

---

## Externe Vernehmlassung (25. Juni 2024)

### Verordnung zum Gesetz über die Steuern des Kantons und der Gemeinden (Steuerverordnung, StV)

Änderung vom [Datum]

---

Von diesem Geschäft tangierte Erlasse (NG Nummern)

Neu: –  
Geändert: **521.11**  
Aufgehoben: –

---

Der Regierungsrat von Nidwalden,

gestützt auf Art. 64 Abs. 1 Ziff. 1 der Kantonsverfassung, in Ausführung von Art. 24, 49 und 281 des Gesetzes vom 22. März 2000 über die Steuern des Kantons und der Gemeinden (Steuergesetz, StG)<sup>1)</sup>,

beschliesst:

#### I.

Der Erlass «Verordnung zum Gesetz über die Steuern des Kantons und der Gemeinden (Steuerverordnung, StV)»<sup>2)</sup> vom 19. Dezember 2000 (Stand 1. Januar 2024) wird wie folgt geändert:

**§ 13 Abs. 1** (geändert), **Abs. 2** (neu), **Abs. 3** (neu)

#### Mietwert von selbstgenutzten Grundstücken

##### 1. Mietwertansätze (Überschrift geändert)

<sup>1)</sup> Die Mietwerte selbstgenutzter Ein-, Zwei- und Dreifamilienhäuser sowie von selbstgenutztem Stockwerkeigentum werden mit einem Prozentsatz vom Grundstückswert berechnet (Mietwertansatz).

---

<sup>1)</sup> NG 521.1

<sup>2)</sup> NG 521.11

---

<sup>2</sup> Bei Zwei- und Dreifamilienhäusern wird der ermittelte Mietwert anhand der Wohnflächen anteilmässig auf die einzelnen Einheiten verteilt.

<sup>3</sup> Die Mietwertansätze werden im Anhang festgelegt.

## **§ 13a** (neu)

### **2. Vergleichsmieten**

<sup>1</sup> Für industriell und gewerblich genutzte Objekte wird kein Mietwert festgelegt. Nur bei Selbstnutzung oder vorhandenem Wohnraum wird der Mietwert pauschal gestützt auf Vergleichsmieten festgelegt.

<sup>2</sup> Der Mietwert selbstgenutzter Einheiten von Mehrfamilien- und Geschäftshäusern sowie von Stockwerkeigentum zu Geschäftszwecken wird gestützt auf Vergleichsmieten ähnlicher Objekte ermittelt.

<sup>3</sup> Sind keine Vergleichsmieten bekannt, wird der Mietwert geschätzt.

## **§ 42 Abs. 1** (geändert), **Abs. 2** (geändert), **Abs. 4** (geändert), **Abs. 5** (geändert)

### **Immobilienbewertung** (Überschrift geändert)

<sup>1</sup> Von Amtes wegen werden bewertet:

5. (geändert) nutzbar gemachte Wasserkräfte und Naturvorteile, die nicht mit einem Grundstück bewertet werden können.

<sup>2</sup> Verfügt eine Eigentümerin oder ein Eigentümer über mehrere Grundstücke, die wirtschaftlich eine Einheit bilden, können die Grundstücke für die Bewertung vereinigt werden, wenn keine getrennte Bewertung möglich ist.

<sup>4</sup> Soweit für Steuerzwecke keine amtliche Bewertung benötigt wird, kann auf die Bewertung von Grundstücken verzichtet werden.

<sup>5</sup> Soweit Miteigentumsanteile im Grundbuch festgehalten sind, sind diese für die Bewertung verbindlich.

## **§ 43 Abs. 1** (geändert), **Abs. 2** (geändert), **Abs. 3** (neu), **Abs. 4** (neu)

### **2. Nichtlandwirtschaftliche Grundstücke**

#### **a) Bewertungsmethoden für Grundstücke innerhalb der Bauzone** (Überschrift geändert)

<sup>1</sup> Bei unüberbauten Grundstücken, Ein-, Zwei- und Dreifamilienhäusern, Stockwerkeigentum, gemischten Wohn- und Geschäftshäusern bis drei Einheiten sowie bei industriell und gewerblich genutzten Objekten entspricht der Grundstückswert dem Realwert. In begründeten Fällen kann für den Grundstückswert auch der Ertragswert herangezogen werden.

---

<sup>2</sup> Bei Mehrfamilienhäusern ab vier Wohneinheiten, Stockwerkeigentum zu Geschäftszwecken, reinen Geschäftshäusern sowie bei gemischten Wohn- und Geschäftshäusern ab vier Einheiten entspricht der Grundstückswert dem Ertragswert. In begründeten Fällen kann für den Grundstückswert auch der Realwert herangezogen werden.

<sup>3</sup> Bei industriell und gewerblich genutzten Objekten handelt es sich um Objekte, bei denen der Wert vor allem durch eine handwerkliche Produktion wie Schreinereien, Gärtnereien, Garagen oder Restaurants bestimmt wird.

<sup>4</sup> Bei Geschäftshäusern handelt es sich um Objekte, bei denen der Wert durch eine nichthandwerkliche Nutzung wie Büros oder Läden bestimmt wird.

### **§ 43a** (neu)

#### **b) Abgrenzung bei gemischten Objekten**

<sup>1</sup> Für die Zuordnung von industriell und gewerblich genutzten Objekten und Geschäftshäusern ist die überwiegende Nutzung massgebend.

<sup>2</sup> Für die Einteilung in Mehrfamilien- oder Geschäftshäuser ist die überwiegende Nutzung bezogen auf die Mieterträge beziehungsweise die Mietwerte massgebend.

### **§ 43b** (neu)

#### **c) unüberbaute Grundstücke**

<sup>1</sup> Bei unüberbauten Grundstücken wird der Realwert durch Multiplikation der Grundstücksfläche mit dem Landwert pro Quadratmeter bestimmt.

<sup>2</sup> Die Landwerte richten sich sinngemäss nach den Landwertzonen für bebaute Grundstücke je Gemeinde und m<sup>2</sup> gemäss Anhang.

### **§ 43c** (neu)

#### **d) Ein-, Zwei- und Dreifamilienhäuser, Stockwerkeigentum sowie industriell und gewerblich genutzte Objekte**

<sup>1</sup> Bei Ein-, Zwei- und Dreifamilienhäusern, bei Stockwerkeigentum sowie bei industriell und gewerblich genutzten Objekten setzt sich der Realwert aus dem Landwert und dem Zeitbauwert zusammen.

<sup>2</sup> Die Landwerte werden nach Landwertzonen je Gemeinde und m<sup>2</sup> im Anhang festgelegt. Die Grundstücke werden nach anerkannten Grundsätzen in Landwertzonen eingeteilt.

---

<sup>3</sup> Der Zeitbauwert entspricht dem Neubauwert gemäss der Nidwaldner Sachversicherung abzüglich der dem Alter des Gebäudes entsprechenden Entwertung. Der Entwertungsfaktor beträgt:

1. bei Ein-, Zwei- und Dreifamilienhäusern sowie bei Stockwerkeigentum je Jahr 1.5 Prozent des Neubauwertes, höchstens jedoch 45 Prozent;
2. bei industriell und gewerblich genutzten Objekten je Jahr 2 Prozent des Neubauwertes, höchstens jedoch 60 Prozent.

<sup>4</sup> Liegt im Einzelfall der tatsächliche Zeitbauwert mindestens 10 Prozent tiefer, kann auf Antrag eine höhere Entwertung festgelegt werden.

### § 43d (neu)

#### **e) Mehrfamilien- und Geschäftshäuser sowie Stockwerkeigentum zu Geschäftszwecken**

<sup>1</sup> Bei Mehrfamilien- und Geschäftshäusern sowie bei Stockwerkeigentum zu Geschäftszwecken werden die jährlichen Nettomieteträge durch einen Kapitalisierungssatz dividiert.

<sup>2</sup> Der Nettomietetrage entspricht dem Bruttomietetrage abzüglich der darin aufgeführten Mietnebenkosten.

<sup>3</sup> Der Kapitalisierungssatz beträgt:

1. für Mehrfamilienhäuser 5.25 Prozent;
2. für Geschäftshäuser 6.25 Prozent;
3. für Stockwerkeigentum zu Geschäftszwecken 6.25 Prozent.

### § 44

#### **3. Landwirtschaftliche Grundstücke** (Überschrift geändert)

##### **Titel nach § 80a** (geändert)

#### **6.4 Immobilienbewertung**

##### **§ 81 Abs. 1** (geändert), **Abs. 2** (aufgehoben)

#### **Neubewertung**

##### **1. Grundsatz** (Überschrift geändert)

<sup>1</sup> Ein Grundstück wird neu bewertet:

1. (neu) wenn die letzte Bewertung mehr als sieben Jahre zurückliegt (Bewertungszyklus); oder
2. (neu) bei einer Änderung der für die Bewertung massgebenden Parameter.

---

<sup>2</sup> *Aufgehoben.*

**§ 81a** (neu)

## **2. Überprüfung der Parameter**

<sup>1</sup> Der Regierungsrat überprüft alle sieben Jahre die verwendeten Parameter wie die Landwerte, Entwertungsfaktoren, Mietwertansätze, Kapitalisierungssätze und die Pauschalen und passt diese bei Bedarf an.

**§ 81b** (neu)

## **3. Individuelle Anpassung**

<sup>1</sup> Das Kantonale Steueramt passt den Grundstückswert an, insbesondere bei:

1. einer Änderung von Bewertungsbestandteilen, die das Grundstück betreffen wie die Änderung des Sachversicherungswertes oder der Grundstücksfläche;
2. einer Änderung der für die Bewertung massgebenden tatsächlichen Verhältnisse wie eine Veränderung der Mieterträge oder Nutzungsänderungen; oder
3. einer Handänderung.

<sup>2</sup> Der neue Grundstückswert wird auf das Datum der entsprechenden Änderung in Kraft gesetzt.

**§ 81c** (neu)

## **Abweichende Bewertungsmethoden**

### **1. Pauschale Festsetzung**

#### **a) Grundstückswert**

<sup>1</sup> Bei Handänderungen unter unabhängigen Dritten, bei welchen der Handänderungspreis wesentlich vom ermittelten Grundstückswert abweicht, kann von Amtes wegen oder auf Antrag hin eine pauschale Festsetzung des Grundstückswerts erfolgen. Liegt der gemäss § 43 ff. ermittelte Grundstückswert:

1. unter 80 Prozent des Handänderungspreises, kann der Grundstückswert pauschal auf 80 Prozent des Handänderungspreises erhöht werden;
2. über dem Handänderungspreis, kann der Grundstückswert pauschal auf 100 Prozent des Handänderungswertes gesenkt werden.

---

<sup>2</sup> Der Mietwert wird mit den bestehenden Mietwertansätzen vom pauschal angepassten Grundstückswert abgeleitet. Weicht der nach dieser Formel ermittelte Mietwert wesentlich von der Marktmiete ab, kann der Mietwert pauschal korrigiert werden.

**§ 81d** (neu)

**b) Mietwert**

<sup>1</sup> Führt der gemäss § 13 f. ermittelte Mietwert zu einem Wert, der über 100 Prozent oder unter 80 Prozent der Marktmiete liegt, kann der Mietwert pauschal festgesetzt werden.

<sup>2</sup> Der Mietwert kann in diesen Fällen insbesondere aufgrund vorhandener Markt- oder Vergleichsmieten korrigiert werden.

**§ 81e** (neu)

**2. Individuelle Bewertung**

<sup>1</sup> Von Amtes wegen oder auf Antrag hin kann eine individuelle Bewertung nach einer anderen anerkannten Bewertungsmethode erfolgen, wenn Anhaltspunkte bestehen, dass der gemäss § 43 ff. ermittelte Grundstückswert beziehungsweise der gemäss § 13 f. ermittelte Mietwert über 100 Prozent oder unter 80 Prozent des Verkehrswerts beziehungsweise der Marktmiete liegt.

**§ A1-4**

*Aufgehoben.*

**§ A1-17**

*Aufgehoben.*

**Titel nach § A1-24** (neu)

**A2.0 Mietwertansätze**

**§ A1-25** (neu)

**Mietwertansätze**

<sup>1</sup> Für Einfamilienhäuser gelten folgende Mietwertansätze:

Mietwertansatz	Grundstückswert	Grundstückswert
3.75 %		bis Fr. 250'000

<b>Mietwertansatz</b>	<b>Grundstückswert</b>	<b>Grundstückswert</b>
plus 3.00 % vom Mehrbetrag über	Fr. 250'001	bis Fr. 500'000
plus 2.50 % vom Mehrbetrag über	Fr. 500'001	bis Fr. 750'000
plus 2.00 % vom Mehrbetrag über	Fr. 750'001	bis Fr. 1'000'000
plus 1.75 % vom Mehrbetrag über	Fr. 1'000'001	bis Fr. 1'250'000
plus 1.50 % vom Mehrbetrag über	Fr. 1'250'001	bis Fr. 1'500'000
plus 1.25 % vom Mehrbetrag über	Fr. 1'500'001	bis Fr. 1'750'000
plus 1.00 % vom Mehrbetrag über	Fr. 1'750'001	

<sup>2</sup> Für Zweifamilienhäuser gelten folgende Mietwertansätze:

<b>Mietwertansatz</b>	<b>Grundstückswert</b>	<b>Grundstückswert</b>
4.00 %		bis Fr. 250'000
plus 3.25 % vom Mehrbetrag über	Fr. 250'001	bis Fr. 500'000
plus 2.75 % vom Mehrbetrag über	Fr. 500'001	bis Fr. 750'000
plus 2.25 % vom Mehrbetrag über	Fr. 750'001	bis Fr. 1'000'000
plus 2.00 % vom Mehrbetrag über	Fr. 1'000'001	bis Fr. 1'250'000
plus 1.75 % vom Mehrbetrag über	Fr. 1'250'001	bis Fr. 1'500'000
plus 1.50 % vom Mehrbetrag über	Fr. 1'500'001	bis Fr. 1'750'000
plus 1.25 % vom Mehrbetrag über	Fr. 1'750'001	

<sup>3</sup> Für Dreifamilienhäuser gelten folgende Mietwertansätze:

<b>Mietwertansatz</b>	<b>Grundstückswert</b>	<b>Grundstückswert</b>
4.50 %		bis Fr. 250'000
plus 4.00 % vom Mehrbetrag über	Fr. 250'001	bis Fr. 500'000
plus 3.50 % vom Mehrbetrag über	Fr. 500'001	bis Fr. 750'000
plus 3.00 % vom Mehrbetrag über	Fr. 750'001	bis Fr. 1'000'000
plus 2.50 % vom Mehrbetrag über	Fr. 1'000'001	bis Fr. 1'250'000
plus 2.00 % vom Mehrbetrag über	Fr. 1'250'001	bis Fr. 1'500'000
plus 1.75 % vom Mehrbetrag über	Fr. 1'500'001	bis Fr. 1'750'000
plus 1.50 % vom Mehrbetrag über	Fr. 1'750'001	bis Fr. 2'000'000
plus 1.25 % vom Mehrbetrag über	ab Fr. 2'000'001	

<sup>4</sup> Für Stockwerkeigentumswohnungen gelten folgende Mietwertansätze:

<b>Mietwertansatz</b>	<b>Grundstückswert</b>	<b>Grundstückswert</b>
4.50 %		bis Fr. 250'000
plus 3.50 % vom Mehrbetrag über	Fr. 250'001	bis Fr. 500'000
plus 2.75 % vom Mehrbetrag über	Fr. 500'001	bis Fr. 750'000
plus 2.00 % vom Mehrbetrag über	Fr. 750'001	bis Fr. 1'000'000
plus 1.50 % vom Mehrbetrag über	Fr. 1'000'001	bis Fr. 1'250'000
plus 1.25 % vom Mehrbetrag über	Fr. 1'250'001	

**Titel nach § A1-25** (neu)

## **A2.1 Landwerte Grundstücke**



---

## § A1-26 (neu)

### Landwerte

<sup>1</sup> Für Ein- bis Dreifamilienhäuser gelten je Landwertzone und Gemeinde folgende Landpreise je m<sup>2</sup>:

Gemeinde	Landwertzone 1	Landwertzone 2	Landwertzone 3	Landwertzone 4	Landwertzone 5
Beckenried	Fr. 2'040	Fr. 1'900	Fr. 1'750	Fr. 1'600	Fr. 1'460
Buochs	Fr. 1'910	Fr. 1'780	Fr. 1'650	Fr. 1'520	Fr. 1'390
Dallenwil	Fr. 940	Fr. 830	Fr. 710		
Emmetten	Fr. 1'600	Fr. 1'390	Fr. 1'180		
Ennetbürgen	Fr. 2'110	Fr. 1'990	Fr. 1'880	Fr. 1'770	
Ennetmoos	Fr. 1'490	Fr. 1'360	Fr. 1'230	Fr. 1'100	
Hergiswil	Fr. 3'140	Fr. 2'900	Fr. 2'660	Fr. 2'410	Fr. 2'170
Oberdorf	Fr. 1'390	Fr. 1'230	Fr. 1'070		
Stans	Fr. 1'720	Fr. 1'560	Fr. 1'390	Fr. 1'230	
Stansstad	Fr. 2'740	Fr. 2'510	Fr. 2'280	Fr. 2'060	Fr. 1'830
Wolfenschiessen	Fr. 960	Fr. 830	Fr. 700		

<sup>2</sup> Für Stockwerkeigentum gelten je Landwertzone und Gemeinde folgende Landpreise je m<sup>2</sup>:

Gemeinde	Landwertzone 1	Landwertzone 2	Landwertzone 3	Landwertzone 4	Landwertzone 5
Beckenried	Fr. 2'500	Fr. 2'320	Fr. 2'140	Fr. 1'960	Fr. 1'780
Buochs	Fr. 2'340	Fr. 2'180	Fr. 2'020	Fr. 1'860	Fr. 1'700
Dallenwil	Fr. 1'150	Fr. 1'010	Fr. 870		
Emmetten	Fr. 1'960	Fr. 1'700	Fr. 1'440		
Ennetbürgen	Fr. 2'570	Fr. 2'440	Fr. 2'300	Fr. 2'160	

<b>Gemeinde</b>	<b>Landwert- zone 1</b>	<b>Landwert- zone 2</b>	<b>Landwert- zone 3</b>	<b>Landwert- zone 4</b>	<b>Landwert- zone 5</b>
Ennet- moos	Fr. 1'820	Fr. 1'660	Fr. 1'500	Fr. 1'350	
Hergiswil	Fr. 3'840	Fr. 3'540	Fr. 3'250	Fr. 2'950	Fr. 2'650
Oberdorf	Fr. 1'700	Fr. 1'500	Fr. 1'310		
Stans	Fr. 2'100	Fr. 1'900	Fr. 1'700	Fr. 1'500	
Stansstad	Fr. 3'350	Fr. 3'070	Fr. 2'790	Fr. 2'520	Fr. 2'240
Wolfen- schiesen	Fr. 1'170	Fr. 1'010	Fr. 850		

<sup>3</sup> Für industriell und gewerblich genutzte Objekte gelten je Landwertzone und Gemeinde folgende Landpreise je m<sup>2</sup>:

<b>Gemeinde</b>	<b>Landwert- zone 1</b>	<b>Landwert- zone 2</b>	<b>Landwert- zone 3</b>	<b>Landwert- zone 4</b>	<b>Landwert- zone 5</b>
Becken- ried	Fr. 150	Fr. 150	Fr. 150	Fr. 150	Fr. 150
Buochs	Fr. 170	Fr. 170	Fr. 170	Fr. 170	Fr. 170
Dallenwil	Fr. 100	Fr. 100	Fr. 100		
Emmetten	Fr. 80	Fr. 80	Fr. 80		
Ennetbür- gen	Fr. 250	Fr. 250	Fr. 250	Fr. 250	
Ennet- moos	Fr. 120	Fr. 120	Fr. 120	Fr. 120	
Hergiswil	Fr. 930	Fr. 930	Fr. 930	Fr. 930	Fr. 930
Oberdorf	Fr. 140	Fr. 140	Fr. 140		
Stans	Fr. 260	Fr. 260	Fr. 260	Fr. 260	
Stansstad	Fr. 670	Fr. 670	Fr. 670	Fr. 670	Fr. 670
Wolfen- schiesen	Fr. 100	Fr. 100	Fr. 100		

## II.

*Keine Fremdänderungen.*

---

**III.**

*Keine Fremdaufhebungen.*

**IV.**

**Inkrafttreten**

Diese Änderung tritt am ... in Kraft.

Stans, ...

REGIERUNGSRAT NIDWALDEN

Landammann

Landschreiber

*2019.nwfd.30*