



Informationen zur Verfügung der Grundstückswerte

Die Ihnen zugestellte Verfügung der Grundstückswerte wurde nach der seit dem 1. Januar 2025 geltenden vereinfachten und schematischen Verfahren ermittelt. Dadurch wird das Schatzungswesen schneller und transparenter.

Was ist neu?

Nichtlandwirtschaftliche Grundstücke wurden bislang nach der Mischwertmethode, basierend auf einem Augenschein und der Kombination von Real- und Ertragswert, bewertet. Ab sofort wird der Grundstückswert je nach Objektart entweder auf den Real- oder den Ertragswert gestützt. Die Bewertung erfolgt auf Grundlage bereits vorhandener Daten, wie zum Beispiel Sachversicherungswerte, Altersentwertung und Landwerte. Ein Augenschein ist in den meisten Fällen nicht mehr erforderlich.

Alle sieben Jahre werden die für die Bewertung zugrunde liegenden Parameter wie Landwerte, Kapitalisierungssätze und Mietwertansätze, vom Regierungsrat überprüft und gegebenenfalls angepasst. Bei wesentlichen Änderungen des Sachversicherungswertes, der Grundstücksfläche, der Mieterträge, bei Nutzungsänderungen oder bei einer Handänderung erfolgt eine individuelle Anpassung des Grundstückswertes. Der neue Grundstückswert wird dabei auf das Datum der entsprechenden Änderung in Kraft gesetzt. Sofern Sie die Verfügung als Vertreter erhalten haben, erfolgte keine zusätzliche Zustellung an die Eigentümerin oder den Eigentümer.

Wie wird der Grundstückswert berechnet?

Die Bewertungsmethode richtet sich nach der Objektart, die auf der ersten Seite Verfügung der Grundstückswerte unter der Rubrik "Objektart" angegeben ist. Je nach Objektart werden zwei unterschiedliche Bewertungsmethoden angewendet:

- **Realwertmethode:**

Bei unüberbauten Grundstücken, Ein-, Zwei- und Dreifamilienhäusern, Stockwerkeigentum, gemischten Wohn- und Geschäftshäusern bis drei Einheiten sowie bei industriell und gewerblich genutzten Objekten entspricht der Grundstückswert dem Realwert. Der Realwert setzt sich aus dem Landwert und dem Zeitwert der Gebäude zusammen. In begründeten Fällen kann für den Grundstückswert auch der Ertragswert herangezogen werden.

Der **Zeitbauwert** entspricht dem Neubauwert der Nidwaldner Sachversicherung abzüglich einer Entwertung, die sich nach dem Alter des Gebäudes richtet. Der Entwertungsfaktor beträgt bei Ein-, Zwei- und Dreifamilienhäusern sowie bei Stockwerkeigentum 1.5 Prozent des Neubauwertes pro Jahr, jedoch höchstens 45 Prozent des Neubauwertes. Industriell und gewerblich genutzte Objekte werden 2 Prozent des Neubauwertes pro Jahr entwertet, jedoch höchstens 60 Prozent.

Die **Landwerte** können der öffentlichen Landwertkarte entnommen werden. Ihr Grundstück finden Sie durch Eingabe der Grundstücksnummer, der Adresse oder durch direkte Navigation in der Webkarte. Für Stockwerkeinheiten müssen die Adresse oder die Stammgrundstücksnummer eingegeben werden. Jede Gemeinde ist in zwei bis maximal fünf Landwertzonen eingeteilt. Den für Sie zutreffenden Landwert können Sie auf der Landwertkarte unter folgendem Link einsehen:

https://www.gis-daten.ch/map/nw_landwertzonen

oder scannen Sie folgenden QR-Code mit ihrer Kamera-App:



- **Ertragswertmethode:**

Bei Mehrfamilienhäusern ab vier Wohneinheiten, Stockwerkeigentumseinheiten zu Geschäftszwecken, reinen Geschäftshäusern sowie gemischten Wohn- und Geschäftshäusern ab vier Einheiten wird der Grundstückswert nach dem Ertragswert bestimmt. In begründeten Fällen kann für den Grundstückswert auch der Realwert herangezogen werden.

Bei der Bewertung nach dem Ertragswert werden die jährlichen Nettomieteträge durch einen bestimmten Kapitalisierungssatz dividiert. Der Mietwert von selbstgenutzten oder leerstehenden Einheiten wird auf Basis von Vergleichsmieten ähnlicher Objekte ermittelt. Für Wohnliegenschaften gilt ein Kapitalisierungssatz von 5.25 Prozent, während für Geschäftliegenschaften ein Satz von 6.25 Prozent angewendet wird.

Wie wird der Mietwert berechnet?

Bei den Grundstücken, die mit der Realwertmethode bewertet wurden, wird der **Mietwert** anhand eines Prozentsatzes des Grundstückswertes berechnet (Mietwertansatz). Die Mietwertansätze variieren je nach Objektart und sind im Anhang § A1-25 der Steuerverordnung festgelegt. Bei Zwei- und Dreifamilienhäusern wird der ermittelte Mietwert proportional zur Wohnfläche auf die einzelnen Einheiten verteilt.

Was müssen Sie für die Steuererklärung beachten?

Der **Grundstückswert** ist massgebend für die Vermögenssteuer. Aufgrund des aktuellen Umrechnungssatzes von 100 % kann der Grundstückswert unverändert in die Steuererklärung übernommen werden.

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.

Beispiel:

A. Mietwerte gemäss Rückseite der Verfügung der Grundstückswerte:

Mietwertverteilung	Fläche/Einheiten/Zimmeranzahl		Mietwert
Wohnhaus mit 3 Wohnungen			
Wohnung im Obergeschoss	130 m ²	31.71 %	CHF 23'829
Wohnung im Erdgeschoss	130 m ²	31.71 %	CHF 23'829
Wohnung im Dachgeschoss	150 m ²	36.58 %	CHF 27'495
Mietwert		(inkl. Rundungsdifferenz von CHF 2)	CHF 75'155

B. Anwendung für die Steuererklärung:

In diesem Beispiel nutzen Sie die Wohnung im Dachgeschoss selbst. Die beiden anderen Wohnungen sind fremdvermietet, und die Erträge aus deren Vermietung sind zu 100 % steuerbar. Der Mietwert für die selbstgenutzten Liegenschaftsanteile beträgt insgesamt CHF 27'495.

Als Eigenmietwert sind deshalb steuerbar:

Kantonale Steuern:	Abzug 40 %, steuerbarer Eigenmietwert somit 60 % =	CHF	16'497
Bundessteuer:	Abzug 30 %, steuerbarer Eigenmietwert somit 70 % =	CHF	19'246

Sie sind mit der Schätzung nicht einverstanden - was ist zu tun?

Gegen die Schätzung können Sie Einsprache erheben. Bevor Sie dies tun, empfehlen wir Ihnen, sich bei der Abteilung Immobilienbewertung des Kantonalen Steueramtes (041 618 71 24) zu informieren und nachzufragen. Die zuständigen Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter stehen Ihnen gerne zur Verfügung, um Ihnen die notwendigen Auskünfte zu erteilen und Ihnen weiterzuhelfen.