



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: **Die Mitte 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:

Wir sind mit der Methodenänderung einverstanden, sind aber der Meinung, dass die dazugehörigen Kriterien der Bewertung ins Gesetz gehören.

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:

Die Kriterien der Bewertung gehören ins Gesetz.

Alle Benchmarks der Immobilienfachwelt basieren auf CHF/m² Nettowohnfläche pro Jahr. Der über % gerechnete Mietwert pro gesamtes Grundstück kann bei mehreren Nutzeinheiten nicht schlüssig auf Eigennutzung und Fremdnutzung aufgeteilt werden (z. B. 3-Familienhaus mit 3 Wohnungen, Hobbyraum, 2 Garagen, 3 Abstellplätze) und ergibt Probleme bei der Veranlagung. Deswegen soll die Nettowohnfläche in der Formel für die Berechnung des Grundstückwertes mitberücksichtigt werden.

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:

Die Kriterien der Bewertung gehören ins Gesetz.

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

ja nein Enthaltung

Bemerkungen:

Diese Bestimmung könnte zu Missbrauch führen (z. B. Abtausch von zwei Liegenschaften unter dem Verkehrswert oder Verkauf zu Vorzugspreisen), sofern nicht klar definiert wird, was ein Drittverkauf ist. Dies muss im Gesetz klar definiert werden.

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:

Ein einheitlicher %-Satz für alle Gemeinden/Gebiete ist abzulehnen, weil es falsche Werte gibt. Für abgelegene Gebiete (z. B. Wirzweli) sind die Werte zu hoch und bei zentralen nachgefragten Lagen (Stans, Seegemeinden etc.) zu tief. Dieses Kriterium ist (zusätzlich zu den differenzierten Landwerten) für die Berechnung des (Eigen-) Mietwertes aufzunehmen.

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

ja nein Enthaltung

Bemerkungen:

Für den Bürger ist nicht nachvollziehbar, dass für die Immobilienbewertung die Steueranlagung angefochten werden muss. Wir würden es begrüßen, wenn nach wie vor die Immobilienbewertung einen Verfügungscharakter hat und angefochten werden kann.

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:

Die Vorlage führt voraussichtlich zu einer höheren Steuerbelastung (Einkommens- und Vermögenssteuer). Betroffen sind insbesondere eigenbewohnte, ältere Liegenschaften. Um diese Steuererhöhungen für eigenbewohnte Liegenschaften abzufedern, soll für die Berechnung des Eigenmietwerts der Mietwert um 40 % ermässigt werden. Die Ausschöpfung des maximal möglichen Abzugs für eigenbewohnte Liegenschaften ist notwendig, um den Mittelstand zu entlasten.

Weitere Bemerkungen?

- **Grundsätzlich muss die schematische und formelmässige Immobilienbewertung detaillierter im Gesetz abgebildet sein. Im vorliegenden Gesetzesentwurf fehlt beispielsweise die Kategorisierung der Grundstücke, die zum Real- oder Ertragswert geschätzt werden, die Berechnungsgrundlagen oder die Definition von Dritttransaktionen.**
- Art. 50 Absatz 2: Dieser Absatz soll ersatzlos gestrichen werden, da der Landwert unabhängig von der Nutzung und Grösse als Bauland besteuert werden soll. Es ist nicht mit dem Ziel des verdichteten Bauens vereinbar, wenn grosse Baulandflächen steuerlich bevorzugt behandelt werden.
- Im Bericht wird geschrieben, dass die Wüest Partner AG die Landwerte ermittelt. Wir gehen davon aus, dass diese Arbeiten gemäss Submissionsgesetzgebung korrekt beschrieben werden.
- Die Aufstockung des Personals soll realistisch geschätzt werden und (falls notwendig) befristet die nötigen Stellen geschaffen werden. Wichtig ist, dass die Umstellung zügig und zeitnah umgesetzt werden kann.
- Es ist auch zu berücksichtigen, dass die NSV regelmässiger Schätzungen vornehmen muss, da diese Schätzungen an Bedeutung gewinnen.

- Allgemein wird festgestellt, dass viel zu lange mit einer Anpassung der Immobilienbewertung gewartet wurde. Die Differenzen zur heutigen Schätzung werden sehr gross sein und viel Widerstand hervorrufen. Wir begrüssen aber die Umstellung auf die formalisierte Form der Bewertung.

Wir danken für die Möglichkeit zur Stellungnahme.

Datum: 22. April 2021

Unterschrift:



Mario Röthlisberger
Parteipräsident



Therese Rotzer
Präsidentin Fachgruppe

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