



MEDIENINFORMATION

Staffelung bei der Neubewertung der Liegenschaften ist notwendig

Die bisherigen Grundstückswerte weichen erheblich von aktuellen Marktwerten ab. Aufgrund der personellen und technischen Kapazitäten ist eine gleichzeitige Neubewertung aller Liegenschaften unrealistisch und eine Staffelung daher notwendig, hält der Regierungsrat auf einen Vorstoss fest.

In einer Interpellation verlangen Landrat Dominik Steiner, Ennetbürgen, und Mitunterzeichnende Auskunft über die gestaffelt erfolgende Neubewertung aller Liegenschaften im Kanton Nidwalden. Dies insbesondere vor dem Hintergrund der Rechtsgleichheit. Sie befürchten, dass Eigentümerinnen und Eigentümer von Immobilien durch die Staffelung Nachteile erleiden könnten – auch mit Blick auf die Abschaffung des Eigenmietwertes. Aufgezeigt werden sollen zudem mögliche Alternativen zu einer Staffelung.

Die Neubewertung der Immobilien für steuerliche Zwecke ist seit dem 1. Januar 2025 im Gang und hat sich aufgrund sehr veralteter Basisdaten aufgedrängt. Diese bilden das aktuelle Marktniveau nicht mehr ab und führen zu markanten Ungleichheiten. Die Neuschätzung erfolgt schrittweise nach Objektart, wie der Regierungsrat in seiner Antwort auf den Vorstoss festhält. Er räumt ein, dass dadurch Grundstücke früher neu bewertet würden, während andere vorübergehend noch von tieferen Grundstücks- und Eigenmietwerten profitieren. «Es liegt aber in der Natur der Sache, dass aus personellen und technischen Gründen eine Neubewertung nicht für alle rund 30'000 Grundstücke gleichzeitig erfolgen kann», gibt Finanzdirektorin Michèle Blöchliger zu verstehen. Sie betont, dass die Vorgehensweise des Kantons systembedingt und rechtlich korrekt ist. Die mit der neuen Immobilienbewertung eingesetzte Software ermöglicht zwar eine höhere Effizienz, gleichwohl sind die Kapazitäten begrenzt. Für die Umsetzung bei der markanten Zahl an Grundstücken wird entsprechend Zeit benötigt.

Eine Neubewertung aller Grundstücke am selben Stichtag könnte frühestens in einigen Jahren möglich sein. Hätte der Kanton diesen Zeitpunkt abgewartet, hätte sich die erforderliche Anpassung der Grundstückswerte weiter hinausgezögert. Davon weniger tangiert gewesen wären die Eigenmietwerte für selbstgenutztes Wohneigentum, da diese weit weniger stark von aktuellen Marktwerten abweichen.

Insofern bleibt auch die Abschaffung der Eigenmietwerte per 1. Januar 2029 ohne wesentliche Auswirkungen. Davon abgesehen dürfte bis dahin die Mehrheit der Grundstücke im Kanton Nidwalden neu bewertet worden sein, womit für Liegenschaftsbesitzende die Planungs- und Investitionssicherheit hinreichend gewährleistet sein wird.

RÜCKFRAGEN

Michèle Blöchliger, Finanzdirektorin, Telefon +41 79 424 64 47, erreichbar am Donnerstag, 21. Mai, von 13.30 bis 14.15 Uhr.

Stans, 21. Mai 2026