

Fragebogen zur Vernehmlassung zur Teilrevision der Steuerverordnung (Ausführungsbestimmungen Immobilienbewertung)

Der Fragebogen kann elektronisch ausgefüllt werden.

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

Vernehmlassungsteilnehmer/in: **Die Mitte Nidwalden**

1. Festlegung von Grundstücks-kategorien für die Bestimmung der Grundstückswerte nach dem Real- bzw. dem Ertragswert

- 1.1. Stimmen Sie zu, dass die Bewertung zum Realwert bei folgenden Grundstücks-kategorien angewandt wird: bei Ein-, Zwei- und Dreifamilienhäusern, bei Stockwerkeigentum, bei gemischten Wohn- und Geschäftshäusern bis drei Einheiten sowie bei Industrie- und Gewerbeobjekten (Ziff. 3.1 des Berichtes)?

ja nein keine Antwort

Bemerkungen:

Tendenziell werden kleinere Grundstücke damit steuerlich stärker belastet. Wir bevorzugen eine einheitliche Bewertung (allgemein ist der Ertragswert anzustreben).

- 1.2. Stimmen Sie zu, dass die Bewertung zum Ertragswert bei folgenden Grundstücks-kategorien angewandt wird: bei Mehrfamilienhäusern ab vier Wohneinheiten, bei Stockwerkeigentum zu Geschäftszwecken, bei reinen Geschäftshäusern und bei gemischten Wohn- und Geschäftshäusern ab vier Einheiten (Ziff. 3.2 des Berichtes)?

ja nein keine Antwort

Bemerkungen:

- 1.3. Stimmen Sie den Regelungen zur Abgrenzung bei gemischten Objekten zu (Ziff. 3.3 des Berichtes)?

ja nein keine Antwort

Bemerkungen:

Siehe Bemerkung unter 1.1.

2. Ermittlung der Landwerte

- 2.1. Stimmen Sie der Ermittlung der Landwerte nach anerkannten Grundsätzen für Ein-, Zwei- und Dreifamilienhäuser durch die Wüest Partner AG zu (§ A1-26 Anhang zur Steuerverordnung)?

ja nein keine Antwort

Bemerkungen:

Die Hedonische Methode ist fragwürdig bei der Ermittlung der Landwerte, da diese auf Transaktionspreisen beruht. Damit werden die Preise von bestehenden Grundstücken aufgrund von teils spekulativen Transaktionen mitgesteigert (verteuert).

- 2.2. Stimmen Sie der Ermittlung der Landwerte nach anerkannten Grundsätzen für Stockwerkeigentum durch die Wüest Partner AG zu (§A1-26 Anhang zur Steuerverordnung)?

ja nein keine Antwort

Bemerkungen:

Kommentar 2.1.

- 2.3. Stimmen Sie der Ermittlung der Landwerte nach anerkannten Grundsätzen für Industrie- und Gewerbeobjekte durch die Wüest Partner AG zu (§ A1-26 Anhang zur Steuerverordnung)?

ja nein keine Antwort

Bemerkungen:

Kommentar 2.1.

3. Festlegung der Kapitalisierungssätze:

- 3.1. Stimmen Sie der Festlegung des Kapitalisierungssatzes nach anerkannten Grundsätzen für Mehrfamilienhäuser zu (Ziff. 3.2 des Berichtes, §43d Abs. 3 Ziff. 1 StV)?

ja nein keine Antwort

Bemerkungen:

Der Satz ist zu tief angesetzt und es resultiert ein zu hoher Liegenschaftswert. (Es resultieren Liegenschaftswerte wie sie für einen Verkauf der Liegenschaft ermittelt werden. Dies ist im Zusammenhang mit dem Steuerwert nicht adäquat.) Ein hoher Liegenschaftswert bedeutet automatisch ein grösseres Vermögen, welches die Schwelle für Unterstützungen, z.B. Ergänzungsleistungen, etc. anhebt und zu Härtefällen führt. Zum Vergleich: Im Kanton Zürich sollen die Kap-Sätze von heute 7.05% auf 5% gesenkt werden. Dagegen wehren sich Verbände des Kantons Zürich. Sie fordern, dass der Kapitalisierungssatz für Mehrfamilienhäuser mindestens 5.75% und für Geschäftshäuser 6.00% betragen soll.

3.2. Stimmen Sie der Festlegung des Kapitalisierungssatzes nach anerkannten Grundsätzen für Geschäftshäuser zu (Ziff. 3.2 des Berichtes, §43d Abs. 3 Ziff. 2 StV)?

ja nein keine Antwort

Bemerkungen:

Siehe 3.1.

3.3. Stimmen Sie der Festlegung des Kapitalisierungssatzes nach anerkannten Grundsätzen für Stockwerkeigentum zu Geschäftszwecken zu (Ziff. 3.2 des Berichtes, §43d Abs. 3 Ziff. 3 StV)?

ja nein keine Antwort

Bemerkungen:

Siehe 3.1.

4. Festlegung der Mietwertansätze:

4.1. Stimmen Sie der Festlegung der Mietwertansätze nach anerkannten Grundsätzen für Einfamilienhäuser zu (§ A1-25 Abs. 1 Anhang zur Steuerverordnung)?

ja nein keine Antwort

Bemerkungen:

Da ein Praxisbeispiel (alt / neu) fehlt, ist es schwierig, eine Beurteilung abzugeben.

Es darf damit zum aktuellen Zeitpunkt keine verdeckte Steuererhöhung resultieren.

4.2. Stimmen Sie der Festlegung der Mietwertansätze nach anerkannten Grundsätzen für Zweifamilienhäuser zu (§ A1-25 Abs. 2 Anhang zur Steuerverordnung)?

ja nein keine Antwort

Bemerkungen:

Siehe 4.1.

4.3. Stimmen Sie der Festlegung der Mietwertansätze nach anerkannten Grundsätzen für Dreifamilienhäuser zu (§ A1-25 Abs. 3 Anhang zur Steuerverordnung)?

ja nein keine Antwort

Bemerkungen:

Siehe 4.1.

4.4. Stimmen Sie der Festlegung der Mietwertansätze nach anerkannten Grundsätzen für Stockwerkeigentumswohnungen zu (§ A1-25 Abs. 4 Anhang zur Steuerverordnung)?

ja nein keine Antwort

Bemerkungen:

Siehe 4.1.

5. Regelungen bei Abweichungen vom Verkehrswert und für die Anpassung von Grundstücks- und Mietwerten:

5.1. Stimmen Sie den Regelungen bei Abweichungen vom Verkehrswert zu (Ziff. 3.4 des Berichtes)?

ja nein keine Antwort

Bemerkungen:

Es ist nahezu unmöglich, einen effektiven Verkehrswert zu definieren. Welcher soll das sein? Dieser Begriff ist sehr interpretationswürdig. Schwankende Immobilienpreise (Ausreisser nach oben) machen die Berechnung sehr schwierig.

5.2. Stimmen Sie den Regelungen für die Anpassung der für die Bewertung massgebenden Grundlagen zu (Ziff. 3.5 des Berichtes)?

ja nein keine Antwort

Bemerkungen:

Grundsätzlich ist die siebenjährige Anpassung nach Parametern nachvollziehbar. Werden aber zu viele individuelle Anpassungen gefordert, ist der Prozess äusserst aufwendig für die Steuerverwaltung.

PS: Bei wie vielen Anpassungen (prozentual) ist das System aufwändiger als früher?

6. Welche weiteren Vorschläge/Anregungen möchten Sie einbringen?


Bemerkungen:

Eine Modellrechnung (Vergleich alt / neu) für verschieden Fälle hätte die Beurteilung nachvollziehbarer gemacht. Die Behauptung, die Vorlage sei steuerneutral, sollte mit Beispielen und Modellrechnungen (wie bei der jüngsten PK Revision) unterlegt werden. Das Prinzip Hoffnung wird diesem wichtigen Thema einfach nicht gerecht.

Der Mitte ist es ein grosses Anliegen, dass mit der Revision keine verdeckte Steuererhöhung einhergeht. Falls vorgesehen ist, damit einmal einen Mehrertrag bei den Steuererträgen zu erzielen, soll dies transparent aufgezeigt werden.

Die Lageklassen in den Gemeinden Wolfenschiessen, Ennetmoos, Emmetten und Dallenwil sind mit 3 Klassen zu tief. Diese Gemeinden sind weit verstreut mit verschiedenen Ortsteilen (z. Bsp. Oberrickenbach, Wirzweli, Mueterschwandenberg und Stockhütten). Das sind unterschiedliche Gebiete, welche nicht über den gleichen Leisten geschlagen werden dürfen wie das übrige Dorf.

Datum: 24.09.2024
.....

Unterschrift: 
Mario Röthlisberger
Parteipräsident Die Mitte Nidwalden

Bitte schicken Sie den ausgefüllten Fragebogen bis spätestens **Freitag, den 27. September 2024**, an die

Staatskanzlei Nidwalden
Dorfplatz 2
Postfach 1246
6371 Stans

oder in elektronischer Form (PDF oder Word-Dokument) an

staatskanzlei@nw.ch