

Staatskanzlei
Dorfplatz 2
Postfach 1246
6370 Stans

Hergiswil, 28.04.2021

**Teilrevision des Gesetzes über die Steuern des Kantons und der Gemeinden (Steuergesetz. StG) –
(Steuergesetzrevision 2024 - Immobilienbewertung) Vernehmlassung**

Sehr geehrter Herr Landammann
Sehr geehrte Damen und Herren Regierungsräte

Die FDP Nidwalden dankt für die Gelegenheit zur Vernehmlassung betreffend der Teilrevision Kantonales Steuergesetzes. Für die Ausarbeitung dieser Vernehmlassung erfolgte durch die Fachgruppe «STEUERN» der FDP.Die Liberalen Nidwalden.

I. EINLEITUNG

Die FDP-Fraktionsmitglieder haben die von der Fachgruppe vorgelegte Vernehmlassungsantwort zur Steuergesetzrevision 2024 eingehend diskutiert. Der ausgefüllten Fragebogen mit den Bemerkungen zu den einzelnen Anpassungen liegt dieser Vernehmlassung bei. Die Punkte, mit denen wir nicht einverstanden sind oder Anmerkungen notwendig waren, haben wir direkt im Fragebogen zur Vernehmlassung genauer ausgeführt.

II. Zu den einzelnen Bestimmungen

Zu den einzelnen Bestimmungen verweisen wir auf unsere Antworten und Bemerkungen im Fragebogen.

III. Weitere Bemerkungen

Wie bereits in unserer Vernehmlassung zur Steuergesetzrevision 21 stellen wir den Antrag, in naher Zukunft eine Arbeitsgruppe zum Thema „Steuer-Zukunft Kanton Nidwalden“ einzusetzen. In dieser Gruppe sollen Wirtschaftsvertreter, Gemeinderäte sowie auch Vertreter der einzelnen Fraktionen vertreten sein, damit die kantonale Steuerstrategie weiterentwickelt werden kann.

Die folgenden Themen (nicht abschliessend) sehen wir dabei als relevant:

- Positionierung im Bereich natürliche Personen
- Zukunft der Schenkungssteuer (Abschaffung)
- Entwicklung neuer Alleinstellungsmerkmale unter Berücksichtigung des gemäss Steuerharmonisierung gegebenen Spielraums.

Wir danken der Regierung für die geleistete Arbeit und hoffen, dass unsere Anregungen und Bemerkungen in der Teilrevision Steuergesetz 2024 Berücksichtigung finden.

FDP.Die Liberalen Nidwalden

Philippe Banz

Fraktionschef FDP.Die Liberalen Nidwalden

Landrat, Hergiswil



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: *FDP.Die Liberalen Nidwalden*

Allgemeine Bemerkungen

Die FDP.Die Liberalen Nidwalden fordern den Regierungsrat und die Steuerverwaltung auf, unter Berücksichtigung der Vorgaben des StHG und des Bundesgesetzes über die direkten Bundessteuern den ihnen zukommenden Ermessensspielraum bei der Festlegung der Verkehrswerte zugunsten der Liegenschaftsbesitzer auszuüben. Ein höherer Steuerwert führt zu einer tendenziell höheren hypothekarischen Belastung der Grundstücke (um die Differenz zwischen Eigenmietwert und Hypothekarzinszahlung möglichst klein zu halten), was volkswirtschaftlich gesehen nicht zu fördern ist.

Wichtig ist für die FDP-Die Liberalen Nidwalden, dass eine saubere detaillierte Berechnungsgrundlage geschaffen wird. Zwingend notwendig für Gesetzesvorlage sind auch die Zahlen sowie Auswirkungen auf nationalen Finanzausgleich. Ohne diese Fakten wird es schwierig, auf die Gesetzesvorlage einzutreten.

Im Allgemeinen sind die Mehreinnahmen zwingend zu kompensieren, es soll keine direkte oder indirekte Steuererhöhung werden.

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:

Grundsätzlich sind wir mit der Stossrichtung des Regierungsrats einverstanden, die Immobilienbewertung für Steuerzwecke zu vereinfachen und mittels Anwendung klar definierter Formeln und Prozesse sowie durch Abstützung auf bereits anderweitig vorhandene Informationen und Daten nachvollziehbarer zu machen. Ebenfalls begrüssen wir die regelmässige Anpassung der Steuerwerte, um damit grosse Anpassungsschritte zu verhindern. Eine Koordination der für die Bewertung verwendeten Software mit Nachbarkantonen erscheint uns ebenfalls sinnvoll und zielgerichtet.

Ein grosses Fragezeichen setzen wir indes im Moment noch auf die effektiven Auswirkungen der Revision auf die einzelnen Steuerzahler. Die im Bericht zur externen Vernehmlassung enthaltenen Ausführungen sind sehr allgemein gehalten, beinhalten grosse Unsicherheiten und sind daher für eine weitreichende Beurteilung der vorliegenden Gesetzesrevision nicht ausreichend.

Aufgrund der Tatsache, dass viele Immobilien schon lange nicht mehr neu geschätzt wurden, befürchten wir bei, dass bei einer Neuschätzung – unabhängig der Methode - die Werte signifikant höher sein werden. Es ist daher bei der Weiterbearbeitung dieser Teilrevision unbedingt umfassend zu prüfen, welche Auswirkungen die Revision in den verschiedensten Bereichen hat, in denen auf das Vermögen der Steuerpflichtigen zurückgegriffen wird. Prämienverbilligungen, Tarife der Kinderkrippen, Ergänzungsleistungen oder auch der NFA, um nur einige davon zu nennen.

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:

Wir sind grundsätzlich mit der Methode einverstanden. Wir verlangen jedoch, dass vor der Beratung in den landrätlichen Kommissionen eine repräsentative Übersicht mit effektiven Immobilien an den verschiedenen Lagen/in verschiedenen Preisklassen/von verschiedenen Immobilientypen pro Gemeinde erstellt wird. In dieser Übersicht sollen die aktuellen und die neuen Liegenschaftswerte sowie die daraus entstehende steuerliche Belastung gemäss altem und neuem Gesetz gegenübergestellt werden. Erst dann werden wir genauere Aussagen machen können. Es ist davon auszugehen, dass

bei vielen Immobilienbesitzer eine Erhöhung des Steuerwerts auf Ablehnung trifft, auch wenn dieser mit der realen Wertentwicklung von Immobilien in Nidwalden erklärt wird.

Siehe zudem auch unser Kommentar zur Frage 1.

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 Nettomietträgen berechnet.

ja

nein

Enthaltung

Bemerkungen: *Siehe Kommentar zu 1.*

Siehe Kommentar zu Frage 1 und 2

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:

4. 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:

Eine Berechnung des Mietwerts basierend auf dem Grundstückswert und in Anlehnung an Marktmieten macht Sinn. Es ist jedoch darauf zu achten, dass die Koppelung von Mietwert und Grundstückswert nicht zu einer Spiralbewegung führt (ein hoher Mietwert hat einen erhöhenden Einfluss auf den Marktwert einer Liegenschaft, der dann – mittels dem Mietwertansatz wiederum den Mietwert erhöht). Unabhängig dieser Gesetzesrevision sind die FDP. Die liberalen Nidwalden nach wie vor der Ansicht, dass die Besteuerung eines Eigenmietwerts abgeschafft werden sollte. Solange der Eigenmietwert noch als fiktives Einkommen versteuert wird, ist dafür zu sorgen, dass dieses fiktive Einkommen so tief wie möglich ist, um nicht Wohneigentum weiter künstlich zu verteuern.

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

ja nein Enthaltung

Bemerkungen:

Wir sind der Ansicht, dass zumindest bei der ERSTBEWERTUNG nach der neuen Methode die bisherigen Rechtsmittel bestehen bleiben sollen und eine Einsprache bereits auf die Bewertungsverfügung möglich sein muss. Bei Folgebewertungen können wir der vorgesehenen Änderung zustimmen. Begründung: Es ist davon auszugehen, dass bei der Erstbewertung von Immobilien die schon länger nicht mehr geschätzt wurden eine signifikante Wertsteigerung stattgefunden hat. Wir erachten es als besser, wenn man seine Rechtsmittel bereits konzentriert auf die Wertermittlung einsetzen kann und nicht erst später gegen eine komplette Steuerveranlagung einsprechen muss.

6. 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:

Der Mietwert soll so stark ermässigt werden, wie es der Bund maximal erlaubt.

Weitere Bemerkungen?

Bemerkungen:

Der Regierungsrat definiert die regelmässige Anpassung der Werte an die Realität als eines der Hauptziele dieser Revision. Wir erachten es als zwingend, dass nach spätestens 4 – 5 Jahren ein ausführlicher Wirkungsbericht zuhanden des Landrats erstellt wird, um zu prüfen, ob die gesetzten Ziele mit der Gesetzesrevision effektiv erreicht wurden, bzw. noch erreicht werden.

Datum:

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