EINGEGANGEN
29. Okt. 2026

Landrat
Toni Niederberger
Stansstaderstrasse 9
6370 Stans

Landrat
Daniel Meister
Bürgenstockstrasse 50
6373 Ennetbürgen

Kanton Nidwalden
Landratssekretariat
Dorfplatz 2
Postfach 1246
6371 Stans

Stans, 21. Oktober 2026

Postulat von Landrat Toni Niederberger und Landrat Daniel Meister betreffend die Grundbuch- und Notariatsgebühren: Kostendeckung statt versteckte Steuern

Sehr geehrter Herr Landratspräsident
Sehr geehrte Kolleginnen und Kollegen

Gestützt auf Art. 53 Abs. 3 des Landratsgesetzes reichen wir folgendes Postulat ein:

1. Antrag

Der Regierungsrat wird beauftragt, zu prüfen und Bericht zu erstatten, wie die Grundbuch- und Notariatsgebühren des Kantons Nidwalden künftig so ausgestaltet werden können, dass sie dem Kostendeckungs- und Äquivalenzprinzip entsprechen.

Dabei sind insbesondere folgende Punkte im Postulat zu beantworten:

1. **Kostendeckungsgrad:** Wie hoch ist der tatsächliche Kostendeckungsgrad der Grundbuch- und Notariatsgebühren? Die Berechnung ist für beide Bereiche separat auszuweisen und hat sämtliche direkt und indirekt zurechenbaren Kosten zu berücksichtigen.
2. **Interkantonaler Vergleich:** Wie positioniert sich der Kanton Nidwalden im Vergleich zu den übrigen Kantonen hinsichtlich der Grundbuch- und Notariatsgebühren? Allfällige Handänderungssteuern sind dabei separat auszuweisen. Zudem sind die jeweiligen Kostendeckungsgrade der entsprechenden Leistungen in den anderen Kantonen darzustellen.
3. **Transparenz der Gebührenkalkulation:** Bildet die heutige Gebührenkalkulation sämtliche relevanten Kosten vollständig, transparent und nachvollziehbar ab? Es ist aufzuzeigen, welche Kostenbestandteile in die Gebührenberechnung einfliessen und wie diese den einzelnen Leistungen zugeordnet werden.
4. **Entwicklung der Gebühreneinnahmen:** In welchem Verhältnis standen die Gebühreneinnahmen und die Kosten der erbrachten Leistungen in den vergangenen fünf Jahren? Insbesondere ist darzulegen, ob und in welchem Umfang die Einnahmen die tatsächlichen Kosten überstiegen haben.
5. **Anpassungsmöglichkeiten:** Mit welchen Anpassungen der Gebührenordnung kann ein langfristig angemessener Kostendeckungsgrad erreicht werden, der den Grundsätzen des Kostendeckungs- und Äquivalenzprinzips entspricht?
6. **Finanzielle Auswirkungen:** Welche finanziellen Auswirkungen hätten mögliche Gebührenanpassungen auf den Kanton Nidwalden und auf die Gebührenpflichtigen?
7. **Gebührenbemessung:** Sind die bestehenden wertabhängigen Gebührenbestandteile weiterhin sachgerecht und verhältnismässig? Es ist zu prüfen, ob alternative Bemessungsgrundlagen, insbesondere Pauschalgebühren oder Höchstbeträge (Plafonierungen), eine verursachergerechtere und verhältnismässigere Gebührenordnung ermöglichen.

2. Begründung

Staatliche Gebühren sollen die Kosten einer Leistung decken. Sie dürfen jedoch nicht dazu dienen, dauerhaft zusätzliche Staatseinnahmen zu generieren. Das Kostendeckungs- und Äquivalenzprinzip gehört zu den grundlegenden Leitplanken des Gebührenrechts.

Bereits vor rund zehn Jahren wurde im Landrat die Frage diskutiert, ob die Grundbuch- und Notariatsgebühren des Kantons Nidwalden die tatsächlichen Kosten deutlich übersteigen. Die damalige Diskussion zeigte, dass die Abgrenzung zwischen kostendeckenden Gebühren und einer faktischen Zusatzbelastung der Bürgerinnen und Bürger sowohl politisch als auch rechtlich von Bedeutung ist.

Zwischen 2021 und 2025 hat der Kanton Nidwalden über 10 Millionen Franken an Grundbuch- und Notariatsgebühren eingenommen. Den ausgewiesenen Aufwendungen von rund 5,7 Millionen Franken steht damit ein Kostendeckungsgrad von rund 176 Prozent gegenüber. Selbst wenn zusätzliche indirekte Kosten zu berücksichtigen sind, wirft diese erhebliche Differenz berechtigte Fragen auf.

Besonders bemerkenswert ist, dass die entsprechenden Tarife in diesem Zeitraum nicht erhöht wurden. Die steigenden Einnahmen sind vielmehr auf wertabhängige Gebühren zurückzuführen, welche automatisch mit höheren Immobilienpreisen und steigenden Pfandsummen anwachsen, ohne dass der staatliche Aufwand im gleichen Ausmass zunimmt.

Zudem fehlt aus heutiger Sicht die notwendige Transparenz über die vollständige Gebührenkalkulation. Es ist nicht ersichtlich, welche direkten und indirekten Kosten, zentralen Dienstleistungen, Abschreibungen oder sonstigen Aufwendungen den Gebühren tatsächlich belastet werden. Für eine sachliche Beurteilung des tatsächlichen Kostendeckungsgrades ist deshalb eine vollständige und nachvollziehbare Kostenrechnung erforderlich.

Besonders ins Gewicht fällt, dass die Führung des Grundbuchs eine staatliche Monopolaufgabe darstellt und die entsprechenden Leistungen ausschliesslich durch den Kanton erbracht werden. Umso wichtiger ist, dass die erhobenen Gebühren in einem angemessenen Verhältnis zu den tatsächlich verursachten Kosten stehen.

Der Regierungsrat soll deshalb die Gebührenkalkulation umfassend überprüfen und aufzeigen, wie die Gebührenordnung künftig so ausgestaltet werden kann, dass eine angemessene Kostendeckung gewährleistet bleibt, ohne dass dauerhaft erhebliche Überschüsse entstehen. Als Orientierung wird ein langfristiger Kostendeckungsgrad von höchstens 120 Prozent vorgeschlagen. Dieser Richtwert berücksichtigt die Notwendigkeit eines angemessenen finanziellen Spielraums für Marktschwankungen, ausserordentliche Investitionen sowie künftige Digitalisierungsvorhaben. Er rechtfertigt jedoch keine dauerhafte Überdeckung, sondern soll eine stabile und vorausschauende Aufgabenerfüllung ermöglichen.

Gebühren ja, aber keine versteckten Steuern. Dies entspricht dem Grundsatz eines fairen, transparenten und bürgernahen Staates.

Freundliche Grüsse

Landrat Toni Niederberger

Landrat Daniel Meister

Folgende Mitglieder des Landrates haben das Postulat von Landrat Toni Niederberger und Landrat Daniel Meister betreffend Grundbuch- und Notariatsgebühren: Kostendeckung statt versteckte Steuern vom 21. Oktober 2026 mitunterzeichnet:

Achermann Elvis		Amstutz Christina	
Bäurle Monika		Benitz Alexander	
Bircher Urs		Blättler Annette	
Blättler Reto		Blättler Roland	
Christen Angela		Christen Matthias	
Christen Urs		Denier Alexander	
Dremmel Bruno		Durrer Katja	
Eicher Jvo		Flüeler Iris	
Gabriel Sepp		Gerig Christof	
Grendelmeier Florian		Grimm Marcel	
Hoffmann Nathalie		Huser Alexander	
Kaiser Roland		Käslin Marcel	
Käslin-Valsecchi Thomas		Krucker Daniel	
Leu Niederberger Martina		Liem Roland	
Meister Daniel		Mezzadri Livio	
Niederberger Daniel		Niederberger-Kreienbühl Toni	
Odermatt Paul		Odermatt-Fallegger Judith	
Odermatt-Niederberger Josef		Poletti Rüfenacht Brigitte	
Risi Beat		Risi Marc	
Rogenmoser Daniel		Rohrer Andreas	
Röthlisberger Marco		Röthlisberger Mario	
Rüttimann Franziska		Schneider Pia	

Schuler Alexander		Senn Gabriela	
Stadler Daniel		Steiner Dominik	
Suter Andreas		Tobler Estermann Sibylle	
Völkle Vreni		Walker Markus	
Wallimann-Sasaki Thomas		Waser-Niederberger Peter	
Weger Fannin Denise		Wettstein David	
Wolf Marc		Zulian Rebekka	
Zurfluh Benno		Zwyssig Daniel	