten Wohn- und Geschäftshäusern mit zwei Einheiten um 5,8 Prozent, von Dreifamilienhäusern und gemischten Wohn- und Geschäftshäusern mit drei Einheiten um 5,5 Prozent sowie von Stockwerkeigentumswohnungen um 1,5 Prozent erhöht.

5.4 Steuerneutrale Umsetzung der neuen Bewertungsmethode

Betragsmässig und auch prozentual ist die Erhöhung der Summe des Steuersubstrats bei den Grundstückswerten insgesamt grösser als die Erhöhung der Summe bei den Mietwerten. Jedoch sind die Auswirkungen auf das Steueraufkommen bei den der Einkommenssteuer unterliegenden Mietwerten ungleich höher als bei den für die Vermögenssteuer relevanten Grundstückswerten. Inwiefern sich die Erhöhung der Grundstücks- und Mietwerte bezüglich der Gesamtsteuereinnahmen auswirken, kann allerdings nicht genau ermittelt werden, da die Steuerfolgen von den gesamten finanziellen Verhältnissen der Eigentümer abhängen. Bei der progressiven Einkommenssteuer sind das übrige Einkommen und die Abzüge für den anzuwendenden Steuersatz entscheidend. Bei der Vermögenssteuer werden die Steuerfolgen durch die übrigen Vermögen und allfällige Hypotheken beeinflusst. Da gleichzeitig aber auch der Eigenmietwertabzug (revArt. 24 Abs. 4 StG) von 30 auf 40 Prozent erhöht wurde, ist anzunehmen, dass trotz einer Steigerung der Mietwerte um 3,6 Prozent und einer Steigerung der Grundstückswerte um 65,8 Prozent insgesamt keine höheren Steuererträge resultieren dürften (Einkommens- und Vermögenssteuern) und das Erfordernis einer steuerneutralen Umsetzung der neuen Bewertungsmethode damit grundsätzlich als erfüllt bezeichnet werden kann.

6 Inkrafttreten

Die Ausführungsbestimmungen werden zusammen mit der Steuergesetzrevision (Reform der Immobilienbewertung) auf den 1. Januar 2025 in Kraft gesetzt. Die aktuellen Grundstücks- und Mietwerte bleiben bis zu einer Bewertung nach neuem Recht allerdings noch bestehen.

REGIERUNGSRAT NIDWALDEN

Landammann

Michèle Blöchliger

Landschreiber

lic. iur. Armin Eberli