

Darum geht es bei der Grundstücksteuer

Am 24. November 2024 entscheidet Obwalden über einen Nachtrag zum Schätzungs- und Grundpfandgesetz.

Philipp Unterschütz

In diesen Tagen erhalten die Obwaldner Stimmberechtigten die Abstimmungsunterlagen und Abstimmungserläuterungen zum Urnengang vom 24. November. Dabei geht es um ein doch etwas komplexes Thema: Der Nachtrag zum Schätzungs- und Grundpfandgesetz bestimmt die Grundlagen für die nächste Runde der alle acht Jahre stattfindenden Neuschätzungen ab 2025.

Der Kantonsrat und der Regierungsrat empfehlen ein Ja. In einer Medienmitteilung schreibt der Regierungsrat dazu: «Die Steuerwerte der Grundstücke werden dabei moderat erhöht und kommen wieder etwas näher an die eigentlichen Verkehrswerte zu liegen.» Die steuerliche Mehrbelastung sei aber moderat. «Für 80 Prozent der Grundeigentümerinnen und Grundeigentümer hat die Vorlage eine leicht höhere Steuerbelastung der Vermögenssteuer zur Folge. Für über 20 Prozent der Grundeigentümerinnen und Grundeigentümer werden die

Steuern jedoch nicht höher ausfallen, da ihre auf dem Grundstück lastenden Schulden weiterhin höher als der zu versteuernde Steuerwert sind.» Und für einen Grossteil würde die steuerliche Mehrbelastung weniger als 1,2 Prozent betragen. Nicht betroffen von der Vorlage sind alle Personen ohne Grundeigentum.

Wie die Regierung weiter schreibt, würde dies zu geschätzten Mehreinnahmen beim Kanton und den Gemeinden von 1,58 bis 2,09 Millionen Franken führen. Davon fliessen rund 60 Prozent zu den Gemeinden, 40 Prozent gehen an den Kanton.

Den Hintergrund für die Anpassung erklärt die Regierung

so: Die Steuerwerte der Grundstücke seien seit 2006 aus politischen Gründen kaum angepasst worden. Wegen den gleichzeitig stark angestiegenen Immobilienpreisen seien die Steuerwerte der Grundstücke heute viel tiefer als ihre Verkehrswerte. «Grundstücke werden somit nicht gleich behandelt wie andere Vermögenswerte,

welche zum eigentlichen Verkehrswert besteuert werden, wie beispielsweise Bankguthaben oder Wertschriften. Diese Ungleichbehandlung widerspricht dem Bundesrecht und hat in den letzten Jahren stark zugenommen.» Durch diese Entwicklung würden Mieterinnen und Mieter gegenüber den Grundeigentümerinnen und

Grundeigentümern steuerlich immer stärker benachteiligt.

Kantonsrat empfiehlt klar ein Ja

Der Kantonsrat hat dem Nachtrag mit 52 Ja zu 1 Nein-Stimmen klar zugestimmt. Regierungsrat und Kantonsrat empfehlen ein Ja zur Vorlage. «Es ist notwendig, die in den vergangenen rund 20 Jahren kaum angepassten Steuerwerte der Grundstücke der Realität anzunähern und damit die stossende Ungleichbehandlung zwischen Grundstücken und anderen Vermögenswerten zu reduzieren.» Die allfällige steuerliche Mehrbelastung falle moderat aus und liege immer noch weit unter dem Wertgewinn der Grundstücke der letzten Jahre.

Mit Ausnahme der SVP haben die Obwaldner Parteien noch keine Parolen zu dieser Abstimmung gefasst. Die SVP hat am Parteitag am 24. Oktober die Ja-Parole beschlossen. Die Mitte tagt am 31. Oktober, FDP am 6. November, SP und GLP fassen die Parolen am 8. November.

Einige Hauptinhalte der Vorlage

Anpassung der Landwerte: Für die Berechnung des Steuerwerts wird jedes Grundstück einer Landwertzone mit einem pauschalen Quadratmeter-Preis zugewiesen. Die bisherige Preisbandbreite von 100 bis 800 Franken bildet die Realität nicht mehr korrekt ab. Die Bandbreite wird deshalb neu auf 200 bis 1400 Franken festgelegt. Selbst mit dieser Anpassung liegen die Landwerte noch deutlich unter den effektiven Verkehrswerten,

jedoch kann der Unterschied etwas verringert werden.

Festlegung Netto-Steuerwert: Die Steuerverwaltung ermittelt für jedes Grundstück den Brutto-Steuerwert. Um eine übermässige steuerliche Belastung zu verhindern, wird der Brutto-Steuerwert für die Vermögenssteuer nur zu 60 Prozent berücksichtigt.

Neue Berechnungsart Eigenmietwert: Die Berechnungsweise für den Eigenmiet-

wert wird so vereinfacht, dass grössere Grundstücke nicht übermässig hoch eingeschätzt und manuell korrigiert werden müssen. Die Berechnungen können dadurch zu einem grösseren Teil automatisiert vorgenommen werden.

Steuerneutrale Umsetzung Eigenmietwert: Die Parameter werden so definiert, dass die Vorlage bezüglich des Eigenmietwerts steuerneutral ausgestaltet ist, das heisst dass in diesem Be-

reich gesamthaft keine steuerliche Mehrbelastung resultiert.

Umrechnungsfaktor: Weil nicht alle Grundstücke gleichzeitig neugeschätzt werden können, wird in einer Übergangsphase ein Umrechnungsfaktor für diejenigen Grundstücke angewendet, die noch keine Neuschätzung erfahren haben. Dadurch wird sichergestellt, dass niemand wegen einer früheren oder späteren Schätzung benachteiligt oder bevorzugt wird. (unp)