



Informationen zur Verfügung der Grundstückswerte

In der Beilage erhalten Sie die neue Verfügung für Ihr landwirtschaftlich geschätztes Grundstück im Kanton Nidwalden.

Neue Anleitung für die Schätzung des landwirtschaftlichen Ertragswertes

Der Bundesrat hat die Anleitung zur Schätzung des landwirtschaftlichen Ertragswertes revidiert und per 1. April 2018 in Kraft gesetzt. Der Ertragswert von land- und forstwirtschaftlichen Grundstücken ist nun in dieser aktuell geltenden Fassung festzulegen. Da gleichzeitig auch die Pachtzinsverordnung angepasst wurde, ergeben sich auch Auswirkungen bei der Berechnung der Mietwerte.

Gesetzliche Grundlagen

- Nidwaldner Steuergesetz Art. 51 sowie Steuerverordnung § 44
- Bundesgesetz über die landwirtschaftliche Pacht (LPG)
- Verordnung über die Bemessung des landwirtschaftlichen Pachtzinses (Pachtzinsverordnung)
- Anleitung für die Schätzung des landwirtschaftlichen Ertragswertes (Anhang zur Verordnung über das bürgerliche Bodenrecht)

Steuerliche Auswirkungen

Im Kanton Nidwalden entspricht der Ertragswert der land- und forstwirtschaftlichen Grundstücke dem Grundstückwert und stellt den **Vermögenssteuerwert** dar.

Bei einem landwirtschaftlichen Gewerbe wird der Mietwert der Betriebsleiterwohnung nach landwirtschaftlichen Ansätzen berechnet, dieser entspricht dem Pachtzins. Alle anderen Wohnungen eines landwirtschaftlichen Gewerbes oder wenn kein Gewerbe vorliegt, werden die Wohnungen auf der Basis von Marktmietwerten eingeschätzt.

Der **Mietwert** bildet die Grundlage für die Besteuerung von selbstgenutztem Wohneigentum. Für vom Steuerpflichtigen selbstgenutzte Liegenschaften oder Wohnungen, einschliesslich selbstgenutzter Ferien- und Zweitwohnungen, kann der Mietwert um 40 % reduziert werden. Bei der direkten Bundessteuer beträgt die Reduktion 30 %, wenn die Schätzung nach dem 1. Januar 2025 gültig wurde, und 25 %, wenn die Bewertung vor diesem Datum gültig wurde.

Bei Fragen sind wir gerne für Sie da.

Stans, April 2025

Kantonales Steueramt Nidwalden
Abteilung Immobilienbewertung