



# Botschaft des Regierungsrats zur Totalrevision der Verordnung über die Schätzungsgebühren

26. September 2023

Herr Präsident  
Sehr geehrte Damen und Herren Kantonsräte

Wir unterbreiten Ihnen die Botschaft zu einer Totalrevision der Verordnung über die Schätzungsgebühren mit dem Antrag, auf die Vorlage einzutreten.

Im Namen des Regierungsrats  
*Landammann: Josef Hess*  
*Landschreiberin: Nicole Frunz Wallimann*

## Inhaltsverzeichnis

<b>Zusammenfassung</b> .....	<b>3</b>
<b>I. Ausgangslage</b> .....	<b>4</b>
<b>1. Schätzungen</b> .....	<b>4</b>
1.1 Nichtlandwirtschaftliche Schätzungen.....	4
1.2 Landwirtschaftliche Schätzungen.....	4
<b>II. Revisionspunkte und Erläuterungen zu den einzelnen Artikeln</b> .....	<b>5</b>
<b>Art. 2: Schätzungsgebühren nichtlandwirtschaftliche Grundstücke</b> .....	<b>5</b>
<b>Art. 3: Schätzungsgebühren landwirtschaftliche Grundstücke</b> .....	<b>6</b>
<b>Art. 4: Rechtskraftbescheinigung</b> .....	<b>8</b>
<b>Art. 5: Rechnungsstellung</b> .....	<b>8</b>
<b>Art. 1, Art. 6 und Art. 7: Gebührenpflicht, Ausführungsbestimmungen und     Übergangsbestimmung</b> .....	<b>8</b>
<b>III. Vernehmlassung</b> .....	<b>9</b>
<b>2. Vernehmlassungsverfahren</b> .....	<b>9</b>
<b>3. Vernehmlassungsergebnisse</b> .....	<b>9</b>
3.1 Allgemeine Bemerkungen.....	9
3.2 Art. 2: Schätzungsgebühren nichtlandwirtschaftliche Grundstücke .....	9
3.3 Art. 3: Schätzungsgebühren landwirtschaftliche Grundstücke .....	10
3.4 Art. 1 sowie 4 bis 7 .....	11
<b>IV. Auswirkungen</b> .....	<b>11</b>
<b>V. Schlusswort</b> .....	<b>11</b>
<b>Anhang I</b> .....	<b>12</b>
<b>Anhang II</b> .....	<b>14</b>

## Zusammenfassung

*Bis April 2018 war die Steuerverwaltung sowohl für die landwirtschaftlichen als auch für die nichtlandwirtschaftlichen Grundstückschätzungen zuständig. Seit Mai 2018 sind die landwirtschaftlichen Schätzungen dem Volkswirtschaftsdepartement, Amt für Landwirtschaft und Umwelt, zugeteilt. Die nichtlandwirtschaftlichen Schätzungen werden weiterhin durch die Steuerverwaltung vorgenommen.*

*Die Gebühren für beide Schätzungsarten wurden auch nach der Umsetzung dieser neuen Zuständigkeiten im selben Artikel der Verordnung über die Schätzungsgebühren (GDB 213.72) geregelt. Mittlerweile hat sich gezeigt, dass auch für die Ermittlung der jeweiligen Gebühren eine Trennung der beiden Schätzungsarten sinnvoll ist. Die Ausgangslage und die Verwendung der Schätzungen ist für die beiden Arten von Grundstücken unterschiedlich. Bei den nichtlandwirtschaftlichen Grundstücken stehen die Verkehrswertschätzungen im Vordergrund, während bei den landwirtschaftlichen Grundstücken neben den Verkehrswertschätzungen vor allem Ertragswertschätzungen zu erstellen und Belastungsgrenzen zu ermitteln sind. Gleichzeitig wurde festgestellt, dass mit den derzeitigen Schätzungsgebühren das Kostendeckungsprinzip nicht mehr eingehalten wird. Die Gebühren decken den für die Schätzungen entstandenen Aufwand nicht mehr ab. Eine moderate Erhöhung der Gebühren, um die anfallenden Selbstkosten des Kantons wieder besser zu decken, ist deshalb angezeigt.*

*Der Regierungsrat erarbeitete aus den dargelegten Gründen eine Totalrevision der Verordnung über die Schätzungsgebühren. Neu werden die Gebühren für die beiden Grundstückarten in zwei separaten Artikeln geregelt. Solche Gebühren fallen nur an, wenn der Grundeigentümer bzw. die Grundeigentümerin eine solche Schätzung verlangt. Weiterhin ohne Kostenfolge für den Grundeigentümer bzw. die Grundeigentümer sind Schätzungen, welche von Amtes wegen vorgenommen werden.*

*Die Vorlage sieht vor, dass neu zwischen einer Grundgebühr und einer Wertgebühr unterschieden wird. Mit der Grundgebühr werden die Kosten für die Auftragserfassung, Anfahrt, Besichtigung des Grundstücks, Nachbearbeitung, Verfügung und digitale Ablage der Schätzungsergebnisse etc. abgedeckt. Die Grundgebühr beträgt sowohl bei den nichtlandwirtschaftlichen Verkehrswertschätzungen als auch bei den landwirtschaftlichen Schätzungen Fr. 600.–. Die Wertgebühr deckt den zusätzlichen Aufwand ab, der bei Schätzungen von grösseren und umfangreichen Liegenschaften entsteht. Bei den nichtlandwirtschaftlichen Grundstücken wie auch bei den landwirtschaftlichen Grundstücken beträgt die Wertgebühr neu 0,05 Prozent (bisher 0,025 Prozent) des Gesamtwertes aller geschätzten Grundstücke.*

*Für die Grundeigentümer und -eigentümerinnen können gegenüber den bisherigen Kostenregelungen moderate Mehrkosten entstehen. Diese Mehrkosten sind aus Sicht des Regierungsrats vertretbar und tragen dazu bei, dass die Selbstkosten dieser Dienstleistung wieder besser gedeckt werden können. Gesamthaft schätzt der Regierungsrat, dass Mehreinnahmen von Fr. 18 000.– bis Fr. 23 000.– erzielt werden.*

## I. Ausgangslage

Im geltenden Recht sind die Gebühren für Verkehrswertschätzungen sowohl für nichtlandwirtschaftliche als auch für landwirtschaftlicher Grundstücke im selben Artikel geregelt (Art. 2 Verordnung über die Schätzungsgebühren [GDB 213.72]). Dies ist darauf zurückzuführen, dass bis April 2018 beide Arten der Schätzungen der Steuerverwaltung zugeteilt waren.

Seit Mai 2018 ist das Volkswirtschaftsdepartement, Amt für Landwirtschaft und Umwelt, für die landwirtschaftlichen Schätzungen zuständig. Die Erfahrungen aus der Praxis der letzten Jahre haben gezeigt, dass auch bei den Gebühren eine Trennung der beiden Schätzungsarten erfolgen soll, da die Ausgangslage und die Verwendung der Schätzungen für die beiden Arten von Grundstücken unterschiedlich sind. Bei den nichtlandwirtschaftlichen Grundstücken stehen die Verkehrswertschätzungen im Vordergrund, während bei den landwirtschaftlichen Grundstücken neben den Verkehrswertschätzungen vor allem Ertragswertschätzungen zu erstellen und Belastungsgrenzen zu ermitteln sind. Die Gebührenhöhe für diese landwirtschaftlichen Schätzungen war in der bisherigen Verordnung zu wenig genau geregelt und wurde auf Basis von amtsinternen Weisungen berechnet. Neu werden deshalb die Gebühren für die beiden Grundstückarten (nichtlandwirtschaftlich und landwirtschaftlich) in zwei separaten Artikeln geregelt. Nebst dieser formalen Anpassung werden mit der vorliegenden Totalrevision auch einzelne Präzisierungen zu den Gebühren vorgenommen.

Zudem sind mit den gegenwärtigen Gebühren die anfallenden Selbstkosten des Kantons nicht gedeckt. Berechnungen ergaben, dass bei grösseren, mit mehreren Objekten bebauten Liegenschaften die Gebührenhöhe um rund 20 Prozent unter den bei der Verwaltung entstehenden effektiven Kosten liegen. Das Kostendeckungsprinzip wird somit nicht mehr eingehalten. Im Anhang sind Berechnungsbeispiele angefügt, welche diese Abweichungen aufzeigen. Die Gebühren werden deshalb moderat angehoben und an die aktuelle Kostenentwicklung angeglichen.

### 1. Schätzungen

#### 1.1 Nichtlandwirtschaftliche Schätzungen

##### 1.1.1 Verkehrswertschätzung

Eine Verkehrswertschätzung kann von Amtes wegen zur Überprüfung von steuerlichen Sachverhalten erstellt werden, z. B. zur Überprüfung und Validierung der von der steuerpflichtigen Person dargelegten Verkehrswerte. Die Kosten für eine solche Verkehrswertschätzung von Amtes wegen können dem Grundeigentümer bzw. der Grundeigentümerin nicht weiterbelastet werden. Jedoch erstellt die Steuerverwaltung im Sinne einer Dienstleistung auch im Auftrag des Grundstückeigentümers bzw. der Grundstückeigentümerin Verkehrswertschätzungen für Grundstücke im Privat- und Geschäftsvermögen. Oft werden solche Verkehrswertschätzungen zum Beispiel für die Regelung von steuerlichen Fragen im Bereich einer Unternehmensnachfolge oder im Hinblick auf die Übertragung von Grundstücken inner- und ausserhalb der Familie verwendet. Diese Dienstleistung wird dem Grundeigentümer bzw. der Grundeigentümerin in Rechnung gestellt.

#### 1.2 Landwirtschaftliche Schätzungen

##### 1.2.1 Schätzung Ertragswert und Belastungsgrenze

Land- und forstwirtschaftliche Grundstücke werden entsprechend ihrer wirtschaftlichen Leistungsfähigkeit zum Ertragswert geschätzt. Im Kanton Obwalden entspricht der landwirtschaftliche Ertragswert dabei dem Vermögenssteuerwert.

Die meisten Ertragswertschätzungen von landwirtschaftlichen Grundstücken werden im Auftrag der Steuerverwaltung durch das Amt für Landwirtschaft und Umwelt erstellt. Die dadurch entstehenden Kosten werden dem Grundeigentümer bzw. der Grundeigentümerin nicht in Rechnung gestellt.

Schätzungen zum Ertragswert werden jedoch im Sinne einer Dienstleistung auch im Auftragsverhältnis erstellt, beispielsweise für die Hofübergabe innerhalb der Familie. Schätzungen zur Festlegung der Belastungsgrenze werden im Zusammenhang mit der Begründung von Pfandrechten erstellt. Die Grundlage dazu bildet Art. 73 ff. des Bundesgesetzes über das bäuerliche Bodenrecht (BGBB; SR 211.412.11). Diese Dienstleistungen werden dem Grundeigentümer bzw. der Grundeigentümerin in Rechnung gestellt.

### 1.2.2 Verkehrswertschätzungen

Eine Verkehrswertschätzung wird in Auftrag gegeben, wenn landwirtschaftliche Grundstücke inner- oder ausserhalb der Familie vererbt oder verkauft werden. Zudem wird bei einer Überführung von Grundstücken vom Geschäfts- ins Privatvermögen (z.B. bei Aufgabe der landwirtschaftlichen Tätigkeit durch den Eigentümer bzw. die Eigentümerin) steuerrechtlich auf eine Verkehrswertschätzung abgestützt. Diese Dienstleistung wird dem Grundeigentümer bzw. der Grundeigentümerin in Rechnung gestellt.

## II. Revisionspunkte und Erläuterungen zu den einzelnen Artikeln

Es wird grundsätzlich zwischen einer Grundgebühr und einer Wertgebühr unterschieden. Die Grundgebühr soll die allgemeinen Aufwendungen, die jede Schätzung verursacht, decken. Mit der Wertgebühr wird dem zusätzlichen Aufwand pro Schätzung Rechnung getragen. Grundstücke mit einem höheren Verkehrswert verursachen wegen der gesteigerten Komplexität mehr Aufwand als Grundstücke mit einem tieferen Verkehrswert.

### **Art. 2: Schätzungsgebühren nichtlandwirtschaftliche Grundstücke**

In Art. 2 des geltenden Rechts sind die Gebühren sehr detailliert und mit verschiedenen Abstufungen sowohl für nichtlandwirtschaftliche als auch für landwirtschaftliche Grundstücke geregelt. Neu enthält Art. 2 nur noch die Gebühren für nichtlandwirtschaftliche Grundstücke und diese werden zudem einfacher und klarer geregelt.

Jeder Auftrag für eine Verkehrswertschätzung initiiert einen Grundaufwand, der bei jeder zu schätzenden Liegenschaft anfällt, unabhängig vom Wert der Liegenschaft. Mit der Grundgebühr sind unter anderem folgende Kosten abgedeckt: Auftragserfassung, Vorbereitungsarbeiten, Anfahrt, Besichtigung des Grundstücks, Nacharbeitung, Verfügung und digitale Ablage des Schätzungsergebnisses. Art. 2 Abs. 1 Bst. a regelt, dass die Grundgebühr weiterhin Fr. 600.– beträgt. Ferner wird neu festgehalten, dass der Bericht, der standardmässig mit jeder Verkehrswertschätzung zuhanden des Grundeigentümers bzw. der Grundeigentümerin erstellt wird, in der Grundgebühr inbegriffen ist. Dies war bisher nicht der Fall. Zudem wird bei der Höhe der Grundgebühr kein Unterschied mehr zwischen bebauten und unbebauten Grundstücken gemacht, da der Bericht neu in der Grundgebühr inbegriffen ist und somit kein unterschiedlicher Aufwand mehr besteht.

Art. 2 Abs. 1 Bst. b regelt neu die Berechnung der Grundgebühr, wenn gleichzeitig eine von Amtes wegen vorzunehmende Steuerschätzung und eine Verkehrswertschätzung erstellt werden. Die Grundgebühr gemäss Art. 2 Abs. 1 Bst. a für die Verkehrswertschätzung wird bei dieser Konstellation um 50 Prozent (entspricht Fr. 300.–) reduziert.

In Art. 2 Abs. 1 Bst. c wird neu geregelt, dass die Grundgebühr bei gleichzeitigen Verkehrswertschätzungen von mehreren benachbarten Grundstücken des gleichen Grundeigentümers bzw. der gleichen Grundeigentümerin ab der zweiten Verkehrswertschätzung um 50 Prozent ermässigt wird. Wenn zum Beispiel derselbe Grundeigentümer bzw. dieselbe Grundeigentümerin

mehrere Stockwerkeinheiten mit jeweils dazugehörenden Nebenräumen wie Parkplätzen und Dispositionsräumen besitzt, so gilt jede Einheit (d.h. eine Wohnung mit den dazugehörenden Nebenräumen) als einzelne Verkehrswertschätzung. In diesem Fall wird für die erste Einheit bzw. den ersten Auftrag die Grundgebühr von Fr. 600.– in Rechnung gestellt, für alle weiteren Einheiten bzw. Aufträge wird die reduzierte Grundgebühr von Fr. 300.– in Rechnung gestellt. Dies ist angemessen, da der Grundaufwand und die Anfahrt für die Besichtigung mehrerer Grundstücke zusammengenommen werden können bzw. nur einmal anfallen.

Da die Gebühren für landwirtschaftliche Grundstücke neu in Art. 3 geregelt werden, wird der bisherige Art. 2 Abs. 1 Bst. d aufgehoben.

Die Wertgebühr wird neu in Art. 2 Abs. 1 Bst. d geregelt. Sie beträgt neu 0,05 Prozent (0,5 Promille) des Gesamtwerts aller geschätzten Grundstücke (bisher: 0,25 Promille des Schätzwerts). Diese Kostensteigerung berücksichtigt die allgemeine Kostenentwicklung der letzten Jahre. Jedoch werden wie bisher keine weiteren Schreibgebühren oder Spesenentschädigungen für Besichtigungen vor Ort in Rechnung gestellt.

Der bisherige Art. 2 Abs. 2 (Ermässigung der Gebühr um 25 Prozent, wenn eine nichtlandwirtschaftliche Steuerschätzung beantragt wird) wird aufgehoben. Diese Regelung kam in der Praxis nie zur Anwendung.

In Art. 2 Abs. 2 wird festgelegt, dass je geschätztes Grundstück maximal eine Gebühr von Fr. 5 000.– erhoben wird. Verkehrswertschätzungen in dieser Grössenordnung sind sehr selten und mit dem Maximalbetrag von Fr. 5 000.– können die Selbstkosten in der Regel gedeckt werden.

Bisher bestand keine einheitliche Regelung zu den Kosten für besondere Aufträge im Zusammenhang mit Verkehrswertschätzungen (z. B. Berechnungen zum Wohnrecht oder Berichterstattungen, welche über den Standardbericht hinausgehen). In Art. 2 Abs. 3 wird neu festgehalten, dass diese Kosten nach dem effektiven Aufwand berechnet werden. Der Regierungsrat legt die Stundenansätze in Ausführungsbestimmungen fest.

Eine Verkehrswertschätzung von nichtlandwirtschaftlichen Grundstücken fällt nicht periodisch an, sondern nur, wenn diese Dienstleistung durch den Grundeigentümer bzw. der Grundeigentümerin in Auftrag gegeben wird. Im Schnitt wurden in den Jahren 2020 bis 2022 mit 50 bis 70 Verkehrswertschätzungen pro Jahr knapp Fr. 50 000.– an Gebühren für nichtlandwirtschaftliche Verkehrswertschätzungen in Rechnung gestellt. Gesamthaft betrachtet führen die oben ausgeführten Anpassungen zu leicht höheren Einnahmen im Umfang von schätzungsweise Fr. 5 000.– bis Fr. 10 000.– pro Jahr. Dadurch können die anfallenden Selbstkosten wieder besser gedeckt werden.

### **Art. 3: Schätzungsgebühren landwirtschaftliche Grundstücke**

Im neuen Art. 3 sind sämtliche Gebühren für Schätzungen des Ertragswerts, der Belastungsgrenze und des Verkehrswerts von landwirtschaftlichen Grundstücken geregelt. Bisher wurde die Gebührenhöhe in diesem Bereich mittels amtsinterner Weisungen festgelegt, da diese in der geltenden Verordnung nicht ausdrücklich geregelt war.

Aufträge für Schätzungen des Ertragswerts und der Belastungsgrenze von landwirtschaftlichen Grundstücken umfassen oft mehrere Grundstücke. Die in Art. 3 Abs. 1 Bst. a festgelegte Grundgebühr von Fr. 600.– für ein Grundstück deckt die Kosten für die Auftragserfassung, Vorbereitungsarbeiten, Anfahrt, Besichtigung des Grundstücks, Nacharbeitung, Verfügung und digitale Ablage des Schätzungsergebnisses. Die ermässigten Grundgebühren für zusätzliche Grundstücke des gleichen Grundeigentümers bzw. der gleichen Grundeigentümerin berücksichtigen den

reduzierten Mehraufwand (Art. 3 Abs. 1 Bst. b). Im Vergleich zur bisherigen Praxis entstehen für die Auftraggebenden differenzierte Kostenveränderungen. Für Grundeigentümer bzw. Grundeigentümerinnen mit wenigen Grundstücken fallen die Schätzungsgebühren höher aus, da die Grundgebühr für das erste Grundstück um Fr. 100.– angehoben wird. Hingegen relativieren sich die Veränderungen der Grundgebühren, da bei gleichzeitiger Schätzung mehrerer Grundstücke, was bei Schätzungen landwirtschaftlicher Grundstücke meistens der Fall ist, die Gebühr für die weiteren unbebauten Grundstücke um Fr. 30.– gesenkt wird und neu Fr. 20.– beträgt.

Eine Verkehrswertschätzung wird auf der Grundlage der Ertragswertschätzung erstellt. Wird zusätzlich zum Ertragswert eine Verkehrswertschätzung in Auftrag gegeben, wird für diesen Auftrag eine Pauschale von Fr. 300.– verrechnet, welche den Mehraufwand inklusive Erstellung eines Schätzungsberichts deckt (Art. 3 Abs. 1 Bst. c). Diese Gebühren bleiben im Vergleich zur bisherigen Praxis unverändert.

Wird im Nachgang (max. sechs Monate) einer von Amtes wegen durchgeführten Steuerschätzung eine Schätzung des Ertragswerts, der Belastungsgrenze oder des Verkehrswerts in Auftrag gegeben, so werden die Grundgebühren um 50 Prozent ermässigt (Abs. 2).

Die zusätzlich zur Grundgebühr zu erhebende Wertgebühr wird gleich berechnet wie jene für nichtlandwirtschaftliche Grundstücke (Art. 3 Abs. 1 Bst. d). Im Vergleich zur bisherigen Praxis entstehen für die Grundeigentümer bzw. Grundeigentümerinnen Mehrkosten pro Auftrag von durchschnittlich Fr. 240.–. Gesamthaft ergibt dies jährliche Mehreinnahmen für den Kanton von rund Fr. 13 000.–. Die untenstehende Tabelle zeigt dies anhand von Berechnungsbeispielen:

*Bisherige Gebühren gemäss Verordnung Schätzungsgebühren und amtsinternen Weisungen*

Grundgebühr	Auftrag				
	1	2	3	4	5
Bebaute Grundstücke	500	500	500	500	500
		100	100	100	100
Unbebaute Grundstücke			50	50	50
				50	50
					50
Total Grundgebühr	500	600	650	700	750
<b>Wertgebühr</b>					
Hauptobjekt	300 000	300 000	300 000	300 000	300 000
Nebenobjekt		150 000	150 000	150 000	150 000
Grundstücke			75 000	75 000	75 000
				75 000	75 000
					75 000
Total Gesamtwert	300 000	450 000	525 000	600 000	675 000
Wert über Fr. 500 000.–			25 000	100 000	175 000
0,03%			8	30	53
<b>Total Grund- und Wertgebühr</b>	<b>500</b>	<b>600</b>	<b>658</b>	<b>730</b>	<b>803</b>
Schätzung Verkehrswert	300	300	300	300	300

*Neue Gebühren gemäss totalrevidierter Verordnung Schätzungsgebühren*

Grundgebühr	Auftrag				
	1	2	3	4	5
Bebaute Grundstücke	600	600	600	600	600

	100	100	100	100	100
Unbebaute Grundstücke		20	20	20	20
			20	20	20
					20
Total Grundgebühr	600	700	720	740	760
Differenz Grundgebühr	100	100	70	40	10
<b>Wertgebühr</b>					
Hauptobjekt	300 000	300 000	300 000	300 000	300 000
Nebenobjekt		150 000	150 000	150 000	150 000
Grundstücke			75 000	75 000	75 000
				75 000	75 000
					75 000
Total Gesamtwert	300 000	450 000	525 000	600 000	675 000
0,05%	150	225	263	300	338
Differenz Wertgebühr	150	225	255	270	285
<b>Total Grund- und Wertgebühren</b>	<b>750</b>	<b>925</b>	<b>983</b>	<b>1 040</b>	<b>1 098</b>
Schätzung Verkehrswert	300	300	300	300	300
Differenz	0	0	0	0	0
<b>Differenz Total</b>	<b>250</b>	<b>325</b>	<b>325</b>	<b>310</b>	<b>295</b>

Tabelle 1: Berechnungsbeispiele bisherige und neue Gebühren für landwirtschaftliche Grundstücke

Art. 3 Abs. 3 wird analog zu Art. 2 Abs. 3 präzisiert. Bei besonderen Aufträgen wie beispielsweise der Bewertung eines Wohnrechts, provisorischen Schätzung vor der Realisierung einer Investition oder einer Schätzung (welche ohne Begehung vor Ort ausgeführt werden kann) werden die Kosten nach Aufwand verrechnet. Der anzuwendende Stundenansatz wird vom Regierungsrat in Ausführungsbestimmungen festgelegt.

#### **Art. 4: Rechtskraftbescheinigung**

Art. 4 regelt die Gebühr für eine Rechtskraftbescheinigung, welche das Amt für Landwirtschaft und Umwelt erhebt, wenn die beschwerdeberechtigte Partei keine Rechtsmittel ergreift. Diese beträgt Fr. 30.– und entspricht der bisher einverlangten Gebühr.

#### **Art. 5: Rechnungsstellung**

Im vorliegenden Artikel werden die Zuständigkeiten für die Rechnungsstellung aufgrund der neuen Art. 2 und Art. 3 ausgeführt. Die Rechnungsstellung für Schätzungsgebühren von nicht-landwirtschaftlichen Grundstücken erfolgt durch die kantonale Steuerverwaltung, jene für landwirtschaftliche Grundstücke durch das Amt für Landwirtschaft und Umwelt. Damit wird die seit 2018 infolge der unterschiedlichen Zuständigkeiten gelebte Praxis in der Verordnung festgehalten.

#### **Art. 1, Art. 6 und Art. 7: Gebührenpflicht, Ausführungsbestimmungen und Übergangsbestimmung**

Art. 1 der geltenden Verordnung ist nicht korrekt formuliert, da er dem Wortlaut nach alle Amtshandlungen im Anwendungsbereich des Schätzungs- und Grundpfandgesetzes umfasst. Die von Amtes wegen vorzunehmenden Schätzungen sind indessen kostenfrei (Art. 15 Abs. 3 des Gesetzes). Aus diesem Grund wird die Gebührenpflicht in Art. 1 präzisiert. Eine solche gilt nur für die von den Grundeigentümern bzw. Dritten in Auftrag gegebenen Schätzungen.

Art. 6 hält fest, dass der Regierungsrat die zum Vollzug erforderlichen Ausführungsbestimmungen erlässt. In Art. 7 wird die Übergangsbestimmung geregelt, wonach die Verordnung auf alle Verfahren angewendet wird, die nach dem Zeitpunkt des Inkrafttretens eingeleitet wurden. Diese beiden Artikel werden unverändert aus dem bisherigen Recht (Art. 4 und Art. 5) übernommen.

### **III. Vernehmlassung**

#### **2. Vernehmlassungsverfahren**

Die Vorlage wurde vom Regierungsrat am 24. Mai 2023 zuhanden der Vernehmlassung verabschiedet. An der Vernehmlassung teilgenommen haben:

- Politische Parteien: CVP Obwalden - Die Mitte, FDP, SP, SVP;
- Einwohnergemeinden: Sarnen, Kerns, Sachseln, Alpnach, Giswil, Lungern, Engelberg;
- Weitere: Bauernverband Obwalden, Landfrauenverband Obwalden.

Es sind insgesamt 13 Stellungnahmen eingegangen. Die Vernehmlassung dauerte bis am 29. August 2023. Eine Zusammenfassung der Vernehmlassungsergebnisse ist in der Beilage zur Botschaft enthalten.

#### **3. Vernehmlassungsergebnisse**

##### **3.1 Allgemeine Bemerkungen**

CVP Obwalden - Die Mitte sowie die Einwohnergemeinden Sarnen, Alpnach und Lungern wünschen sich genauere Ausführungen zu den anfallenden Kosten bzw. zum effektiven Aufwand sowie einen Vergleich zur Höhe der Kosten bei privaten Anbietern.

Dem Anliegen nachkommend sind im Anhang Beispiele zur Berechnung der anfallenden Kosten im Vergleich mit der Gebührenhöhe eingefügt. Zudem nahm die Steuerverwaltung Abklärungen bei privaten Anbietern vor. Diese ergaben, dass auch bei privaten Anbietern oft eine Pauschale vereinbart wird. Durchschnittlich wird mit einem Stundenansatz von Fr. 150.– bis Fr. 170.– gerechnet. Dieser Ansatz liegt somit über dem Stundenansatz von Fr. 120.–, welcher derzeit sowohl bei der Steuerverwaltung als auch beim Amt für Landwirtschaft und Umwelt angewendet wird.

Ähnliche Angaben verlangt die SVP zu Art. 2, welche nach der Anzahl Schätzungen für den angegebenen Zeitraum fragt, um die höheren Gebühreneinnahmen zu plausibilisieren. Diese Ergänzung wird in den Ausführungen zu Art. 2 angebracht.

Die Einwohnergemeinden Sarnen und Lungern erkundigten sich nach der Höhe einer allfälligen Quersubventionierung der Grundstückschätzungen durch die Steuerzahler. Der Regierungsrat hält hierzu fest, dass die erhobenen Gebühren grundsätzlich kostendeckend sein sollen und keine „Quersubvention“ dieses Angebots im grösseren Ausmass vorgesehen ist.

Der Bauernverband und der Landfrauenverband fragen, wie Schätzungen von Stockwerkeigentum (mit Tiefgarage und Aussenparkplatz) vorgenommen und verrechnet werden. Hierzu wird auf die Ausführungen in Kapitel 2 (Art. 2 Abs. 1 Bst. c) verwiesen.

##### **3.2 Art. 2: Schätzungsgebühren nichtlandwirtschaftliche Grundstücke**

Der neue Art. 2 wird von sämtlichen Vernehmlassungsteilnehmenden mit Ausnahme der SVP, des Bauernverbands und des Landfrauenverbands befürwortet (10 Ja, 3 Nein). Die Aufteilung der Gebühren für landwirtschaftliche und nichtlandwirtschaftliche Grundstückschätzung in zwei separate Artikel wird dabei in allen Stellungnahmen befürwortet.

Bei Abs. 1 Bst. a schlägt die SVP eine Grundgebühr von Fr. 500.–, der Bauernverband und der Landfrauenverband eine von Fr. 550.– vor. Die beiden letzteren beantragen zudem in Abs. 1 Bst. d den Mindestbetrag von Fr. 100.– zu streichen. In allen drei Stellungnahmen wird zudem beantragt, in Abs. 2 einen Maximalbetrag von Fr. 5 000.– pro Grundstück festzulegen (d.h. die Reduktion von 20 Prozent für darüberliegende Beträge zu streichen). Die SVP möchte ausserdem in Abs. 1 Bst. d die Wertgebühr bei 0,025 Prozent belassen. Sie begründet ihre Anträge damit, dass bei einem angenommenen Stundenansatz von Fr. 100.– mit der Grundgebühr von Fr. 500.– bereits fünf Stunden Aufwand gedeckt seien, was ausreichen müsse. Gebühren seien keine Steuern; es sei zwar richtig, dass diese verursachergerecht verrechnet werden, jedoch sei beim Kanton nach Effizienzsteigerungen zu suchen, um die Kosten zu senken. Die beiden Verbände geben an, dass eine gesamthafte Steigerung der Gebühren um zehn Prozent ausreichen müsse. Die Mindereinnahmen aus Kleinstgrundstücken seien aus den Einnahmen bei den übrigen Grundstücksschätzungen auszugleichen.

Der Regierungsrat hält hierzu fest, dass die mittlerweile ergänzten Angaben zum effektiven Aufwand aufzeigen (siehe Anhang), dass mit den von SVP, Bauernverband und Landfrauenverband vorgeschlagenen Gebührenreduktionen der anfallende Arbeitsaufwand nicht mehr genügend gedeckt wäre. Die Grundstücksschätzungen werden bereits heute effizient durchgeführt und weitere Kosteneinsparungen in diesem Bereich sind nicht möglich. Jeder Auftrag für eine Schätzung initiiert einen Grundaufwand, der bei jeder zu schätzenden Liegenschaft anfällt, unabhängig von deren Grösse oder Wert. Private Anbieter erbringen vergleichbare Dienstleistungen zu deutlich höheren Preisen.

Zudem wird zu Abs. 1 Bst. b die Frage aufgeworfen, wie sichergestellt wird, dass ein Auftraggeber erfährt, wenn gleichzeitig zu seinem Auftrag zusätzliche eine amtliche Steuerschätzung durchgeführt wird. In diesen Fällen wird der Grundeigentümer bzw. die Grundeigentümerin durch die Steuerverwaltung informiert.

Der im Rahmen der Vernehmlassung eingebrachte Vorschlag der Deckelung des Gebührenrahmens beim Maximalbetrag von Fr. 5 000.– pro Grundstück in Art. 2 Abs. 2 wird aufgenommen. Verkehrswertschätzungen in dieser Grössenordnung sind sehr selten und der Aufwand dafür kann mit dem maximalen Gebührenbetrag von Fr. 5 000.– in aller Regel gedeckt werden.

Art. 2 Abs. 3 der Vernehmlassungsvorlage lautete: „Für die Erstellung eines ausführlichen Berichts sowie für besondere Aufträge werden die Kosten nach dem effektiven Aufwand berechnet. Der Regierungsrat legt die Stundenansätze in Ausführungsbestimmungen fest.“ In einigen Stellungnahmen wurde nach der Definition des „ausführlichen Berichts“ gefragt. Nach einer nochmaligen Überprüfung wird dieser Begriff gestrichen und die Formulierung gemäss Art. 3 Abs. 3 übernommen. Neu ist somit von „besonderen Aufträgen“ die Rede, worunter auch Informationen gehören, die über den Standardbericht hinaus gehen. Dies wird unter Kapitel 2 der vorliegenden Botschaft aufgenommen und ergänzt.

### 3.3 Art. 3: Schätzungsgebühren landwirtschaftliche Grundstücke

Dieser Artikel wird in zehn Stellungnahmen befürwortet, während drei ihn ablehnen. Die SVP beantragt auch hier eine Senkung der Grundgebühr in Abs. 1 Bst. a auf Fr. 500.– sowie das Beibehalten der Wertgebühr bei 0,025 Prozent. Der Bauernverband und der Landfrauenverband verlangen wie bereits bei Art. 2 eine Grundgebühr von Fr. 550.– und eine Streichung des Mindestbetrags von Fr. 100.– in Abs. 1 Bst. d. Der Regierungsrat verweist auf seine Ausführungen zu Art. 2 und sieht keine Notwendigkeit, Anpassungen bei Art. 3 vorzunehmen.

Die Einwohnergemeinde Sachseln fragt, weshalb in Art. 3 Abs. 2 nichtlandwirtschaftliche Grundstücke und landwirtschaftliche Grundstücke ungleich behandelt werden – es sei nicht er-

sichtlich, weshalb bei landwirtschaftlichen Grundstücken ein Zeitraum von sechs Monaten gewährt werde, bei den nichtlandwirtschaftlichen jedoch nicht. Diesbezüglich kann seitens des Regierungsrats ergänzt werden, dass eine landwirtschaftliche Steuerschätzung immer vor Ort vorgenommen wird. Verlangt der Grundeigentümer bzw. die Grundeigentümerin im Nachgang zu dieser amtlichen Steuerschätzung zusätzlich eine Verkehrswertschätzung, so reduziert sich die Grundgebühr gemäss Art. 3 Abs. 2, da in diesem Fall auf eine zweite Begehung verzichtet werden kann.

Bei den nichtlandwirtschaftlichen Grundstücken wird die amtliche Steuerschätzung grundsätzlich nicht vor Ort vorgenommen. Sofern der Grundeigentümer bzw. die Grundeigentümerin eine Verkehrswertschätzung verlangt, welche vor Ort vorgenommen wird, und gleichzeitig daraus eine amtliche Steuerschätzung erstellt werden kann, reduziert sich die Grundgebühr für den Grundeigentümer bzw. die Grundeigentümerin gemäss Art. 2 Abs. 1 Bst. b.

#### 3.4 Art. 1 sowie 4 bis 7

Die Vorschläge zu den Artikeln 1 sowie 4 bis 7 wurden in der Vernehmlassung einstimmig befürwortet.

## IV. Auswirkungen

Die Anpassung der Verordnung über die Schätzungsgebühren verursacht für den Kanton weder Mehrkosten noch personelle Mehraufwände.

Für die Grundeigentümer und -eigentümerinnen können gegenüber den bisherigen Kostenregelungen moderate Mehrkosten entstehen. Diese Mehrkosten sind aus Sicht des Regierungsrats vertretbar, da damit die Selbstkosten dieser Dienstleistung wieder besser gedeckt werden können. Das Kostendeckungsprinzip gemäss Art. 7 Abs. 1 des allgemeinen Gebührengesetzes (AGG; GDB 641.1), wonach sich die Gebühren nach dem massgeblichen Aufwand bemessen, wird weiterhin eingehalten. Im Vergleich mit Anbietern aus der Privatwirtschaft stehen diese Kosten weiterhin in einem guten Preis-Leistungsverhältnis. Die dadurch erzielten Mehreinnahmen von schätzungsweise Fr. 18 000.– bis Fr. 23 000.– stellen für den Kanton Obwalden gesamthaft eine unwesentliche Änderung dar.

## V. Schlusswort

Die aktuelle Verordnung über die Schätzungsgebühren entspricht nicht mehr den geltenden Zuständigkeiten innerhalb der Verwaltung und regelt zudem einige Gebührenarten nur unpräzise. Die Gebühreneinnahmen decken zudem die für die Grundstückschätzung anfallenden Selbstkosten des Kantons nicht mehr ab. Ein Handlungsbedarf ist somit gegeben.

Mit der vorliegenden Totalrevision werden die rechtlichen Grundlagen für die Gebühren für die Verkehrswertschätzungen sowohl für nichtlandwirtschaftliche als auch für landwirtschaftliche Grundstücke vereinfacht und den aktuellen Zuständigkeiten entsprechend neu aufgeteilt. Im Weiteren werden bestehende unklare Formulierungen durch klare Regelungen ersetzt. Die Gebühren werden leicht angehoben, sodass die Selbstkosten wieder besser gedeckt sind.

Beilagen:

- Synopse
- Zusammenfassung der Vernehmlassungsergebnisse

## Anhang I

### Kostenvergleich von nichtlandwirtschaftlichen Verkehrswertschätzungen

Bei den Beispielen wurde die Annahme getroffen, dass mit einem Stundensatz von Fr. 120.– die Selbstkosten des Kantons abgedeckt sind. Dabei sind sämtliche anfallenden Kosten und Auslagen enthalten (z.B. Fahrtkosten, Materialaufwand, Verwaltungskosten, etc.). Der Stundenansatz von Fr. 120.– entspricht demjenigen Ansatz, der bereits jetzt für besondere zusätzliche Aufträge im Zusammenhang mit Verkehrswertschätzungen in Rechnung gestellt wird.

*Beispiel 1: Einfaches, kleines Objekt, gute Unterlagen vorhanden*

<b>Tätigkeit</b>	<b>Std.</b>	<b>Ansatz</b>	<b>Total</b>
Annahme Auftrag, Telefonat	0.25		
Vorbereitung der Unterlagen	0.25		
Sichtung der Unterlagen, Anmeldung Besichtigung	0.50		
Entwurf Formular für Verkehrswertschätzung	0.75		
An- und Rückfahrt, Begehung, Besprechung mit Auftraggeber	2.00		
Berechnungen vornehmen, Bericht schreiben	1.00		
Gegenkontrolle (4-Augen-Prinzip)	0.50		
Rechnungsstellung, Versand, Ablage	0.25		
<b>Total effektiver Aufwand</b>	<b>5.75</b>	<b>Fr. 120.–</b>	<b>Fr. 690.–</b>

#### Bisherige Rechnungsstellung

Grundpauschale	Fr.	600.–
Wertgebühr 2,5 Promille (Minimalgebühr)	Fr.	100.–
<b>Total bisherige Gebühr</b>	<b>Fr.</b>	<b>700.–</b>
Effektiver Aufwand	Fr.	690.–
<i>Differenz Gebühr zum effektiven Aufwand</i>	<i>Fr.</i>	<i>+ 10.–</i>

#### Rechnungsstellung gemäss vorliegender Botschaft

Grundpauschale	Fr.	600.–
Wertgebühr 5 Promille (Minimalgebühr)	Fr.	100.–
<b>Total Gebühr gemäss vorliegender Botschaft</b>	<b>Fr.</b>	<b>700.–</b>
Effektiver Aufwand	Fr.	690.–
<i>Differenz Gebühr zum effektiven Aufwand</i>	<i>Fr.</i>	<i>+ 10.–</i>

Beispiel 2: Umfangreiches, grösseres Objekt, wenige Unterlagen vorhanden

<b>Tätigkeit</b>	<b>Std.</b>	<b>Ansatz</b>	<b>Total</b>
Annahme Auftrag, Telefonat	0.25		
Vorbereitung der Unterlagen	0.25		
Sichtung der Unterlagen, Anmeldung Besichtigung	0.50		
Entwurf Formular für Verkehrswertschätzung	1.00		
An- und Rückfahrt, Begehung, Besprechung mit Auftraggeber	4.00		
Berechnungen vornehmen, Bericht schreiben	2.50		
Gegenkontrolle (4-Augen-Prinzip)	0.75		
Rechnungsstellung, Versand, Ablage	0.25		
<b>Total effektiver Aufwand</b>	<b>9.50</b>	<b>Fr. 120.–</b>	<b>Fr. 1 140.–</b>

Bisherige Rechnungsstellung

Grundpauschale	Fr.	600.–
Wertgebühr 2,5 Promille (Verkehrswert 1.2 Mio.)	Fr.	300.–
<b>Total bisherige Gebühr</b>	<b>Fr.</b>	<b>900.–</b>
Entstandener Aufwand	Fr.	1 140.–
<i>Differenz Gebühr zum effektiven Aufwand</i>	<i>Fr.</i>	<i>- 240.–</i>

Rechnungsstellung gemäss vorliegender Botschaft

Grundpauschale	Fr.	600.–
Wertgebühr 5 Promille (Verkehrswert 1,2 Mio.)	Fr.	600.–
<b>Total Gebühr gemäss vorliegender Botschaft</b>	<b>Fr.</b>	<b>1 200.–</b>
Entstandener Aufwand	Fr.	1 140.–
<i>Differenz Gebühr zum effektiven Aufwand</i>	<i>Fr.</i>	<i>+ 60.–</i>

Die Beispiele zeigen auf, dass die Gebühren gemäss vorliegender Botschaft näher an den effektiven Kosten liegen als dies bisher der Fall war. Kleinere Abweichungen in einzelnen Fällen sind jedoch möglich.

## Anhang II

### Kostenvergleich von landwirtschaftlichen Schätzungen

Bei den Beispielen wurde die Annahme getroffen, dass mit einem Stundensatz von Fr. 120.– die Selbstkosten des Kantons abgedeckt sind. Dies entspricht dem Stundenansatz, der bereits jetzt für besondere zusätzliche Aufträge im Zusammenhang mit Schätzungen in Rechnung gestellt wird.

*Beispiel 1: Ertragswertschätzung mit Belastungsgrenze;  
zwei Grundstücke, beide mit Gebäuden, Belastungsgrenze Fr. 400 000.–*

<b>Tätigkeit</b>	<b>Std.</b>	<b>Ansatz</b>	<b>Total</b>
Annahme Auftrag, Telefonat, Dossier vorbereiten	0.25		
Vorbereitung der Unterlagen	1.00		
Sichtung der Unterlagen, Anmeldung Besichtigung	0.25		
An- und Rückfahrt, Begehung, Besprechung mit Auftraggebenden	2.00		
Nachbearbeitung	1.75		
Verfügung, Rechnungsstellung, Versand	1.00		
Rechtskraftbescheinigung, Mail, Ablage	0.75		
<b>Total effektiver Aufwand</b>	<b>7.00</b>	<b>Fr. 120.–</b>	<b>Fr. 840.–</b>

#### Bisherige Rechnungsstellung

Grundpauschale	Fr.	500.–
1 Grundstück mit Gebäude	Fr.	100.–
Rechtskraftbescheinigung	Fr.	30.–
<b>Total bisherige Gebühr</b>	<b>Fr.</b>	<b>630.–</b>
Effektiver Aufwand	Fr.	840.–
<i>Differenz Gebühr zum effektiven Aufwand</i>	<i>Fr.</i>	<i>- 210.–</i>

#### Rechnungsstellung gemäss vorliegender Botschaft

Grundpauschale	Fr.	600.–
1 Grundstück mit Gebäude	Fr.	100.–
Wertgebühr 5 Promille von Fr. 400 000.–	Fr.	200.–
Rechtskraftbescheinigung	Fr.	30.–
<b>Total Gebühr gemäss vorliegender Botschaft</b>	<b>Fr.</b>	<b>930.–</b>
Effektiver Aufwand	Fr.	840.–
<i>Differenz Gebühr zum effektiven Aufwand</i>	<i>Fr.</i>	<i>+ 90.–</i>

Beispiel 2: Verkehrswertschätzung mit Belastungsgrenze;  
zwei Grundstücke, beide mit Gebäuden;  
Belastungsgrenze Fr. 400 000.–, Verkehrswert Fr. 700 000.–

Tätigkeit	Std.	Ansatz	Total
Annahme Auftrag, Telefonat, Dossier vorbereiten	0.25		
Vorbereitung der Unterlagen	1.25		
Sichtung der Unterlagen, Anmeldung Besichtigung	0.25		
An- und Rückfahrt, Begehung, Besprechung mit Auftraggebenden	2.25		
Nachbearbeitung	3.00		
Verfügung, Rechnungsstellung, Versand	1.25		
Rechtskraftbescheinigung, Mail, Ablage	1.00		
Bearbeitung Schätzer Verkehrswert	3.00		
<b>Total effektiver Aufwand</b>	<b>12.25</b>	<b>Fr. 120.–</b>	<b>Fr. 1 470.–</b>

Bisherige Rechnungsstellung

Grundpauschale	Fr.	800.–
1 Grundstück mit Gebäude	Fr.	100.–
Wertgebühr 3 Promille von Fr. 200 000.–	Fr.	60.–
Rechtskraftbescheinigung	Fr.	30.–
<b>Total bisherige Gebühr</b>	<b>Fr.</b>	<b>990.–</b>
Effektiver Aufwand	Fr.	1 470.–
<i>Differenz Gebühr zum effektiven Aufwand</i>	<i>Fr.</i>	<i>- 480.–</i>

Rechnungsstellung gemäss vorliegender Botschaft

Grundpauschale	Fr.	900.–
1 Grundstück mit Gebäude	Fr.	100.–
Wertgebühr 5 Promille von Fr. 700 000.–	Fr.	350.–
Rechtskraftbescheinigung	Fr.	30.–
<b>Total Gebühr gemäss vorliegender Botschaft</b>	<b>Fr.</b>	<b>1 380.–</b>
Effektiver Aufwand	Fr.	1 470.–
<i>Differenz Gebühr zum effektiven Aufwand</i>	<i>Fr.</i>	<i>- 90.–</i>

Die Beispiele zeigen auf, dass die Gebühren gemäss vorliegender Botschaft näher an den effektiven Kosten liegen als dies bisher der Fall war. Kleinere Abweichungen in einzelnen Fällen sind jedoch möglich.