



KANTON FINANZDIREKTION  
NIDWALDEN

KANTONALES STEUERAMT

Bahnhofplatz 3, Postfach 1241, 6371 Stans Telefon 041 618 71 27,  
www.steuern-nw.ch

## Erneuerung der Immobilienbewertung (Teilrevision Steuergesetz, NG 521.1)

Fragebogen zuhanden externer Vernehmlassung

Wir sind Ihnen dankbar, wenn Sie sich für Ihre Stellungnahme an der Struktur dieses Formulars orientieren. Sie erleichtern damit die Auswertung der Vernehmlassung.

Besten Dank für Ihre Unterstützung und Rückmeldung.

*Vernehmlassungsteilnehmer: Grüne Partei Nidwalden*

### Allgemein

1. Sind Sie grundsätzlich mit der Vereinfachung der Immobilienbewertung durch eine Methodenänderung einverstanden?  
 bisher: Mischwertschätzung mit Augenschein und individueller, punktierten Berechnung des Mietwertes,  
 neu: Real- oder Ertragswertschätzung und formelmässige Festlegung des Mietwertes

ja

nein

Enthaltung

Bemerkungen:

### Methode

2. Sind Sie mit der Methode zur Berechnung des Realwerts (siehe Kapitel 6.2) einverstanden? Der Realwert wird insbesondere für Einfamilienhäuser und Stockwerkseigentumswohnungen verwendet und aus dem Zeitbauwert der Liegenschaft (Versicherungswert der Nidwaldner Sachversicherung minus Entwertung) und dem Landwert berechnet.

ja

nein

Enthaltung

*Bemerkungen: Nicht einverstanden sind wir mit der Regelung bei Unternutzung beim Grundstückswert. Bei einer Unternutzung eines Grundstücks wird die unternutzte Landfläche abgezogen. Dies widerspricht der Verdichtungsstrategie und fördert die Spekulation sowie die Hortung von Bauland. Diese Unternutzung noch steuerlich zu begünstigen ist*





*falsch. Anstatt die tatsächliche Ausnutzung einer Parzelle zu berücksichtigen, sollte vielmehr das Potenzial als Bemessungsgrundlage für die Über- und Unternutzung dienen. Dies würde bedeuten, dass bei über- und unternutzten Grundstücken das Potenzial der Landflächen berücksichtigt und beim Grundstückswert hinzugerechnet wird. (Siehe abgeänderte Artikel unter Bemerkungen).*

3. Sind Sie mit der Methode zur Berechnung des Ertragswertes (siehe Kapitel 6.3) einverstanden? Der Ertragswert wird insbesondere für Renditeobjekte wie Mehrfamilien- und Geschäftshäuser verwendet und aus den kapitalisierten Nettomieteträgen berechnet.

ja  nein  Enthaltung

Bemerkungen:

4. Sind Sie mit dem Korrekturmechanismus des Grundstückswertes (siehe Kapitel 6.6) bei Dritttransaktionen (Erhöhung des Grundstückswertes auf 80% des Drittverkaufspreises, respektive Reduktion auf 100% des Drittverkaufspreises) einverstanden?

ja  nein  Enthaltung

Bemerkungen: *Dies sollte sich unter anderem positiv auf den kantonalen Finanzhaushalt auswirken.*

5. Sind Sie damit einverstanden, dass sich der Mietwert anhand eines Mietwertansatzes (siehe Kapitel 6.2.5) vom Grundstückswert berechnet und dass dieser Mietwertansatz degressiv ausgestaltet ist?

ja  nein  Enthaltung

Bemerkungen: *Wir lehnen eine degressive Besteuerung ab. Eine degressive Besteuerung bevorteilt Personen mit hohen gegenüber Personen mit tiefen Grundstückswerten. Dies ist in unseren Augen unfair gegenüber einer breiten Bevölkerung. Stattdessen schlagen wir einen einheitlichen Mietwertansatz vor.*

*In diesem Zusammenhang ist es für uns zudem fraglich wie das neue Gesetz steuerlich neutral umgesetzt werden kann, wenn man davon ausgeht, dass die Eigenmietwerte steigen werden und eine Marktmiete festgesetzt werden muss. Zudem müssen die kantonal*



KANTON  
NIDWALDEN FINANZDIREKTION

KANTONALES STEUERAMT

Bahnhofplatz 3, Postfach 1241, 6371 Stans Telefon 041 618 71 27,  
www.steuern-nw.ch

auf 60 % und bei der direkten Bundessteuer auf 70 % festgelegten Untergrenzen eingehalten werden. Und auch die Fairness zwischen Eigentümern und Mietern ist nicht gegeben.

6. Sind Sie damit einverstanden, dass für Immobilienbewertungen neu die ordentlichen Rechtsmittel (siehe Kapitel 7.6) des Steuerverfahrens vorgesehen sind?

 ja nein Enthaltung

Bemerkungen:

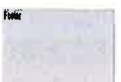
7. Sind Sie damit einverstanden, dass zur Förderung der Selbstsorge und Eigentumsbildung der formelmässig berechnete Mietwert für alle selbstbewohnten Liegenschaften weiterhin um 30% ermässigt wird (Eigenmietwert, siehe Kapitel 6.2.6)?

 ja nein Enthaltung

Bemerkungen:

### Weitere Bemerkungen?

Bemerkungen: *Der Kanton Nidwalden hat es mit der Teilrevision des Gesetzes über die Steuern des Kantons und der Gemeinden (Erneuerung Immobilienbewertung) in der Hand auch etwas gegen die herrschende Immobilienspekulationen zu unternehmen. Im aktuellen Null- oder Negativzinsumfeld sind Anlagen im Immobilienbereich gefragter denn je. Dies treibt nicht nur die Boden- und Wohnungspreise sowie Mieten in die Höhe, sondern steigert auch den Bodenverbrauch. Diesen Entwicklungen sollte bestmöglich entgegengewirkt werden, so dass sich die Preisspirale in Nidwalden nicht weiter dreht. Ein nachhaltiger Umgang mit Boden und eine ausgewogene Immobilienbewertung sind wichtige Schritte, um auch in Zukunft ein attraktiver Wohnkanton für eine breite Bevölkerung zu sein.*





KANTON  
NIDWALDEN

FINANZDIREKTION

KANTONALES STEUERAMT

Bahnhofplatz 3, Postfach 1241, 6371 Stans  
Telefon 041 618 71 27,  
[www.steuern-nw.ch](http://www.steuern-nw.ch)

**Art. 24 Abs.2 und 3 (Anpassungen und Ergänzungen)**

<sup>2</sup> Der Mietwert gemäss Abs. 1 Ziff. 2 entspricht der mittleren Marktmiete und wird vom Kantonalen Steueramt grundsätzlich schematisch und formelmässig nach Grundstükkategorien in Prozenten des Grundstückswerte festgelegt. *Weicht das Potenzial der Ausnützung einer Parzelle von der raumplanerisch vorgesehenen in einem grösseren Ausmass ab, soll die Über- oder Unternutzung im Grundstückswert entsprechend berücksichtigt und hinzuge-rechnet werden*

<sup>3</sup> Der *Landrat Regierungsrat* legt im Gesetz die Prozentsätze *in der Bandbreite von X-Y%* je Grundstükkategorie so fest, dass mittlere Marktmieten erreicht werden,

Datum: 16.4.21

Unterschrift: 

Bitte schicken Sie den ausgefüllten Fragebogen bis spätestens **Montag, 3. Mai 2021** an die

Staatskanzlei Nidwalden  
Dorfplatz 2  
Postfach 1246  
6371 Stans

und in elektronischer Form (PDF oder Word-Dokument) an [staatskanzlei@nw.ch](mailto:staatskanzlei@nw.ch)

