

Neuregelung der Grundstückschätzungen im Kanton Obwalden

11. Nationales eGovernment-Symposium

**13. November 2017
Hotel Bellevue, Bern**

#753456



Kanton
Obwalden

Agenda

1. Ausgangslage
2. Schaffung gesetzlicher Grundlagen
3. Realisierung Online-Plattform
4. Erfahrungen / Schlussfolgerungen
5. Nächstes Projekt
6. Fragen



Agenda

- 1. Ausgangslage**
2. Schaffung gesetzlicher Grundlagen
3. Realisierung Online-Plattform
4. Erfahrungen / Schlussfolgerungen
5. Nächstes Projekt
6. Fragen



1. Ausgangslage

Bedeutung der Grundstückschätzung

- Grundlage zur Berechnung des Steuerwerts und des Eigenmietwertes
- Weitere Verwendungen des Steuerwerts in OW
 - Veranlagung der Liegenschaftssteuer/Wasserbau (nur noch Gemeinde Giswil)
 - Wasser-Anschlussgebühren einzelner Gemeinden
 - Perimeterkapital für Wuhrgenossenschaften
 - Grundbuchbereinigungsgebühr



1. Ausgangslage

Handlungsbedarf

- Letzte Schätzung vor Ort in den Jahren 1980 - 1982
- Rechnerische Anpassung im Jahr 1995
- Gesetzesgrundlage vom 26. Oktober 2006
 - Jedes Grundstück ist innert 15 Jahren von Amtes wegen einmal neu zu schätzen
- Veränderte Situation im Vergleich zu 1980
 - Ausbaustandard der Wohnungen (Grösse, Qualität usw.)
 - Schallschutz und Wärmedämmung
 - Landwertpreise



1. Ausgangslage

Mögliche Varianten zur Neuregelung

- a) Gesamtrevision
 - Sämtliche Grundstücke vor Ort neu schätzen

- b) Mischvariante
 - Schätzungen vor Ort, welche älter als 10 Jahre sind
 - Büroschätzung (Aufrechnung), welche jünger als 10 Jahre sind

- c) Formelmässige Bewertung unter Mitwirkung der Grundeigentümerinnen und Grundeigentümer

Agenda

1. Ausgangslage
- 2. Schaffung gesetzlicher Grundlagen**
3. Realisierung Online-Plattform
4. Erfahrungen / Schlussfolgerungen
5. Nächstes Projekt
6. Fragen



2. Schaffung gesetzlicher Grundlagen

Ziele der Neuregelung

Nichtlandwirtschaftliche Grundstücke (NLW):

- Rechtsungleichheiten vermeiden
- Einheitlicher Stand der Schätzungen
- Möglichst steuerneutrale Vorlage

Landwirtschaftliche Grundstücke (LW):

- Zeitgemässere Schätzungen mit Verwendung der aktuellsten Schätzungsanleitung

2. Schaffung gesetzlicher Grundlagen

Schätzung NLW mittels formelmässiger Bewertung

Kein Augenschein vor Ort mehr, sondern Bewertung nach folgenden fünf Schritten:

- a. Ermittlung der notwendigen Daten
- b. Bestimmung der Landwerte
- c. Berechnung der Steuerwerte
- d. Berechnung der Netto-Steuerwerte
- e. Berechnung der Eigenmietwerte

2. Schaffung gesetzlicher Grundlagen

Schätzung NLW mittels formelmässiger Bewertung

a. Ermittlung der notwendigen Daten

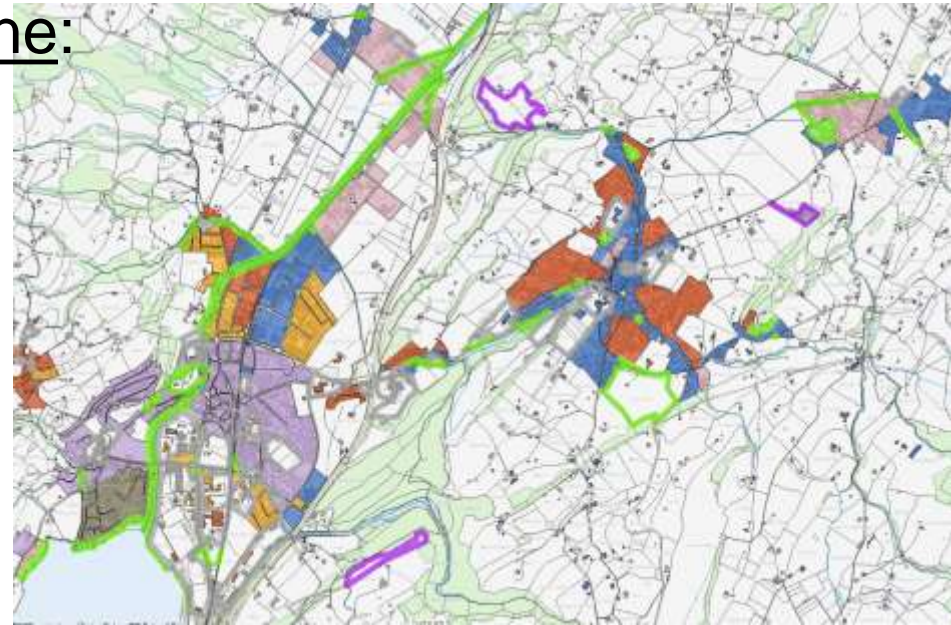
- Steuerverwaltung (STV) erstellt pro Grundeigentümer/in ein Formular
- Darin sind alle bekannten Angaben (Landwert, Gebäudewert, Baujahr etc.) enthalten
- Formular wird – ohne Vorliegen von neuen Schätzungsgründen – alle acht Jahre versandt
- Mitwirkungspflicht der Grundeigentümer/innen: kontrollieren, ergänzen und korrigieren Formular
- Online-Lösung

2. Schaffung gesetzlicher Grundlagen

Schätzung NLW mittels formelmässiger Bewertung

b. Bestimmung der Landwerte

- Innerhalb der Bauzone: Zugehörigkeit zu Landwertzone gemäss Landwertplan.
- Ausserhalb der Bauzone: Wert in Abhängigkeit der Distanz zur nächstgelegenen Landwertzone.



2. Schaffung gesetzlicher Grundlagen

Schätzung NLW mittels formelmässiger Bewertung

c. Berechnung der Steuerwerte

Ausführungsbestimmungen (RR) über die amtliche
Steuerschätzung der NLW-Grundstücke

d. Berechnung der Netto-Steuerwerte

Netto-Steuerwert ist für die Vermögenssteuer
massgeblich: 65 Prozent des Steuerwerts

e. Berechnung der Eigenmietwerte

Staatssteuer: 3,8 % des Netto-Steuerwerts

Direkte Bundessteuer: 4,3 % des Netto-Steuerwerts



2. Schaffung gesetzlicher Grundlagen

Gesetzesprozess

04.09.2012: Auftrag Regierung zur Anpassung der gesetzlichen Grundlagen

03.12.2013: Botschaft des RR an Parlament

16.04.2014: Zustimmung Kantonsrat **48:0**

30.11.2014: Volksabstimmung **65% JA**

01.01.2017: Inkraftsetzung Gesetz

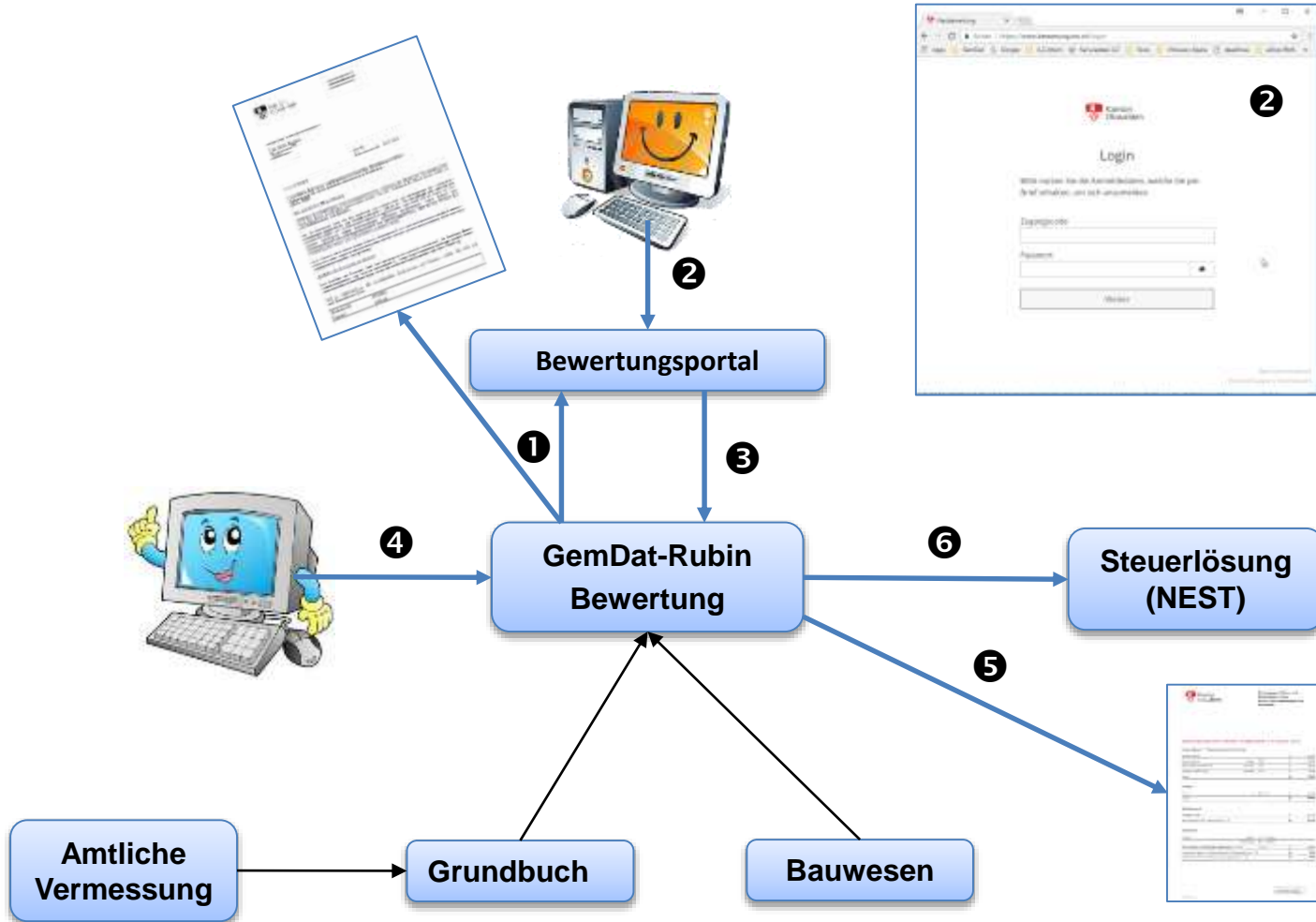


Agenda

1. Ausgangslage
2. Schaffung gesetzlicher Grundlagen
- 3. Realisierung Online-Plattform**
4. Erfahrungen / Schlussfolgerungen
5. Nächstes Projekt
6. Fragen



3. Realisierung Online-Plattform



3. Realisierung Online-Plattform

Mitwirkung der Grundeigentümer

Jeder grundbuchrechtliche Eigentümer erhält einen Brief mit Zugangscode.

Mit Rücksendung dieses Briefes können auch die Papierformulare bestellt werden.

Die Papierdeklarationen werden von der STV im Portal erfasst.

The image shows a letter from the Finanzdepartement FD (Department of Finance) of the Canton of Obwalden. The letter is addressed to 'Felix Muster-Bürger' at 'Bühlgasse 255, 6000 Sarnen'. It is dated 30.07.2017. The subject is 'Festsetzung des Steuer- und Eigenwerts mittels Mitwirkungsverfahren' (Setting of tax and own value using the participation procedure) for the municipality of Engiffleng. The letter explains that the participation procedure is used for the assessment of property tax. It mentions that the procedure was introduced by the 'Gesetz über die Neuregelung der Grundbesitzschätzungen' (Law on the new regulation of property tax assessments) of 30. November 2014. The letter states that the participation procedure is used for the assessment of property tax. It also mentions that the procedure is used for the assessment of property tax. At the bottom of the letter, there is a box for the 'Zugangscode' (Access code) and 'Passwort' (Password). The access code is '6137994' and the password is 'ynfhwgg'.



3. Realisierung Online-Plattform

Mitwirkung der Grundeigentümer

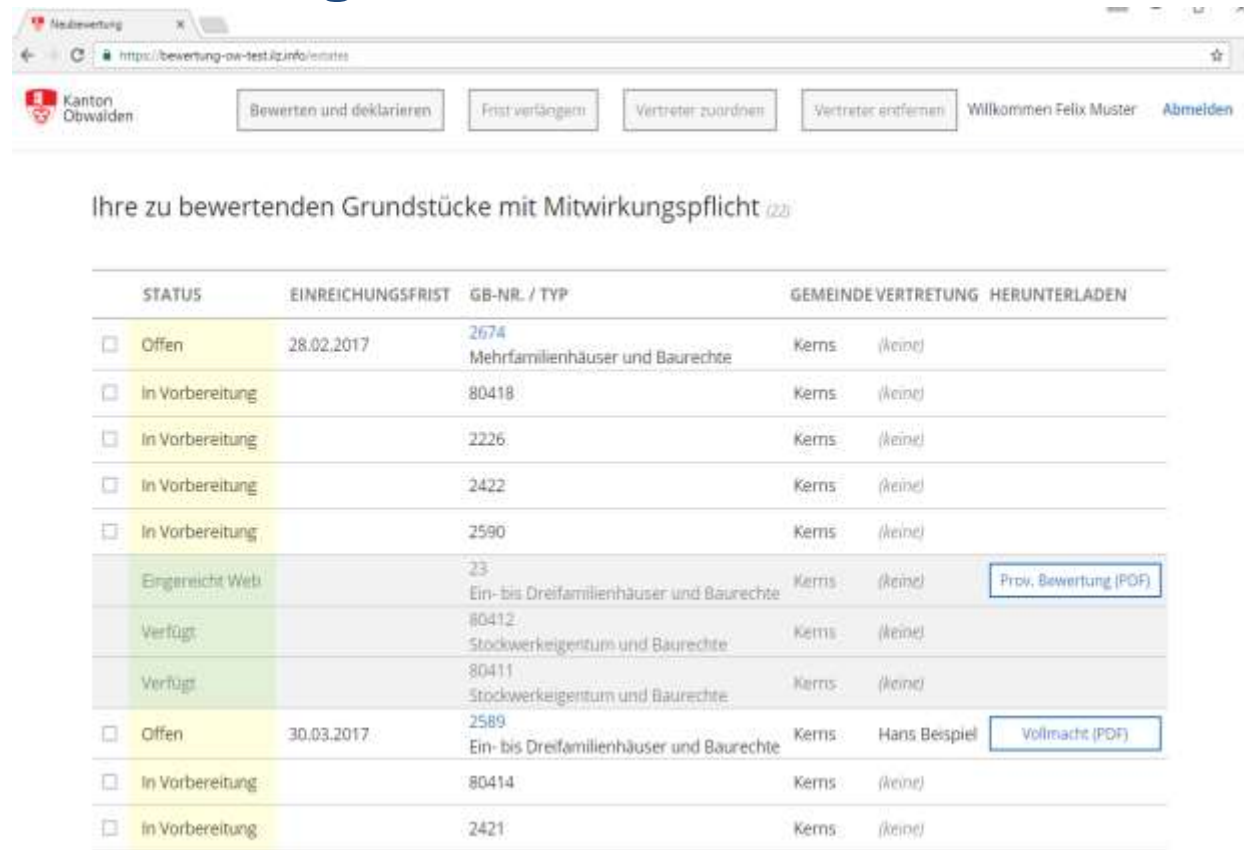
Es werden vier Formulare eingesetzt:

- Ein- bis Dreifamilienhäuser
- Stockwerkeigentum
- Mehrfamilienhaus
- Bauland

3. Realisierung Online-Plattform

Mitwirkung der Grundeigentümer

Portal mit allen zu bewertenden Grundstücken pro Eigentümer



STATUS	EINREICHUNGSFRIST	GB-NR. / TYP	GEMEINDEVERTRETUNG	HERUNTERLADEN
<input type="checkbox"/> Offen	28.02.2017	2674 Mehrfamilienhäuser und Baurechte	Kerns (keine)	
<input type="checkbox"/> In Vorbereitung		80418	Kerns (keine)	
<input type="checkbox"/> In Vorbereitung		2226	Kerns (keine)	
<input type="checkbox"/> In Vorbereitung		2422	Kerns (keine)	
<input type="checkbox"/> In Vorbereitung		2590	Kerns (keine)	
Eingereicht Web		23 Ein- bis Dreifamilienhäuser und Baurechte	Kerns (keine)	Prov. Bewertung (PDF)
Verfügt		80412 Stockwerkeigentum und Baurechte	Kerns (keine)	
Verfügt		80411 Stockwerkeigentum und Baurechte	Kerns (keine)	
<input type="checkbox"/> Offen	30.03.2017	2589 Ein- bis Dreifamilienhäuser und Baurechte	Kerns Hans Beispiel	Vollmacht (PDF)
<input type="checkbox"/> In Vorbereitung		80414	Kerns (keine)	
<input type="checkbox"/> In Vorbereitung		2421	Kerns (keine)	



3. Realisierung Online-Plattform

Mitwirkung der Grundeigentümer

Nach der Einreichung
als PDF verfügbar:

- Ausgefülltes Formular
- Provisorische
Steuerwertberechnung

Formular zur Fortsetzung des Steuer- und Eigenwertes von Ew- bis Dreifamilienhäusern und Barcheuten

PROVISORISCH

1. Angaben zum Grundstück GR-Nr. 2776 Gemeinde Sarren

a. Gebäude: **Korridor**

Besetzung und Adresse der Gebäude

Nr.	BSP*	Beschreibung	Stärke
1	2776A	Folgebauweise mit Einwohnung	Lohnwohnung
2	2776B	Folgebauweise mit Einwohnung	Lohnwohnung

Einzelobjektangaben:

Nr.	Kategorie	Kubatur ¹	Fläche ²	Gemeinschaft	Index
1	W0	1.279	807.000	Individuell	1700
2	W0	1.279	807.000	Individuell	1700

B. Steuerrechtliche Eigentümer*

Eigentümer 1		Korridor	
FD-Nr.:			
Name (Vor-):	Maria Seliger	Nicht Seliger	
Nachname:	Margita	Margita	
Strasse (Nr.):	Stenggenstr. 1960	Stenggenstr. 1960	
PLZ/Ort:	8880 Sarren	8880 Sarren	
Geb. Datum:	11.12.1961	11.12.1961	
Mitgliedschaft:	SB	SB	

Berechnung der steuerbaren Werte für Grundstück GR-Nr. 2776 Gemeinde Sarren

Zahlung Subjekt 1: "Lohnwohnungen mit Einwohnung"

Neuer Gebäudewert		Fr.	807'000
Abwertungsbeitrag	Begrenzt 10%	Fr.	100'000
Steuermehrwert (Grundwert)	Unbegrenzt 20%	Fr.	97'000
Akkumul. Zuschläge	Unbegrenzt 20%	Fr.	19'400
Gesamt		Fr.	579'000

Landwert:

Fläche m ²	4.000 m ²	Fr.	64.200
Gesamt		Fr.	64.200

Netto-Steuerwert:

Steuerwert (100%)	Fr.	1.012.100
Netto-Steuerwert (80%, abgezinst auf 31. 03)	Fr.	432'560

Eigenwert:

Erhalten	grün	2,2%	Erhalten
	Ergrünung	3,2%	Erhalten
Netto-Steuerwert für Eigentümer (abgezinst auf 31. 10)	81,8%	Fr.	350.000
Eigenwert (100%)	und Gemeindefaktor (10%), abgezinst auf 31. 10	Fr.	38'990
Eigenwert (100% Bestandwert 10 7%, abgezinst auf 31. 10)		Fr.	32'900



3. Realisierung Online-Plattform

Projektverlauf

16.01.2015: Kick Off Projekt nach Vorstudie

19.10.2016: Rollout in der Pilotgemeinde Sachseln

13.11.2016: Projektabschluss

- Es fehlt aktuell noch 1 von 7 Gemeinden mit dem Versand des Zugangscodes zur Mitwirkung
- Verfügungen der Neubewertungen werden laufend versandt
- Die Einsprachen halten sich erfreulicherweise in Grenzen



Agenda

1. Ausgangslage
2. Schaffung gesetzlicher Grundlagen
3. Realisierung Online-Plattform
- 4. Erfahrungen / Schlussfolgerungen**
5. Nächstes Projekt
6. Fragen



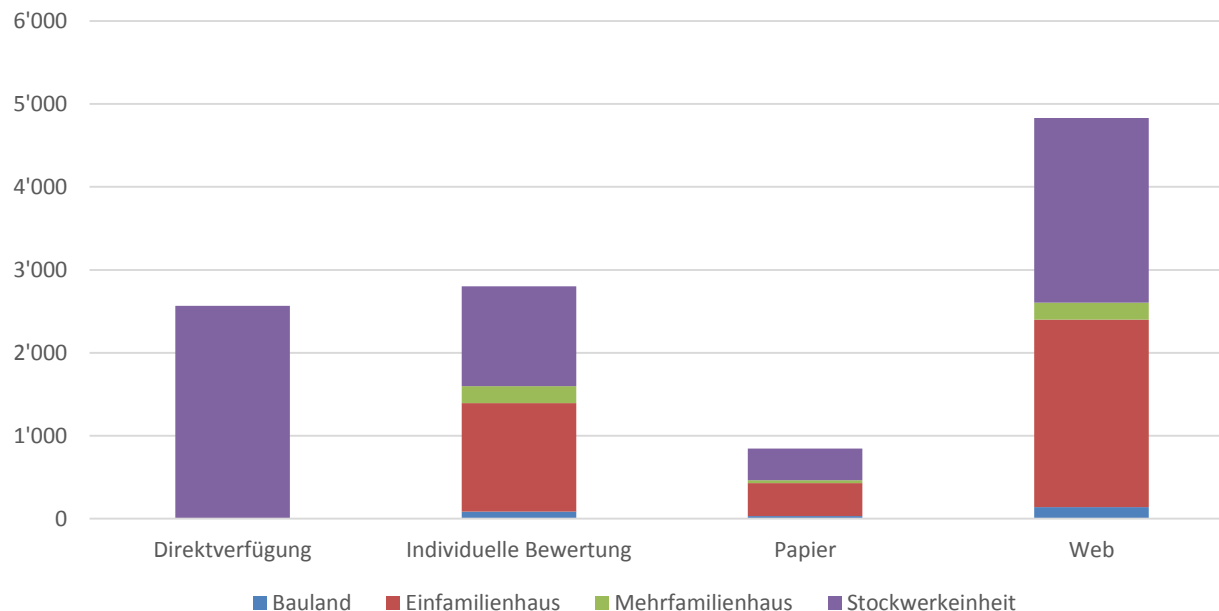
4. Erfahrungen / Schlussfolgerungen

Erstellte Bewertungsgeschäfte

13'430

Eingereichte Bewertungen

5'677

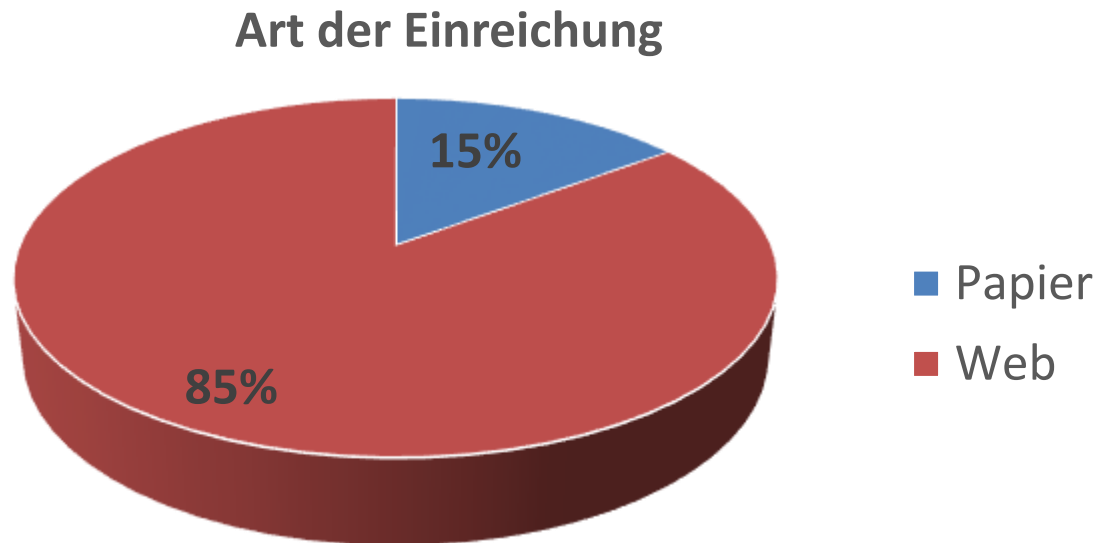


Stand per 24. Oktober 2017



4. Erfahrungen / Schlussfolgerungen

Erstellte Bewertungsgeschäfte	13'430
Eingereichte Bewertungen	5'677



Stand per 24.Oktober 2017



4. Erfahrungen / Schlussfolgerungen

Persönliche Beurteilung

aus Umfrage der Nutzer nach der Mitwirkung



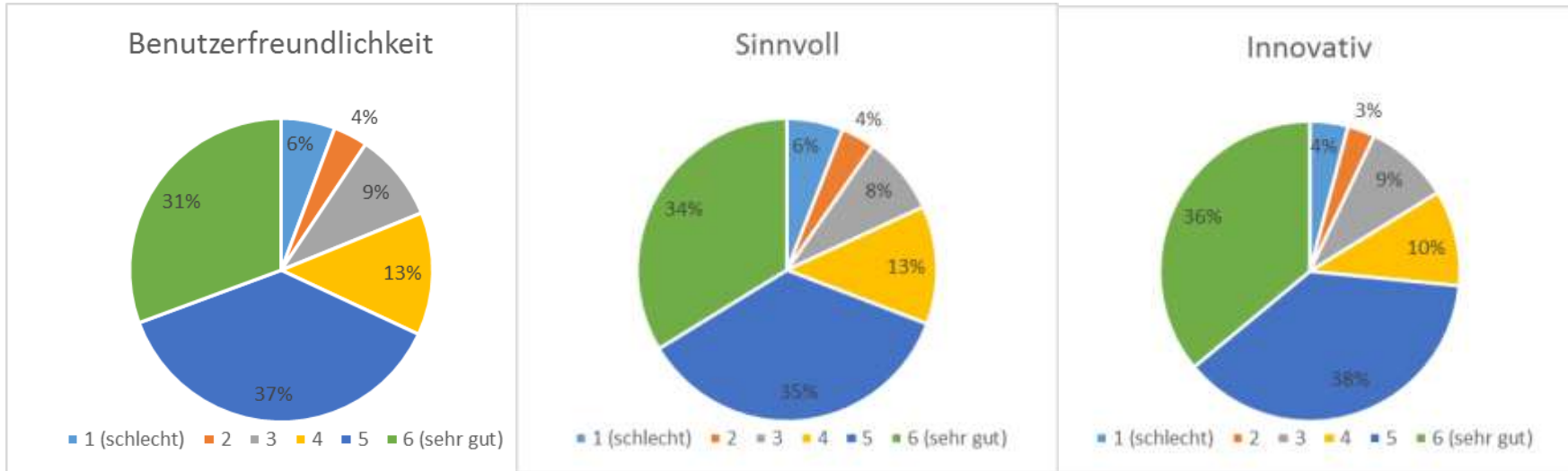
Stand per 24.Oktober 2017



4. Erfahrungen / Schlussfolgerungen

Allgemeine Beurteilung

aus Umfrage der Nutzer nach der Mitwirkung



Stand per 24.Oktober 2017



4. Erfahrungen / Schlussfolgerungen

- Im Grundsatz ist dieses «eGov-Projekt» aus Kostengründen lanciert worden
 - Aufwand für vor Ort Schätzung viel zu teuer
 - Aufwand und Ertrag steht in keinem Verhältnis
- Die Datenqualität beim Staat wird verbessert
 - Daten werden von Grundeigentümer kontrolliert und korrigiert
 - Aber: Die interne Datenbereinigung im Vorfeld ist zentral
- Das Projekt war sehr innovativ
 - anfängliche technische Schwierigkeiten nicht unterschätzen

4. Erfahrungen / Schlussfolgerungen

- **Wir würden es wieder tun!**
- **IT und Business im Einklang führen zum Erfolg!**
- **Innovationen und Herausforderungen lohnen sich!**



Agenda

1. Ausgangslage
2. Schaffung gesetzlicher Grundlagen
3. Realisierung Online-Plattform
4. Erfahrungen / Schlussfolgerungen
- 5. Nächstes Projekt**
6. Fragen



5. Nächstes Projekt

Nachtrag Steuergesetz (Elektronische Einreichung der Steuererklärung)

- Verzicht auf Unterschrift
- Medienbruchfreie Steuererklärung
- Verzicht auf Investition in Scan-Center

Der Nachtrag zum **nächsten e-Gov-Projekt** wurde am 27. Oktober 2017 im Kantonsrat in 2. Lesung beschlossen.



Agenda

1. Ausgangslage
2. Schaffung gesetzlicher Grundlagen
3. Realisierung Online-Plattform
4. Erfahrungen / Schlussfolgerungen
5. Nächstes Projekt
6. **Fragen**



6. Fragen

