

Ausführungsbestimmungen über die amtliche Steuerschätzung der nichtland- wirtschaftlichen Grundstücke

vom 14. Juni 2016¹

Der Regierungsrat des Kantons Obwalden,

gestützt auf Artikel 23 der Schätzungs- und Grundpfandverordnung vom 26. Oktober 2006² und gestützt auf Artikel 23 Absatz 3 und Artikel 45 Absatz 2 und 3 des Steuergesetzes vom 30. Oktober 1994³,

beschliesst:

I.

Art. 1 *Allgemeines*

¹ Die Eigentümer sind verpflichtet, persönlich oder durch eine Stellvertretung bei der Festsetzung des Steuerwerts und des Eigenmietwerts von Liegenschaften mitzuwirken.

² Beim Vorliegen besonderer Verhältnisse wie besondere Bauart, Ausstattung oder Umgebung, Villen und Liebhaberobjekte oder bei unrealistischen Ergebnissen aufgrund der nachfolgenden Berechnungsgrundlagen kann durch die Steuerverwaltung eine eingehende Besichtigung des Grundstücks oder der Anlage vorgenommen werden.⁴

³ Industrielle und gewerbliche Grundstücke sowie Grundstücke, welche nicht in diesen Ausführungsbestimmungen umschrieben sind, können durch die Steuerverwaltung unter Berücksichtigung der jeweiligen Nutzung individuell bewertet werden.

Art. 2 *Einfamilienhäuser, Einfamilienhäuser mit Kleinwohnung, Zweifamilienhäuser, Dreifamilienhäuser (inkl. Ferienhäuser, Wohnen und Gewerbe im Privateigentum, bis 3 Einheiten)*⁵

¹ OGS 2016, 42, in Kraft seit 1. Juli 2016, geändert durch Nachtrag vom 18. Dezember 2018, in Kraft seit 1. Januar 2019 (OGS 2018, 55)

² GDB 213.71

³ GDB 641.4

⁴ Geändert durch Nachtrag vom 18. Dezember 2018

⁵ Geändert durch Nachtrag vom 18. Dezember 2018

¹ Die Festsetzung des Steuerwerts und des Eigenmietwerts erfolgt nach folgender Berechnungsmethode:

a. Steuerwert:

- + Landwert (Landfläche x Landwert gemäss Art. 10 dieser Ausführungsbestimmungen)
- + Zeitwert Gebäude (Neuwert abzüglich Altersentwertung von 1,00 % pro Jahr bis max. 70 %, Basis ist das wirtschaftliche Alter)¹
- + Wertvermehrnde Investitionen (Unterhaltsarbeiten werden zu 35 % als wertvermehrend angerechnet, ein Freibetrag von Fr. 50 000.– wird abgezogen)
- + Anbauten / Erweiterungen (zu 100 % angerechnet)
- = Steuerwert, davon 65 % = Netto-Steuerwert

b. Eigenmietwert:

- = 3,8 % von Netto-Steuerwert

² Sind einzelne Einheiten (Räume) fremd genutzt (z.B. Kleinwohnung, gewerbliches Büro), erfolgt eine Berechnung nach den selbst genutzten Einheiten:

a. Steuerwert (Berechnung gemäss Art. 2 Abs. 1 Bst. a dieser Ausführungsbestimmungen)

b. Eigenmietwert:

- = 3,8 % von Netto-Steuerwert Eigennutzung

Steuerwert x Einheiten selbst genutzt

Steuerwert Eigennutzung = _____

Einheiten gesamt

Steuerwert Eigennutzung, davon 65 % = Netto-Steuerwert Eigennutzung

Anzahl Einheiten:

- + Anzahl Zimmer (1 Zimmer entspricht einer Einheit)
- + Vermietbare Fläche (bei gewerblicher Nutzung entsprechen 25 m² einer Einheit)
- + Anzahl Autoabstellplätze (1 Garagenplatz oder 1 Einstellhallenplatz entspricht 0.25 Einheiten)
- = Anzahl Einheiten

¹ Geändert durch Nachtrag vom 18. Dezember 2018

Art. 3 *Stockwerkeigentum und selbstständiges Miteigentum*

¹ Die Festsetzung des Steuerwerts und des Eigenmietwerts erfolgt nach folgender Berechnungsmethode:

a. Steuerwert:

- + Landwertanteil gemäss Landwertzonenplan, umgerechnet in Prozent des Anteils Neuwert Gebäude (gemäss Art. 10 Abs. 1 und 2 dieser Ausführungsbestimmungen)
 - + Anteil Zeitwert Gebäude (Neuwert Gebäude Stammgrundstück x Wertquote abzüglich Altersentwertung von 1,00 % pro Jahr bis max. 70 %, Basis ist das wirtschaftliche Alter)¹
 - + Wertvermehrnde Investitionen (Unterhaltsarbeiten werden zu 35 % als wertvermehrend angerechnet, ein Freibetrag von Fr. 50 000.– wird abgezogen)
 - + Anbauten / Erweiterungen (zu 100 % angerechnet)
- = Steuerwert, davon 65 % = Netto-Steuerwert

b. Eigenmietwert:

- = 3,8 % von Netto-Steuerwert

² Sind einzelne Einheiten (Räume) fremd genutzt (z.B. Kleinwohnung, gewerbliches Büro), erfolgt eine Berechnung nach den selbst genutzten Einheiten gemäss Art. 2 Abs. 2 Bst. b dieser Ausführungsbestimmungen.

Art. 4 *Mehrfamilien- und Geschäftshäuser (ab 4 Einheiten)*

¹ Die Festsetzung des Steuerwerts und des Eigenmietwerts erfolgt nach folgender Berechnungsmethode:

a. Steuerwert:

$$= \frac{\text{Nettomiettertrag pro Jahr}}{\text{Kapitalisierungssatz von 6.00 \%}} \times 100 \%$$

= Steuerwert, davon 65 % = Netto-Steuerwert

Ein allfälliger Mietwert der vom Eigentümer oder der Eigentümerin selbst genutzten Räume ist zum Nettomiettertrag hinzuzuzählen. Ausser Betracht fallen Nebenkosten für Heizung, Warmwasser und Reinigung.

Der Kapitalisierungssatz berücksichtigt die Verzinsung des Kapitals sowie die Bewirtschaftungs- und Rückstellungskosten.

² Sind einzelne Einheiten (Wohnungen) selbst genutzt, erfolgt eine Berechnung nach den selbst genutzten Einheiten:

- a. Steuerwert (Berechnung gemäss Art. 4 Abs. 1 dieser Ausführungsbestimmungen)

¹ Geändert durch Nachtrag vom 18. Dezember 2018

b. Eigenmietwert:

$$\begin{aligned} &= 3,8 \% \text{ von Netto-Steuerwert Eigennutzung} \\ &\text{Steuerwert Eigennutzung} = \frac{\text{Steuerwert x Einheiten selbst genutzt}}{\text{Einheiten gesamt}} \\ &\text{Steuerwert Eigennutzung, davon 65 \% = Netto-Steuerwert Eigennutzung} \\ &\text{Anzahl Einheiten:} \\ &+ \text{ Anzahl Zimmer (1 Zimmer entspricht einer Einheit)} \\ &+ \text{ Vermietbare Fläche (bei gewerblicher Nutzung entsprechen 25 m}^2 \text{ einer Einheit)} \\ &+ \text{ Anzahl Autoabstellplätze (1 Garagenplatz oder 1 Einstellhallenplatz entspricht 0,25 Einheiten)} \\ &= \text{Anzahl Einheiten} \end{aligned}$$

Art. 5 *Einstellhallenplätze im Miteigentum*

¹ Die Festsetzung des Steuerwerts und des Eigenmietwerts erfolgt nach folgender Berechnungsmethode:

a. Steuerwert:

$$\begin{aligned} &+ \text{ Anzahl Plätze x Pauschalwert von Fr. 30 000.–} \\ &= \text{Steuerwert, davon 65 \% = Netto-Steuerwert} \end{aligned}$$

Bei zwei hintereinander angeordneten Einstellhallenplätzen beträgt der Pauschalwert für den zweiten Platz Fr. 20 000.–

b. Eigenmietwert:

$$= 3,8 \% \text{ von Netto-Steuerwert}$$

Art. 6 *Im Baurecht erstellte Einfamilienhäuser, Einfamilienhäuser mit Kleinwohnung, Zweifamilienhäuser, Dreifamilienhäuser, Stockwerkeigentum (Wohnen und Gewerbe, bis 3 Einheiten)*

¹ Die Festsetzung des Steuerwerts erfolgt nach folgender Berechnungsmethode für den Baurechtgeber:

a. Steuerwert Land:

$$\begin{aligned} &+ \text{ Landwert (Landfläche x Landwert gemäss Art. 10 dieser Ausführungsbestimmungen)} \\ &= \text{Steuerwert, davon 65 \% = Netto-Steuerwert} \end{aligned}$$

² Die Festsetzung des Steuerwerts und des Eigenmietwerts erfolgt nach folgender Berechnungsmethode für den *Baurechtnehmer*:

a. Steuerwert Gebäude:

- + Zeitwert Gebäude (Neuwert abzüglich Altersentwertung von 1,00 % pro Jahr bis max. 70 %, Basis ist das wirtschaftliche Alter)¹
 - + Wertvermehrnde Investitionen (Unterhaltsarbeiten werden zu 35 % als wertvermehrend angerechnet, ein Freibetrag von Fr. 50 000.– wird abgezogen)
 - + Anbauten / Erweiterungen (zu 100 % angerechnet)
 - = Steuerwert, davon 65 % = Netto-Steuerwert
- b. Eigenmietwert:
- = 3,8 % von Netto-Steuerwert

³ Sind einzelne Einheiten (Räume) fremd genutzt (z.B. Kleinwohnung, gewerbliches Büro), erfolgt eine Berechnung nach den selbst genutzten Einheiten gemäss Art. 2 Abs. 2 Bst. b dieser Ausführungsbestimmungen.

Art. 7 *Im Baurecht erstellte Mehrfamilien- und Geschäftshäuser (ab 4 Einheiten)*

¹ Die Festsetzung des Steuerwerts erfolgt nach folgender Berechnungsmethode für den *Baurechtgeber*:

- a. Steuerwert Land:
- + Landwert (Landfläche x Landwert gemäss Art. 10 dieser Ausführungsbestimmungen)
 - = Steuerwert, davon 65 % = Netto-Steuerwert

² Die Festsetzung des Steuerwerts und des Eigenmietwerts erfolgt nach folgender Berechnungsmethode für den *Baurechtnehmer*:

- a. Steuerwert Gebäude:
- $$= \frac{\text{Nettomiettertrag pro Jahr}}{\text{Kapitalisierungssatz } 6,00 \%} \times 100 \%$$
- Landwert (Landfläche x Landwert gemäss Art. 10 dieser Ausführungsbestimmungen)
 - = Steuerwert, davon 65 % = Netto-Steuerwert

Ein allfälliger Mietwert der vom Eigentümer oder der Eigentümerin selbst genutzten Räume ist zum Nettomiettertrag hinzuzuzählen. Ausser Betracht fallen Nebenkosten für Heizung, Warmwasser und Reinigung.

Der Kapitalisierungssatz berücksichtigt die Verzinsung des Kapitals sowie die Bewirtschaftungs- und Rückstellungskosten.

³ Sind einzelne Einheiten (Wohnungen) selbst genutzt, erfolgt eine Berechnung nach den selbst genutzten Einheiten:

¹ Geändert durch Nachtrag vom 18. Dezember 2018

- a. Steuerwert (Berechnung gemäss Art. 7 Abs. 2 dieser Ausführungsbestimmungen)
- b. Eigenmietwert (Berechnung gemäss Art. 4 Abs. 2 Bst. b dieser Ausführungsbestimmungen)

Art. 8 *Unselbstständiges Miteigentum (subjektiv-dingliches Miteigentum)*

¹ Unselbstständiges Miteigentum oder unselbstständige Miteigentumsanteile an Landparzellen oder Gebäuden werden in die Berechnung der Steuerwerte und Eigenmietwerte der jeweiligen Hauptgrundstücke dazugerechnet.

Art. 9 *Land innerhalb und ausserhalb der Bauzone*

¹ Die Festsetzung des Steuerwerts von unüberbautem Land innerhalb der Bauzone erfolgt nach folgender Berechnungsmethode:

a. Steuerwert innerhalb Bauzone:

+ Landfläche x Landwert (gemäss Art. 10 dieser Ausführungsbestimmungen)

= Steuerwert, davon 65 % = Netto-Steuerwert

Bei Rohbauland und / oder fehlendem Quartierplan erfolgt eine Reduktion des Landwerts um 25 %.

² Der Landwert von mit Wohnbauten überbautem Land ausserhalb der Bauzone (ausserhalb Landwertzone) berechnet sich nach folgender Methode:¹

a. Landwert ausserhalb Bauzone:

= Landfläche (wenn nicht abparzelliert: 800 m²) x Landwert der nächst-gelegenen Landwertzone (gemäss Art. 10 dieser Ausführungsbestimmungen) abzüglich Reduktion je nach Distanz (gemäss Art. 10 Abs. 4 dieser Ausführungsbestimmungen) ab Gebäude bis zur nächstgelegenen Landwertzone gemessen. Bei kleinen Wohngebäuden (z.B. Berghäusschen) kann die Fläche durch die Steuerverwaltung reduziert werden.²

Art. 10 *Landwertzonenpläne*

¹ Die massgebenden Landwertzonenpläne pro Gemeindegebiet können beim Finanzdepartement sowie bei der entsprechenden Gemeindekanzlei und im Geoinformationssystem (GIS)³ eingesehen werden. Innerhalb der

¹ Geändert durch Nachtrag vom 18. Dezember 2018

² Geändert durch Nachtrag vom 18. Dezember 2018

³ www.gis-daten.ch > GIS-ONLINE GEODATEN > Obwalden > Diverses

Bauzonen bzw. Landwertzonen sind die Grundstücke in entsprechende Zonen mit zugewiesenen Landwerten eingeteilt:

Zone 1	100	Fr. / m ²
Zone 2	200	Fr. / m ²
Zone 3	300	Fr. / m ²
Zone 4	400	Fr. / m ²
Zone 5	500	Fr. / m ²
Zone 6	600	Fr. / m ²
Zone 7	700	Fr. / m ²
Zone 8	800	Fr. / m ²

² Für Stockwerkeigentum und selbstständiges Miteigentum gelten die Landwerte umgerechnet in Prozent des jeweiligen Anteils des Gebäude-Neuwertes:

Zone 1–2	15,0 % des Anteils Neuwert Gebäude
Zone 3–4	22,5 % des Anteils Neuwert Gebäude
Zone 5–6	30,0 % des Anteils Neuwert Gebäude
Zone 7–8	37,5 % des Anteils Neuwert Gebäude

³ Innerhalb der Bauzonen bzw. Landwertzonen werden die Landwerte für überbaute Grundstücke gemäss Art. 2, 3, 6 und 7 dieser Ausführungsbestimmungen berechnet. Unüberbaute Grundstücke innerhalb der Bauzonen bzw. Landwertzonen werden gemäss Art. 9 Abs. 1 dieser Ausführungsbestimmungen berechnet.

⁴ Ausserhalb der Bauzonen bzw. Landwertzonen werden die Landwerte für überbaute Grundstücke mittels einem reduzierten Wert gemäss Art. 9 Abs. 2 dieser Ausführungsbestimmungen berechnet:

Distanz (Luftlinie)	bis 500 m	Reduktion 30 %
Distanz (Luftlinie)	501 m bis 1 000 m	Reduktion 40 %
Distanz (Luftlinie)	1 001 m bis 2 000 m	Reduktion 50 %
Distanz (Luftlinie)	2 001 m bis 3 000 m	Reduktion 60 %
Distanz (Luftlinie)	grösser 3 000 m	Reduktion 70 %

⁵ Bauzonen ohne zugewiesenen Landwert (Zonen für öffentliche Bauten und Anlagen, Klosterzonen, Kurzonen, Campingzonen, Grünzonen usw.) werden unter Berücksichtigung der jeweiligen Nutzung individuell durch die Steuerverwaltung bewertet.

⁶ Liegt ein Grundstück in mehreren Landwertzonen, so kann die Steuerverwaltung bei untergeordneter Bedeutung die flächenmässig kleinere Landwertzone der Hauptlandwertzone hinzurechnen.¹

¹ Eingefügt durch Nachtrag vom 18. Dezember 2018

Art. 11 *Individuelle Schätzung des Steuerwertes und Eigenmietwertes*

¹ Führt die schematische, formelmässige Ermittlung zu einem Steuerwert (100 Prozent), der über 90 Prozent des effektiven Verkehrswerts oder unter 80 Prozent desselben liegt, so ist eine individuelle Schätzung des Steuerwerts vorzunehmen.¹

² Führt die schematische, formelmässige Ermittlung zu einem Eigenmietwert, der über 70 Prozent der effektiven Marktmiete oder unter 60 Prozent derselben liegt, so ist eine individuelle Schätzung des Eigenmietwerts vorzunehmen.

³ Bei einer individuellen Schätzung gemäss Abs. 1 und 2 können die massgebenden Werte mittels Augenschein vor Ort durch die Steuerverwaltung unter Berücksichtigung der jeweiligen Nutzung individuell festgelegt.²

⁴ Neuere amtliche Verkehrswertschätzungen oder Verkehrswertschätzungen nach anerkannten Grundsätzen der Liegenschaftenschätzung können als Entscheidungshilfe für die Festsetzung der Steuer- und Eigenmietwerte dienen.

Art. 12 *Neufestsetzung von Steuerwerten und Eigenmietwerten*

¹ Der nach diesen Ausführungsbestimmungen festgesetzte Steuerwert und Eigenmietwert werden der Grundeigentümerin oder dem Grundeigentümer mit einer schriftlichen Verfügung eröffnet. Die in Rechtskraft erwachsenen Werte gelten solange, bis die Steuerverwaltung eine neue Verfügung ausstellt.

² Eine Neufestsetzung der Steuerwerte und Eigenmietwerte von Grundstücken kann vorgenommen werden:

- sofern der Regierungsrat die Faktoren der schematischen, formelmässigen Bewertung für die Steuerschätzung gemäss Art. 16 Abs. 1 der Schätzungs- und Grundpfandverordnung³ neu festsetzt,
- nach Versand des Formulars zur Festsetzung des Steuerwerts gemäss Art. 16 Abs. 2 der Schätzungs- und Grundpfandverordnung,
- nach Erstellung von Neubauten, nach Erweiterungen, Umbauten, Renovationen oder Abbrüchen von Gebäuden,
- nach Teilung oder Vereinigung von Grundstücken,

¹ Geändert durch Nachtrag vom 18. Dezember 2018

² Geändert durch Nachtrag vom 18. Dezember 2018

³ GDB 213.71

- nach Ein-, Um- oder Auszonungen,
- nach Handänderungen.

Art. 13 *Gewährung eines Einschlages auf dem Eigenmietwert in Härtefällen*

¹ Auf dem nach diesen Ausführungsbestimmungen berechneten Eigenmietwert ist den Eigentümern bei am Wohnsitz selbst bewohnten Einfamilienhäusern, Stockwerkeigentum oder Wohnungen in Mehrfamilienhäusern ein angemessener Einschlag zu gewähren, wenn der Eigenmietwert zu den Einkommens- und Vermögensverhältnissen der steuerpflichtigen Person in einem offensichtlichen Missverhältnis steht. Der Regierungsrat erlässt hierzu gesonderte Ausführungsbestimmungen.

Art. 14 *Übergangsregelung*

¹ Für die Ermittlung und Festsetzung der Vermögenswerte und der Eigenmietwerte ab der Steuerperiode 2017 gelten die Bestimmungen dieser Ausführungsbestimmungen und diejenigen des Gesetzes über die Neuregelung der Grundstückschätzung vom 16. April 2014.

² Im Übrigen gilt bis am 31. Dezember 2016 das bisherige Recht.