

BAND 4

Inhaltsverzeichnis

Weisungen SchG – Rechtsgrundlagen

I / 1	Schatzungsgesetz
I / 2	Schatzungsverordnung
I / 3	Steuergesetz des Kantons Luzern
I / 4	Verordnung über die Gebühren im Schatzungswesen
I / 5	Spruchgebühren im Einspracheverfahren
I / 6	Neuschätzungsbeschluss 2011 (NL)
I / 7	Neuschätzungsbeschluss 2007 (NL)
I / 8	Neuschätzungsbeschluss (NL)
I / 9	Neuschätzungsbeschluss (L)
I / 10	Weisungen Verkehrswertschätzung
I / 11	Neuschätzungsbeschluss 2017 (NL)

Weisungen SchG – Allgemeine Bestimmungen

II / 1	Bedeutung der Werte
II / 2	Begriffsdefinitionen
II / 3	Schatzungsgrundsätze
II / 4	Rechte und Lasten

Weisungen SchG – Bewertung NL GRDST o. Bauten

III / 1	Allgemeines
III / 2	Basisobjekt
III / 3	Baurechtsbelastetes Grundstück
III / 4	Grundstück mit Anlagen
III / 5	Abbau und Deponiegrundstück

Weisungen SchG – Bewertung NL GRDST m. Bauten

IV / 1	Allgemeines
IV / 2	Basisobjekt
IV / 3	Einfamilienhaus
IV / 4	Stockwerkeigentum
IV / 5	Mehrfamilienhaus
IV / 6	Zweitobjekt

IV / 7	Wohn-/Geschäftshaus, Geschäftshaus
IV / 8	Gastgewerbe
IV / 9	Anlage für Freizeit/Sport
IV / 10	Gewerbeobjekt
IV / 11	Industrie und Grossgewerbe
IV / 12	Transportanlage
IV / 13	Ver- und Entsorgungsanlage
IV / 14	Öffentliches Objekt
IV / 15	Baurecht
IV / 16	Unvollendetes Objekt

Weisungen SchG – Land- und forstwirt. GRDST

V / 1	Allgemeines
V / 2	Abgrenzung Landwirtschaft / Nichtlandwirtschaft
V / 3	Schatzung
V / 4	Forstwirtschaft

Weisungen SchG – Anhang/Tabellen

VI / 1	Neuwert der Bauten
VI / 2	Umgebung und Baunebenkosten
VI / 3	Wertminderung
VI / 4	Landwert
VI / 5	Mietwert
VI / 6	Kapitalisierung
VI / 7	Katasterwert
VI / 8	Ergänzende Weisungen
VI / 9	Listen / Verzeichnisse
VI / 10	Steuerrecht

Abkürzungsverzeichnis

Abkürzung	Bezeichnung	Zitierweise
a.E.	am Ende	
Abt.	Abteilung	
AGF	anrechenbare Geschossfläche	
aGGStG	bis zum 31.12.2000 gültige Fassung des Gesetzes über die Grundstücksgewinnsteuer vom 31. Oktober 1961	
AGR	anrechenbare Grundstückfläche	
AHV	Alters- und Hinterlassenenversicherung	
ALV	Arbeitslosenversicherung	
ASA	Archiv für Schweizerisches Abgaberecht	ASA 60, 499
aStG	Steuergesetz vom 27. Mai 1946 (in Kraft bis 31.12.2000)	
aVV	Vollzugsverordnung zum Steuergesetz vom 7. April 1975 (in Kraft bis 31.12.2000)	
AZ	Ausnützungsziffer	
BankG	Bundesgesetz über die Banken und Sparkassen (SR 952.0)	
BdBS	Beschluss über die direkte Bundessteuer	
BGBB	Bundesgesetz über bürgerliches Bodenrecht (SR 211.412.11)	
BGE	Bundesgerichtsentscheid; Amtliche Sammlung der Bundesgerichtsentscheide	BGE 82 I 53
BGE-Sammlung	Sammlung der Bundesgerichtsentscheide betreffend die direkte Bundessteuer der EStV	
BKP	Baukostenplan	
BLSiP	Basellandschaftliche Steuerpraxis	BLSiP XI 498
BMW	Bodenmittelwert	
BSt	Buchstabe (Litera)	
BStP	Basellandschaftliche und Baselstädtische Steuerpraxis	BStP 1996, 28
BV	Schweizerische Bundesverfassung (SR 101)	
BVG	Bundesgesetz über die berufliche Vorsorge (SR 831.40)	
BVV3	Verordnung über die steuerliche Abzugsberechtigung für Beiträge an anerkannte Vorsorgeformen (SR 831.461.3)	
BZR	Bau- und Zonenreglement	
DBA	Doppelbesteuerungsabkommen	
DBG	Bundesgesetz über die direkte Bundessteuer (SR 642.11)	
E.	Erwägung	
EF	Ertragswertfaktor	
EK	Expertenkreis	
EL	Ergänzungsleistungen	
EMRK	Europäische Menschenrechtskonvention (SR 0.101)	
EntG	Enteignungsgesetz (SRL Nr. 730)	

Abkürzung	Bezeichnung	Zitierweise
ErIV	Verordnung über die Behandlung von Erlassgesuchen für die direkte Bundessteuer (SR 642.121)	
ESTG	Gesetz betreffend die Erbschaftssteuern (SRL Nr. 630)	
ESTV	Eidg. Steuerverwaltung	
EW	Ertragswert	
G	Gesetzessammlung des Kantons Luzern	
GGSt	Grundstückgewinnsteuer	
GGStG	Gesetz über die Grundstückgewinnsteuer (SRL Nr. 647)	
GV	Geschäftsvermögen	
GVL	Gebäudeversicherung des Kantons Luzern	
HSt	Handänderungssteuer	
HStG	Gesetz über die Handänderungssteuer (SRL Nr. 645)	
i.d.R.	in der Regel	
i.S.	in Sachen	
i.V.m.	in Verbindung mit	
InvV	Verordnung über die Errichtung des Nachlassinventars für die direkte Bundessteuer (SR 642.113)	
IV	Invalidenversicherung	
K	Kantonsblatt	K 1995 12
KGE	Kantonsgerichtsentscheid	KGE vom 11.9.2013 i.S. K.
KS ESTV	Kreisschreiben der Eidg. Steuerverwaltung	KS ESTV 1997/98 Nr. 5 vom 30. April 1997
kt.	kantonal	
kVA	Kilovoltampère	
KVG	Bundesgesetz über die Krankenversicherung (SR 832.10)	
KW	Kilowatt	
KW	Katasterwert	
LG	Lebendgewicht	
LGVE	Luzerner Gerichts- und Verwaltungsentscheide	LGVE 1984 II Nr. 4
lit.	Litera (Buchstabe)	
LKB	Luzerner Kantonalbank	
LKZ	Lageklassenzahl	
LKZ-BMW	Lageklassenzahl-Bodenmittelwert	
LU StB	Luzerner Steuerbuch	LU StB Bd. 1 Weisungen StG § 40 Nr. 7 LU StB Bd. 3 Weisungen HStG § 2 N 5

Abkürzung	Bezeichnung	Zitierweise
LW	Landwirtschaft	
MV	Mietwertverordnung (SRL Nr. 625)	
MW	Mietwert	
MWSTG	Bundesgesetz über die Mehrwertsteuer (SR 641.20)	
N	Note	
NBUV	Nicht Berufsunfallversicherung	
NEStG	Nachkommen-Erbschaftssteuergesetz (Gesetz betreffend die teilweise Abänderung des Steuergesetzes vom 30. November 1892 §§ 33 f.; SRL Nr. 652)	
NL	Nichtlandwirtschaft	
NMW	Normmietwert	
nStp	die neue Steuerpraxis	nStp 46,186
nVSt	nachträgliche Vermögenssteuer	
NW	Neuwert	
NWF	Nettowohnfläche	
OR	Schweizerisches Obligationenrecht (SR 220)	
PBG	Planungs- und Baugesetz	
PV	Privatvermögen	
RB	Rechenschaftsbericht des Zürcher Verwaltungsgerichts	RB 1999 Nr. 2
RE	Entscheid der Steuerrekurskommission des Kantons Luzern	RE 1969/70 Nr. 1
RE	Raumeinheit	
RRB	Regierungsratsbeschluss	
RRE	Regierungsratsentscheid (in Auszug aus den Verhandlungen des Regierungsrates des Kantons Luzern)	RRE 1963 Nr. 14
RS EstV	Rundschreiben der Eidg. Steuerverwaltung	RS EstV vom 30. April 1997
RW	Realwert	
RWZ	Realwertzins	
s.a.	siehe auch	
SAT	Standarbeitsstage	
SchG	Schatzungsgesetz (SRL Nr. 626)	
SchKG	Bundesgesetz über Schuldbetreibung und Konkurs (SR 281.1)	
SchV	Schatzungsverordnung (SRL Nr. 627)	
SE	Selbständigerwerbende	
SG StB	St. Galler Steuerbuch	
SR	Systematische Sammlung des Bundesrechts	
SRL	Systematische Rechtssammlung des Kantons Luzern	SRL Nr. 220
SSK	Schweizerische Steuerkonferenz	
StE	Der Steuerentscheid	StE 1992 11.1 Nr. 13
StG	Steuergesetz des Kantons Luzern (SRL Nr. 620)	

Abkürzung	Bezeichnung	Zitierweise
StGB	Schweizerisches Strafgesetzbuch (SR 311.0)	
StHG	Bundesgesetz über die Harmonisierung der direkten Steuern der Kantone und der Gemeinden (SR 642.14)	
StPO	Gesetz über die Strafprozessordnung (SRL Nr. 305)	
StPS	Steuerpraxis des Kantons Schwyz	
StR	Steuerrevue	StR 44, 374
StV	Steuerverordnung (SRL Nr. 621)	
StWE	Stockwerkeigentum	
SUVA	Schweiz. Unfallversicherungsanstalt	
UeStG	Übertretungsstrafgesetz (SRL Nr. 300)	
USE	Unselbständigerwerbende	
VAS	Vereinigung amtlicher Schätzer Bern	
VBB	Verordnung über bäuerliches Bodenrecht (SR 211.412.110)	
VE	Vorsorgeeinrichtung (Pensionskasse)	
VG	Verwaltungsgericht	
VGE	Verwaltungsgerichtsentscheid (nicht veröffentlicht)	VGE vom 18.7.1991 i.S. S.
VRG	Verwaltungsrechtspflegegesetz des Kantons Luzern (SRL Nr. 40)	
VStG	Bundesgesetz über die Verrechnungssteuer (SR 642.21)	
VV	Vollzugsverordnung zum Steuergesetz (in Kraft bis 31.12.2000)	
WEFV	Verordnung über die Wohneigentumsförderung mit Mitteln der beruflichen Vorsorge (SR 831.411)	
WEG	Wohnbau- und Eigentumsförderungsgesetz (SR 843)	
ZBl.	Schweizerisches Zentralblatt für Staats- und Gemeindeverwaltung	
ZGB	Schweizerisches Zivilgesetzbuch (SR 10)	
ZStP	Zürcher Steuerpraxis	ZStP 1993,106
ZW	Zeitwert	

Weisungen SchG - Rechtsgrundlagen

Inhaltsverzeichnis

I / 1	Schatzungsgesetz
I / 2	Schatzungsverordnung
I / 3	Steuergesetz des Kantons Luzern
I / 4	Verordnung über die Gebühren im Schatzungswesen
I / 5	Spruchgebühren im Einspracheverfahren
I / 6	Neuschätzungsbeschluss 2011 (NL)
I / 7	Neuschätzungsbeschluss 2007 (NL)
I / 8	Neuschätzungsbeschluss (NL)
I / 9	Neuschätzungsbeschluss (L)
I / 10	Weisungen Verkehrswertschätzung
I / 11	Neuschätzungsbeschluss 2017 (NL)

Sachregister

N

Neuschätzungsbeschluss 1999 (L), I / 9
Neuschätzungsbeschluss 2003 (NL), I / 8
Neuschätzungsbeschluss 2007 (NL), I / 7
Neuschätzungsbeschluss 2011 (NL), I / 6
Neuschätzungsbeschluss 2017 (NL), I / 11

S

Schatzungsgesetz, I / 1
Schatzungsverordnung, I / 2
Spruchgebühren im Einspracheverfahren, I / 5
Steuergesetz des Kantons Luzern (Fokus Schatzungswesen), I / 3

V

Verkehrswertschätzungen von Liegenschaften, I / 10
Verordnung über die Gebühren im Schatzungswesen, I / 4

Gesetz über die amtliche Schätzung des unbeweglichen Vermögens (Schätzungsgesetz; SRL Nr. 626)

I. Allgemeine Bestimmungen

§ 1 Sachlicher Geltungsbereich

Nach diesem Gesetz werden ermittelt:

1. der Katasterwert als Grundlage für den Steuerwert des unbeweglichen Vermögens (§§ 3 - 25);
2. die nach dem Bundesgesetz über das bäuerliche Bodenrecht (BGBB) zu ermittelnden Grundstückswerte und Anrechnungswerte des Betriebsinventars;
3. die folgenden im Schweizerischen Zivilgesetzbuch vorgesehenen Werte:
 - a. der für die Erbteilung massgebende Anrechnungswert der Grundstücke (Art. 617 und 618 ZGB);
 - b. die Belastungsgrenze für die Errichtung von Gülten (Art. 848 ZGB);
 - c. der durchschnittliche Jahresertrag eines landwirtschaftlichen Gewerbes oder Grundstückes bei Bildung einer Ertragsgemeinderschaft (Art. 347 ZGB);
4. der Verkehrswert des unbeweglichen Vermögens, sofern er von einer kantonalen oder kommunalen Behörde verlangt wird. Ausgeschlossen sind Fälle, in denen ein Enteignungsverfahren eingeleitet werden kann.

§ 2 Begriffsbestimmungen

¹Das Gesetz verwendet zivilrechtliche Begriffe wie Grundeigentum, Grundstück, Bestandteil und Zugehör im Sinne des Schweizerischen Zivilgesetzbuches.

²Als Bauten gelten alle mit dem Boden verbundenen Erzeugnisse von Handwerk und Technik, wie namentlich Werke des Hoch- und Tiefbaus.

³Bei Dauerbauten besteht die Absicht ihrer bleibenden Verbindung mit dem Boden; fehlt diese Absicht, so handelt es sich um Fahrnisbauten (Art. 677 ZGB).

§ 2a Zuständigkeit in den Gemeinden

Sofern dieses Gesetz und die rechtsetzenden Erlasse der Gemeinde nichts anderes regeln, ist die für das Schatzungswesen zuständige Stelle der Gemeinde der Gemeinderat.

II. Katasterschätzung

1. Begriff und Gegenstand

§ 3 Begriff

Der Wert des unbeweglichen Vermögens wird durch eine amtliche Schätzung (Katasterschätzung) festgestellt.

§ 4 Unbewegliches Vermögen

¹Unbewegliches Vermögen sind die Grundstücke samt Bestandteilen, Rechten und Lasten. Können Dauerbauten sowie nutzbar gemachte Wasserkräfte und Naturvorteile nicht in die Schätzung eines Grundstücks einbezogen werden, so sind sie wie Grundstücke als selbständige Schätzungsgegenstände zu schätzen.

²Bei besonderen Verhältnissen können Boden und Dauerbauten auch dann getrennt geschätzt werden, wenn diese nach Zivilrecht Bestandteil des Bodens bilden.

§ 5

aufgehoben

§ 6

aufgehoben

2. Festsetzung und Abänderung der Katasterwerte

§ 7 Schätzung von Amtes wegen oder auf Antrag

¹Die Katasterschätzung wird unter Vorbehalt von Absatz 2 von Amtes wegen durchgeführt.

²Nur auf Antrag des Eigentümers oder einer Behörde werden geschätzt:

- a. unproduktiver Boden;
- b. Liegenschaften des Bundes, des Kantons und der Gemeinden, die unmittelbar öffentlichen Zwecken dienen, wie Verwaltungsgebäude, Schulhäuser, öffentliche Strassen, Wege und Plätze, Brücken;
- c. Liegenschaften und Bauten, die ausschliesslich kirchlichen Zwecken dienen, wie Kirchen, Kapellen, Klostergebäude;
- d. Friedhöfe;
- e. dem Bahnbetrieb dienende Anlagen der Schweizerischen Bundesbahnen;
- f. militärische Anlagen.

§ 8 Neuschätzung

¹Die Katasterwerte werden laufend nach einer vom Finanzdepartement bestimmten Reihenfolge neu festgesetzt.

²Jeder Schätzungsgegenstand soll spätestens 15 Jahre nach Inkrafttreten seines Katasterwertes neu geschätzt werden.

³Der neue Katasterwert wird in Kraft gesetzt auf den Zeitpunkt der Eröffnung des Verfahrens.

§ 9 Revisionsschätzung

¹Der Katasterwert eines Schätzungsgegenstandes ist in folgenden Fällen durch eine Revisionsschätzung neu festzusetzen:

- a. bei wesentlicher Veränderung der für die Bewertung massgebenden tatsächlichen Verhältnisse;
- b. bei Wegfall der Voraussetzungen für eine Ertrags- oder Verkehrswertschätzung.

²Der Regierungsrat regelt den Umfang der Revisionsschätzung.

³Der neue Katasterwert wird in Kraft gesetzt auf den Zeitpunkt, da der Revisionsgrund eingetreten ist.

§ 10 Berichtigung

¹Erweist sich ein Katasterwert wegen Nichtbeachtung wesentlicher Tatsachen oder infolge unrichtiger Rechtsanwendung in erheblichem Mass als unrichtig, so ist er neu festzusetzen.

²Der neue Katasterwert wird in Kraft gesetzt auf den Zeitpunkt der Eröffnung des Verfahrens.

§ 11 Allgemeine Anpassung der Katasterwerte

¹Wenn der Wert des unbeweglichen Vermögens sich allgemein wesentlich verändert, können die Katasterwerte ohne Neuschätzung den neuen Verhältnissen angepasst werden, wobei darauf Rücksicht zu nehmen ist, wie weit die einzelnen Katasterwerte den neuen Verhältnissen schon entsprechen.

²Die allgemeine Anpassung der Katasterwerte erfolgt gestützt auf ein Dekret, das dem fakultativen Referendum unterliegt.

§ 12 Schatzungsverteilung

Werden die Grenzen von Grundstücken durch Teilung, Vereinigung oder sonstwie verändert, ohne dass ein Revisionsgrund eintritt, sind die Katasterwerte der beteiligten Grundstücke auf die neuen Flächen ihrem Wert entsprechend zu verteilen.

3. Bewertungsvorschriften

§ 13

aufgehoben

§ 14 Landwirtschaftliche Grundstücke

a. Begriff

¹Als landwirtschaftlich im Sinn dieses Gesetzes gilt ein Grundstück, wenn sein Erwerbspreis oder Anrechnungswert bei der letzten Handänderung durch die landwirtschaftliche Bewirtschaftung bestimmt wurde und wenn es landwirtschaftlich genutzt wird.

²Wird die landwirtschaftliche Nutzung weniger als sechs Jahre unterbrochen, gilt das Grundstück weiterhin als landwirtschaftlich gemäss Absatz 1.

§ 15

b. Bewertung

¹Der Katasterwert landwirtschaftlicher Grundstücke ist nach dem Ertragswert festzusetzen.

²Der Ertragswert ist nach den für die bundesrechtlichen Schätzungen geltenden Vorschriften zu ermitteln.

§ 16 Waldungen

¹Der Katasterwert der Waldungen entspricht dem nach forstwirtschaftlichen Grundsätzen berechneten Ertragswert.

²Der Ertragswert ist nach den für die bundesrechtlichen Schätzungen geltenden Vorschriften zu ermitteln.

³Soweit erforderlich, erlässt der Regierungsrat ergänzende Vorschriften.

§ 17 Nichtlandwirtschaftliche Grundstücke

Der Katasterwert der nichtlandwirtschaftlichen Grundstücke entspricht dem Verkehrswert.

§ 18 Verkehrswert

¹Der Verkehrswert eines Schätzungsgegenstandes entspricht dem durchschnittlichen Wert, der nach den Ergebnissen des Grundstückverkehrs Schätzungsgegenständen von gleicher oder ähnlicher Lage und Beschaffenheit während einer angemessenen Zeitspanne zukommt.

²Die unter dem Einfluss ungewöhnlicher oder persönlicher Verhältnisse erzielten Preise (z.B. Kauf unter Verwandten; Liebhaber- oder ähnliche Ausnahmepreise) sind nicht zu berücksichtigen.

§ 19 Realwert

Der Realwert setzt sich zusammen aus dem Verkehrswert des Bodens und den Anlagekosten der Bauten und Umgebungsarbeiten, berechnet auf den Zeitpunkt der Schätzung (Zeitbauwert).

§ 20 Ertragswert

¹Der Ertragswert überbauter Grundstücke, die nach § 14 nicht als landwirtschaftlich gelten, entspricht dem kapitalisierten jährlichen Rohertrag.

²Als Rohertrag gelten die auf längere Zeit erzielbaren Einkünfte ohne Abzug der Unterhalts- und Verwaltungskosten, der Zinsen für Eigen- und Fremdkapital, der Abschreibungen und der Steuern.

³Die dem Eigenbedarf des Eigentümers dienenden Nutzungen werden zu einem mittleren Verkehrswert in den massgebenden Rohertrag einbezogen.

⁴Der Kapitalisierungssatz ist unter Berücksichtigung der Unterhalts- und Verwaltungskosten, der Zinsen für Eigen- und Fremdkapital, der Entwertung und der Steuern festzusetzen.

§ 21

aufgehoben

§ 22 Bauten auf fremdem Boden

Auf fremdem Boden errichtete Bauten werden unter Berücksichtigung der besonderen Verhältnisse nach den §§ 15 oder 17 geschätzt.

§ 23

aufgehoben

§ 24 Zusammengesetzte Schätzungsgegenstände

Ist ein Schätzungsgegenstand aus verschiedenartigen Teilen zusammengesetzt oder wird er verschiedenartig genutzt, sind die Teile beziehungsweise die Nutzungen nach den für sie zutreffenden Bewertungsvorschriften zu schätzen.

§ 25 Betriebseinheiten

¹Bilden mehrere Grundstücke des gleichen Eigentümers eine betriebswirtschaftliche Einheit, so sind sie, wenn nicht besondere Gründe eine Ausnahme rechtfertigen, gesamthaft zu schätzen.

²Der Gesamtwert ist auf die einzelnen Grundstücke ihrem Wert entsprechend zu verteilen.

III. Bundesrechtliche Schätzungen

§ 26 Anwendbares Recht

Auf die bundesrechtlichen Schätzungen (§ 1 Ziff. 2 und 3) finden die Vorschriften über die Katasterschätzung sinngemäss Anwendung, soweit das Bundesrecht nichts Abweichendes vorschreibt.

§ 27

aufgehoben

IV. Behörden und Verfahren

1. Behörden

§ 28 Aufsichtsbehörden

¹Der Regierungsrat regelt durch Verordnung die Behördenorganisation, die Bewertung und das Verfahren im Rahmen dieses Gesetzes.

²Das Finanzdepartement erlässt Weisungen, die eine in der Regel gleichzeitige Ermittlung der Gebäudeversicherungswerte und der Katasterwerte sicherstellen.

§ 29 Abteilung Immobilienbewertung der Dienststelle Steuern

¹Die Abteilung Immobilienbewertung der Dienststelle Steuern besorgt alle Aufgaben im Schätzungswesen, die nicht durch Gesetz oder Verordnung einer andern Behörde oder Amtsstelle übertragen sind.

²Die Abteilung Immobilienbewertung der Dienststelle Steuern sorgt insbesondere für die einheitliche Anwendung der Bewertungsvorschriften durch die Schätzungsbehörden.

§ 30 Schätzungsbehörden

¹Der Regierungsrat teilt den Kanton in Schätzungskreise ein.

²Die Schätzungen werden unter Vorbehalt von Absatz 3 durch Kommissionen oder Einzelschätzer vorgenommen, die vom Regierungsrat für die Amtsdauer der administrativen Behörden gewählt werden. Die Gemeinde wählt Sachverständige, die bei den Schätzungen mitwirken; wählbar sind auch Mitglieder des Gemeinderates.

³Der Regierungsrat kann durch Verordnung auch der Abteilung Immobilienbewertung der Dienststelle Steuern und der Gebäudeversicherung Schätzungsaufgaben übertragen.

§ 31

aufgehoben

2. Verfahren

§ 32 Örtliche Zuständigkeit

¹Örtlich zuständig sind die Gemeinde und die Schatzungsbehörden des Schatzungskreises, in welchen der Schatzungsgegenstand gelegen ist.

²Liegt der Schatzungsgegenstand in mehr als einer Gemeinde oder in mehr als einem Schatzungskreis, so richtet sich die örtliche Zuständigkeit nach dem Standort der Wohngebäude, der wichtigsten Bauten oder, wenn solche fehlen, nach der grösseren Fläche.

³In Zweifelsfällen entscheidet die Steuerverwaltung endgültig über die örtliche Zuständigkeit.

§ 33 Parteien

¹Parteien sind bei der Katasterschätzung der Eigentümer, der Nutzniesser und, soweit sie Einsprache oder Beschwerde erheben, die Gemeinde und die Steuerverwaltung.

²Bei den bundesrechtlichen Schätzungen bestimmt sich die Parteistellung nach dem Bundesrecht.

§ 34 Auskunftspflicht

¹Die Amtsstellen des Kantons und der Gemeinden haben den am Schätzungsverfahren beteiligten Behörden und Amtsstellen auf ihr Verlangen Einsicht in sachdienliche Unterlagen zu gewähren. Sie können vom Regierungsrat verhalten werden, bestimmte von ihm bezeichnete Tatsachen von sich aus kostenlos zu melden.

²Die Parteien haben den beteiligten Schätzungsbehörden und Amtsstellen die gewünschten sachdienlichen Auskünfte zu erteilen. Sie haben auf Verlangen ihre Angaben glaubhaft zu machen und den Augenscheinverhandlungen beizuwohnen.

§ 35 Mitwirkung der Gebäudeversicherung

Die Gebäudeversicherung stellt der Abteilung Immobilienbewertung der Dienststelle Steuern die Unterlagen zur Ermittlung der Bauwerte zur Verfügung und meldet ihm die Neubauten und baulichen Veränderungen.

§ 36 Meldung der Revisionsgründe

¹Der Eigentümer hat den Eintritt eines Revisionsgrundes nach § 9 der Gemeinde zu melden, welche die Anzeige mit ihrem Bericht an die Abteilung Immobilienbewertung der Dienststelle Steuern weiterleitet.

²Wenn die Gemeinde einen Revisionsgrund feststellt, hat sie ihn von Amtes wegen der Abteilung Immobilienbewertung der Dienststelle Steuern zu melden.

³Die Gemeinde prüft alljährlich, ob alle erforderlichen Revisions-schätzungen durchgeführt wurden, und erstattet hierüber der Abteilung Immobilienbewertung der Dienststelle Steuern Bericht.

§ 37 Augenschein, rechtliches Gehör

¹Die Schätzungen werden in der Regel aufgrund eines Augenscheins vorgenommen.

²Die Parteien sind berechtigt, sich zur Schätzung zu äussern und am Augenschein teilzunehmen.

§ 38 Eröffnung des Schätzungsverfahrens

¹Die Katasterschätzung erfolgt von Amtes wegen oder auf Antrag, die übrigen Schätzungen werden auf Antrag vorgenommen.

²Das Begehren um Vornahme einer Schätzung ist schriftlich bei der Abteilung Immobilienbewertung der Dienststelle Steuern einzureichen. Vorbehalten bleibt § 36 Absatz 1.

³Sind die Voraussetzungen für die Vornahme einer Schätzung erfüllt, so beauftragt die Abteilung Immobilienbewertung der Dienststelle Steuern die zuständige Behörde mit der Schätzung oder führt diese nach § 30 Absatz 3 selber durch. Die Parteien erhalten ein Doppel des Schätzungsauftrages.

§ 39

aufgehoben

§ 40

aufgehoben

§ 41

aufgehoben

§ 42 Rechtsmittel

¹Gegen den Entscheid der Schatzungsbehörde ist die Einsprache und gegen den Einspracheentscheid die Beschwerde an das Verwaltungsgericht zulässig. Ausgenommen sind Fälle des § 1 Ziffer 4.

²In Beschwerdefällen steht dem Verwaltungsgericht auch die Ermessenskontrolle zu.

§ 43

aufgehoben

§ 44

aufgehoben

§ 45 Grundlage für die Pfandhaftverteilung

¹Die Gemeinde ist zuständig für die Aufteilung des Katasterwertes zuhanden des Grundbuchamtes bei Teilverkauf oder Zerstückelung eines Grundstücks gemäss Artikel 833 Absatz 1 ZGB.

²Eigentümer, Nutzniesser und die Abteilung Immobilienbewertung der Dienststelle Steuern können gegen die Schatzungsverteilung Einsprache und gegen den Einspracheentscheid Verwaltungsgerichtsbeschwerde erheben.

³Die Gemeinde kann die Schatzungsverteilung der Abteilung Immobilienbewertung der Dienststelle Steuern übertragen. In diesem Fall ist die Gemeinde einsprache- und beschwerdeberechtigt.

§ 46 Öffentlichkeit der Schatzungsakten

¹Die Abteilung Immobilienbewertung der Dienststelle Steuern und die Gemeinden erteilen auf Verlangen Auskunft über den geltenden Kataster- oder Schätzungswert eines näher zu bezeichnenden Schatzungsgegenstandes.

²Wer ein berechtigtes Interesse glaubhaft macht, kann bei der Abteilung Immobilienbewertung der Dienststelle Steuern das Schätzungsprotokoll eines näher zu bezeichnenden Schatzungsgegenstandes einsehen oder eine Abschrift verlangen. Das gleiche Recht steht dem Eigentümer und seinen Bevollmächtigten zu.

V. Gebühren und Schatzungskosten

§ 47 Gebührenpflicht

¹Die Katasterschätzung ist unter Vorbehalt der nachstehenden Ausnahmen für den Eigentümer gebührenfrei.

²Der Eigentümer hat für die Katasterschätzung eine Gebühr zu entrichten:

- a. wenn seine Anträge im Einsprache- oder Beschwerdeverfahren ganz oder teilweise abgewiesen werden oder wenn er die angefochtene Schätzung anerkennt;
- b. wenn auf sein Begehren die Schätzung in einem beschleunigten Verfahren durchgeführt wird;
- c. wenn gestützt auf § 7 Absatz 2 auf sein Begehren der Katasterwert festgesetzt wird.

³Die Parteien haben für Schätzungen nach Zivilgesetzbuch und dem Bundesgesetz über das bäuerliche Bodenrecht (§ 1 Ziff. 2 und 3 sowie § 45) eine Gebühr zu entrichten, desgleichen die gesuchstellende Behörde für Verkehrswertschätzungen (§ 1 Ziff. 4).

⁴Die Abteilung Immobilienbewertung der Dienststelle Steuern und die Gemeinden erheben für Auskünfte, Gewährung von Akteneinsicht und Auszüge eine Gebühr.

§ 48 Gebührentarif und Gebührenbezug

¹Die Spruchgebühren im Schätzungsverfahren betragen:

- a. für Katasterschätzungen im beschleunigten Verfahren CHF 120.– bis CHF 2'500.–;
- b. für die Ermittlung der Schätzungswerte nach Bundesgesetz über das bäuerliche Bodenrecht CHF 200.– bis maximal 1,875 Promille des zu ermittelnden Schätzungswertes;
- c. für Schätzungen nach dem Zivilgesetzbuch CHF 300.– bis maximal 1,875 Promille des zu ermittelnden Schätzungswertes. Befinden sich mehrere Gebäude auf einem Grundstück, kann die Spruchgebühr für jedes zusätzliche Gebäude um höchstens 25 Prozent erhöht werden.

²Die Spruchgebühren im Einspracheverfahren betragen:

- a. für Katasterschätzungen CHF 50.– bis CHF 500.–;

- b. für Schätzungen nach dem Bundesgesetz über das bäuerliche Bodenrecht die Hälfte der für die Ermittlung des Schätzungswertes zu entrichtenden Gebühr;
- c. für Schätzungen nach dem Zivilgesetzbuch die Hälfte der für die Ermittlung des Schätzungswertes zu entrichtenden Gebühr.

³Die Spruchgebühren gemäss Absatz 2b und c können im Einzelfall je nach Arbeitsaufwand um höchstens 25 Prozent erhöht oder herabgesetzt werden.

⁴Alle Gebühren, ausgenommen die in § 47 Absatz 4 vorgesehenen Gebühren der Gemeinden, fallen in die Staatskasse.

⁵Näheres regelt der Regierungsrat durch Verordnung. Er ist insbesondere befugt, die Ansätze gemäss den Absätzen 1 und 2 der Geldwertveränderung anzupassen.

§ 49 Kostenverteilung zwischen Staat und Gemeinden

¹Von den Kosten der Katasterschätzung tragen die Gemeinden neben ihren Aufwendungen auch die Aufwendungen für die Tätigkeit ihrer Sachverständigen.

²Der Staat trägt alle übrigen Kosten des Schätzungswesens.

VI. Einführungs- und Schlussbestimmungen

§ 50

aufgehoben

§ 51 Abänderung des Gesetzes betreffend Einführung des ZGB

¹§ 105 des Gesetzes betreffend die Einführung des Schweizerischen Zivilgesetzbuches vom 10. Dezember 1907 im Kanton Luzern vom 21. März 1911 wird aufgehoben.

²§ 84 dieses Gesetzes soll lauten:

¹In jedem Amt besteht eine Kommission für bäuerliches Erbrecht mit folgenden Befugnissen:

1. Bestimmung des Übernehmers eines landwirtschaftlichen Gewerbes im Sinn des Artikels 621 ZGB;
2. Entscheid über die Teilung landwirtschaftlicher Gewerbe und Bestimmung des Übernehmers im Sinn des Artikels 621ter ZGB;

3. Entscheid über die Zuweisung, Veräusserung oder Abtrennung von Nebengewerben im Sinn des Artikels 625 ZGB.

²Die Entscheide der Kommission können innert 30 Tagen durch Klage beim ordentlichen Richter angefochten werden. Ein Sühneversuch findet nicht statt.

³Die in den Artikeln 347, 617 - 620 und 625 ZGB vorgesehenen Schätzungen werden nach den Vorschriften des Schätzungsgesetzes durchgeführt.

³§ 85 dieses Gesetzes soll lauten:

¹Die Kommissionen für bäuerliches Erbrecht verhandeln und entscheiden in Dreierbesetzung.

²Das Obergericht wählt für die Amtsdauer der gerichtlichen Behörden den Präsidenten, ein ständiges Mitglied und zwei Ersatzmänner.

³Das dritte Mitglied wird von Fall zu Fall vom Gemeinderat jener Gemeinde ernannt, in der das landwirtschaftliche Gewerbe gelegen ist.

⁴Das Obergericht regelt das Verfahren durch Verordnung.

§ 52

aufgehoben

§ 53 Inkrafttreten

¹Die Absätze 2 - 5 von § 50 des Gesetzes treten auf den 1. September 1961 in Kraft, die übrigen Bestimmungen auf den 1. Januar 1962.

²Das Gesetz ist zu veröffentlichen.

Übergangsbestimmung der Änderung vom 21. Juni 1988

Die aufgrund des bisherigen Rechts festgesetzten Katasterwerte bleiben in Kraft, bis sie nach den Vorschriften des geänderten Gesetzes neu festgelegt werden.

Vollziehungsverordnung zum Gesetz über die amtliche Schätzung des unbeweglichen Vermögens (Schätzungsverordnung; SRL Nr. 627)

I. Katasterschätzung

1. Schätzungsgegenstand

§ 1 Bauten und Naturvorteile auf fremdem Boden

¹Dauerbauten sowie Wasserkräfte und Naturvorteile, die auf fremdem Boden gestützt auf selbständige und dauernde, als Grundstücke eingetragene Bau- und Quellenrechte errichtet oder genutzt werden, sind als selbständige Grundstücke zu schätzen.

²Beruhem solche Dauerbauten, Wasserkräfte und Naturvorteile auf Grunddienstbarkeiten (Überbau, usw.), so sind sie in die Schätzung der berechtigten Grundstücke einzubeziehen.

³Als selbständige Gegenstände sind sie zu schätzen, wenn sie sich auf persönliche, nicht als Grundstücke eingetragene Dienstbarkeiten oder auf obligatorische Vereinbarungen (§ 4 Abs. 2 SchG) abstützen. Kleinbauten werden nur auf Antrag als selbständige Gegenstände geschätzt.

§ 2 Rechte und Lasten

¹Rechte und Lasten aufgrund des zivilen und öffentlichen Rechtes sind unter Vorbehalt von Absatz 2 nur zu berücksichtigen, wenn sie für den Wert der Grundstücke von Bedeutung sind.

²Nicht zu berücksichtigen sind:

- a. Personaldienstbarkeiten und -grundlasten wie Nutzniessungs-, Wohn- und Schleissrechte,
- b. im Grundbuch vorgemerkte persönliche Rechte (Art. 959 ZGB),
- c. Grundpfandrechte.

2. Revisions-schätzung

§ 3 Voraussetzungen der Revisions-schätzung

¹ Revisionsgründe gemäss § 9 Absatz 1 des Schätzungsgesetzes sind insbesondere:

- a. Meliorationen, Güterzusammenlegungen, Entwässerungen, Aufforstungen, Rodungen, Verbauungen, natürliche Erdbewegungen,
- b. Errichtung, Ausbau, Umbau oder Abbruch von Dauerbauten,
- c. Änderung der Erschliessung durch Strassen, Kanalisationen und Leitungen,
- d. Handänderungen von landwirtschaftlichen Grundstücken gemäss § 14 des Schätzungsgesetzes zu einem nicht durch die landwirtschaftliche Nutzung bestimmten Erwerbspreis oder Anrechnungswert,
- e. Aufgabe der land- oder forstwirtschaftlichen Nutzung; wird die landwirtschaftliche Nutzung weniger als sechs Jahre unterbrochen, ist kein Revisionsgrund gegeben,
- f. Teilung oder Vereinigung von Grundstücken, sofern diese dadurch in ihrer Gesamtheit eine Wertveränderung erfahren,
- g. Aufnahme der Ausbeutung von Naturvorteilen, Errichtung von Deponien, Rekultivierungen,
- h. Begründung oder Aufhebung von Baurechten, Stockwerkeigentum oder selbständigem Miteigentum.

² Hat sich der Real- oder Ertragswert um weniger als 5 Prozent verändert, ist in der Regel keine Revisions-schätzung vorzunehmen.

§ 4 Umfang der Schätzung

¹ Bei der Revisions-schätzung ist der Katasterwert in der Regel von Grund auf neu zu ermitteln.

² Bei nichtlandwirtschaftlichen Schätzungsgegenständen sind Wertfaktoren aus früheren Schätzungen soweit als möglich zu übernehmen, wenn sich der Real- oder der Ertragswert um weniger als 30 Prozent verändert hat, die bisherige Nutzungsart beibehalten wird und die letzte umfassende Neu- oder Revisions-schätzung weniger als acht Jahre zurückliegt.

³ Bei landwirtschaftlichen Schätzungsgegenständen sind Wertfaktoren aus früheren Schätzungen soweit als möglich zu übernehmen, wenn sich der Ertragswert des Betriebs, zu dem sie gehören, durch den Revisionsgrund um weniger als 30 Prozent verändert hat, die bisherige Nutzungsart beibehalten wird und die letzte umfassende Neu- oder Revisions-schätzung weniger als acht Jahre zurückliegt.

⁴Bei Revisions-schätzungen gemäss den Absätzen 2 und 3 beginnt die Frist von § 8 Absatz 2 SchG nicht neu zu laufen.

3. Bewertung

§ 5 Stichtag

Massgebend für die Bewertung sind die Verhältnisse (Zustand, Nutzung, usw.) im Zeitpunkt, auf den der neue Katasterwert in Kraft zu setzen ist (§ 8 Abs. 3, § 9 Abs. 3, § 10 Abs. 2 SchG).

§ 6 Nichtlandwirtschaftliche Grundstücke

a. Schätzungsgrundsätze

¹Der Katasterwert nichtlandwirtschaftlicher Grundstücke wird nach den anerkannten Regeln der Schätzungstechnik unter Verwendung von pauschalen Bewertungsansätzen aus Real- und Ertragswert ermittelt.

²Unüberbaute Grundstücke oder Grundstücke mit öffentlichen, gewerblichen oder industriellen Bauten, deren Ertragswert nicht zuverlässig ermittelt werden kann, sind auf der Grundlage des Realwertes zu schätzen.

³Dabei sind die Weisungen der Abteilung Immobilienbewertung der Dienststelle Steuern, die vom Finanzdepartement zu genehmigen sind, zu beachten.

§ 7

b. Verkehrswert des Bodens

¹Der Verkehrswert nichtlandwirtschaftlicher Grundstücke ohne Bauten ist aufgrund von Vergleichspreisen und -werten der letzten fünf Jahre vor dem Stichtag (§ 5) unter Berücksichtigung der Ortsplanung festzulegen.

²Der Verkehrswert des Bodens nichtlandwirtschaftlicher Grundstück mit Bauten wird sinngemäss nach Absatz 1 geschätzt. Fehlen vergleichbare Preise und Werte, wird der Bodenwert nach der Lageklassenmethode ermittelt.

³Steht der nach Absatz 2 festgestellte Bodenwert in einem offenbaren Missverhältnis zum Verkehrswert des Bodens, den das Grundstück in unüberbautem Zustand aufweisen würde (z.B. Abbruchobjekt), ist der Bodenwert nach Absatz 1 zu ermitteln, wobei die Abbruchkosten von Bauten in Abzug zu bringen sind.

§ 8

c. Kleinbauten unter CHF 5'000.–

Bei der Bewertung nichtlandwirtschaftlicher Grundstücke (§§ 17 - 20 SchG) fallen Kleinbauten, deren Neubauwert gemäss Gebäudeschätzung gesamthaft weniger als CHF 5'000.– beträgt, ausser Betracht.

§ 9

d. Kleinbauten von CHF 5'000.– bis CHF 50'000.–

Nichtlandwirtschaftliche Grundstücke mit Kleinbauten, deren Neubauwert gemäss Gebäudeschätzung gesamthaft CHF 5'000.– bis CHF 50'000.– beträgt, sind in der Regel nach dem Realwert (§ 19 SchG) zu schätzen.

§ 9 bis

§ 10 Land- und forstwirtschaftliche Grundstücke

¹Der Ertragswert land- und forstwirtschaftlicher Grundstücke (§§ 15 und 16 SchG) wird gemäss der Verordnung des Bundesrates über das bäuerliche Bodenrecht vom 4. Oktober 1993 und der dazugehörigen Schätzungsanleitung des Bundesrates in der jeweils geltenden Fassung ermittelt.

²Bei der Ermittlung des Ertragswertes forstwirtschaftlicher Grundstücke, die im Eigentum juristischer Personen stehen, ist zusätzlich deren Verwaltungsaufwand zu berücksichtigen; der Mindestertragswert pro Hektare beträgt CHF 100.–.

§ 11 Bauten auf fremdem Boden

¹Dauerbauten auf fremdem Boden (§ 1) sind ohne den Wert des von ihnen beanspruchten Bodens nach der auf sie anwendbaren Bewertungsvorschrift (§ 15 oder § 17 SchG) zu schätzen.

²Der Wert des beanspruchten Bodens ist nach § 7 Absatz 1 dieser Verordnung zu schätzen.

§ 11 bis**II. Organisation****§ 12**

Jede Gemeinde bildet einen Schatzungskreis (§ 30 Abs. 1 SchG).

§ 13 Erstinstanzliche Schätzungsbehörden

Erstinstanzliche Schätzungsbehörden für die Ermittlung der im Schätzungsgesetz vorgesehenen Werte sind:

- a. die Schätzer,
- b. die Schätzungsobmänner,
- c. die Schätzungskommissionen,
- d. die Abteilung Immobilienbewertung der Dienststelle Steuern

§ 14 Sachverständige der Gemeinden

Jede Gemeinde ernennt für die landwirtschaftlichen und die nichtlandwirtschaftlichen Grundstücke mindestens je einen Sachverständigen (§ 30 Abs. 2 SchG).

§ 15 Schätzer

- a. Ernennung, Zuteilung

¹Die Schätzer werden vom Regierungsrat für die Amtsdauer der administrativen Behörden ernannt.

²Die Abteilung Immobilienbewertung der Dienststelle Steuern teilt jedem Schatzungskreis (§ 12) die für die Schätzung der landwirtschaftlichen und nichtlandwirtschaftlichen Grundstücke notwendigen Schätzer zu.

³Bei der Zuteilung ist eine gleichmässige Belastung und ein rationeller Einsatz der Schätzer anzustreben.

§ 16

- b. Zuständigkeit

¹Der Schätzer ist zuständig für die Ermittlung des Katasterwertes bei Neuschätzungen (§ 1 Ziff. 1, § 8 SchG) und Revisionsschätzungen (§ 9 SchG), sofern nicht die Schatzungskommission oder die Abteilung Immobilienbewertung der Dienststelle Steuern zuständig sind.

²Dem Schätzer steht bei den Schätzungen ein Sachverständiger der Gemeinde (§ 14) beratend zur Seite.

§ 16^{bis} Schätzungsobmänner

¹Das Finanzdepartement ernennt aus dem Kreis der Schätzer die Schätzungsobmänner.

²Die Schätzungsobmänner koordinieren zusätzlich die Katasterschätzungen in den zugeteilten Kreisen und erledigen die ihnen von der Abteilung Immobilienbewertung der Dienststelle Steuern zugewiesenen Aufgaben.

§ 17 Schatzungskommissionen

a. Zusammensetzung

¹Die Schatzungskommissionen werden von der Abteilung Immobilienbewertung der Dienststelle Steuern von Fall zu Fall zusammengesetzt.

²In der Regel bestehen die Schatzungskommissionen aus einem Beamten der Abteilung Immobilienbewertung der Dienststelle Steuern oder einem Schätzungsobmann als Präsident sowie einem Schätzer und einem Gemeindesachverständigen als Mitgliedern.

§ 18

b. Zuständigkeit

¹Die Schatzungskommission ist zuständig für die Ermittlung:

- a. des für die Erbteilung massgebenden Anrechnungswertes der Grundstücke (§ 1 Ziff. 3a SchG),
- b. der Grundstückswerte und Anrechnungswerte des Betriebsinventars (§ 1 Ziff. 2 SchG) gemäss dem Bundesgesetz über das bäuerliche Bodenrecht vom 4. Oktober 1993,
- c. des durchschnittlichen Jahresertrags eines landwirtschaftlichen Gewerbes oder Grundstücks bei Bildung einer Ertragsgemeinderschaft (§ 1 Ziff. 3c SchG).

Unterabsatz d aufgehoben

²Die Schatzungskommission kann ferner im Einzelfall von der Abteilung Immobilienbewertung der Dienststelle Steuern für die Ermittlung des Katasterwertes eingesetzt werden, wenn besondere Fachkenntnisse erforderlich oder Gegenstände von ausserordentlich hohem Wert zu schätzen sind.

§ 19 Abteilung Immobilienbewertung der Dienststelle Steuern

¹Die Abteilung Immobilienbewertung der Dienststelle Steuern ist gemäss § 30 Absatz 3 des Schatzungsgesetzes zuständig für die Ermittlung:

- a. des Katasterwertes im beschleunigten Verfahren (§ 47 Abs. 2b SchG),
- b. des Katasterwertes bei Neu- und Revisionsschätzungen, sofern sich der neue Katasterwert aufgrund der Akten feststellen lässt,
- c. des Katasterwertes bei Berichtigungen (§ 10 SchG),

Unterabsatz d aufgehoben

e. der Belastungsgrenze für die Errichtung von Gülten (§ 1 Ziff. 3b SchG).

²Die Abteilung Immobilienbewertung der Dienststelle Steuern kann auch Katasterwerte im ordentlichen Verfahren ermitteln.

³Der Abteilung Immobilienbewertung der Dienststelle Steuern steht bei der Durchführung eines Augenscheins ein Sachverständiger der Gemeinde beratend zur Seite.

§ 20

aufgehoben

§ 21 Ausstand, Stellvertretung

¹Schätzer, Schatzungsobmänner, Mitglieder von Schatzungskommissionen, Angestellte der Abteilung Immobilienbewertung der Dienststelle Steuern, Gemeindegeschäftsverwalter sowie andere zu den Schätzungen beigezogene Sachverständige haben nach den Bestimmungen des Gesetzes über die Verwaltungsrechtspflege vom 3. Juli 1972 in Ausstand zu treten.

²Bei Ausstand oder Verhinderung ordnet die Abteilung Immobilienbewertung der Dienststelle Steuern oder der Schatzungsobmann die notwendige Stellvertretung an.

§ 22 Schweigepflicht

Alle Personen, die in amtlicher Eigenschaft an Schätzungen teilnehmen, haben über die dabei gemachten Wahrnehmungen gegenüber Dritter Stillschweigen zu bewahren.

§ 23

aufgehoben

III. Verfahren bei der Katasterschätzung

§ 24 Eröffnung des Schätzungsverfahrens

Die Abteilung Immobilienbewertung der Dienststelle Steuern eröffnet das Schätzungsverfahren durch Zustellung des Schätzungsauftrags an die Schätzungsbehörde und die Parteien.

§ 25 Schätzungsauftrag

Im Schätzungsauftrag sind anzugeben:

- a. die Art der vorzunehmenden Schätzung (Neuschätzung, Revisionschätzung, Berichtigung),
- b. der Schätzungsgegenstand,
- c. die beauftragte Schätzungsbehörde unter Hinweis auf das Recht, innert fünf Tagen seit Zustellung des Schätzungsauftrags der Abteilung Immobilienbewertung der Dienststelle Steuern Ausstands- oder Ablehnungsgründe gemäss § 21 Absatz 1 zu melden,
- d. der Zeitpunkt, auf den der neue Katasterwert in Kraft tritt (§§ 8 - 10 SchG).

§ 26 Augenschein

¹Die Schätzungsbehörde, bei Kommissionen deren Präsident, hat den Zeitpunkt eines Augenscheins den Parteien rechtzeitig mitzuteilen unter Hinweis auf ihr Recht, daran teilzunehmen.

²aufgehoben

§ 27 Protokoll

¹Die Schätzungsbehörde hat über die Schätzung auf amtlichem Formular ein Protokoll aufzunehmen, das die Nachprüfung des Schätzungsergebnisses erlaubt.

²Das Protokoll ist mit den übrigen Akten unverzüglich der Abteilung Immobilienbewertung der Dienststelle Steuern zuzustellen, sofern dieses nicht selbst die Schätzung vorgenommen hat.

§ 28 Schätzungsentscheid

¹Die Abteilung Immobilienbewertung der Dienststelle Steuern eröffnet den Parteien und der Gemeinde das Ergebnis der Schätzung in einem schriftlichen Entscheid.

²Der Entscheid enthält den Katasterwert, das Datum seiner Inkraftsetzung, den Grund seiner Änderung, das Datum des Entscheids und seines Versands sowie eine Rechtsmittelbelehrung. Zudem ist auf das Recht zur Akteneinsicht gemäss § 32 hinzuweisen.

§ 29 Einsprache

¹Die Einsprache ist schriftlich, begründet und mit einem Antrag versehen bei der Abteilung Immobilienbewertung der Dienststelle Steuern einzureichen.

²Sofern die Abteilung Immobilienbewertung der Dienststelle Steuern nicht selbst die Schätzung vorgenommen hat, übermittelt es die Einsprache der zuständigen Schätzungsbehörde zur Behandlung.

§ 30 Einspracheverfahren

¹Bei der Behandlung der Einsprache wirkt ein Angestellter der Abteilung Immobilienbewertung der Dienststelle Steuern oder ein Schätzungsobmann beratend mit.

²Im übrigen gelten die gleichen Bestimmungen wie für das Schätzungsverfahren (§§ 26 und 27).

§ 31 Eröffnung des Einspracheentscheids

¹Die Abteilung Immobilienbewertung der Dienststelle Steuern eröffnet den Parteien und der Gemeinde den Einspracheentscheid der Schätzungsbehörde.

²Im Entscheid ist auf das Recht zur Akteneinsicht (§ 32) und das Beschwerderecht hinzuweisen.

³Wenn der Einsprecher die angefochtene Schätzung unterschriftlich anerkennt, erklärt die Abteilung Immobilienbewertung der Dienststelle Steuern die Einsprache als erledigt und macht hievon den Parteien und der Gemeinde Mitteilung.

§ 32 Akteneinsicht

¹Die Parteien können bei der Abteilung Immobilienbewertung der Dienststelle Steuern die Schätzungsakten jederzeit einsehen oder Kopien derselben verlangen.

²aufgehoben

§ 33 Zustellung an die Parteien

Für die Zustellung von Schätzungsaufträgen, Mitteilungen und Entscheiden an die Parteien kann die Abteilung Immobilienbewertung der Dienststelle Steuern die Mithilfe der Gemeinden in Anspruch nehmen.

§ 34 Beschleunigte Revisions-schätzung

¹Die Parteien können bei der Anzeige eines Revisionsgrunds (§ 36 Abs. 1 SchG) die Revisions-schätzung im beschleunigten Verfahren verlangen (§ 47 Abs. 2b SchG).

²Die Abteilung Immobilienbewertung der Dienststelle Steuern erledigt solche Schätzungen unter Zuerkennung zeitlicher Priorität.

§ 35

aufgehoben

IV. Nachführung der Katasterschätzungsakten

§ 36 Meldung

a. Mutationen

¹Die Grundbuchämter bzw. Hypothekarkanzleien melden der Abteilung Immobilienbewertung der Dienststelle Steuern auf amtlichem Formular alle eingetragenen Handänderungen und Änderungen von Grundstücksgrenzen (Art. 85 - 97 Grundbuchverordnung vom 22. Februar 1910) sowie die Begründung und Aufhebung von Baurechten, Stockwerkeigentum und selbständigem Miteigentum.

²Die Nachführungsgeometer haben der Abteilung Immobilienbewertung der Dienststelle Steuern auf Kosten des Auftraggebers ein Doppel der Mutationspläne unter Angabe der Kulturarten und ihrer Masse zuzustellen.

§ 37

aufgehoben

§ 38

b. Schätzungsentscheide

Die Abteilung Immobilienbewertung der Dienststelle Steuern meldet den Grundbuchämtern bzw. den Hypothekarkanzleien die rechtskräftigen Schätzungsentscheide von Neu- und Revisions-schätzungen, von Berichtigungen sowie Schätzungen nach dem Bundesgesetz über das bürgerliche Bodenrecht.

§ 39

c. Schätzungsaufteilungen

¹Die Gemeinden melden den Grundbuchämtern die gemäss § 45 SchG vorgenommenen Schätzungsaufteilungen.

²Soweit diese Aufgabe der Abteilung Immobilienbewertung der Dienststelle Steuern übertragen worden ist (§ 45 Abs. 3 SchG), obliegt dieser die Meldepflicht.

§ 40 Aufbewahren der Schätzungsakten

¹Die Abteilung Immobilienbewertung der Dienststelle Steuern bewahrt sämtliche Schätzungsakten auf.

²Die Gemeinden haben für ihre Gemeinde die in Kraft stehenden Schätzungsentscheide und -verteilungen in übersichtlicher Anordnung aufzubewahren.

V. Schlussbestimmungen

§ 41 Aufhebung bisherigen Rechts

Mit dem Inkrafttreten dieser Verordnung werden alle widersprechenden Bestimmungen aufgehoben, insbesondere:

1. Verordnung über die Neuschätzung der Grundstücke vom 16. Juli 1953,
2. Verordnung über die Revisionsschätzung der Grundstücke vom 21. Juni 1957,
3. Verordnung über die amtliche Schätzung für die Errichtung von Gülten vom 20. Mai 1947,
4. Verordnung über die Abänderung der Katasterwerte nach § 50 des Schätzungsgesetzes vom 12. Oktober 1961,
5. Beschluss betreffend Vornahme der Kataster-Revisionsschätzungen und die Aufteilung der Katasterschätzungen bei Handänderungen nach Inkrafttreten der Verordnung über die Neuschätzung der Grundstücke vom 16. Juli 1953, vom 30. Oktober 1953,
6. Beschluss über die Organisation des Schätzungswesens vom 4. Januar 1962,
7. Beschluss über die Schätzung von Fahrnis- und Reversbauten vom 20. Oktober 1958.

§ 42 Inkrafttreten

Diese Verordnung tritt am 1. August 1967 in Kraft. Sie ist zu veröffentlichen.

Übergangsbestimmung der Änderung vom 30. Mai 1989

Bei Verfahren nach dem Schätzungsgesetz in der Fassung vor Inkrafttreten der Änderung vom 21. Juni 1988 gilt das bisherige Recht.

Steuergesetz des Kantons Luzern (SRL Nr. 620)

Im kantonalen Steuergesetz ist die Katasterschätzung in folgenden Bestimmungen von Bedeutung:

§ 28 Unbewegliches Vermögen

¹ Steuerbar sind die Erträge aus unbeweglichem Vermögen, insbesondere

- a. alle Einkünfte aus Vermietung, Verpachtung, Nutzniessung oder sonstiger Nutzung,
- b. der Mietwert von Liegenschaften oder Liegenschaftsteilen, die dem oder der Steuerpflichtigen aufgrund von Eigentum oder eines unentgeltlichen Nutzungsrechts für den Eigengebrauch zur Verfügung stehen,
- c. Einkünfte aus Baurechtsverträgen,
- d. Einkünfte aus der Ausbeutung von Kies, Sand und anderen Bestandteilen des Bodens.

² Der Mietwert ist unter Berücksichtigung der Förderung der Eigentumsbildung und der Selbstvorsorge massvoll festzulegen. Er beträgt 70 Prozent der mittleren Marktmiete. Die mittlere Marktmiete entspricht dem mittleren Mietzins, der an vergleichbarer Lage für vergleichbare Mietobjekte zu erzielen wäre.

³ Der Mietwert wird auf den Beginn jeder Steuerperiode durch den Regierungsrat an die aktuellen Verhältnisse angepasst. Dabei ist die unterschiedliche Mietzinsentwicklung je nach regionaler Lage und Alter der Objekte zu berücksichtigen.

⁴ Der Mietwert von Liegenschaften, die steuerpflichtige Personen an ihrem Wohnsitz dauernd selbst bewohnen, wird auf Antrag angemessen herabgesetzt, wenn er im Verhältnis zu den Mitteln, die den steuerpflichtigen und weiteren im gleichen Haushalt lebenden Personen zur Deckung der Lebenshaltungskosten zur Verfügung stehen, auf Dauer zu einer übermässigen Belastung führt. Der Regierungsrat regelt die Einzelheiten.

§ 43 Steuerobjekt

¹ Der Vermögenssteuer unterliegt das gesamte Vermögen.

² Nutzniessungsvermögen wird dem Nutzniesser oder der Nutzniesserin zugerechnet.

³ Bei Anteilen an Anlagefonds gemäss § 63 Absatz 2 ist die Wertdifferenz zwischen den Gesamtaktiven des Anlagefonds und dessen direktem Grundbesitz steuerbar.

§ 48 Unbewegliches Vermögen

¹Das unbewegliche Vermögen wird nach dem Steuerwert besteuert.

²Der Steuerwert entspricht

- a. 75 Prozent des Katasterwertes bei Liegenschaften oder Liegenschaftsteilen, welche die steuerpflichtige Person an ihrem Wohnsitz dauernd selbst bewohnt, wenn gemäss Schätzungsgesetz ein Verkehrswert festgesetzt ist,
- b. dem Katasterwert in den übrigen Fällen.

³Sind im massgebenden Bemessungszeitpunkt (§ 55) Investitionen getätigt, für die noch keine Katasterschätzung vorliegt, sind diese mit ihrem vollen Wert zu berücksichtigen. Bei selbstbewohnten Liegenschaften im Sinn von Absatz 2a sind sie mit 75 Prozent ihres Wertes zu berücksichtigen. Steht eine landwirtschaftliche Ertragswertschätzung in Aussicht, sind die Investitionen mit einem Drittel ihres Wertes zu erfassen.

§ 70 Ausnahmen von der Steuerpflicht

¹Von der Steuerpflicht sind befreit

- a. der Bund und seine Anstalten nach Massgabe des Bundesrechts,
- b. der Kanton und seine Anstalten unter Vorbehalt der Absätze 2 und 3,
- c. die Einwohner- und Bürgergemeinden sowie die Gemeindeverbände des Kantons Luzern für ihr Einkommen und Vermögen unter Vorbehalt der Absätze 2 und 3,
- d. die Kirchgemeinden für das Vermögen und Einkommen, soweit es kirchlichen Zwecken dient,
- e. Einrichtungen der beruflichen Vorsorge von Unternehmen mit Wohnsitz, Sitz oder Betriebsstätte in der Schweiz und von ihnen nahe stehenden Unternehmen, sofern die Mittel der Einrichtung dauernd und ausschliesslich der Personalvorsorge dienen,
- f. inländische Sozialversicherungs- und Ausgleichskassen, insbesondere Arbeitslosen-, Alters-, Invaliden- und Hinterlassenenversicherungskassen, mit Ausnahme der konzessionierten Versicherungsgesellschaften, nach Massgabe des Bundesrechts,
- g. die Krankenkassen und Versicherungsgesellschaften, soweit ihre Einkünfte und Vermögenswerte ausschliesslich der Durchführung der sozialen Krankenversicherung und der Erbringung oder der Sicherstellung ihrer Leistungen dienen, nach Massgabe des Bundesrechts,

- h. die juristischen Personen, die öffentliche oder gemeinnützige Zwecke verfolgen, für den Gewinn und das Kapital, die ausschliesslich und unwiderrufflich diesen Zwecken gewidmet sind; unternehmerische Zwecke sind grundsätzlich nicht gemeinnützig; der Erwerb und die Verwaltung von wesentlichen Kapitalbeteiligungen an Unternehmen gelten als gemeinnützig, wenn das Interesse an der Unternehmenserhaltung dem gemeinnützigen Zweck untergeordnet ist und keine geschäftsleitenden Tätigkeiten ausgeübt werden,
- i. die juristischen Personen, die kantonale oder gesamtschweizerische Kultuszwecke verfolgen, für den Gewinn und das Kapital, die ausschliesslich und unwiderrufflich diesen Zwecken gewidmet sind,
- j. die ausländischen Staaten für ihre inländischen, ausschliesslich dem unmittelbaren Gebrauch der diplomatischen und konsularischen Vertretungen bestimmten Liegenschaften, unter Vorbehalt des Gegenrechts,
- k. konzessionierte Verkehrsunternehmen, die von verkehrspolitischer Bedeutung sind und im Steuerjahr keinen Reingewinn erzielt oder im Steuerjahr und den zwei vorangegangenen Jahren keine Dividenden oder ähnliche Gewinnanteile ausgerichtet haben,
- l. die im Grossen Rat vertretenen politischen Parteien.

²Der Kanton Luzern, die Einwohner- und Bürgergemeinden sowie die Gemeindeverbände entrichten die Gewinnsteuer vom Reingewinn ihrer gewerblichen und industriellen Betriebe nach den für die Kapitalgesellschaften und Genossenschaften geltenden Grundsätzen.

³Der Kanton Luzern, die Einwohner- und Bürgergemeinden sowie die Gemeindeverbände entrichten eine Kapitalsteuer vom Reinvermögen ihrer gewerblichen und industriellen Betriebe nach den für die Kapitalgesellschaften und Genossenschaften geltenden Grundsätzen.

§ 95 Minimalsteuer

¹Die Kapitalgesellschaften und die Genossenschaften entrichten anstelle der ordentlichen Steuern eine Minimalsteuer von 1 Promille des Steuerwertes der im Kanton Luzern gelegenen Grundstücke, wenn der Minimalsteuerbetrag die sich nach den §§ 72 - 94 sich ergebenden Steuern übersteigt. Massgebend ist der Steuerwert am Ende der Steuerperiode.

²Von der Minimalsteuer gemäss Absatz 1 sind ausgenommen:

- a. Grundstücke von Kapitalgesellschaften und Genossenschaften, welche die Voraussetzungen für die Bundeshilfe gemäss den Artikeln 51 und 52 des Wohnbau- und Eigentumsförderungsgesetzes erfüllen,

- b. Grundstücke von Kapitalgesellschaften und Genossenschaften, auf denen sich zur Hauptsache der Betrieb eines nach kaufmännischer Art geführten Unternehmens der Eigentümerin oder einer diese beherrschenden natürlichen oder juristischen Personen abwickelt, sofern letztere mindestens einen Viertel des Steuerwertes des Grundstücks selber als Kapital eingelegt hat. Die blosser Verwaltung und Nutzung des Grundstücks als Kapitalanlage oder der Handel damit gelten nicht als Betrieb.

§ 241 Liegenschaftssteuer

Die Einwohnergemeinden erheben ausser den in Spezialgesetzen vorgesehenen Steuern und Abgaben auf den in ihrem Gebiet gelegenen Grundstücken eine Liegenschaftssteuer.

§ 242 Steuerpflicht

¹Die Liegenschaftssteuer ist jährlich von allen natürlichen und juristischen Personen zu entrichten, die am 1. Januar Eigentümerinnen oder Eigentümer oder Nutzniesserinnen oder Nutzniesser eines Grundstücks sind.

²Ist die gemäss Absatz 1 steuerpflichtige Person nur beschränkt steuerpflichtig oder endet ihre unbeschränkte Steuerpflicht während des Jahres und wird das Eigentum oder die Nutzniessung nach dem 1. Januar auf eine andere Person übertragen, ist die Liegenschaftssteuer je anteilmässig zu entrichten. Massgebend ist der Zeitpunkt des tatsächlichen Übergangs von Nutzen und Schaden, sofern der Veräusserungsvertrag vor diesem Datum abgeschlossen worden ist. Ist der Übergang von Nutzen und Schaden auf einen vor dem Vertragsabschluss liegenden Zeitpunkt vereinbart, ist für die Zurechnung der Zeitpunkt des Vertragsabschlusses massgebend.

³Bei Personengesamtheiten ohne juristische Persönlichkeit sind die einzelnen Teilhaberinnen und Teilhaber im Verhältnis ihrer Anteilsberechtigung am Grundstück steuerpflichtig. Die Kollektiv- und Kommanditgesellschaften sowie die Erbengemeinschaften im Sinne von § 17 Absatz 2 haften neben den Teilhaberinnen und Teilhabern solidarisch für die Liegenschaftssteuer.

§ 243 Steuerbefreiung

Von der Liegenschaftssteuer sind nur befreit

- a. die Grundstücke des Bundes, soweit das Bundesrecht die Besteuerung ausschliesst,
- b. die Grundstücke des Kantons und seiner Anstalten, soweit sie zu dem gemäss § 70 Absatz 1b steuerbefreiten Vermögen gehören,

- c. die Grundstücke der Einwohner-, der Bürger- und der Kirchgemeinden sowie der Gemeindeverbände, soweit sie zu dem gemäss § 70 Absatz 1c und d steuerbefreiten Vermögen gehören,
- d. die Grundstücke der gemäss § 70 Absatz 1h und i von der Steuerpflicht befreiten juristischen Personen, soweit sie ausschliesslich den steuerbefreiten Zwecken gewidmet sind.

§ 244 Steuerberechnung

¹Die Liegenschaftssteuer beträgt 0,5 Promille des Steuerwertes gemäss § 48.

²Der Ertrag fällt zur einen Hälfte der Einwohnergemeinde und zur anderen Hälfte dem Staat zu.

Verordnung über die Gebühren im Schatzungswesen (SRL Nr. 686)

I. Spruchgebühren

1. Schatzungsverfahren

§ 1 Katasterschätzung auf Antrag

¹Wird der Katasterwert auf Begehren des Eigentümers im beschleunigten Verfahren festgelegt, beträgt die Gebühr bei einem Katasterwert

bis	CHF	250'000.–	CHF 175.–
bis	CHF	500'000.–	CHF 230.–
bis	CHF	1'200'000.–	CHF 345.–
über	CHF	1'200'000.–	0,3‰ des Katasterwertes, max. CHF 2'850.–

²Die Gebühren gemäss Absatz 1 können im Einzelfall bei überdurchschnittlichem Arbeitsaufwand bis höchstens 25% erhöht werden.

³Wird der Katasterwert gestützt auf § 7 Absatz 2 des Schätzungsgesetzes vom 27. Juni 1961 festgelegt, beträgt die Gebühr bei einem Katasterwert

bis	CHF	250'000.–	CHF	300.–
bis	CHF	500'000.–	CHF	650.–
bis	CHF	750'000.–	CHF	800.–
bis	CHF	1'000'000.–	CHF	950.–
bis	CHF	1'500'000.–	CHF	1'200.–
bis	CHF	2'000'000.–	CHF	1'400.–
bis	CHF	3'000'000.–	CHF	1'700.–
bis	CHF	4'000'000.–	CHF	2'050.–
bis	CHF	5'000'000.–	CHF	2'550.–
bis	CHF	8'400'000.–	CHF	3'150.–
über	CHF	8'400'000.–	0,4‰ des Katasterwertes	

§ 2 Schätzungen nach dem Bundesgesetz über das bäuerliche Bodenrecht

¹Für die Ermittlung der Schätzungswerte nach dem Bundesgesetz über das bäuerliche Bodenrecht vom 4. Oktober 1991 beträgt die Gebühr CHF 220.– bis maximal 1,875 Promille des zu ermittelnden Schätzungswertes.

²Für das Erheben und das Bereitstellen von Daten für die Bodenrechtskommission (§ 109 Abs. 2 Kantonale Landwirtschaftsverordnung), für andere Dienststellen oder für Gerichte bezieht die Abteilung Immobilienbewertung der Dienststelle Steuern eine Gebühr. Diese wird nach den Vorschriften von § 8 Absatz 1 a-c und e berechnet.

§ 3 Schätzungen nach dem Schweizerischen Zivilgesetzbuch

¹Für Schätzungen nach dem Schweizerischen Zivilgesetzbuch vom 10. Dezember 1907 beträgt die Spruchgebühr bei einem in diesem Verfahren ermittelten Anrechnungswert je Grundstück oder landwirtschaftliches Gewerbe

bis	CHF	250'000.–	CHF	400.–
bis	CHF	500'000.–	CHF	850.–
bis	CHF	750'000.–	CHF	1'050.–
bis	CHF	1'000'000.–	CHF	1'250.–
bis	CHF	1'500'000.–	CHF	1'600.–
bis	CHF	2'000'000.–	CHF	1'900.–
bis	CHF	3'000'000.–	CHF	2'350.–
bis	CHF	4'000'000.–	CHF	2'750.–
bis	CHF	5'000'000.–	CHF	3'400.–
bis	CHF	8'400'000.–	CHF	4'250.–
über	CHF	8'400'000.–	0,5 ‰	

²Die Gebühren gemäss Absatz 1 können im Einzelfall bei überdurchschnittlichem Arbeitsaufwand bis höchstens um 25%, jedoch nicht über 1,875 ‰ des ermittelten Anrechnungswertes erhöht werden.

³Sind mehrere Gebäude auf einem Grundstück, kann sich die Spruchgebühr für jedes zusätzliche Gebäude bis höchstens um 25% erhöhen.

⁴Für Schätzungen als Grundlage für die Pfandhaftverteilung nach § 45 des Schätzungsgesetzes beträgt die Spruchgebühr 0,5 ‰ des Katasterwertes, mindestens aber CHF 350.–.

§ 3a Verkehrswertschätzungen

Die Gebühr für Verkehrswertschätzungen im Sinn von § 1 Ziff. 4 SchG bemisst sich nach § 3.

2. Einspracheverfahren

§ 4 Abweisung der Einsprache

¹Bei Abweisung von Einsprachen betragen die Spruchgebühren

- a. für Katasterschätzungen CHF 60.– bis CHF 560.–;
- b. für Schätzungen nach dem Bundesgesetz über das bäuerliche Bodenrecht die Hälfte der für die Ermittlung des Schätzungswertes zu entrichtenden Gebühr (§ 2);
- c. für Schätzungen nach dem Schweizerischen Zivilgesetzbuch die Hälfte der für die Ermittlung des Anrechnungswertes zu entrichtenden Gebühr (§ 3);
- d. für Verkehrswertschätzungen die Hälfte der für die Ermittlung des Verkehrswertes zu entrichtenden Gebühr (§ 3a).

²Die Spruchgebühren gemäss Absatz 1b - d können im Einzelfall je nach Arbeitsaufwand höchstens um 25 Prozent erhöht oder herabgesetzt werden.

§ 5 Teilweise Abweisung

Bei teilweiser Abweisung der Einsprache wird die Spruchgebühr gemäss § 4 angemessen herabgesetzt.

§ 6 Prozessentscheid

Bei nachträglicher Anerkennung der Schätzung wird die Spruchgebühr gemäss § 4 angemessen herabgesetzt.

II. Auslagen

§ 7 Bundesrechtliche Schätzungen

¹Der Kostenpflichtige hat bei bundesrechtlichen Schätzungen neben der Spruchgebühr die Auslagen zu tragen.

²Als Auslagen gelten namentlich die Reiseentschädigungen und Verpflegungsvergütungen an die Funktionäre der Abteilung Immobilienbewertung der Dienststelle Steuern und die Schätzer, die Gebühren anderer Amtsstellen sowie die Auslagen für Telefongespräche und Porti.

III. Gebühren für Auskünfte

§ 8 Auskünfte durch die Abteilung Immobilienbewertung der Dienststelle Steuern

¹Die Abteilung Immobilienbewertung der Dienststelle Steuern bezieht für

- a. das Erstellen einer Fotokopie CHF 2.30, für jede weitere Fotokopie CHF –.35,
- b. schriftliche Auskünfte, Ausfertigungen und dergleichen CHF 55.– pro Stunde,
- c. schriftliche Auskünfte, Amtsberichte, Expertisen und dergleichen, die besondere Fachkenntnisse voraussetzen, CHF 90.– bis CHF 130.– pro Stunde.

²Mündliche Auskünfte, die kein Nachschlagen in den Akten erfordern, sowie Akteneinsicht an den Eigentümer werden in der Regel gebührenfrei gewährt.

§ 9 Auskünfte der Gemeindekanzleien

Die Gebühren für Auskünfte der Gemeindekanzleien richten sich nach der Verordnung über den Gebührenbezug der Gemeinden vom 16. Dezember 2006.

IV. Schlussbestimmungen

§ 10 Rechtsverweisung

¹Für die Gebührenerhebung und die Anfechtung von Gebührenrechnungen ist das Gebührengesetz vom 14. September 1993 anzuwenden.

²Für den Kostenvorschuss und den Kostenerlass gelten die §§ 195 f. und 205 des Gesetzes über die Verwaltungsrechtspflege vom 3. Juli 1972.

§ 11 Aufhebung bestehenden Rechts

Mit dem Inkrafttreten dieser Verordnung wird die Verordnung über die Gebühren des Schatzungsamtes vom 16. Mai 1966 aufgehoben.

§ 12 Inkrafttreten

Diese Verordnung tritt am 1. Juli 1983 in Kraft. Sie ist zu veröffentlichen.

Übergangsbestimmung der Änderung vom 5. Dezember 1995 (G 1995 519)

In hängigen Verfahren, die vor dem 1. Januar 1996 angehoben wurden, richten sich die Gebühren nach bisherigem Recht.

Spruchgebühren im Einspracheverfahren

1. Spruchgebühren für Einsprachen gegen Katasterschätzungen

Gemäss § 4, Abs. 1 lit. a der VO über die Gebühren im Schätzungswesen betragen die Spruchgebühren bei Abweisung von Einsprachen CHF 60.– bis CHF 560.–.

Die Gebühren können der folgenden Tabelle entnommen werden:

Katasterwert bis CHF	Aufwand für Studium, Verhandlung, Augenschein, Entwurf				
	bis 1 Std.	bis 2 Std.	bis 3 Std.	bis 4 Std.	über 4 Std.
50'000.–	60.–	90.–	120.–	150.–	180.–
75'000.–	90.–	120.–	150.–	180.–	210.–
100'000.–	120.–	150.–	180.–	210.–	240.–
200'000.–	150.–	180.–	210.–	240.–	270.–
300'000.–	180.–	210.–	240.–	270.–	300.–
400'000.–	210.–	240.–	270.–	300.–	330.–
600'000.–	240.–	270.–	300.–	330.–	360.–
800'000.–	270.–	300.–	330.–	360.–	390.–
1'000'000.–	300.–	330.–	360.–	390.–	420.–
2'000'000.–	330.–	360.–	390.–	420.–	450.–
3'000'000.–	360.–	390.–	420.–	450.–	480.–
5'000'000.–	390.–	420.–	450.–	480.–	510.–
über 5'000'000.–	420.–	455.–	490.–	525.–	560.–

2. Spruchgebühren für Einsprachen gegen übrige Schätzungen

Spruchgebühren richten sich nach § 4, Abs. 1 lit. b bis lit. d der VO über die Gebühren im Schätzungswesen.

- Je nach Arbeitsaufwand können sie im Einzelfall bis zu 25% erhöht oder herabgesetzt werden.

3. Gebühren bei teilweiser Abweisung (teilweiser Gutheissung)

Die nach § 4 festgesetzte Gebühr wird angemessen herabgesetzt. Die Herabsetzung richtet sich nach dem Verhältnis

- a. vorgebrachte Begründungen - berücksichtigte Begründungen
- b. summenmässiger Antrag - summenmässiges Ergebnis

4. Prozessentscheid (Abschreibungsbeschluss)

Bei nachträglicher Anerkennung der Schätzung (in der Regel zufolge Rückzug der Einsprache) wird die Spruchgebühr angemessen herabgesetzt, wobei ein Minimalbetrag von CHF 30.– in Rechnung zu stellen ist. In Fällen, wo dem Schätzungsamt keinerlei Auslagen erwachsen, kann die Spruchgebühr gänzlich erlassen werden.

5. Nichteintreten

Wird eine Einsprache verspätet eingereicht oder nicht innerhalb der behördlichen Frist verbessert, ist darauf nicht einzutreten. Die Spruchgebühr richtet sich nach § 4 der VO, wobei je Arbeitsstunde CHF 50.– in Rechnung gestellt wird.

Neuschatzungsbeschluss (NL)

Das Finanzdepartement des Kantons Luzern erlässt gestützt auf § 8 Absatz 1 des Schatzungsgesetzes (SchG) folgende Weisung:

1. Der Termin für die Neuschätzung gemäss Beschluss vom 19.11.2007 (Ziff. 1 und 2) wird bis 31.12.2012 verlängert.
2. Folgende Objektkategorien der nichtlandwirtschaftlichen Grundstücke, welche letztmals vor dem 1.1.1999 von Grund auf neu geschätzt wurden, sind ab 1.1.2013 bis spätestens 31.12.2017 nach den Vorschriften des Schatzungsgesetzes neu zu schätzen:
 - a. Grundstücke ohne Bauten,
 - b. Einfamilienhäuser und deren Nebengrundstücke,
 - c. Stockwerkeigentums- und deren Nebengrundstücke.
3. Die übrigen nichtlandwirtschaftlichen Grundstücke, welche letztmals vor 15 Jahren von Grund auf neu geschätzt worden sind, werden bis 2017 nur auf schriftlichen Antrag hin neu geschätzt:
 - a. Gewerbe- und Industrieobjekte,
 - b. Mehrfamilien- und Wohngeschäftshäuser.
4. Setzt sich ein Schatzungsgegenstand aus verschiedenen Teilen zusammen (§ 24 SchG), bestimmt sich die Reihenfolge seiner Schätzung nach demjenigen Teil, auf den sich der grösste Anteil am Katasterwert bezieht. Aus wichtigen Gründen können jedoch einzelne Teile gesondert nach der vorgesehenen Reihenfolge geschätzt werden.
5. Revisionsschätzungen nach § 9 SchG sowie getrennte Schätzungen nach § 4 Abs. 2 SchG werden ausserhalb der Reihenfolge für Neuschätzungen ausgeführt.
6. Die Abteilung Immobilienbewertung der Dienststelle Steuern eröffnet das Schätzungsverfahren durch Zustellung des Schätzungsauftrages an die Schätzungsbehörden und die Parteien.
7. Einwendungen gegen die Eröffnung des Verfahrens sind im Rechtsmittelverfahren gegen den Schätzungsentscheid geltend zu machen.
8. Dieser Entscheid ist zu veröffentlichen.

Luzern, 11. August 2011

Finanzdepartement des Kantons Luzern
Marcel Schwerzmann, Regierungsrat

Neuschatzungsbeschluss (NL)

Das Finanzdepartement des Kantons Luzern erlässt gestützt auf § 8 Absatz 1 des Schatzungsgesetzes (SchG) folgende Weisung:

1. Folgende Objektkategorien der nichtlandwirtschaftlichen Grundstücke, welche letztmals vor dem 1. Januar 1995 von Grund auf neu geschätzt wurden, sind ab 1. Januar 2008 bis spätestens 31. Dezember 2011 nach den Vorschriften des Schatzungsgesetzes neu zu schätzen:
 - a. Einfamilienhäuser und deren Nebengrundstücke,
 - b. Stockwerkeigentums- und deren Nebengrundstücke.
2. Die übrigen nichtlandwirtschaftlichen Grundstücke, welche letztmals vor 15 Jahren von Grund auf neu geschätzt worden sind, werden bis 2011 nur auf schriftlichen Antrag hin neu geschätzt:
 - a. Gewerbe- und Industrieobjekte,
 - b. Nichtüberbaute Grundstücke,
 - c. Mehrfamilien- und Wohngeschäftshäuser
Die Neuschätzung dieser Objektkategorien ab 2012 erfolgt nach einer späteren Planung.
3. Setzt sich ein Schatzungsgegenstand aus verschiedenen Teilen zusammen (§ 24 SchG), bestimmt sich die Reihenfolge seiner Schätzung nach demjenigen Teil, auf den der grösste Anteil am Katasterwert entfällt. Aus wichtigen Gründen können jedoch einzelne Teile gesondert nach der vorgesehenen Reihenfolge geschätzt werden.
4. Revisions-schätzungen nach § 9 SchG sowie getrennte Schätzungen nach § 4 Abs. 2 SchG werden ausserhalb der Reihenfolge für Neuschätzungen ausgeführt.
5. Das Schatzungsamt eröffnet das Schätzungsverfahren durch Zustellung des Schätzungsauftrages an die Schätzungsbehörde und die Parteien.
6. Einwendungen gegen die Eröffnung des Verfahrens sind im Rechtsmittelverfahren gegen den Schätzungsentscheid geltend zu machen.
7. Dieser Entscheid ist zu veröffentlichen.

Luzern, 19. November 2007

Finanzdepartement des Kantons Luzern
Der Regierungsrat: Marcel Schwerzmann

Neuschatzungsbeschluss (NL)

Das Finanzdepartement des Kantons Luzern erlässt gestützt auf § 8 Absatz 1 des Schatzungsgesetzes (SchG) folgende Weisung:

1. Folgende Objektkategorien der nichtlandwirtschaftlichen Grundstücke, welche letztmals vor dem 1. Januar 1993 von Grund auf neu geschätzt wurden, sind ab 1. Januar 2004 bis spätestens 31. Dezember 2007 nach den Vorschriften des Schatzungsgesetzes neu zu schätzen:
 - a. Grundstücke ohne Bauten
 - b. Mehrfamilienhäuser und Geschäftshäuser
2. Die übrigen Objektkategorien der nichtlandwirtschaftlichen Grundstücke, welche letztmals vor 15 Jahren von Grund auf neu geschätzt worden sind, werden bis 2007 nur auf schriftlichen Antrag hin neu geschätzt:
 - a. Einfamilienhäuser und Stockwerkeigentumsgrundstücke
 - b. Gewerbe- und Industrieobjekt
Die Neuschätzung dieser Objektkategorien ab 2008 erfolgt nach einer späteren Planung.
3. Setzt sich ein Schatzungsgegenstand aus verschiedenen Teilen zusammen (§ 24 SchG), bestimmt sich die Reihenfolge seiner Schätzung nach demjenigen Teil, auf den der grösste Anteil am Katasterwert entfällt. Aus wichtigen Gründen können jedoch einzelne Teile gesondert nach der vorgesehen Reihenfolge geschätzt werden.
4. Revisionsschätzungen nach § 9 SchG sowie getrennte Schätzungen nach § 4 Abs. 2 SchG werden ausserhalb der Reihenfolge für Neuschätzungen ausgeführt.
5. Das Schatzungsamt eröffnet das Schätzungsverfahren durch Zustellung des Schätzungsauftrages an die Schätzungsbehörde und die Parteien.
6. Einwendungen gegen die Eröffnung des Verfahrens sind im Rechtsmittelverfahren gegen den Schätzungsentscheid geltend zu machen.
7. Dieser Entscheid ist zu veröffentlichen.

Luzern, 26. November 2003

Finanzdepartement des Kantons Luzern
Der Regierungsrat: Kurt Meyer

Neuschätzungsbeschluss (L)

I.

Das Finanzdepartement hat am 25. April 1997, gestützt auf § 8 Abs. 1 des Schätzungsgesetzes (SRL Nr. 626) die folgende Weisung erlassen:

1. Alle land- und forstwirtschaftlichen Grundstücke sind bis spätestens 31. Dezember 2001 nach den Vorschriften des Schätzungsgesetzes neu zu schätzen.
2. Die land- und forstwirtschaftlichen Grundstücke werden in folgender Reihenfolge neu geschätzt:
 - 2.1. Landwirtschaftliche Grundstücke mit Schätzungswerten nach der Anleitung für die Schätzung landwirtschaftlicher Heimwesen und Liegenschaften vom 18. Juni 1979 oder Revisionserschätzungen ohne Neuaufnahme nach der Anleitung für die Schätzung des landwirtschaftlichen Ertragswertes vom 7. Mai 1986:

Diese Neuschätzungen sind ab dem Jahr 1998 in der Reihenfolge der letzten Neuschätzung einzuleiten und bis Ende 2000 abzuschliessen.
 - 2.2. Landwirtschaftliche Grundstücke mit Revisionserschätzungen mit Neuaufnahme nach der Anleitung für die Schätzung des landwirtschaftlichen Ertragswertes vom 7. Mai 1986:

Diese Neuschätzungen sind im Jahr 2001 einzuleiten und bis Ende 2001 abzuschliessen.
 - 2.3. Forstwirtschaftliche Grundstücke, unter Vorbehalt von Ziff. 2.4, mit Schätzungswerten nach der Anleitung für die Schätzung des landwirtschaftlichen Ertragswertes vom 7. Mai 1986:

Diese Neuschätzungen erfolgen durch eine generelle Reduktion um 25%. Sie sind mit den jeweiligen Neuschätzungen der landwirtschaftlichen Grundstücke einzuleiten und abzuschliessen.
 - 2.4. Die Neuschätzungen der öffentlichen Wälder und der forstwirtschaftlichen Grundstücke der nichtlandwirtschaftlichen Waldbesitzer sind im Jahr 2000 einzuleiten und bis Ende 2000 durch eine generelle Reduktion um 25% abzuschliessen.
3. Das Schätzungsamt eröffnet das Schätzungsverfahren durch Zustellung des Schätzungsauftrages an die Schätzungsbehörde und die Parteien.
4. Einwendungen gegen die Eröffnung des Verfahrens sind im Rechtsmittelverfahren gegen den Schätzungsentscheid geltend zu machen.
5. Diese Weisungen sind zu veröffentlichen.

II.

Die Weisung des Finanzdepartementes über die Reihenfolge der Neuschätzung der land- und forstwirtschaftlichen Grundstücke vom 25. April 1997 wird wie folgt geändert:

- 2.2 Landwirtschaftliche Grundstücke mit Revisions-schätzungen mit Neuaufnahme nach der Anleitung für die Schätzung des landwirtschaftlichen Ertragswertes vom 7. Mai 1986:
Diese Neuschätzungen sind im Jahr 2000 einzuleiten und bis Ende 2001 abzuschliessen.

III.

Diese Änderung ist zu veröffentlichen.

Luzern, 21. Juni 1999

Finanzdepartement des Kantons Luzern
Kurt Meyer, Finanzdirektor

Weisungen betreffend die Verkehrswertschätzung von Liegenschaften zu steuerlichen Zwecken

A. Verkehrswertschätzungen auf Verlangen der Steuerbehörden (§ 1 Ziff. 4 SchG)

1. Die Steuerbehörden benötigen Verkehrswertschätzungen insbesondere für die Überführungen von Geschäfts- ins Privatvermögen, für die Feststellung geldwerter Leistungen und für die Festlegung von Verkehrswerten gemäss Grundstückgewinn- und Handänderungssteuergesetz.
2. Der/Die Auftraggeber/in liefert dem Schatzungsamt soweit vorhanden bekannte Mieterträge, Umsatzzahlen, Grundbuchauszüge und andere Unterlagen wie z.B. Pläne.
3. Gesuche um Vornahme solcher Schätzungen sind von der Leiterin oder vom Leiter der Veranlagungsabteilung (Steuerverwaltung, Steueramt Stadt Luzern) bzw. des Rechtsdienstes (insbesondere in Grundstückgewinn- und Handänderungssteuerfällen) zu visieren.
4. Verkehrswertschätzungen oder Prüfungen von bestehenden Schätzungen sind grundsätzlich von der Schätzungsexpertin oder vom Schätzungsexperten bzw. -obmann vorzunehmen, wenn diese Bestandteil eines hängigen Veranlagungsverfahrens sind.
5. Schätzungen, die das Schatzungsamt in Steuerveranlagungsverfahren vorzunehmen hat, müssen keinen Liegenschaftsbeschrieb, jedoch einen Kurzkomentar enthalten. Es sind zwei Bearbeitungsstufen möglich:
 - In der Regel ausführliches Verfahren: Es handelt sich um eine eigenständige Schätzung mit Augenschein und Kurzkomentar.
 - Vereinfachtes Verfahren, wenn eine aktuelle Schätzung, welche die Verhältnisse am Stichtag widerspiegelt, vorhanden ist. Der Verkehrswert wird aus der bestehenden Katasterschätzung abgeleitet. Dieses Verfahren wird in der Regel ohne Augenschein durchgeführt.
6. Die Verkehrswerte sind auf den Stichtag nach den anerkannten Regeln der Schätzungstechnik zu ermitteln. Beim Boden ist nicht auf den Bodenmittelwert, sondern auf den Verkehrswert abzustellen. Im Auftrag an das Schatzungsamt ist dies speziell zu vermerken. Personaldienstbarkeiten sind zu berücksichtigen.
7. Die Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter des Schatzungsamtes sind jeweils durch einen entsprechenden Vermerk auf das Steuergeheimnis gemäss § 134 StG hinzuweisen (einschränkender als das Amtsgeheimnis gemäss Schätzungsgesetz).
8. Die Schätzungsexpertin oder der Schätzungsexperte bzw. -obmann treten gegenüber den Steuerpflichtigen nicht als Sachverständige der Veranlagungsabteilung auf. Das Schatzungsamt stellt weder die einfache noch

die ausführliche Verkehrswertschätzung den Steuerpflichtigen zur Stellungnahme zu. Die Schätzung dient der Veranlagungsbehörde als Orientierungshilfe. Will sie bei der Veranlagung darauf abstellen, ist sie den Steuerpflichtigen vorgängig zu eröffnen. Die Schätzungsexpertin oder der Schätzungsexperte bzw. -obmann kann von der Veranlagungsabteilung zu Verhandlungen eingeladen werden.

9. Die Verkehrswertschätzung ist für die Steuerpflichtigen kostenfrei. Vorbehalten bleiben die §§ 144 und 157 StG.

B. Verkehrswertschätzungen auf Verlangen von Steuerpflichtigen

1. Grundsätzlich sind Verkehrswertschätzungen zu steuerlichen Zwecken durch das Schätzungsamt auf Verlangen der Steuerpflichtigen nicht vorgesehen.
2. Die Leitung der zuständigen Veranlagungsabteilung, des Rechtsdienstes bzw. des Steueramtes der Stadt Luzern kann dem Begehren von Steuerpflichtigen auf eine Verkehrswertschätzung zu steuerlichen Zwecken durch das Schätzungsamt zustimmen. Dies wird vor allem dann der Fall sein, wenn auch die Steuerbehörde ein Interesse an einem Verkehrswert hat. Solche Verkehrswertschätzungen sind stets ausführliche Schätzungen mit Augenschein und Kurzkomentar. Der/Die Abteilungsleiter/in erteilt in einem solchen Fall den Auftrag an das Schätzungsamt. Das Schätzungsamt erstellt im direkten Auftrag der Steuerpflichtigen keine Verkehrswertschätzung im Steuerverfahren. Legen Steuerpflichtige eine Verkehrswertschätzung vor, kann die Veranlagungsabteilung diese dem Schätzungsamt zur Überprüfung zustellen. Erweist sich die vorgelegte Verkehrswertschätzung als nicht brauchbar oder hat sie zu grosse Abweichungen, entscheidet die Veranlagungsabteilung darüber, ob durch das Schätzungsamt eine detaillierte Verkehrswertschätzung vorgenommen werden soll.
3. Steuerpflichtige entscheiden sich schriftlich und in Kenntnis der Kostenfolgen für eine ausführliche Schätzung. Die Kosten der Schätzung richten sich nach der Verordnung über die Gebühren im Schätzungswesen (§ 3 erbrechtliche Schätzung). Auf die Kosten wird verzichtet, wenn die Schätzung im Veranlagungsverfahren verwendet wird (vgl. oben A.9).
4. Der/Die Abteilungsleiter/in visiert den Schätzungsauftrag der steuerpflichtigen Person und leitet ihn an das Schätzungsamt weiter.
5. Die Verkehrswertschätzung wird vom Schätzungsamt dem/der Abteilungsleiter/in zugestellt. Gegen diese Schätzung kann nur im Rahmen des steuerlichen Veranlagungsverfahrens Einsprache erhoben werden (§ 42 Abs. 1 SchG).
6. Die Rechnung für die Schätzung stellt das Schätzungsamt den Steuerpflichtigen zu.

C.

1. Die Schätzungsaufträge werden nach Eingang des Auftrages sämtlicher schätzungsrelevanter Unterlagen innert 3 Monaten erledigt.
2. Wird im Einzelfall eine kürzere Erledigungsfrist verlangt, ist dies im Auftrag ausdrücklich zu vermerken.

Luzern, 1. Juli 2001

STEUERVERWALTUNG DES KANTONS LUZERN

Dr. Heinrich Gunz, Vorsteher

(Ersetzt Weisung vom 14. Januar 1997 für Schätzungen ab 1.1.2001)

Neuschatzungsbeschluss 2017 (NL)

Das Finanzdepartement des Kantons Luzern erlässt gestützt auf § 8 Absatz 1 des Schatzungsgesetzes (SchG) folgende Weisung:

1. Folgende Objektkategorien der nichtlandwirtschaftlichen Grundstücke, die letztmals vor dem 1. Januar 2004 von Grund auf neu bewertet wurden, sind ab dem 1. März 2017 nach den Vorschriften des Schatzungsgesetzes neu zu bewerten:
 - a. Grundstücke ohne Bauten,
 - b. Einfamilienhäuser und deren Nebengrundstücke,
 - c. Stockwerkeigentums- und deren Nebengrundstücke,
 - d. Mehrfamilienhäuser und deren Nebengrundstücke.
2. Die Katasterwerte der übrigen nichtlandwirtschaftlichen Grundstücke, die letztmals vor dem 1. Januar 1997 von Grund auf neu bewertet wurden, sind ab dem 1. März 2017 nach den Vorschriften des Schatzungsgesetzes neu zu bewerten. Es betrifft dies:
 - a. Gewerbe- und Industrieobjekte und deren Nebengrundstücke,
 - b. Wohn- und Geschäftshäuser und deren Nebengrundstücke,
 - c. übrige nichtlandwirtschaftliche Grundstücke.
3. Landwirtschaftliche Grundstücke, die letztmals vor dem 1. Januar 1998 von Grund auf neu bewertet wurden, sind ab dem 1. März 2017 nach den Vorschriften der jeweils geltenden Fassung der Anleitung für die Schätzung des landwirtschaftlichen Ertragswertes (Eidg. Schätzeranleitung) neu zu bewerten. Waldgrundstücke haben in den letzten Jahren keine wesentlichen Wertveränderungen erfahren. Deren Werte werden unverändert übernommen und mit akutellem Schätzungsdatum versehen.
4. Setzt sich ein Schätzungsgegenstand aus verschiedenen Teilen zusammen (§ 24 SchG), bestimmt sich die Reihenfolge seiner Schätzung nach demjenigen Teil, auf den sich der grösste Anteil am Katasterwert bezieht. Aus wichtigen Gründen können jedoch einzelne Teile gesondert nach der vorgesehenen Reihenfolge geschätzt werden.
5. Revisions-schätzungen nach § 9 SchG sowie getrennte Schätzungen nach § 4 Absatz 2 SchG werden ausserhalb der Reihenfolge für Neuschätzungen ausgeführt.

6. Einwendungen gegen die Eröffnung des Verfahrens sind im Rechtsmittelverfahren gegen den Schatzungsentscheid geltend zu machen.
7. Dieser Beschluss ist zu veröffentlichen.

Luzern, 6. Februar 2017

Finanzdepartement des Kantons Luzern

Der Regierungspräsident: Marcel Schwerzmann

Weisungen SchG - Allgemeine Bestimmungen

Inhaltsverzeichnis

II / 1	Bedeutung der Werte
II / 2	Begriffsdefinitionen
II / 3	Schatzungsgrundsätze
II / 4	Rechte und Lasten

Sachregister

B

Begriffsdefinitionen, II / 2
Berichtigung, II / 3

E

Einsprache, II / 3
Ertragswert, II / 1

K

Katasterwert, II / 1

M

Mietwert von selbstgenutzten Liegenschaften, II / 1
Mindest-Katasterwert, II / 3

N

Neuschätzung, II / 3

R

Realwert, II / 1
Rechte und Lasten, II / 4
Rechtsmittelverfahren, II / 3
Revisionsschätzung, II / 3
Rundung von Werten, II / 3

S

Schätzungsgegenstand, II / 3
Schätzungsgrundsätze, II / 3
Schätzungsverteilung, II / 3
Sistierung, II / 3

V

Verwaltungsgerichtsbeschwerde, II / 3

Bedeutung der Werte

1. Realwert

Der Realwert setzt sich zusammen aus dem Zeitwert aller Bauten samt Nebenkosten und dem Bodenwert, berechnet auf den Zeitpunkt des Inkrafttretens der Schätzung.

- Bei nichtlandwirtschaftlichen Grundstücken ohne Bauten oder mit Kleinbauten entspricht der Realwert dem Katasterwert.
- Bei nichtlandwirtschaftlichen Grundstücken mit Bauten ist der Realwert Bestandteil des Katasterwertes.

2. Ertragswert

Der Ertragswert bei nichtlandwirtschaftlichen Grundstücken ist der kapitalisierte Jahresmietwert, berechnet auf den Zeitpunkt des Inkrafttretens der Schätzung.

- Bei nichtlandwirtschaftlichen Grundstücken mit Bauten ist der Ertragswert Bestandteil des Katasterwertes.
- Bei nichtlandwirtschaftlichen Grundstücken ohne Bauten oder mit Kleinbauten ist der Ertragswert nicht zu berechnen.

Bei land- und forstwirtschaftlichen Grundstücken entspricht der Ertragswert dem Katasterwert.

3. Katasterwert

a) Vermögenssteuer

Bei Schätzungen nach dem revidierten Schätzungsgesetz (Ausgabe 1. Januar 1989) ist der Katasterwert:

- bei nichtlandwirtschaftlichen Grundstücken Grundlage für den Steuerwert (Steuerwert gemäss § 48 Steuergesetz).
- bei land- und forstwirtschaftlichen Grundstücken der Steuerwert.

b) Weitere Verwendung

- Liegenschaftssteuer (§§ 241 - 244 Steuergesetz)
- Minimalsteuer für juristische Personen (§ 95 Steuergesetz)
- Handänderungssteuer (§ 7 Abs. 2 Handänderungssteuergesetz)
- Erbschaftssteuer (§ 7 Erbschaftssteuergesetz)
- Grundstückgewinnsteuer (§ 11 Grundstückgewinnsteuergesetz)

c) Grundlage für Perimeter und andere Abgaben**4. Mietwert von selbstgenutzten Liegenschaften**

Im Kanton Luzern gilt als Mietwert für die selbstgenutzte Liegenschaft primär die Marktmiete.

Die Verordnung über den steuerbaren Mietwert findet sich im LU StB Bd 4. Weisungen SchG VI / 10.

Begriffsdefinitionen

Begriff	Definition
Abbaugrundstück	siehe Naturvorteile
Abbruchkosten	Die Abbruchkosten umfassen folgende Positionen: <ul style="list-style-type: none">- Abbrüche/Demontagen- Sicherungsvorkehren (Stahlträger, Staubwände, usw.)- Brandmauerabdeckungen- Abtransport und Entsorgung des Materials- Lager-/Deponiegebühren- usw. Die Abbruchkosten sind immer dann zu berechnen, wenn Bauland zu schätzen ist, auf dem sich noch Abbruchbauten oder Abbrucharanlagen befinden. Die entsprechenden Richtwerte finden sich im Register VI.
Allgemeine Anpassung	§ 11 Schatzungsgesetz
Altersentwertung	siehe Wertminderung
Anlagekosten (Investitionskosten)	Kaufpreis oder Summe aller Aufwendungen gemäss BKP 0-9 (siehe Baukosten).
Anmerkungen (Grundbuch)	Öffentlich-rechtliche: Eigentums- oder Verfügungsbeschränkungen (Baubeschränkungen, Nutzungsübertragungen, Mehrwertreverse, usw.) Privat-rechtliche: Hinweise auf Berechtigungen zu Lasten anderer Grundstücke, Kanzleisperre, Zugehör, Reglemente von Mit-/Stockwerkeigentum, usw.
Anrechenbare Geschossfläche, AGF (früher Bruttogeschossfläche, BGF)	Als anrechenbare Geschossflächen gelten die Flächen aller abgeschlossenen Räume, der Voll-, Dach- und Attikageschosse (ohne Untergeschoss). Die Aussenmauern werden nicht erfasst und die ermittelte Fläche mit dem Berechnungsfaktor multipliziert (§§ 9, 10 und 11 PBV).
Assekuranzwert	siehe Gebäudeversicherungswert
Ausnützungsziffer	Die Ausnützungsziffer ist die Verhältniszahl zwischen der anrechenbaren Geschossfläche der Bauten und der anrechenbaren Grundstückfläche (§ 24 PBG).
Barwert	Gegenwartswert von künftigen periodischen Erträgen (Zahlungen)
Bau- und Zonenreglement (BZR)	Das BZR enthält kommunale Bauvorschriften in Verbindung mit dem Zonenplan.
Bauerwartungsland	siehe Übriges Gemeindegebiet
Baugesetz	siehe Planungs- und Baugesetz (PBG)
Baukosten (früher Erstellungskosten)	Die Baukosten stellen das Total der Aufwendungen aller Unternehmungen inkl. der Honorare für die Erstellung eines Gebäudes oder einer Anlage dar (siehe Baukostenplan BKP).
Baukostenindex	Unter Baukostenindex verstehen wir den periodisch erscheinenden Baukostenindex der Gebäudeversicherung. Siehe unter http://www.gvz.ch/versicherung/Statistiken/tabid/327/Default.aspx

Begriff	Definition
Baukostenplan (BKP)	Anlagekontenplan für sämtliche Kosten, die bei einer baulichen Anlage anfallen. Normpositionen der Schweizerischen Zentralstelle für Baurationalisierung (CRB). BKP 0: Grundstück BKP 1: Vorbereitungsarbeiten BKP 2: Gebäude BKP 3: Betriebseinrichtungen BKP 4: Umgebung BKP 5: Baunebenkosten
Bauland	Bauland sind rechtskräftig einer Bauzone zugewiesene Grundstücke oder Teile davon.
Baulinien	Baulinien begrenzen die Bebaubarkeit von Grundstücken.
Baumassenziffer	Die Baumassenziffer ist die Verhältniszahl zwischen dem umbauten Raum und der anrechenbaren Grundstücksfläche (§ 26 PBG).
Baunebenkosten (BKP 5)	Bewilligungen, Gebühren, Abgeltungen, Baukreditzinsen, Finanzierungskosten, Versicherungen, Erstvermietung, Verkauf (STWE)
Baupreisindex	Der Baupreisindex des Bundesamtes für Statistik ist eine halbjährlich erscheinende Veröffentlichung über detaillierte Entwicklung der Baupreise in der Schweiz. Er umfasst für verschiedene Objektarten die Baukostengruppen (BKP) 1, 2, 4 und 5.
Baurecht	<ul style="list-style-type: none"> - Das Baurecht gibt Dritten die Möglichkeit, ein Grundstück oder einen näher umschriebenen Teil davon zu nutzen oder zu bebauen (Art. 675 ZGB). Ist das Baurecht selbständig und dauernd (mind. 30, max. 100 Jahre), kann es im Grundbuch als Grundstück aufgenommen werden. Es erhält in diesem Fall eine eigene Grundstücksnummer (Art. 779 ZGB). - Die belastete Eigentümerschaft wird Baurechtsgeber genannt. - Die Berechtigten werden als Baurechtsnehmer bezeichnet.
Baurechtszins	Periodisch zu leistendes Entgelt für das Baurecht. Wird die Abgeltung des Baurechts für die ganze Baurechtsdauer mit einer einmaligen Zahlung beglichen, wird diese als Einmalabgeltung bezeichnet.
Baute	siehe Dauerbaute
Baute auf fremdem Boden	Aufgrund privatrechtlicher Vereinbarung zwischen dem Landeigentümer und dem Gebäudeeigentümer erstelltes Gebäude (Baute/Anlage im Dritteigentum, Akzessionsprinzip ZGB).
Bauverbot	Bauverbote sind im Grundbuch eingetragene privatrechtliche Dienstbarkeiten (Baubeschränkungen, Servitute). Sie können die Bebauung eines Grundstückes oder eines Teiles dauernd unterbinden oder einschränken.
Bauzinsen	siehe Finanzierungskosten
Bauzonen	Als Bauzonen werden Gebiete bezeichnet, welche nach kommunalen Bau- und Nutzungsvorschriften bebaut werden können. Ihre Fläche wird durch den Zonenplan festgelegt.
Berichtigung	§ 10 Schätzungsgesetz
Bestandteil	Bestandteil einer Sache ist alles, was nach der am Ort üblichen Auffassung zu ihrem Bestande gehört und nicht ohne ihre Zerstörung, Beschädigung oder Veränderung abgetrennt werden kann (Art. 642 Abs. 2 ZGB).

Begriff	Definition
Betriebseinheiten	Bilden mehrere Grundstücke des gleichen Eigentümers - unabhängig davon, ob sie aneinandergrenzen - eine betriebswirtschaftliche Einheit, sind sie in der Regel gesamthaft zu schätzen.
Betriebseinrichtungen (BKP 3)	Fest eingebaute Einrichtungen (Energieinstallationen, Rolltreppen, Warenlifte, Kranbahnen, usw.), die in der Regel der spezialisierten Nutzung des Gebäudes dienen.
Bodenwert	siehe Landwert
Bruttoeinkünfte (Roh-ertrag/Bruttomiettertrag)	Als Bruttoeinkünfte gelten nachhaltig erzielbaren Einkünfte ohne Abzug der Unterhalts- und Verwaltungskosten, der Zinsen für Eigen- und Fremdkapital, sowie der Abschreibungen und Steuern. Die Mietnebenkosten (Heizung, Warmwasser, usw.) sind darin nicht enthalten.
Bruttogeschossfläche	siehe anrechenbare Geschossfläche (AGF)
Bruttorendite	Die Bruttorendite ist der Prozentanteil des Bruttoertrags (Nettomietzins) vom Verkehrswert.
Dauerbaute (§ 4 SchG)	Als Dauerbauten gelten alle mit dem Boden verbundenen Erzeugnisse von Handwerk und Technik im Hoch- und Tiefbau, die mit der Absicht ihrer bleibenden Verbindung mit dem Boden erstellt worden sind.
Demodierung	siehe Wirtschaftliche Wertminderung
Deponie	Als Deponie wird eine Fläche bezeichnet, für die eine amtliche Bewilligung zur Ablagerung von genau definierten Materialien besteht.
Dienstbarkeit (Servitut, Grunddienstbarkeit)	Dienstbarkeiten sind private Rechte oder Lasten von Grundstücken zugunsten oder zulasten von - Personen: siehe Grundbuch und Personaldienstbarkeit - anderen Grundstücken: siehe Grundbuch
Eigenkapital	Das Eigenkapital ist die Differenz zwischen Verkehrswert und Fremdkapital
Eigenleistung	Eigenleistungen sind durch den Eigentümer erbrachte wertwirksame Investitionen. Sie sind nach den ortsüblichen Ansätzen im Realwert aufzurechnen und im Ertragswert (Mietwertanteil) mit zu berücksichtigen.
Eigenmietwert	Als Eigenmietwert im Sinne des Steuergesetzes gilt der Mietzins, den man für ein ganz oder teilweise selbst genutztes Objekt in gleicher Lage zu bezahlen hätte (Marktmiete).
Eigentumsübergang	Nach Art. 656 ZGB wird man zu folgenden Zeitpunkten Eigentümer: Abs. 1: Bei rechtsgeschäftlicher Übertragung, Parzellierung oder Begründung von Baurecht oder Stockwerkeigentum mit dem Tagebucheintrag. Abs. 2: Bei gesetzlicher Übertragung (Erbgang, Enteignung, Zwangsvollstreckung oder richterlichem Urteil) mit Datum der Verfügung. In allen Fällen kann der Eigentümer jedoch erst mit dem Eintrag ins Grundbuch über das Grundstück verfügen.
Enteignung (Expropriation)	Als formelle Enteignung bezeichnet man die Übernahme eines Grundstücks gegen den Willen der Eigentümerschaft infolge öffentlichen Interesses. Bei Nutzungs- und/oder Baubeschränkung (Eigentumseinschränkung) infolge öffentlichen Interesses handelt es sich um eine materielle Enteignung.

Begriff	Definition
Entwertung	siehe Wertminderung
Erschliessungskosten (BKP 0)	Erschliessungskosten sind alle Aufwendungen für die Umwandlung von Rohbauland in vollerschlossenes Bauland.
Ertragswert (EW)	Der Ertragswert von nichtlandwirtschaftlichen Grundstücken ist der aus den jährlichen Bruttoeinkünften (Mietwert/-ertrag) durch Kapitalisierung ermittelte Betrag. Der Ertragswert von land- und forstwirtschaftlichen Grundstücken wird nach den für die bundesrechtlichen Schätzungen geltenden Vorschriften ermittelt (Eidgenössische Schätzungsanleitung).
Ertragswertfaktor	siehe Gewichtung
Expropriation (Enteignung)	siehe Enteignung
Fahrnisbaute	Die Fahrnisbaute ist ein Bauwerk, bei welchem die Absicht bleibender Verbindung mit dem Boden fehlt. Ihr Bestand wird gemäss Art. 677 Abs. 2 ZGB nicht in das Grundbuch eingetragen.
Finanzierungskosten	Die Finanzierungskosten sind Zinsen, Kommissionen, Kosten für Schuldbrieferrichtung, Notar- und Grundbuchkosten, usw., die während der Bauzeit anfallen. Sie sind Bestandteil des Realwertes.
Fremdkapital	Das Fremdkapital ist der Darlehensbetrag in Form von Grundpfandverschreibungen, Schuldbriefen, Güten oder ähnlichem.
Gastgewerbe	Als gastgewerbliche Objekte gelten Betriebe, die öffentlich zugänglich sind und/oder Speisen und Getränke zum Genuss an Ort und Stelle abgeben, Gäste beherbergen und/oder Unterhaltung, verbunden mit der Abgabe von Getränken bieten.
Gebäude (BKP 2)	Der Neuwert der Gebäudekosten (BKP 2) entspricht den ortsüblichen Neubaukosten, die heute bei einem Wiederaufbau mit gleicher Qualität und gleichem Ausbau entstehen würden.
Gebäudeversicherungswert (Assekuranzwert)	Der Gebäudeversicherungswert ist der von der Kantonalen Gebäudeversicherung (GVL) festgesetzte Neuwert der versicherten Gebäude.
Gesamtlebensdauer	Gesamtlebensdauer von Gebäuden, Bauteilen und Ausbauten
Gewässer	Als Gewässer bezeichnet man dauernd oder periodisch Wasser führende fliessende oder stehende Wasser (Quellen, Bäche, Seen, Teiche).
Gewichtung (Ertragswertfaktor)	Das Verhältnis der wirtschaftlichen Bedeutung des Real- und Ertragswertes für die Bestimmung des Verkehrswertes.

Begriff	Definition
Grundbuch	<p>Das Grundbuch ist ein durch eine kantonale Behörde geführtes öffentliches Register, das zur Aufnahme von Grundstücken und der Rechte an diesen bestimmt ist (Art. 942 ZGB). Es führt insbesondere auf:</p> <ul style="list-style-type: none">- Dienstbarkeiten Recht oder Last privatrechtlicher Natur zugunsten oder zulasten eines oder mehrerer Grundstücke; oft als Servitut bezeichnet. Beispiele sind Wegrecht, Durchleitungsrecht, Näherbaurecht, Grenzbaurecht, usw. Zu den Dienstbarkeiten gehören auch die Personaldienstbarkeiten Wohnrecht und Nutznießung.- Anmerkungen öffentlich-rechtliche Eigentumsbeschränkungen wie Revers, Gestaltungs- und Bebauungsplanpflicht, usw.- Vormerkungen persönliche Rechte Dritter wie Vorkaufsrecht, Kaufsrecht, Miet- und Pachtvertrag, usw. (Art. 959 ZGB).
Grunddienstbarkeiten	Dienstbarkeiten zu Lasten und/oder zu Gunsten von Grundstücken.
Grundpfandverschreibung	Die Grundpfandverschreibung dient der Sicherstellung einer beliebigen gegenwärtigen, zukünftigen oder bloss möglichen Forderung, für welche das Grundstück als Pfand haftet (Art. 824 ZGB).
Grundstück (BKP 0)	Kosten für den Erwerb des Grundstückes inkl. Erschliessungskosten bis Grundstücksgrenze.
Grundstücke	Als Grundstücke werden Liegenschaften, selbständige und dauernde Rechte, Bergwerke sowie Miteigenumsanteile an Grundstücken bezeichnet. Solche Grundstücke sind Schatzungsgegenstände (Art. 655 ZGB).
Gült	Die Gült ist ein Pfandtitel, bei der alleine das Grundstück haftet (Art. 847 ff ZGB).
Holzgerechtigkeit	siehe Korporationsrecht
Hypothek	siehe Grundpfandverschreibung
Inkonvenienzen	Inkonvenienzen sind Entschädigungen an Personen, welche dauernde oder zeitlich beschränkte Unannehmlichkeiten und Kosten für Expropriationen, Umtriebe, Inanspruchnahmen, Verzögerungen, usw. zu erleiden haben.
Jahresmietwert	siehe Bruttoeinkünfte
Kapitalisierungssatz (Kapitalisierungsfaktor)	Der Kapitalisierungssatz ist der Prozentsatz, mit dem der Ertragswert aus dem Mietwert berechnet wird. Er setzt sich zusammen aus den Kapitalkosten und den Bewirtschaftungskosten (Betriebskosten, Unterhaltskosten, Verwaltungskosten, Risiko für Mietzinsausfälle, Abschreibung/Rückstellung).
Katasterwert (§ 15 und 17 Schatzungsgesetz)	Der Katasterwert ist der amtliche Wert eines Grundstückes. Er ist die Grundlage für die Besteuerung des unbeweglichen Vermögens.
Kaufsrecht	Das Kaufsrecht gibt den Berechtigten das Recht, ein Grundstück zu einem festgelegten Preis in einem späteren Zeitpunkt zu erwerben. Es ist ein öffentlich beurkundeter Kaufsrechtsvertrag vorgeschrieben (Art. 216 OR). Es muss im Grundbuch vorgemerkt sein, damit es gegenüber Dritten rechtswirksam sein kann.

Begriff	Definition
Kleinbauten	<p>Kleinbauten sind eingeschossige Bauten, welche nicht dem Aufenthalt von Menschen dienen und deren Fassadenlänge 10 m nicht überschreiten. Sie werden gemäss Vollziehungsgesetz zum Schätzungsgesetz (SchV) in zwei Arten unterschieden:</p> <ul style="list-style-type: none"> - § 8 SchV: Neuwert unter CHF 5'000.– - § 9 SchV: Neuwert CHF 5'000.– bis CHF 50'000.–
Korporationsrecht (Holzgerechtigkeit)	Das Korporationsrecht ist ein Recht am Ertrag des Korporationswaldes. In der Schätzung ist es zu berücksichtigen, wenn es ein Realrecht darstellt, d.h. zu Gunsten eines Grundstückes im Grundbuch aufgeführt wird.
Kubatur	Die Kubatur ist der umbaute Raum eines Gebäudes in m ³ nach der SIA-Norm 416 (teilweise auch nach SIA 116) berechnet.
Kubikmeterpreis	Der Kubikmeterpreis ist der entsprechende Durchschnittswert, der sich aus den mittleren, ortsüblichen Baukosten für einen m ³ umbauten Raumes ergibt.
Lageklassenmethode	Methode zur Bestimmung des Landwertes für den massgebenden Landbedarf anhand einer Verhältniszahl zwischen Landwert und Gesamtwert. Für die Berechnung ist der Neuwert massgebend.
Landreserve	Als Landreserve wird die Mehrfläche betrachtet, welche ohne wesentliche Beeinträchtigung des überbauten Teils der Liegenschaft anderweitig verwendet oder sogar überbaut werden könnte. Diese Landreserve ist im Verkehrswert separat zu bewerten.
Landwert	<p>Absoluter Landwert richtet sich nach den Landwerten für erschlossene Grundstücke an ähnlichen Lagen, unter Berücksichtigung der möglichen baulichen und wirtschaftlichen Nutzung.</p> <p>Relativer Landwert Wert, der in Relation zur bestehenden oder möglichen Nutzung festgelegt wird (Lageklassenmethode)</p>
Landwirtschaftliche Grundstücke nach § 14 SchG	Als landwirtschaftlich gilt ein Grundstück, wenn sein Erwerbspreis oder Anrechnungswert bei der letzten Handänderung durch die landw. Nutzung bestimmt wurde und wenn es landwirtschaftlich genutzt wird. Der Schätzungswert ist der nach dem eidgenössischen Schätzungsreglement ermittelte Ertragswert.
Marktwert	siehe Verkehrswert
Mehrumschwung	Als Mehrumschwung wird die Mehrfläche betrachtet, welche nicht abgetrennt, überbaut oder anderweitig genutzt werden kann. Der Mehrumschwung wird in der Regel als zusätzlicher Landwert gemäss seiner Grösse (m ²) in die Realwertberechnung aufgenommen. Der Wert des Mehrumschwunges wird vom Wert des für die Baute notwendigen Landes abgeleitet.
Mieterinvestitionen	Als Mieterinvestitionen bezeichnet man durch den Mieter vorgenommene wertvermehrende bauliche Veränderungen, die Bestandteil des Gebäudes und/oder des Grundstückes werden.
Mietertrag (Nettomietzins, Rohertrag gem. § 20 SchG)	Der Mietertrag entspricht den tatsächlichen Mietzinseinnahmen abzüglich den darin aufgeführten Mietnebenkosten.

Begriff	Definition
Mietfläche	siehe Nettonutzfläche (NeNF)
Mietnebenkosten	Die Mietnebenkosten sind Kosten für Abwasserreinigung, Hauswartung, Heizung, Warmwasser, Kehrichtabfuhrgebühr, Treppenhausbeleuchtung, Wasser, usw.
Mietwert	Der Mietwert entspricht dem erzielbaren Jahresmietzins für Bauten und Anlagen.
Mietzins	Der Mietzins entspricht dem tatsächlich erzielten Mietertrag.
Mischungsformel	Als Mischungsformel bezeichnet man die Gewichtung des Real- und Ertragswertes zur Berechnung des Katasterwertes.
Miteigentum	Gemäss Art. 646 ZGB besteht dann Miteigentum, wenn mehreren Personen das Eigentum an einer Sache zusteht. Die Miteigentumsanteile sind den Grundstücken gleichgestellt (Art. 655 ZGB).
Mittleres wirtschaftliches Alter	Das mittlere wirtschaftliche Alter ist das theoretische Gebäudealter unter Berücksichtigung wertvermehrender und werterhaltender Investitionen.
Naturvorteile	Als Naturvorteile gelten insbesondere: <ul style="list-style-type: none">- Quellen- Stein-, Kies-, Sand- oder Lehmvorkommen- Nutzbare Wasserkraft- Erdgas- usw. Ihr Wert wird als Bestandteil in den Katasterwert des Grundstückes einbezogen.
Nettomietzinsen	siehe Mietertrag
Nettonutzfläche (Nettogeschossfläche, SIA-Norm 416)	Bei Wohnbauten entspricht die Nettonutzfläche der Fläche aller abgeschlossenen Räume mit einer Raumhöhe von mind. 1.50 m. Bei Gewerbebauten gehören zur Nettonutzfläche alle dem Betriebe dienenden Flächen einschliesslich der Grundrissfläche von Treppen, Liftschächten, mobilen Bauteilen und Einbauten. Nicht zur Nettonutzfläche gerechnet werden die Grundrissflächen von: Wänden, Kaminen, Schächten und kleinen Nischen, Balkonen, Aussenplätzen, usw.
Neuschätzung	§ 8 Schätzungsgesetz
Neuwert von Bauten und Anlagen (Neubauwert)	Als Neuwert gelten die mittleren ortsüblichen Kosten die für die Erstellung gleichwertiger Bauten oder Anlagen zum Zeitpunkt des massgebenden Bewertungsstichtages erforderlich wären.
Nutzniessung (Personaldienstbarkeit)	Ist ein Recht, welches dem Berechtigten ein Anrecht auf den Besitz, den Gebrauch und die volle Nutzung der Sache gibt.
Öffentliche Grundstücke (öffentliche Objekte)	Als öffentliche Grundstücke gelten die direkt der Erfüllung öffentlich-rechtlicher Verwaltungsaufgaben dienenden Objekte, insbesondere: <ul style="list-style-type: none">- Verwaltungsbauten- Schulbauten- Ver- und Entsorgungsanlagen- usw.

Begriff	Definition
Ortsüblich	Ortsüblich heisst im sachenrechtlichen Sinn am Ort der gelegenen Sache üblich und kann sich beziehen auf <ul style="list-style-type: none"> - Betrachtungsweise/Ortsgebrauch (z.B. in Bezug auf Zugehör und Bestandteil) - Wert (z.B. ortsüblicher Bauwert, Landwert, Mietwert, usw.)
Personaldienstbarkeit	Bei der Personaldienstbarkeit handelt es sich um eine Dienstbarkeit bei der eine oder mehrere Personen berechtigt sind, wie Wohnrecht, Nutzniessungsrecht, usw. (Art. 781 ZGB).
Planungs- und Baugesetz (PBG)	Das PBG stellt die Grundsätze über Planungs- und Bauvorschriften nach kantonalem Recht auf. Diese sind zwingendes Recht und den Bau- und Zonenreglementen der Gemeinden übergeordnet.
Realwert (RW)	Der Realwert ist der geschätzte Sachwert, berechnet auf den Stichtag der Schätzung. Er setzt sich zusammen aus dem Zeitwert von Bauten, Umgebung, Baunebenkosten und übrigen Anlagen, zuzüglich dem Verkehrswert des Bodens. Er kann von der effektiv aufgewendeten Summe abweichen.
Rechte und Lasten	siehe Grundbuch
Rechtsgrundstücke	Rechtsgrundstücke sind selbständige und dauernde Rechte wie Bau-, Wasser- oder Kiesausbeutungsrechte, Mit- und Stockwerkeigentum, usw. Sie werden in der Regel als eigene Grundstücke mit eigener Grundstücksnummer geführt (Art. 655 Abs. 2 ZGB).
Restnutzungsdauer	Die Restnutzungsdauer ist die Differenz zwischen der voraussichtlichen Gesamtlebensdauer eines Gebäudes und dessen mittlerem wirtschaftlichem Alter.
Reversbaute	Die Reversbaute ist eine Baute mit einer öffentlich-rechtlichen Eigentumsbeschränkung mit dem Inhalt, dass die Eigentümerschaft die Baute oder Teile davon auf Verfügung einer Behörde abubrechen hat. Beim Mehrwertrevers besteht kein Anspruch auf Vergütung von Investitionen, die nach Anmerkung des Revers im Grundbuch erfolgte.
Revisionserschätzung	§ 9 Schätzungsgesetz
Richtpreise/Richtwerte	Richtpreise und Richtwerte sind ortsübliche Erfahrungszahlen für Bau-, Land- oder Mietwerte.
Rohbauland	Unter Rohbauland versteht man nicht oder nur teilweise erschlossenes eingezontes Bauland.
Rohertrag	siehe Bruttoeinkünfte
Servitut	Veralteter Ausdruck für Dienstbarkeit.
Schuldbrief	Der Schuldbrief ist eine grundpfandrechtlich gesicherte Forderung in Wertpapierqualität (Art. 842 ZGB).
Stichtag	Als Stichtag bezeichnet man den Zeitpunkt, auf welchen die Bewertung einer Liegenschaft bezogen ist.
Stockwerkeigentum	Das Stockwerkeigentum ist ein rechtlich besonders ausgestaltetes Miteigentum mit dem Sonderrecht, abgeschlossene Räume ausschliesslich zu nutzen und innen auszubauen. Es wird im Grundbuch als eigenes Grundstück geführt (Art. 712a - 712t ZGB).

Begriff	Definition
Strassenflächen	Die Strassenflächen sind Verkehrsflächen, die mehreren Grundstücken dienen.
Substantielle Schäden	Substantielle Schäden sind Bauschäden, die sich in der Regel nicht völlig beheben lassen. Sie können von Setzungen, Spannungen, Feuchtigkeit, Gebrauch, usw. hervorgerufen werden.
Substanzwert	siehe Realwert
Überbaurecht	Das Überbaurecht berechtigt ein Grundstück, einzelne Bauteile auf einem angrenzenden Grundstück unter oder über Niveau zu erstellen. Solche Bauteile bleiben Bestandteil des Grundstückes, vom dem sie ausgehen (Art. 674 ZGB).
Überbauungsziffer	Die Überbauungsziffer legt das Verhältnis der Grundfläche der Baute zur anrechenbaren Grundstückfläche fest (§ 25 PBG).
Übriges Gemeindegebiet (früher Bauerwartungsland)	Übriges Gemeindegebiet ist nicht erschlossenes und noch keiner Bauzone zugewiesenes Land, das innerhalb der nächsten 15 Jahre als Bauland in Betracht kommen könnte. Die Zuweisung zu einer Bauzone wird durch die Gemeindeversammlung (Einwohnerrat) beschlossen.
Umgebung (BKP 4)	Kosten für Erschliessungs- und Werkleitungen, Terraingestaltung, Pflanzungen, Mauern, Zufahrten, Wege, Treppen, Einfriedungen, Beleuchtung, Spielplatz, Biotop, usw.
Unbewegliches Vermögen	Unbewegliches Vermögen sind die Grundstücke samt Bestandteilen, Rechten und Lasten.
Unkultivierter Boden	Als unkultivierter Boden bezeichnet man Grundstücke oder Teile davon, die nicht oder nur mit enormem Aufwand einer wirtschaftlichen Nutzung zugeführt werden könnten, wie z.B. Felsen, Wüste, Sumpf, usw.
Veralterung	Die Veralterung ist ein Teil der Wertminderung, die jedes Objekt im Verlaufe der Zeit erleidet. Der Anteil der Veralterung ist in den gebräuchlichsten Altersentwertungsformeln enthalten und somit nicht gesondert zu bestimmen.
Verkehrswert § 18 SchG (Marktwert)	Der Verkehrswert entspricht dem unter normalen Verhältnissen erzielbaren Kaufpreis. Die unter dem Einfluss ungewöhnlicher oder persönlicher Verhältnisse entstandenen Grundstückspreise (Spekulation, Liebhaberei, usw.) sind für die Verkehrswertschätzung nicht zu beachten.
Vorbereitungsarbeiten (BKP 1)	Kosten für Baugrunduntersuchungen, Räumungen, Abbrüche, Sicherungen, usw.
Vorkaufsrecht	Recht eines Begünstigten, in einen Kaufvertrag einzutreten (kann im Grundbuch vorgemerkt werden). - Unlimitiert: Zu gleichem Preis und gleichen Bedingungen wie im Vertrag - Limitiert: zu bestimmtem oder bestimmbarem Preis
Vormerkungen	siehe Grundbuch
Wasserentnahmerecht	Das Wasserentnahmerecht beinhaltet die Entnahme von Wasser aus öffentlichen und privaten Gewässern und die Nutzung von Grundwasser und Quellen (Beispiele: Getränkeherstellung, Wärmepumpenheizung, usw.).
Wasserkraft	Das Recht auf die Wasserkraft berechtigt zur Ausnützung der dem Wasser eigene Kraft.

Begriff	Definition
Wasserversorgungen	Wasserversorgungen sind Systeme zur Versorgung eines Gebietes mit Trinkwasser und/oder Brauchwasser. Dazu gehören Fassungen, Reservoirs, Aufbereitung, Verteilung, usw.
Wert gültig ab	In Kraft ab Datum des neuen Katasterwertes (§ 8-11 SchG)
Wertminderung (Entwertung)	Bei der Wertminderung handelt es sich um die wertmässige Einbusse, die der Neuwert seit der Erstellung zufolge Abnützung, Veralterung, Mängel und Schäden erlitten hat. Im Normalfall kommt die Höhe der Wertminderung somit dem Betrage gleich, der theoretisch aufzuwenden wäre, um ein Objekt in den ursprünglichen Neuwertstand zu versetzen.
Wirtschaftlich vertretbarer Wert	Beim wirtschaftlich vertretbaren Wert sind die anfallenden Kosten für Kapitalzinsen, Gebäudeunterhalt, Gebühren und Abgaben durch den Ertrag gedeckt. Er liegt in der Regel wesentlich tiefer als der Verkehrswert.
Wirtschaftliches Alter	siehe mittleres wirtschaftliches Alter
Wirtschaftliche Wertminderung	Minderung des Neuwertes zufolge Demodierung (im Komfort, hauptsächlich im Installations- und Ausbaubereich), neuere Erkenntnisse in der Baukunde (z.B. Schall- und Wärmeschutz) und bei den Baustoffen (siehe auch Wertminderung).
Wohnrecht (Personaldienstbarkeit)	Dingliches Recht zur ausschliesslichen oder hauptsächlichen Nutzung von Räumlichkeiten zu Wohnzwecken.
Wuhrpflicht	Die Wuhrpflicht ist eine Grundlast, die ein Grundstück zum Unterhalt von Gewässern verpflichtet (Uferschutzmauern, Kanäle, usw.).
Zeitwert (Zeitbauwert/Zustandswert)	Der Zeitwert ist der Neuwert von Bauten und Anlagen vermindert um die Entwertung (Wertminderung) zufolge Alter, Abnützung, Schäden, Veralterung, usw.
Zonenplan	Der Zonenplan ist der Übersichtsplan einer Gemeinde mit Eintragung der zulässigen Nutzungsarten.
Zugehör	Zugehör sind bewegliche Sachen, die nach ortsüblicher Auffassung oder nach dem klaren Willen des Eigentümers dauernd für die Bewirtschaftung und Benützung der Gebäulichkeiten bestimmt sind, sowie durch Verbindung, Anpassung oder auf andere Weise zu ihnen in Beziehung gebracht sind (Art. 644 + 645 ZGB).
Zustandswert	siehe Zeitwert

Schatzungsgrundsätze

1. Neuschätzung

1.1 Herleitung

Als Neuschätzung bezeichnet § 8 SchG die vom Finanzdepartement bestimmte Neufestsetzung der Katasterwerte. Es soll jeder Schätzungsgegenstand spätestens 15 Jahre nach Inkrafttreten seines Katasterwertes neu geschätzt werden.

1.2 Umfang

Bei der Neuschätzung sind sämtliche Teilwerte eines Grundstückes von Grund auf neu festzusetzen. Als Inkraftsetzungsdatum gilt das Datum der Eröffnung des Verfahrens.

2. Revisionsschätzung

2.1 Herleitung

Als Revisionsschätzung gemäss § 9 SchG bezeichnet man die Neufestsetzung einer Schätzung zufolge baulicher Massnahmen oder Nutzungsänderung. Die Revision tritt auf das Datum des Eintritts des Revisionsgrundes in Kraft. Es ist dies der Zeitpunkt, an dem bauliche Veränderungen im wesentlichen abgeschlossen sind oder das Objekt einem veränderten Zweck zugeführt wurde.

2.2 Revisionsgründe

Die Revisionsgründe sind in § 3 SchV festgehalten. Die wesentlichen Revisionsgründe für nichtlandwirtschaftliche Grundstücke sind:

- Errichtung von Dauerbauten (Neubauten)
- Aus- und Umbau von Dauerbauten
- Abbruch von Dauerbauten
- Erschliessung, sofern keine Neuüberbauung in absehbarer Zeit vorgesehen ist
- Handänderungen von landw. Grundstücken im Sinne von § 14 SchG zu einem nicht durch die landw. Nutzung bestimmten Erwerbspreis oder Anrechnungswert

- Zweckentfremdung von landw. Grundstücken im Sinne von § 14 SchG
- Teilung oder Vereinigung von Grundstücken, sofern diese in ihrer Gesamtheit eine Wertänderung erfahren
- Ausbeutung von Naturvorteilen, Errichtung von Deponien, Rekultivierung
- Begründung oder Aufhebung von Baurechten, Stockwerkeigentum oder selbständigem Miteigentum

Diese Aufzählung von Revisionsgründen ist nicht abschliessend.

Die Handänderung einer Liegenschaft ist kein gesetzlicher Revisionsgrund. Bei Handänderungen unter Dritten, welche zu einem wesentlich (d.h. um mehr als 20%) von der rechtskräftigen Katasterschätzung abweichenden Erwerbspreis oder Anrechnungswert erfolgen, könnte eine Nutzungsänderung oder eine dauernde Ertragswertveränderung die Wertentwicklung beeinflusst haben. Diese Katasterwerte können von Amtes wegen oder auf Antrag des Grundeigentümers überprüft und, falls tatsächlich eine Nutzungsänderung oder eine dauernde Ertragswertveränderung vorliegt, einer Revision unterzogen werden. Im Rahmen von Zwangsverwertungsverfahren (Steigerungen) erzielte, tiefe Erwerbspreise stellen jedoch in aller Regel keinen Revisionsgrund dar.

Revisionstatbestände, die den Real- oder Ertragswert um weniger als 5% verändern, lösen in der Regel keine Revisionsschätzung aus.

Die revidierte Katasterschätzung wird auf den Zeitpunkt der tatsächlichen Nutzungsänderung bzw. der dauernden Ertragswertveränderung in Kraft gesetzt.

2.3 Umfang

Schätzung von Grund auf

Gemäss § 4 Absatz 1 SchV ist bei der Revisionsschätzung der Katasterwert in der Regel von Grund auf neu zu ermitteln.

Übernahme von Wertfaktoren aus früheren Schätzungen

Gemäss § 4 Absatz 2 SchV kann auf eine Schätzung „von Grund auf“ verzichtet werden, wenn sich der Realwert oder der Ertragswert um weniger als 30% verändert hat, die bisherige Nutzungsart beibehalten wird und die letzte umfassende Neu- oder Revisionsschätzung weniger als 8 Jahre zurückliegt.

Für die Schätzungsbehörde bedeutet dies, dass sie diejenigen Teilwerte und Bewertungsfaktoren aus der früheren Schätzung übernimmt, die seither keine wesentlichen Veränderungen erfahren haben. Anpassungen sind unter dem Gesichtspunkt der Verhältnismässigkeit vorzunehmen.

Bei diesen Schätzungen darf das „Datum letzte Neuschätzung“ nicht verändert werden, weil bei dieser Art Revisionsschätzung der Neuschätzungsintervall nicht unterbrochen werden darf.

3. Berichtigung

3.1 Herleitung

Erweist sich ein Katasterwert wegen Nichtbeachtung wesentlicher Tatsachen oder infolge unrichtiger Rechtsanwendung in erheblichem Masse als unrichtig, so ist er neu festzusetzen.

Berichtigungsgründe können sein:

- Rechnungsfehler in erheblichem Masse
- Verwendung von unrichtigen Werten in erheblichem Masse
- Anwendung unzutreffender Bewertungsregeln
- Nichtbeachtung wesentlicher Tatsachen
- unrichtige Rechtsanwendung

Gemäss § 10 Absatz 2 SchG wird der neue Katasterwert auf den Zeitpunkt der Eröffnung des Verfahrens in Kraft gesetzt. Als Zeitpunkt der Eröffnung des Verfahrens gilt das Datum, an dem der Berichtigungsgrund bekannt und geltend gemacht wird.

Die Berichtigung kann vom Eigentümer, der Gemeinde, von Behörden der Dienststelle Steuern des Kantons Luzern oder von der Abteilung Immobilienbewertung der Dienststelle Steuern verlangt werden.

3.2 Umfang

Für den Umfang der Berichtigungsschätzung gelten die Bestimmungen der Revisionschätzung (2.3).

4. Schätzungsverteilung

4.1 Herleitung

Gemäss § 12 SchG sind die Katasterwerte der von Teilung oder Vereinigung betroffener Grundstücke ihrem Wert entsprechend zu verteilen, wenn nicht zugleich

ein Revisionsgrund gemäss 2.2 eingetreten ist. Der Katasterwert ist auf den Zeitpunkt in Kraft zu setzen, in dem die zivilrechtlichen Wirkungen eintreten (Eintrag in das Tagebuch).

4.2 Umfang

Bei der Katasterwertverteilung sind die Katasterwerte nicht von Grund auf neu zu ermitteln.

5. Schätzungsgegenstand

5.1 Begriff

Als Schätzungsgegenstand wird ein Grundstück als Ganzes bezeichnet. Dies lässt sich aus § 4 Absatz 1 SchG ableiten.

5.2 Zusammengesetzter Schätzungsgegenstand

Grundstücke nach § 24 SchG, die aus verschiedenartigen Teilen zusammengesetzt sind oder verschieden genutzt werden, gelten als ein Schätzungsgegenstand. Es ist hier zu beachten:

- Jeder Teil ist nach den für ihn zutreffenden Bewertungsvorschriften zu schätzen.
- Das Teilgrundstück wird als Schätzeinheit bezeichnet.
- Bei Neuschätzung oder bei Revisions schätzung von Grund auf sind sämtliche Teilkatasterwerte neu festzusetzen.
- Bei der Prüfung nach 2.3, ob eine Schätzung von Grund auf gerechtfertigt ist (Abweichung von RW oder EW ab 30%), ist auf den Wert des Gesamtgrundstückes abzustellen.

5.3 Betriebseinheit

Verschiedene Grundstücke, die zusammen eine betriebswirtschaftliche Einheit bilden, gelten gemäss § 25 SchG als Betriebseinheit. Diese sind in der Regel gesamthaft zu schätzen, und der Gesamtwert ist auf die einzelnen Grundstücke zu verteilen. Beispiele von Betriebseinheiten:

- Hotelliegenschaft mit Nebengrundstücken (Parkplatz, Personalhaus, Dependence, usw.)

- Fabrikationsgrundstück mit zugehörigen Grundstücken für Lagerung, Transport, Energieerzeugung, Entsorgung, usw.

5.4 Bestandteil/Zugehör

Grundsatz

Bestandteil ist in die Schätzung einzubeziehen. Zugehör ist nicht in die Schätzung einzubeziehen. Die nachfolgende Abgrenzung Bestandteil/Zugehör deckt sich mit der Praxis der Gebäudeversicherung des Kantons Luzern.

Bestandteil

Bestandteil ist nach Art. 642 Absatz 2 ZGB alles, was nach der am Orte üblichen Auffassung zum Bestände der Sache gehört und ohne ihre Zerstörung, Beschädigung oder Veränderung nicht abgetrennt werden kann.

Es handelt sich somit nach dieser Definition nicht um bewegliche Teile wie Apparate, Maschinen, Transportanlagen. Nach der am Orte üblichen Auffassung zählen im Schätzungswesen jedoch auch bewegliche Teile, sofern sie der Gesundheit und dem Transport von Mensch, Tier oder der Erhaltung und dem Transport von Waren dienen, als Bestandteil.

Beispiele

Wohnzwecke:

- Küchen- und Sanitärapparate
- Wasch- und Trocknungsmaschinen
- Heizung, Lüftung, Klima
- Personenlifte
- Gewerbe/Industrie:
- Grosskücheneinrichtungen
- Sanitäranlagen
- Wasch- und Trocknungsmaschinen
- Heizung, Lüftung, Klima
- Personen- und Warenlifte
- Trägerbahnen samt Fundamenten von Warentransportanlagen und Hebezeug
- Rampen
- Maschinenfundamente

Gewerbe/Industrie:

- Grosskücheneinrichtungen
- Sanitäranlagen
- Wasch- und Trocknungsmaschinen
- Heizung, Lüftung, Klima
- Personen- und Warenlifte
- Trägerbahnen samt Fundamenten von Warentransportanlagen und Hebezeug
- Rampen
- Maschinenfundamente

Zugehör

Gemäss Art. 644 Absatz 2 ZGB gelten als Zugehör: Bewegliche Sachen, die nach der am Orte üblichen Auffassung oder nach klarem Willen des Eigentümers der Hauptsache dauernd für deren Bewirtschaftung, Benutzung oder Verwahrung bestimmt und durch Anpassung oder auf andere Weise in die Beziehung zur Hauptsache gebracht sind, in der sie ihr zu dienen haben.

In der Schatzungspraxis begnügen wir uns mit einer negativen Definition. Alles, was weder Gebäude noch Bestandteil nach 5.4 ist, gilt als Zugehör und wird nicht in die Schätzung einbezogen.

Beispiele

Wohnzwecke:

- freistehende, dem Mieter gehörende Haushaltsapparate wie Waschmaschinen, Tumbler, Kühlschränke, usw.
- dem Mieter gehörende Einbauten wie Teppiche, Regale, Korpusse, Schränke, usw.- Mobiliar
- Kunst- und Schmuckgegenstände

Gewerbe/Industrie:

- Maschinen und damit verbundene Aggregate
- bewegliche Teile von Transportanlagen und Hebezeug
- Mobiliar, Lagereinrichtungen

5.5 Investitionen Dritter

Grundsatz

Investitionen Dritter (in der Regel von der Mieterschaft) werden in die Schätzung des Grundstückes einbezogen, wenn nicht einer der nachfolgenden Tatbestände vorliegt:

Zugehör

Es handelt sich um Einrichtungen oder Anlagen im Sinne von Zugehör. Solche Investitionen werden nicht in die Schätzung einbezogen.

Selbständiger Schätzungsgegenstand

Es handelt sich um klar abgegrenzte bauliche Anlagen, die eine getrennte Schätzung von Baute und Boden nach 5.6 nach sich ziehen.

6. Rundung von Werten

6.1 Rundungsregel

Wo die Schätzungspraxis Rundung vorschreibt oder zulässt, ist ab CHF 50.– aufzurunden, unter CHF 50.– abzurunden. Es wird stets auf CHF 100.– gerundet.

6.2 Keine Rundung

Erträge (Mietwerte) werden nicht gerundet.

6.3 Fakultative Rundung

Alle Bearbeitungswerte, sofern sie nicht unter 6.4 aufgeführt sind, können ungerundet oder auf CHF 100.– gerundet im Schätzungsprotokoll eingetragen werden.

6.4 Zwingende Rundung

Alle Endwerte wie:

- Total Zeitwert
- Total Bodenwert
- Realwert
- Ertragswert
- Katasterwert

sind auf CHF 100.– zu runden.

7. Mindest-Katasterwert

7.1 Grundsatz

Für jedes der Katasterschätzung unterliegende Grundstück oder Teilgrundstück gilt ein Mindest-Katasterwert von CHF 100.–.

7.2 Ausnahmen

In einem Grundstück enthaltene Teilflächen von Verkehrsflächen, Gewässern oder unkultiviertem Gebiet weisen keinen Katasterwert auf. In der Spalte „Katasterwert“ ist die Zahl „Null“ einzutragen.

8. Rechtsmittelverfahren

8.1 Grundsatz

Gegen jeden neu festgesetzten Katasterwert und dessen Inkraftsetzungsdatum sind Einsprache und Verwaltungsgerichtsbeschwerde zulässig (§ 42 SchG). Dabei gelten die Bestimmungen des Verwaltungsrechtspflegegesetzes, soweit das Schätzungsgesetz und die Schätzungsverordnung keine anderslautenden Regelungen enthalten.

8.2 Einsprache

Die Einsprache kann innerhalb von 20 Tagen seit der Zustellung des Schätzungsentscheides von den Parteien gemäss § 33 SchG (Eigentümer, Nutzniesser, Gemeinderat, Dienststelle Steuern des Kantons Luzern) erhoben werden.

Die Einsprache ist schriftlich bei der Abteilung Immobilienbewertung der Dienststelle Steuern einzureichen und hat eine Begründung und einen Antrag zu enthalten. Bei unvollständiger Eingabe setzt die Abteilung Immobilienbewertung der Dienststelle Steuern eine behördliche Frist zur Verbesserung der Eingabe. Daraufhin ist in der Regel eine schriftliche Einladung zum Augenschein zuzustellen.

Die Einsprache wird von den zuständigen Schätzungsexperten bzw. -expertinnen oder Schätzer/innen mbA mit der beteiligten Schätzungsbehörde behandelt. Die angefochtene Schätzung kann nochmals in vollem Umfang überprüft werden.

Die Einsprache kann wie folgt erledigt werden:

Einspracheentscheid

- Formeller Entscheid mit Rubriken „Sachverhalt“, „Erwägungen“ und „Rechtsspruch“
- Rechtsmittel Verwaltungsgerichtsbeschwerde
- Zustellung an alle Parteien
- Spruchgebühr gemäss §§ 47, 48 SchG und § 4 Absatz 1a
Gebührenverordnung CHF 55.– bis CHF 530.–

Keine Spruchgebühr:

- Bei Gutheissung der Einsprache.

Reduzierte Spruchgebühr:

- Bei teilweiser Gutheissung der Einsprache. Die Spruchgebühr reduziert sich im Verhältnis von Gutheissung/Abweisung.

Volle Spruchgebühr:

- Bei Abweisung der Einsprache.

Nichteintretensentscheid

Wenn eine Einsprache nicht fristgerecht eingereicht wird oder auch nach Ansetzen einer behördlichen Frist zwecks Verbesserung der Eingabe unvollständig ist, wird auf die Einsprache nicht eingetreten.

- Formeller Entscheid mit Rubriken „Sachverhalt“, „Erwägungen“ und „Rechtsspruch“. In den Erwägungen sind jedoch nur die formellen Aspekte zu behandeln. Auf die materiellen Begehren der Einsprache ist nicht einzugehen.
- Rechtsmittel Verwaltungsgerichtsbeschwerde
- Zustellung an alle Parteien
- Spruchgebühr von CHF 55.– bis CHF 530.–

Abschreibungsbeschluss

Wenn der Einsprecher die angefochtene Schätzung nachträglich unterschriftlich anerkennt (§ 31 Absatz 3 SchV), erklärt die Abteilung Immobilienbewertung der Dienststelle Steuern die Einsprache als erledigt durch „Abschreibungsbeschluss“.

- Schriftlicher Entscheid
- Rechtsmittel: Kein Rechtsmittel möglich
- Zustellung an Parteien
- Reduzierte Spruchgebühr gemäss § 6 Gebührenverordnung. Der Umfang der Reduktion richtet sich nach dem bereits angefallenen Aufwand.

8.3 Verwaltungsgerichtsbeschwerde

Gegen Einsprache- und Nichteintretensentscheide der Abteilung Immobilienbewertung der Dienststelle Steuern können die Parteien innert 30 Tagen seit Zustellung direkt beim Kantonalen Verwaltungsgericht Beschwerde erheben. Die Abteilung Immobilienbewertung der Dienststelle Steuern wird vom Verwaltungsgericht über eingegangene Beschwerden orientiert und zur Vernehmlassung aufgefordert. Das Vernehmlassungsverfahren erfolgt unter der Mitwirkung der Abteilung Immobilienbewertung der Dienststelle Steuern, respektiv der zuständigen Schätzungsexpertin oder des zuständigen Schätzungsexperten. Diese werden sich mit der Schätzungsbehörde besprechen.

9. Sistierung

Kann im Schätzungs- oder Einspracheverfahren wegen hängiger Entscheide nicht sofort entschieden werden, ist das Verfahren zu sistieren. Der Sistierungsentscheid beinhaltet:

- Sachverhalt
- Erwägungen
- Rechtsspruch mit Sistierungsdatum oder - Tatbestand
- Rechtsmittel: Einsprache oder Verwaltungsgerichtsbeschwerde
- Keine Kosten
- Zustellung an Parteien

Das Schätzungs- oder Einspracheverfahren ist nach Wegfall des Sistierungsgrundes weiterzuführen.

Rechte und Lasten

1. Begriff

Rechte und Lasten im Sinne dieser Weisungen sind jährlich wiederkehrende Aufwendungen oder Erträge, die für den Wert des Grundstückes von Bedeutung sind, insbesondere:

- Strassenunterhaltungspflicht
- Wuhrpflicht (Uferschutzpflicht)
- Wassernutzungsrecht
- Korporationsrecht
- Fischereirecht
- Baurecht (Baurechtgeber: Register III/3, Baurechtnehmer: Regist IV/15)

2. Rechtsgrundlagen

Gemäss § 4 Absatz 1 SchG gelten als unbewegliches Vermögen die Grundstücke samt Bestandteilen, Rechten und Lasten. In § 2 Absatz 1 der Schätzungsverordnung wird ausgesagt, dass Rechte und Lasten aufgrund des zivilen und öffentlichen Rechts zu berücksichtigen sind, wenn sie für den Wert des Grundstückes von Bedeutung sind.

3. Einfluss auf den Katasterwert

Für die Katasterschätzung von Bedeutung sind Rechte und Lasten, deren Barwert den Katasterwert um mindestens 5% beeinflussen.

4. Bewertung

Der Katasterwert von Rechten und Lasten wird nach folgender Formel berechnet:

$$\frac{\text{jährlicher Aufwand/Ertrag} \times 100}{5}$$

Der so berechnete Katasterwert stellt den Barwert dar; er ist bei einem Recht zum Katasterwert zu addieren, bei einer Last vom Katasterwert abzuziehen.

Weisungen SchG - Bewertung NL GRDST o. Bauten

Inhaltsverzeichnis

III / 1	Allgemeines
III / 2	Basisobjekt
III / 3	Baurechtsbelastetes Grundstück
III / 4	Grundstück mit Anlagen
III / 5	Abbau und Deponiegrundstück

Sachregister

A

Abbau- und Deponiegrundstück, III / 5

B

Basisobjekt, III / 2

Baurechtbelastetes Grundstück, III / 3

Baurechtgeber, III / 3

Bewertung, III / 2

F

Flächenmass, III / 2

G

Grundstück mit Anlagen (Tiefbauten), III / 4

K

Katasterschätzung, III / 1

N

Nicht überbaute Grundstücke (NL), III / 1

Begriff

Für die Katasterschätzung gilt das Grundstück als nicht überbaut,

- wenn mit Ausnahme von Kleinbauten (Neuwert unter CHF 5'000) gemäss § 8 SchV keine Dauerbauten darauf stehen.
- wenn sich die auf dem Grundstück stehenden Dauerbauten nicht im Eigentum der Grundeigentümer/innen befinden und der Boden demzufolge getrennt von den Bauten zu schätzen ist (§ 1 Abs. 1 und 3 SchV).
- wenn sich auf dem Grundstück nur Anlagen (Park-/Lagerplätze, Grünpark usw.) befinden und das Grundstück nicht als Betriebseinheit mit einem bebauten Grundstück geschätzt wird.

Basisobjekt

1. Flächenmass

1.1 Flächenmass beim Grundbuchsystem

Das im Grundbuch eingetragene Flächenmass ist verbindlich. Mutationen werden erst nach grundbuchlicher Erledigung berücksichtigt.

1.2 Flächenmass unvermessener Grundstücke

Wenn die Fläche nicht oder nur in „Zirka-Massen“ angegeben ist, hat der Schätzer das Flächenmass auf einfache Weise (Abschreiten, Ausmessen, usw.) festzustellen oder zu kontrollieren. Für die Schätzung massgebend ist das auf diese Weise ermittelte Ergebnis. Vorbehalten bleibt die Schätzungsverteilung nach der definitiven Vermessung (§ 12 SchG).

1.3 Ausscheiden von Flächenanteilen

Das Flächenmass, aufgeteilt nach Kulturarten (nutzbares Land, Verkehrsfläche, Wald, Gewässer, unkultiviertes Gebiet), wird von der Abteilung Immobilienbewertung der Dienststelle Steuern nach Möglichkeit im Liegenschaftsbeschrieb des Bewertungsformulars eingetragen. Diese Angaben sind von den Schätzer/innen zu überprüfen (Flächenverzeichnis Gemeinde).

Wenn Angaben der Abteilung Immobilienbewertung der Dienststelle Steuern fehlen, so haben die Schätzer/innen nötigenfalls die Aufteilung nach Kulturarten selbst vorzunehmen. Das zu bewertende Land ist in Teilflächen aufzuteilen, wenn es erhebliche Wertunterschiede aufweist und die Bestimmung eines einheitlichen Quadratmeterpreises (m²- Preis) erschwert ist. Den Bewertungsunterlagen soll eine Skizze mit Angabe der Flächenmasse und Landwerte beigelegt werden.

Landwirtschaftliche Nutzflächen und Waldflächen

Zu einem nichtlandwirtschaftlichen Grundstück gehörende landwirtschaftliche Nutzfläche (gemäss § 14 SchG) schätzen die nichtlandwirtschaftlichen Schätzer/innen. Dasselbe gilt auch für kleinere Waldflächen. Die Kriterien für die Zuordnung und die Katasterwertansätze sind im Register V - Land- und forstwirtschaftliche Grundstücke - festgehalten.

Verkehrsflächen

Verkehrsflächen sind nicht in das für die Verkehrswertberechnung massgebende Flächenmass einzubeziehen, wenn sie mehrere Grundstücke erschliessen. Der Wert der Verkehrsfläche ist der effektiven Nutzfläche aufzurechnen.

Gewässerflächen

Natürliche Gewässer sind nicht in das für die Verkehrswertberechnung massgebende Flächenmass einzubeziehen. Künstlich angelegte Gewässer (Schwimmbecken, Teiche, Bootshäfen, Kanäle, usw.) gehören zur nutzbaren Landfläche und sind in die Schätzung einzubeziehen.

Unkultivierte Flächen

Unkultivierte Flächen (Felswände usw.) sind Grundstücke oder Grundstückteile, die nicht oder nur mit erheblichem Aufwand kultivierbar sind. Sie sind in der Regel nicht eingezont. Solche Flächen sind weder in das für die Verkehrswertberechnung massgebende Flächenmass einzubeziehen noch zu bewerten.

Grundbuch Anmerkung „Ausnützungstransfer“

Grundbuchlich geregelte Ausnützungsübertragungen sind den betreffenden Grundstücken auf- oder abzurechnen.

Achtung: Beim berechtigten Grundstück erfolgt keine Anmerkung im Grundbuch.

2. Bewertung

2.1 Bewertungsgrundsatz

Der Katasterwert nichtlandwirtschaftlicher Grundstücke entspricht gemäss § 17 SchG dem Verkehrswert.

Der Katasterwert von nichtlandwirtschaftlichen Grundstücken ohne Bauten ist aufgrund von Vergleichspreisen und -werten der letzten fünf Jahre vor dem Stichtag (§ 5 SchV) unter Berücksichtigung der Ortsplanung festzulegen (§ 7 Abs. 1 SchV).

Die unter dem Einfluss ungewöhnlicher oder persönlicher Verhältnisse entstandenen Grundstückpreise sind für die Verkehrswertermittlung nicht zu berücksichtigen (§ 18 Abs. 2 SchG).

2.2 Bewertungsfaktoren

Der Verkehrswert der nichtlandwirtschaftlichen Grundstücke ohne Bauten ergibt sich aus den Bewertungsfaktoren Fläche und Landwert (Hilfswerte: Vergleichswerte, Handänderungswerte, Lageklassenmethode).

2.3 Landrichtwert / Katasterwert

Der Landrichtwert entspricht dem durchschnittlichen Wert, der aufgrund umfassender Erhebungen festgesetzt wird. Er bezieht sich auf erschlossene Grundstücke in der Bauzone der ersten Etappe. Davon abgeleitet wird der Katasterwert der die Wertentwicklung der letzten fünf Jahre mitberücksichtigt (§ 7 SchV).

Der Wertanteil an den nach 1.3 ausgeschiedenen Flächen - insbesondere den Verkehrsflächen - ist aufzurechnen.

Abweichungen vom Landrichtwert

Die quartier- und zonenüblichen Landrichtwerte können im Einzelfall erhöht oder gemindert werden. Als Hilfsmittel dient die nachfolgende Tabelle:

Beurteilungskriterien nichtüberbautes Land

max. in %	Wertsteigernde Faktoren +	Normgrundstück	Wertmindernde Faktoren -	max. in %
0		<p>Baugrund Tragfähigkeit und Planum normal</p> <p>Topografie mit Richtwertgrundstück vergleichbar, für Normnutzung tauglich</p> <p>Grundstückform zonenkonforme Nutzung möglich</p>	<p>Fels, Grundwasser, instabiler Untergrund</p> <p>übermässig kupiert oder steil</p> <p>unförmige Flächen, spitz, schmal</p>	10
10	<p>optimal</p> <p>ohne Schwierigkeiten, partiell erschlossen (feinerschlossen)</p>	<p>Verkehrerschliessung normal erreichbar, mittlere Distanzen</p> <p>übrige Erschliessung Anschlüsse der Werkleitungen in der Nähe möglich (randerschlossen)</p>	<p>ungünstig, grosse Distanzen</p> <p>Mängel, teilweise fehlend (ARA, Wasser, Strom), grosser Aufwand notwendig</p>	10
25	<p>freie, unverbaubare Sicht gute Passantenlage Ecklage, einsichtig, zentral</p> <p>praktisch immissionsfrei</p>	<p>besondere Lage Wohnen: Besonnung und Sicht durchschnittlich Geschäft: Mittlere Verkaufs- oder Bürolage, normaler Passantenverkehr</p> <p>Immissionen nur unwesentlich störende Beeinträchtigungen</p>	<p>mangelhafte Besonnung</p> <p>ungünstig gelegen, erschwert zu finden</p> <p>starke Immissionen (Gewerbe, Industrie, Verkehr, Landw.)</p>	25
15	<p>gesteigerte Nutzung vorhanden oder möglich: - Näherbaurecht (R) - Grenzbaurecht (R) - Seeanstossrecht - Nutzungserweiterung - Ausnützungsbonus</p> <p>Fläche des Umschwunges sehr gut nutzbar</p>	<p>Nutzungsgrad von R + L frei, oder solche ohne wesentlichen Werteeinfluss</p> <p>Aussennutzung normale Aussennutzung, 50% nutzbare Fläche</p>	<p>Nutzung reduziert durch:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Näherbaurecht (L) - Grenzbaurecht (L) - Durchfahrtsrecht - Baubeschränkung - Nutzungsbeschränkung <p>Aussennutzung sehr stark beeinträchtigt (Böschungen, Strassen, usw.)</p>	15
+ 50		Total		- 60

Plus- und Minusfaktoren sind miteinander zu verrechnen.

2.4 Bauzone II. Etappe

Der Katasterwert der Grundstücke, die in der Bauzone II. Etappe liegen, beträgt 60% des Verkehrswertes von vergleichbarem Bauland der I. Etappe.

2.5 Öffentliche Zone

Grundstücke, die in der öffentlichen Zone liegen, werden in der Regel wie folgt bewertet:

- Verkehrswert im Zeitpunkt vor der rechtskräftigen Zuteilung in die öffentliche Zone
- Zurechnung von Zins und Zinseszins für den Zeitraum von der rechtskräftigen Zuteilung bis zum Bewertungsstichtag (Inkraftsetzungsdatum der Schätzung).

Liegt der Zeitpunkt der rechtskräftigen Zuteilung in die öffentliche Zone mehr als zehn Jahre zurück, oder lässt sich der Wert nicht anders bestimmen, so wird er wie bei Grundstücken im übrigen Gebiet (2.6) festgesetzt.

2.6 Übriges Gebiet

Der Katasterwert der Grundstücke im übrigen Gebiet (nicht aber im Landwirtschaftsgebiet) beträgt in der Regel 35% des Verkehrswertes der angrenzenden Zone.

Baurechtgeber (Baurechtsbelastetes Grundstück)

1. Begriffe

Das Baurecht gemäss Art. 779 ZGB gibt Dritten das Recht, auf oder unter der Bodenfläche ein Bauwerk zu errichten oder beizubehalten.

Der Eigentümer des baurechtbelasteten Grundstücks wird als Baurechtgeber bezeichnet. Der Berechtigte, d.h. der Eigentümer der Bauten wird Baurechtnehmer genannt.

Im Baurechtvertrag sind in der Regel die Baurechtsdauer sowie die Details zu Baurechtszins und Heimfallentschädigung geregelt.

2. Schatzungsgrundsatz

Der Baurechtgeber sowie der Baurechtnehmer erhalten je einen eigenen Katasterwert. Die Summe der beiden Katasterwerte entspricht grundsätzlich dem theoretischen Katasterwert der ungeteilten Liegenschaft.

Wenn der Katasterwert des Baurechtnehmers neu festzulegen ist, wird in der Regel auch der Katasterwert des Baurechtgebers neu berechnet und erhält auf den gleichen Zeitpunkt hin seine Gültigkeit.

Der Baurechtgeber (baurechtsbelastetes Grundstück) erhält den Objektarten-Code 05.

3. Bewertung

In der Regel wird erst der Katasterwert der ungeteilten Liegenschaft berechnet (als ob kein Baurecht bestehen würde). Je nach Objektart wird die entsprechende Bewertungsmethode angewendet.

Unter Einbezug der verbleibenden Baurechtsdauer, des aktuell fälligen Baurechtszinses und der Heimfallregelung wird danach der Wert der ungeteilten Liegenschaft auf den Baurechtgeber und Baurechtnehmer aufgeteilt.

Baurechtgeber:

- Rentenbarwert des aktuell fälligen Baurechtszinses
- abzüglich Barwert der Heimfallregelung

- zuzüglich Barwert des Wertbeitrags nach Baurechtsende

Für die Berechnung der Barwerte wird der Basiszinssatz der theoretischen Katasterwertberechnung verwendet.

Wenn für die gesamte Baurechtsdauer eine Einmalabgeltung vereinbart wurde und kein periodischer Baurechtszins mehr bezahlt wird, kann auch kein Rentenbarwert des Baurechtszinses berechnet werden. Der Wert des Baurechtgebers berechnet sich somit aus dem Barwert des Wertbeitrags nach Baurechtsende abzüglich Barwert der Heimfallregelung. Der Wert des Baurechtgebers ist tiefer, weil ihm während der Baurechtsdauer keine Erträge mehr zufließen.

Wird nur eine Teilfläche eines Grundstücks im Baurecht abgegeben, so wird diese Teilfläche des baurechtsbelasteten Grundstücks (Schätzeinheit) und der dazugehörige Baurechtnehmer für die Bewertung als ungeteilte Liegenschaft betrachtet. Bei mehreren Teilflächen entstehen auf dem baurechtsbelasteten Grundstück mehrere Schätzeinheiten mit dazugehörigen Baurechten.

Wird eine Restfläche des Grundstücks vom Baurechtgeber selber genutzt (ohne Baurecht), so bildet diese immer eine separate Schätzeinheit.

Unausgeübtes Baurecht: Wenn auf einem Grundstück ein Baurecht begründet wurde, dieses jedoch noch nicht ausgeübt wird, d.h. keine Baute erstellt ist, wird das Land in der Regel wie unüberbautes Land ohne Baurecht bewertet.

4. Baurechtsähnliche Verhältnisse

Gemäss § 1 Absatz 2 der Schätzungsverordnung sind Bauten auf fremden Boden, welche auf Grunddienstbarkeiten beruhen, in die Schätzung des berechtigten Grundstücks einzubeziehen.

Bauten auf fremden Boden, welche auf Personaldienstbarkeiten beruhen, sind grundsätzlich als selbständige Gegenstände zu schätzen. Wobei Kleinbauten nur auf Antrag als selbständige Gegenstände geschätzt werden.

Die getrennte Bewertung von Dauerbaute und Boden kann analog der Berechnung von Baurechtnehmer und Baurechtgeber erfolgen.

Grundstück mit Anlagen (Tiefbauten)

1. Begriff

Gemäss § 2 Absätze 2 und 3 SchG gelten auch Anlagen wie Parkplätze, Grünparks usw. als Bauten im Sinne des Schätzungsgesetzes, wenn die Absicht ihrer bleibenden Verbindung mit dem Boden besteht und es sich um einen Schätzungsgegenstand im Sinne des Schätzungsgesetzes handelt.

2. Schätzungsgrundsatz

Die Abteilung Immobilienbewertung der Dienststelle Steuern bewertet solche Objekte, sofern die Schätzung von Amtes wegen nach § 7 Absatz 1 des SchG durchzuführen ist.

Solche Objekte sind insbesondere:

- Parkplätze
- Lagerplätze
- Produktionsareale im Freien
- Gartenanlage (Park)

3. Bewertung

3.1 Grundsatz

Grundstücke, mit einem nachhaltig erzielbaren Mietwert werden unter Einbezug des Ertragswertes, die andern nach dem Realwert geschätzt.
Der Katasterwert darf dabei nicht tiefer sein, als der Katasterwert vergleichbarer nichtüberbauter Grundstücke.

3.2 Realwert

Analog Basisobjekt (IV/2)

3.3 Ertragswert

Sofern unter Einbezug des Ertragswertes zu schätzen ist, werden die nachhaltig erzielbaren Mietwerte kapitalisiert. Der Kapitalisierungssatz bildet sich aus dem Zinssatz für 1. Hypotheken der LUKB (Altbestände) und einem Zuschlag von 0.0 bis 1.0% für Unterhalt, Amortisation und Betriebskosten, Risiko und Verwaltungskosten der erstellten Anlagen.

3.4 Katasterwert

Ohne Einbezug des Ertragswertes

Wird der Katasterwert ohne Einbezug des Ertragswertes ermittelt, ist er vom Realwert abzuleiten. Für Standort, Zweckmässigkeit, Infrastruktur, Auslastung und andere Verwendbarkeit werden Abzüge von je 0 - 10% festgesetzt.

- Standort (Verkehrerschliessung, Lage, Akzeptanz in der Region)
- Zweckmässigkeit der Anlage
- Infrastruktur (Parkraum, sanitäre Anlagen, Werkanschlüsse)
- Auslastung der Anlage
- Andere Verwendbarkeit der Anlage

Prozentabzüge vom Realwert	
sehr gut	0%
gut	2%
befriedigend	4%
unbefriedigend	6%
schlecht	8%
sehr schlecht	10%

Es sind auch Zwischenwerte zulässig und im begründeten Einzelfall dürfen höhere Prozentabzüge vorgenommen werden. Solche sind jedoch zu begründen.

Mit Einbezug des Ertragswertes

Gewichtungstabelle Ertragswert tiefer als Realwert (EW = 100%)	Ertragswertfaktor
bis 50%	0.5 - 1.0
bis 100%	1.0 - 1.5
über 100%	1.5 - 2.0

Abbau und Deponiegrundstück

1. Begriff

Abbaugrundstücke oder Teile davon werden nach diesen Normen geschätzt, wenn sie nicht als landwirtschaftliches Grundstück gemäss § 14 SchG bewertet werden. Der Wert derartiger Anlagen setzt sich aus überbauten und nichtüberbauten Grundstückteilen zusammen. Ebenso gehören Gebäude und bauliche Anlagen dazu, welche für das Abbaumaterial (Sand, Lehm, Kies, Fels, usw.) und für die Aufbereitung des Materials benötigt werden. Das Grundstück muss gewerbsmässig betrieben werden. Wesentliche Grundlagen der Wertbeurteilung bilden die Abbauverträge, Abbaubedingungen, Abbaubewilligungen, öffentlich-rechtliche Vorschriften (z.B. raumplanerische Voraussetzungen) und privat-rechtliche Regelungen, damit der Abbau, das Erstellen von Bauten, Anlagen oder Deponien gewährleistet sind. Der Schätzungsgegenstand wird in Betriebsareal, Abbaugut, Deponiegut und landwirtschaftliche Fläche aufgeteilt. Wenn kein Abbau betrieben wird, jedoch alle Voraussetzungen für den Abbau gegeben sind, wird das Grundstück ebenfalls nach diesen Normen geschätzt.

2. Betriebsareal und Betriebsgebäude

Realwert (Analog Basisobjekt Industrie/Grossgewerbe IV/11), sofern es sich vorwiegend um entsprechende Zweckbauten handelt.

In der Wertminderung bzw. Entwertung der Gebäude ist die Nutzungsdauer (Abbaudauer) und die Möglichkeit der allfälligen Weiterverwendung zu berücksichtigen. Aufbereitungsmaschinen (Waschmaschinen, Steinbrecher, Mischer, Transportanlagen, usw.) gelten in der Regel nicht als Bestandteile im Sinne von Art. 642 ZGB.

2.1 Betriebsareal

Als Betriebsareal gelten zugewiesene Landflächen für Aufbereitungsanlagen, Waschanlagen, Werkstätten, Schuppen und Baracken, Werk- und Depotplätze, Zufahrten und ähnliches Areal, das dem Betrieb unmittelbar dient. Beim Betriebsareal muss dem Umstand Rechnung getragen werden, dass solche Flächen ohne Herrichtungsmassnahmen wie ausserordentliche Fundation, Pfählung usw. lange Zeit nicht überbaut werden können.

3. Abbaugut

Der Wert des Abbaugutes wird auf die Abbaudauer beziehungsweise auf den durchschnittlichen Vermögensverlauf der nächsten 15 Jahren mittels Barwertmethode und unter Berücksichtigung der Diskontierung der Wartezeit geschätzt. Der Zinssatz richtet sich nach dem Basiszins Gewerbe. Massgebend für die Bewertung des Abbaugutes ist der Ertrag. Der Abbauberechtigte, dem das Abbaugut zusteht, ist verpflichtet, den durchschnittlichen Nettojahresertrag, sowie weitere Angaben (Abbaubewilligung/Abbaukonzept) bekannt zugeben. Falls der Nettoertrag pro m³ nicht bekannt ist, kann mit der Punktierungsmethode das Abbaugut (Sand, Lehm, Kies, Fels, usw.) pro m³ ermittelt werden. In die Bewertung werden behördliche und vertragliche Auflagen wie Investitionen für Rodungen, Rekultivierungen (Aufforstungen), Garantien (Rückstellungen), Ausgleichsbeiträge gemäss Waldgesetz, usw. berücksichtigt. Wenn fremdbestimmte Wartezeiten entstehen bis der tatsächliche Abbau beginnt, können diese in die Bewertung einbezogen werden. Sonstige Erträge (z.B. Holzertrag aus Rodungen) werden mit berücksichtigt.

4. Landwirtschaftliche Flächen

Noch nicht in die Abbaufäche einbezogene landwirtschaftliche Flächen und Gebäude (ohne Abbaubewilligung oder Abbaugut) sind nach landwirtschaftlichen Normen zu schätzen, wenn sie unter § 14 SchG fallen.

5. Noch nicht rekultiviertes Land

Solche Flächen (Abbaugut abgebaut) sind in die Bewertung einzurechnen, dabei sind der notwendige Aufwand und die erforderliche Dauer der Rekultivierung ebenso zu berücksichtigen wie ein möglicher späterer Verwendungszweck (z.B. Deponien).

5.1 Deponien

Als Deponie wird eine örtliche begrenzte Fläche bezeichnet für die eine amtliche Bewilligung zur Ablagerung von Materialien besteht. Grundlagen für die Wertbeurteilung sind öffentlich- und privatrechtliche Bedingungen sowie eine angemessene Deponieentschädigung. Die Deponie wird analog dem Abbaugut geschätzt, d.h. die Bewertung wird auf den durchschnittlichen Wertverlauf (Vermögensentwicklung) der nächsten 15 Jahren mittels Barwertmethode und unter Berücksichtigung der Diskontierung der Wartezeit geschätzt. Der Deponieberechtigte ist verpflichtet sämtliche Angaben bekannt zu geben, andernfalls erfolgt die Bewertung nach pauschalen Ansätzen.

6. Abbau durch Dritte

Es gelten die Schätzungsregeln gemäss § 1 Abs. 1 SchV, wonach Naturvorteile, die auf fremden Boden abgebaut werden, wie selbständige Grundstücke zu schätzen sind. Die Bewertung und Berechnung erfolgen in analoger Weise wie beim Abbaugut unter Berücksichtigung des Abbauvertrages als Dienstbarkeit oder im Baurecht. Der Entschädigungsausfall der Eigentümer für die Landwirtschaftsfläche ist im Normalfall in der Abgeltung eingerechnet <http://10.64.140.40/login/logoffet> (Abbauvertrag).

7. Bewertung durch Punktierung

Bei Kies, Sand und Lehmgruben kann, wo taugliche Vergleichsangaben aufgrund von Abbauverträgen in der betreffenden Gegend fehlen, die Schätzung nach dem Punktierv erfahren erfolgen. Als entscheidende Elemente fallen in Betracht:

A) Qualität und Abbaudauer

Qualität/Bodennutzungseffizienz

Beurteilung	Pkt.
sehr gut	5
gut	4
mittel	3
unter mittel	2
minimal	1

Abbaudauer

Beurteilung	Pkt.
mehr als 20 Jahre	5
über 15 - 20 Jahre	4
über 10 - 15 Jahre	3
über 5 - 10 Jahre	2
bis 5 Jahre	1

Das Ergebnis aus beiden Punktierungen addieren (maximal 10 Punkte)

B) Betriebswirtschaftliche Elemente

Lage

Distanz- und Transportverhältnisse zum Hauptverbrauchsort	Pkt.
sehr günstig	5
günstig	4
mittel	3
ungünstig	2
schlecht	1

Wandhöhe

Höhe der abbaubaren Wand	Pkt.
über 20 Meter	5
über 15 - 20 Meter	4
über 10 - 15 Meter	3
über 5 - 10 Meter	2
bis 5 Meter	1

Gewinnungskosten

Prozentualer Anteil der Abdeckhöhe zur gesamten mittleren Wandhöhe	Pkt.
bis 5% der ganzen Wandhöhe	5
über 5 - 10% der ganzen Wandhöhe	4
über 10 - 15% der ganzen Wandhöhe	3
über 15 - 20% der ganzen Wandhöhe	2
über 20% der ganzen Wandhöhe	1

Das Ergebnis der 3 Punktierungen addieren (maximal 15 Punkte)

Werttabelle

Betriebswirtschaftliche Elemente	Punkte aus Qualität und Vorrat Wert je m ³ lose in Franken (Basis 2006)								
	10	9	8	7	6	5	4	3	2
15	6.6	6.2	5.6	5.2	4.7	4.2	3.7	3.2	2.8
14	6.3	5.8	5.4	4.8	4.4	4.0	3.5	3.0	2.5
13	5.9	5.5	5.1	4.6	4.2	3.7	3.3	2.9	2.4
12	5.6	5.2	4.7	4.3	4.0	3.5	3.1	2.6	2.2
11	5.3	4.8	4.5	4.1	3.7	3.3	2.9	2.5	2.1
10	5.0	4.6	4.2	3.9	3.4	3.1	2.6	2.3	1.9
9	4.7	4.4	4.0	3.6	3.3	2.9	2.5	2.1	1.8
8	4.4	4.1	3.7	3.3	3.0	2.6	2.3	1.9	1.5
7	4.1	3.7	3.4	3.1	2.8	2.4	2.1	1.8	1.4
6	3.7	3.4	3.1	2.8	2.5	2.2	1.9	1.5	1.2
5	3.4	3.1	2.9	2.5	2.3	2.0	1.7	1.4	1.1
4	3.1	2.9	2.5	2.3	2.0	1.8	1.4	1.2	-.90
3	2.8	2.5	2.2	2.0	1.7	1.4	1.2	-.90	-.70

Der so ermittelte Wert pro m³ wird mit der Abbaumenge pro Jahr multipliziert und mittels Barwertmethode auf den durchschnittlichen Vermögensverlauf der Abbaudauer oder auf 15 Jahren unter Berücksichtigung der Diskontierung bei Wartezeiten geschätzt.

Weisungen SchG - Bewertung NL GRDST m. Bauten

Inhaltsverzeichnis

IV / 1	Allgemeines
IV / 2	Basisobjekt
IV / 3	Einfamilienhaus
IV / 4	Stockwerkeigentum
IV / 5	Mehrfamilienhaus
IV / 6	Zweitobjekt
IV / 7	Wohn-/Geschäftshaus, Geschäftshaus
IV / 8	Gastgewerbe
IV / 9	Anlage für Freizeit/Sport
IV / 10	Gewerbeobjekt
IV / 11	Industrie und Grossgewerbe
IV / 12	Transportanlage
IV / 13	Ver- und Entsorgungsanlage
IV / 14	Öffentliches Objekt
IV / 15	Baurecht
IV / 16	Unvollendetes Objekt

Sachregister

A

Anlage für Freizeit/Sport, Objektart 23, IV / 9

B

Basisobjekt, IV / 2

Baurechtnehmer, IV / 15

Baurechtsbaute, IV / 15

Baurechtsnutzung, IV / 15

Bereinigungen, IV / 2

Bewertungsregeln, IV / 1

E

Einfamilienhaus (EFH), Objektart 10, IV / 3

Ertragswert, IV / 2

G

Gastgewerbe, Objektart 22, IV / 8

Gewerbeobjekt, Objektart 24, IV / 10

I

Industrie und Grossgewerbe, Objektart 25, IV / 11

K

Katasterschätzung, IV / 1

Katasterwert, IV / 2

M

Mehrfamilienhaus (MFH), Objektart 12, IV / 5

Ö

Öffentliches Objekt, Objektarten 30 - 33, IV / 14

R

Realwert, IV / 2

S

Stockwerkeigentum (StWE), Objektarten 11, 14, 16 und 21, IV / 4
Subjektiv dingliche Rechte an Grundstücken, IV / 2

T

Transportanlage, Objektart 24, IV / 12

U

Unvollendetes Objekt, IV / 16

Ü

Überbaute Grundstücke (NL), IV / 1

V

Versorgungs- und Entsorgungsanlage, Objektart 34, IV / 13

W

Wohn-/Geschäftshaus und Geschäftshaus, Objektart 20, IV / 7

Z

Zweitobjekt, Objektarten 13 und 14, IV / 6

Allgemeines

1. Begriff

Für die Katasterschätzung gilt das Grundstück als überbaut, wenn Dauerbauten darauf stehen, die sich im Eigentum der Grundeigentümerschaft befinden.

Befinden sich auf einem Grundstück ausschliesslich Anlagen (Park-/Lagerplätze, Grünpark usw.) oder Kleinbauten (Neuwert unter CHF 5'000), so wird der Katasterwert nach Register III - nichtlandwirtschaftliche Grundstücke ohne Bauten - geschätzt.

Die Abgrenzung landwirtschaftliche/nichtlandwirtschaftliche Grundstücke ist in Register V - Land- und forstwirtschaftliche Grundstücke - geregelt

2. Bewertungsregeln

Gemäss § 17 SchG entspricht der Katasterwert der nichtlandwirtschaftlichen Grundstücke dem Verkehrswert.

Gemäss anerkannten Schätzungsregeln wird der Katasterwert in der Regel aus Real- und Ertragswert ermittelt. Der Realwert wird mit Eins gewichtet. Die Gewichtung des Ertragswertes richtet sich nach Objektart, Marktlage, Nutzung usw. Ist der Ertragswert höher als der Realwert, entspricht der Katasterwert dem Ertragswert.

Grundstücke, deren Ertragswert nicht zuverlässig ermittelt werden kann, sind auf der Grundlage des Realwertes zu schätzen. Dies kann zutreffen für:

- Grossgewerbe
- Industrie
- öffentliche Objekte
- Transportanlagen
- Freizeit und Sport

Basisobjekt

1. Realwert

Der Realwert wird aus der Summe folgender Teilwerte ermittelt:

- + Neuwert der Bauten (BKP 2)
- + Nicht im Bauwert enthaltenen Anlagen (BKP 3)
- + Umgebungskosten (BKP 4)
- + Baunebenkosten (BKP 5)
- = **Neuwert**
- Wertminderung aller Neuwerte
- = **Zeitwert**
- + Landwert
- = **Realwert**

1.1 Neuwert der Bauten (BKP 2)

Als Neuwert der Bauten gelten die mittleren ortsüblichen Kosten (Wiederbeschaffungswert), die für die Erstellung eines gleichartigen Gebäudes zum Zeitpunkt des massgebenden Bewertungsstichtages erforderlich wären.

Gebäudeversicherungswert als Grundlage

In der Regel wird der Neuwert der Baute von der Gebäudeversicherung übernommen. Ist keine Gebäudeversicherungsschätzung vorhanden, oder kann auf eine solche nicht abgestellt werden, ist der Gebäudewert festzulegen.

Kubisches Ausmass

Dieses wird in der Regel nach den Normen des Schweizerischen Ingenieur- und Architektenvereins (SIA) ermittelt.

1.2 Nicht im Bauwert enthaltene Anlagen (BKP3)

Als nicht im Bauwert enthalten, gelten Anlagen, Gebäude und Gebäudeteile wie:

- Bestandteile
- Investitionen (Mieterschaft/Käuferschaft)

1.3 Umgebung (BKP 4)

Die Umgebungskosten, wie Werkleitungen, Gartenanlagen, Plätze-Wege, werden in der Regel pauschal in % des Neubauwertes geschätzt.

1.4 Baunebenkosten (BKP 5)

Die Baunebenkosten, wie Gebühren, Abgeltungen, Finanzierungs-/Begründungskosten, werden in der Regel pauschal in % des Neubauwertes geschätzt.

1.5 Rechte und Lasten

Grössere Werte von Rechten und Lasten, mit Ausnahme der Personaldienstbarkeiten (Wohnrecht, Nutzniessung, Schleiss), der vorgemerkten persönlichen Rechte (Art. 959 ZGB) und der Grundpfandrechte (§ 2 SchV), sind im Realwert auf-/abzurechnen.

1.6 Wertminderung

Bei der Wertminderung handelt sich um die wertmässige Einbusse, die der Neuwert seit der Erstellung zufolge Abnützung, Veralterung, Mängel und Schäden erlitten hat. Im Normalfall kommt die Höhe der Wertminderung somit dem Betrage gleich, der theoretisch aufzuwenden wäre, um ein Objekt in den ursprünglichen Neuwertzustand zu versetzen.

Da der Katasterwert für einen längeren Zeitraum Gültigkeit hat und in der Regel als Fortführungswert berechnet wird, sind sofort notwendige bauliche Investitionen wie Heizkesselerersatz, Flachdachreparatur, bei der Wertminderung nicht zu berücksichtigen.

Die Wertminderung wird pauschal in % vom Neuwert abgerechnet.

1.7 Landwert

Der Landwert beträgt in der Regel 80-100% des grundstückbezogenen Verkehrswertes (§ 7 Abs. 1 SchV).

Landwirtschaftliche oder forstwirtschaftliche Teilflächen sind nach den im Register V - Land- und forstwirtschaftliche Grundstücke - festgehaltenen Ansätzen separat zu bewerten.

Der Landrichtwert entspricht dem durchschnittlichen Wert, der aufgrund umfassender Erhebungen festgesetzt wird. Er bezieht sich auf erschlossene Grundstücke in der Bauzone erster Etappe.

Vom Landrichtwert abgeleitet wird der grundstückbezogene Verkehrswert.

Ist kein Landrichtwert bekannt, oder wird er im Einzelfall den Verhältnissen nicht gerecht, wird der grundstückbezogene Verkehrswert nach der Lageklassenmethode berechnet.

Die Lageklassenmethode basiert auf der Erkenntnis, dass der Landwert in einem bestimmten Verhältnis zum Gesamtneuwert von Bauten und Nebenkosten steht, wobei Lage, mögliche oder tatsächliche Nutzung und Qualität des Grundstückes berücksichtigt werden. Anhand der ermittelten Lageklassenzahl kann der zutreffende Prozentsatz der Landwerttabelle entnommen werden. Der so ermittelte Landwert gilt für die Fläche des massgebenden Landbedarfs. Der massgebende Landbedarf ist die nach den Bauvorschriften notwendige Grundstückfläche für ein bestimmtes Objekt. Ist die effektive Fläche kleiner als der massgebende Landbedarf, gilt der ermittelte Landwert für die effektive Fläche.

1.8 Berechnung des Landwertes für Mehrflächen

Man unterscheidet Mehrflächen, die in den Realwert einzubeziehen sind und solche, die einen eigenen Katasterwert (separate Schätzeinheit) aufweisen.

In den Realwert einzubeziehende Mehrflächen (Mehrumschwung)

Es handelt sich hier um erweiterten Umschwung. Form und Grösse lassen keine weitere Überbauung zu. Solche Mehrflächen werden in der Regel zu dem für den massgebenden Landbedarf geltenden Quadratmeterpreis eingesetzt. Weicht der Wert von Teilflächen wesentlich vom Richtpreis ab, gelten differenzierte Ansätze.

Nicht in den Realwert einzubeziehende Mehrflächen (Landreserve)

Es handelt sich hier um Grundstückteile, die im Prinzip abgetrennt und einer eigenen Nutzung zugeführt werden können, wie Landreserven, land- oder forstwirtschaftliche Teilflächen. Diese werden wie autonome Grundstücke bewertet und im Anschluss an die Schatzungsberechnung des überbauten Teils aufgeführt.

Grundstückanteile mit Katasterwert Null

Grundstückanteile wie Verkehrsflächen die mehreren Grundstücken dienen, Gewässer, unkultivierte Gebiete, werden mit Katasterwert Null bewertet. Allfällige Wertanteile sind im Wert der Hauptfläche einzurechnen.

2. Ertragswert

Gemäss § 20 SchG entspricht der Ertragswert überbauter Grundstücke dem kapitalisierten jährlichen Rohertrag (Jahresmietwert).

Spezielle Objektarten (öffentliche Objekte, Grossindustrie, Transportanlagen), bei denen der Ertrag nicht zuverlässig ermittelt werden kann, sind auf der Grundlage des Realwerts zu schätzen.

2.1 Jahresmietwert

Der Jahresmietwert entspricht den geschätzten, jährlichen Bruttoeinkünften des Gesamtgrundstückes. Als Bruttoeinkünfte gelten die nachhaltig erzielbaren jährlichen Einkünfte (Rohertrag/Bruttomiettrag) ohne Abzug von Unterhalts- und Verwaltungskosten, Zinsen, Abschreibungen und Steuern. Die Mietnebenkosten für Heizung, Warmwasser, Lift, Hauswartung usw. dürfen im Rohertrag nicht enthalten sein.

Weichen vertraglich belegte Mieterträge erheblich vom Jahresmietwert ab, sind temporäre Mehr-/Minderwerte als Bereinigung beim Katasterwert auf-/abzurechnen.

Jahresmietwert Wohnen

Die Bewertung von Wohnungen und anderen bewohnbaren Nebenräumen erfolgt nach der „Nettoflächenmethode“. Diese Berechnung ist vorzunehmen, wenn keine Mieterträge bekannt oder die ausgewiesenen Mieterträge nicht ortsüblich sind. In Einzelfällen kann der Jahresmietwert pauschal bewertet werden.

Jahresmietwert Laden, Dienstleistungen, Gewerbe, Lager

Die Bewertung von Laden-, Büro-, Gewerbe-, Lager- und anderen Flächen wird in der Regel aufgrund der vorhandenen Nettofläche vorgenommen. Diese Berechnung ist vorzunehmen, wenn keine Mieterträge bekannt oder die ausgewiesenen Mieterträge nicht ortsüblich sind. Garagen, Einstell- und Abstellplätze werden je Platz bewertet. In Einzelfällen kann der Jahresmietwert pauschal bewertet werden.

Jahresmietwert Reklamewände, Schaukästen, Mobilfunkantennen usw.

Die Mietwerte für Plakatwände, Reklametafeln, Schaukästen, Mobilfunkantennen sind in die Ertragswertberechnung einzubeziehen.

Jahresmietwert Gastgewerbe (Objektart 22)

In den Ertragswert eingeschlossen werden alle Einkünfte, die direkt aus dem Betrieb zu erzielen sind, insbesondere für: Abgabe von Speisen und Getränken, Logis, Warenverkauf. Vertraglich ausgewiesene Mietzinse sind auf Ortsüblichkeit zu prüfen. Zur Kontrolle dienen Vergleiche mit vermieteten Läden. Dabei ist die Verzinsung der im Gastgewerbe notwendigen höheren Kosten (Sanitär, Lüftung, Ausbau) mitzubersichtigen. In besonderen Fällen kann das Benotungssystem im Anhang (Kap. VI/5, Mietwert) als Hilfsmethode angewendet werden. Sind keine Mieterträge bekannt oder die ausgewiesenen Mieterträge nicht ortsüblich, so gelten für die Mietwertfestsetzung die Hilfswerte im Anhang (Kap. VI/5, Mietwert). Nicht direkt dem Betrieb dienende Anteile wie Läden, Büro, Wirtwohnung usw. sind nach der entsprechenden Objektart zu bewerten.

Jahresmietwert nicht im Bauwert enthaltener Anlagen

Die Verzinsung (Mietwert) der im Realwert unter „nicht im Bauwert enthaltenen Anlagen“ erfassten Werte (BKP 3, Mieterinvestitionen, Bestandteile/Zugehör) ist beim massgebenden Jahresmietwert mitzubersichtigen.

2.2 Kapitalisierung

Kapitalisierung ist die Berechnung des Ertragswertes aus dem Jahresmietwert und dem zutreffenden Kapitalisierungssatz.

Kapitalisierungssatz

Der Kapitalisierungssatz setzt sich zusammen aus Kapital- und Bewirtschaftungskosten. Der Zinssatz der Kapitalkosten entspricht dem Zinssatz für 1. Hypotheken (Althypothek LUKB). Bei Mietwertfestsetzungen anhand der Jahresnormmietwerte sind die diesen zu Grunde gelegten Zinssätze massgebend. Bei Objekten mit bevorzugter, zinsgünstiger Finanzierung (Subventionen, Sonderkonditionen, Genossenschaftsanteile, Stiftungen, usw.) sind die Besonderheiten entsprechend zu berücksichtigen (kleinerer Kapitalkostensatz, tieferer Ertragswertfaktor usw.). Bewirtschaftungskosten (Eigentümerlasten) sind Betriebs-, Unterhalts-, Verwaltungskosten, Risiko für Abschreibungen und Mietzinsausfälle. Die Zuschläge sind im Anhang (Kap. VI/6, Kapitalisierung) aufgelistet.

2.3 Ertragswertberechnung

Der Ertragswert entspricht dem kapitalisierten Jahresmietwert.

Formel

$$\text{Ertragswert} = \frac{\text{Jahresmietwert} \times 100}{\text{Kapitalisierungssatz}}$$

3. Katasterwert

Der Katasterwert ist ein nach anerkannten Regeln der Schätzungstechnik unter Verwendung von pauschalen Wertansätzen ermittelter Verkehrswert. Er entspricht dem durchschnittlichen Wert, der nach den Erkenntnissen des Grundstückverkehrs Schätzungsgegenständen von ähnlicher Lage und Beschaffenheit während einer angemessenen Zeitspanne zukommt (§ 18 Abs. 1 SchG).

Die unter dem Einfluss ungewöhnlicher oder persönlicher Verhältnisse erzielten Preise (z.B. Kauf unter Verwandten, Liebhaber- oder ähnliche Ausnahmepreise) sind nicht zu berücksichtigen (§ 18 Abs. 2 SchG).

Der Katasterwert wird in der Regel aus Real- und Ertragswert ermittelt, darf jedoch nie tiefer sein als der Ertragswert.

Spezielle Objektarten (öffentliche Objekte, Grossindustrie, Transportanlagen, Anlagen für Freizeit und Sport), bei denen der Ertrag nicht zuverlässig ermittelt werden kann, sind auf der Grundlage des Realwerts zu schätzen. Die Kriterien des Katasterwert-Ansatzes sind im Anhang (Kap. VI/7, Katasterwert) aufgeführt.

3.1 Gewichtung Realwert

Der Realwert wird mit **Eins** gewichtet.

3.2 Gewichtung Ertragswert

Die Gewichtungszahl des Ertragswertes (Ertragswertfaktor) ist abhängig von Objektart, Marktlage und vom Verhältnis des Ertragswertes zum Realwert. Die Ertragswertfaktoren (EWF) sind im Anhang (Kap. VI/7, Katasterwert) aufgelistet.

Formel

$$\text{Katasterwert} = \frac{\text{Realwert} + (\text{EWF} \times \text{Ertragswert})}{(1 + \text{EWF})}$$

4. Bereinigungen

Sofort notwendige Investitionen wie Heizkesselerersatz, Flachdachreparatur usw. sind nicht abzurechnen.

Sind grössere Aufwendungen für Sicherungen, Altlasten usw. anstehend, die nach Beseitigung der Mängel eine Revision der Katasterschätzung auslösen, werden die geschätzten Kosten am Schluss abgerechnet.

Weichen vertraglich belegte Mieterträge für längere Zeit erheblich vom Jahresmietwert ab, sind temporäre Mehr-/Minderwerte als Bereinigung beim Katasterwert auf-/abzurechnen.

5. Subjektiv dingliche Rechte an Grundstücken

Der Katasterwert von subjektiv dinglich verbundenen Grundstücken wird separat berechnet. Der Wert wird anteilmässig auf die herrschenden Grundstücke verteilt und in deren Schätzungsentscheiden separat ausgewiesen.

Einfamilienhaus (EFH), Objektart 10

1. Begriff

Das Einfamilienhaus enthält in der Regel nur eine Wohnung. Beträgt der Jahresmietwert einer zusätzlichen Wohnung (Einliegerwohnung) oder von Gewerbe-/Geschäftsraum weniger als 1/3 des Gesamtjahresmietwertes gilt das Objekt trotzdem als Einfamilienhaus.

Ist der Anteil der zusätzlichen Einheiten jedoch grösser als 1/3 des Gesamtjahresmietwertes, ist das Grundstück nach der entsprechenden Objektart zu bewerten und der Objektartencode entsprechend zu ändern (12 Mehrfamilienhaus, 20 Geschäftshaus, 24 Gewerbebaute).

2. Realwert

Analog Basisobjekt

3. Ertragswert

3.1 Jahresmietwert

Als Jahresmietwert gilt der mittlere ortsübliche Mietzins, der für ein ähnliches Objekt in ähnlicher Lage aufzubringen wäre.

Der Jahresmietwert wird festgesetzt. Das Vorgehen (Mietwertfestsetzung, Objektartenzuschlag, Realwertzinskontrolle) ist im Anhang (Kap. VI/5, Mietwert) beschrieben.

3.2 Kapitalisierung

Analog Basisobjekt

3.3 Ertragswertberechnung

Analog Basisobjekt

4. Katasterwert

Analog Basisobjekt

5. Bereinigungen

Analog Basisobjekt

6. Subjektiv dingliche Rechte an Grundstücken

Analog Basisobjekt

Stockwerkeigentum (StWE), Objektart 11, 14, 16 und 21

1. Begriff

Beim Stockwerkeigentum handelt es sich um rechtlich besonders ausgestaltetes Miteigentum (Art. 712 lit. a-t ZGB).

Die Miteigentumsanteile, d.h. die Anteile am Gesamtwert der Liegenschaft sind im Grundbuch als Wertquoten angegeben. Die Miteigentumsanteile beim StWE sind bestimmte, örtlich abgegrenzte und genau umschriebene Räume (Sonderrecht).

Beim StWE handelt es sich um ein Grundstück, welches selbständig veräussert, verpfändet und mit andern dinglichen Rechten belastet werden kann.

2. Bewertung

Kann ein massgebender Mietwert ermittelt werden, wird der Katasterwert analog dem Basisobjekt (Mischwertmethode) ermittelt.

Kann der massgebende Mietwert nicht zuverlässig ermittelt werden und ist er von untergeordneter Bedeutung, so wird der Katasterwert ohne Einbezug des Ertragswertes ermittelt (Katasterwert in Prozenten des Realwertes).

3. Realwert

3.1 Realwert des Stammgrundstückes

Der Gesamtrealwert des Stammgrundstückes wird analog dem Basisobjekt ermittelt. Beim Gebäudeneuwert (BKP 2) und bei den Baunebenkosten (BKP 5) sind meist höhere Werte als beim Basisobjekt vorhanden (Schallschutz, Ausbaustandard, Stockwerkbegründung, Grundbuch usw.).

3.2 Realwert des StWE-Grundstückes

Grundsätzlich ist der Realwert des StWE-Grundstückes der aufgrund der Wertquote vom Gesamtrealwert errechnete Betrag.

Bedeutung der Wertquote

Die im Begründungsakt festgesetzten Wertquoten sind für die Schatzungsbehörde verbindlich. Es ist möglich, dass die festgelegten Quoten zu falschen Realwerten führen, da keine gesetzlichen Bestimmungen die Berechnung der Wertquoten regeln. Wesentliche Wertdifferenzen können auf- respektive abgerechnet werden.

Nicht in der Wertquote enthaltene Anlagen und Bestandteile

Stockwerkeigentumsgrundstücke können beliebig umgestaltet werden. So geschaffene Mehr-/Minderwerte sind in den Wertquoten nicht berücksichtigt (zusätzliche Küchen- und Sanitäreinbauten, Cheminée, bessere Boden-, Wand- und Deckenbeläge, Laden- und Schaltereinrichtungen, Praxis- und Spezialeinbauten, usw.). Wesentliche Mehr-/Minderwerte sind im Realwert auf-/abzurechnen.

Wertminderung

Weicht das wirtschaftliche Alter eines StWE-Grundstückes stark vom wirtschaftlichen Alter des Stammgrundstückes ab (Renovation, vernachlässigter Unterhalt usw.), ist die Differenz zum Normalzustand auf- beziehungsweise abzurechnen.

4. Ertragswert

4.1 Jahresmietwert

Als Jahresmietwert gilt der mittlere ortsübliche Mietzins, der für ein ähnliches Objekt in ähnlicher Lage aufzubringen wäre.
Der Jahresmietwert wird festgesetzt. Das Vorgehen (Mietwertfestsetzung, Objektartenzuschlag) ist im Anhang (Kap. VI/5, Mietwert) beschrieben.

4.2 Kapitalisierung

Analog Basisobjekt

4.3 Ertragswertberechnung

Analog Basisobjekt

5. Katasterwert

Analog Basisobjekt

6. Bereinigungen

Analog Basisobjekt

7. Subjektiv dingliche Rechte an Grundstücken

Analog Basisobjekt

Mehrfamilienhaus (MFH), Objektart 12

1. Begriff

Das Mehrfamilienhaus ist ein Gebäude mit mehreren Wohnungen. Beträgt der Jahresmietwert anderer Nutzungen (Geschäft/Gewerbe) mehr als 1/3 des Gesamtjahresmietwertes, ist das Grundstück nach der entsprechenden Objektart zu bewerten. Der Objektartencode ist zu ändern (20 Geschäftshaus, 24 Gewerbebaute).

2. Bewertung

In der Regel erfolgt die Bewertung analog dem Basisobjekt. Handelt es sich um Objekte mit bevorzugter, zinsgünstiger Finanzierung (Subventionen, Sonderkonditionen, Genossenschaftsanteile, Stiftungen, usw.) sind die Besonderheiten entsprechend zu berücksichtigen (kleinerer Kapitalkostensatz, tieferer Ertragswertfaktor, usw.).

3. Realwert

Analog Basisobjekt

4. Ertragswert

Analog Basisobjekt

5. Katasterwert

Analog Basisobjekt

6. Bereinigungen

Analog Basisobjekt

7. Subjektiv dingliche Rechte an Grundstücken

Analog Basisobjekt

Zweitobjekt, Objektart 13 und 14

1. Begriff

Das Zweitobjekt ist ein Objekt, das in der Regel als Wochenend- und/oder Ferienobjekt benützt wird. Es kann sowohl Einfamilien-, Mehrfamilienhaus oder Stockwerkeigentum sein und von der Eigentümerschaft genutzt, zeitweise oder dauernd an Dritte vermietet sein.

Merkmale des Zweitobjektes können ein einfacher technischer Standard (Küchenausstattung, fehlende Waschküche, bescheidene Sanitärräume, einfaches Heizsystem) sowie geringe Raumgrössen im Schlafbereich sein.

2. Realwert

Analog Basisobjekt (IV/2)

Als Besonderheiten sind zu beachten:

Neuwerte: Infolge sehr kompakter Bauart und/oder erheblicher lagebedingter Bauerschwernisse können die Erstellungskosten unverhältnismässig hoch sein.

Kubikmeterwerte in doppelter Höhe von „Normalobjekten“ sind im Einzelfall möglich (erschwerte Materialanlieferung).

Wertminderung:

Zufolge unterdurchschnittlicher Bauqualität, besonderer Lage und der Wechselnutzung kann die Lebensdauer kürzer sein als bei „Normalobjekten“.

3. Ertragswert

Der Ertragswert ist stets miteinzubeziehen.

3.1 Jahresmietwert (JMVW)

Grundsätzlich ist die Marktmiete wie beim Einfamilienhaus oder beim Stockwerkeigentum zu ermitteln.

3.2 Kapitalisierung

Analog Basisobjekt

Ertragswertberechnung

Analog Basisobjekt

4. Katasterwert

Analog Basisobjekt

5. Bereinigungen

Analog Basisobjekt

6. Subjektiv dingliche Rechte an Grundstücken

Analog Basisobjekt

Wohn-/Geschäftshaus, Geschäftshaus, Objektart 20

1. Begriff

Das Wohn-/Geschäftshaus oder das Geschäftshaus ist ein Objekt mit vermieteten oder selbstgenutzten Wohnungen, Ladenlokalen, Büros, Ateliers, Praxen, usw.

Beträgt der Jahresmietwert „Wohnen“ mehr als 2/3 des Gesamtjahresmietwertes, ist das Grundstück als Mehrfamilienhaus zu bewerten (Objektart 12).

2. Realwert

Analog Basisobjekt

3. Ertragswert

Analog Basisobjekt

4. Katasterwert

Analog Basisobjekt

5. Bereinigungen

Analog Basisobjekt

6. Subjektiv dingliche Rechte an Grundstücken

Analog Basisobjekt

Gastgewerbe, Objektart 22

1. Begriff

Als gastgewerbliche Objekte gelten Betriebe, die öffentlich zugänglich sind und

- Speisen und Getränke zum Genuss an Ort und Stelle anbieten,
- Gäste beherbergen,
- Unterhaltung, verbunden mit der Abgabe von Getränken bieten.

1.1 Nach gastgewerblichen Normen sind zu schätzen

- Gasthof, Quartierrestaurant
- Speiserestaurant
- Tea Room und Café
- Spezialitätenrestaurant
- Schnellimbissrestaurant
- Bergrestaurant
- Pub, Bar, Nachtclub
- Saalbetrieb
- Beherbergungsbetriebe (Hotel, Motel, Garni-Hotel)

Als Merkmal dient die vom Kantonalen Amt für das Gastgewerbe ausgestellte Bewilligung gemäss § 6 Gastgewerbegesetz.

Alle nach den gastgewerblichen Normen zu schätzenden Objekte weisen den Objektartencode 22 auf.

1.2 Nicht nach gastgewerblichen Normen zu schätzen

Alle Betriebe, die nicht eindeutig unter 1.1 einzuordnen sind werden nicht nach gastgewerblichen Normen geschätzt, insbesondere:

- Vereins- und Klubwirtschaft
- Kantine- Festwirtschaft
- Berg- und Campingwirtschaft
- Privatpension

- Gelegenheitswirtschaft (Besenbeiz)
- Jugendherberge
- Verpflegungsstand (Take away)
- Betriebs- und Schulkantine
- Bauplatzkantine
- Getränke- und Speiseautomat
- Jugendlokal
- Vermieten von Privatzimmern

Als Merkmal dienen die vom Kantonalen Amt für Gastgewerbe ausgestellten Bewilligungen oder Ausnahmen gemäss §§ 3 und 6 Gastgewerbegesetz.

Die nicht nach den gastgewerblichen Normen zu schätzenden Objekte dürfen nicht den Objektartencode 22 aufweisen.

Betriebseinheit

Zu einem Gastgewerbebetrieb gehören oft mehrere Grundstücke, die zusammen eine Betriebseinheit bilden. Daher sind Real- und Ertragswert der Nebengrundstücke dem Hauptgrundstück zuzurechnen.

Die Nebengrundstücke werden zwar in den Schätzungsakten aufgeführt, weisen aber als Wert die Zahl 0 auf sowie den Vermerk „Katasterwert in Grundstück Nr. enthalten“.

Umfang der Schätzung

Die Schätzung umfasst die Gesamtliegenschaft mit Rechten und Bestandteilen. Investitionen der Mieterschaft (Ausbau usw.) sind in die Bewertung einzurechnen.

2. Realwert

Analog Basisobjekt

3. Ertragswert

Analog Basisobjekt

4. Katasterwert

Analog Basisobjekt

5. Bereinigung

Analog Basisobjekt

6. Subjektiv dingliche Rechte an Grundstücken

Analog Basisobjekt

Anlage für Freizeit/Sport, Objektart 23

1. Begriff

Unter diese Kategorie fallen Grundstücke, die im weitesten Sinne der sportlichen Betätigung und/oder der Freizeitbeschäftigung (Hobby) dienen.

Anlagen für Freizeit und Sport:

- Gebäude und Freianlagen für Sportausübung
- Schiessanlagen
- Badeanstalten
- Camping
- Vereinslokale, Jagdhütten
- Bergwirtschaften, sofern nicht unter Gastgewerbebetriebe fallend
- Jugendherbergen
- Golfanlagen

2. Realwert

Analog Basisobjekt

3. Ertragswert

Ohne Einbezug des Ertragswertes

In der Regel wird kein Ertragswert ermittelt.

Mit Einbezug des Ertragswertes

Wird eine Anlage kommerziell betrieben und kann ein relevanter Mietwert festgesetzt werden, erfolgt die Bewertung analog Basisobjekt.

4. Katasterwert

Analog Basisobjekt

5. Bereinigung

Analog Basisobjekt

6. Subjektiv dingliche Rechte an Grundstücken

Analog Basisobjekt

Gewerbeobjekt, Objektart 24

1. Begriff

Das Gewerbeobjekt ist ein Gebäude, dessen Hauptnutzung vorwiegend in der Vermietung oder Eigennutzung von Gewerberäumen, Lagerflächen, Parkhaus, usw. besteht.

Beträgt der Jahresmietwert der Wohnnutzung mehr als 2/3 des Gesamtjahresmietwertes, ist das Grundstück nach der entsprechenden Objektart zu bewerten. Der Objektartencode ist zu ändern (10 Einfamilienhaus, 12 Mehrfamilienhaus).

2. Realwert

Analog Basisobjekt

3. Ertragswert

Analog Basisobjekt

4. Katasterwert

Analog Basisobjekt

5. Bereinigungen

Analog Basisobjekt

6. Subjektiv dingliche Rechte an Grundstücken

Analog Basisobjekt

Industrie und Grossgewerbe, Objektart 25

1. Begriff

Grossgewerbe und Industrieobjekte sind Anlagen, die der Produktion, Verarbeitung oder Lagerung dienen.

Beträgt der Jahresmietwert der Wohnnutzung mehr als 2/3 des Gesamtjahresmietwertes, ist das Grundstück nach der entsprechenden Objektart zu bewerten. Der Objektartencode ist zu ändern (12 Mehrfamilienhaus).

In der Schätzung enthalten sind die Betriebsgebäude und Anlagen (Werk-, Lager-, Umschlag-, Parkplätze usw.) mit der zugehörigen Infrastruktur (Hygiene, Klima, Ver- und Entsorgung, Lager und Verwaltung), Nebenkosten.

Nicht zu schätzen sind die Produktionsanlagen und die zugehörigen Aggregate sowie die beweglichen Teile der Transportanlagen für die Produktion innerhalb und ausserhalb der Gebäude.

Kann ein Jahresmietwert ermittelt werden, sind auch grössere Industrie- und Gewerbeanlagen nach der Mischwertmethode analog Gewerbeobjekte (Objektartencode 24) zu bewerten.

2. Realwert

Analog Basisobjekt

3. Ertragswert

Analog Basisobjekt

4. Katasterwert

Analog Basisobjekt

5. Bereinigungen

Analog Basisobjekt

6. Subjektiv dingliche Rechte an Grundstücken

Analog Basisobjekt

Transportanlage, Objektart 24

1. Begriff

Transportanlagen sind privat- und öffentlichrechtlich betriebene feste Anlagen zur Beförderung von Menschen, Tieren und Waren.

Öffentlichrechtliche Transportanlagen sind nur dann zu schätzen, wenn sie besteuert werden. Andernfalls erfolgt die Schätzung gemäss § 7 Absatz 2b SchG auf Antrag und unter Kostenfolge.

Transportanlagen sind insbesondere:

- Schienen-Bahnanlagen, beruhend auf Adhäsions-, Zahnstangen- und Seilzugsprinzip
- Luftseilbahnen mit Trag- und Zugseilprinzip
- Sesselbahnen
- Skilifte
- Senkrecht- und Schräglifte

2. Realwert

Der Realwert beinhaltet folgende Komponenten:

- Betriebsgebäude
- Masten samt Tragseilen/Fahrleitungen
- Schienenanlagen samt Unterbau
- Sicherheits- und Signalanlagen
- Brücken und Tunnels
- Bodenwert von Betriebs- und Streckenareal
- Barwert von Rechten für den Betrieb der Anlage

Neuwert der Bauten

Analog Basisobjekt

3. Ertragswert

In der Regel ist kein Ertragswert zu ermitteln.

4. Katasterwert

Analog Basisobjekt

5. Bereinigungen

Analog Basisobjekt

6. Subjektiv dingliche Rechte an Grundstücken

Analog Basisobjekt

Ver- und Entsorgungsanlage, Objektart 34

1. Begriff

Ver- und Entsorgungsanlagen sind privat- und öffentlichrechtlich betriebene Infrastrukturanlagen.

Öffentlichrechtliche Ver- und Entsorgungsanlagen sind nur dann zu schätzen, wenn sie besteuert werden. Andernfalls erfolgt die Schätzung gemäss § 7 Absatz 2b SchG auf Antrag und unter Kostenfolge.

Ver- und Entsorgungsanlagen sind insbesondere:

- Wasserversorgung (Fassung, Aufbereitung, Transport/Verteilung)
- Stromversorgung (Erzeugung, Aufbereitung, Transport/Verteilung)
- Gasversorgung (Fassung/Erzeugung, Aufbereitung, Transport/Verteilung)
- Informationsnetz (Telefon, Kabelantenne UKW/TV)
- Fernheizanlage
- Abwasserreinigungsanlage
- Kehr- und Klärschlammverbrennungsanlage
- Wiederaufbereitungs- und Ausschlicht-Anlagen

2. Realwert

Analog Basisobjekt

Nicht im Bauwert enthaltene Anlagen

Analog Basisobjekt

Es sind insbesondere Leitungsnetze, Masten, Regleranlagen, usw. zu erfassen. Befinden sich solche auf fremdem Boden, sind sie in die Schätzung des Werkes, denen sie zugehören, einzubeziehen.

Landwert

Analog Basisobjekt

Landrichtwerte sind im Anhang (Kap. VI/4, Landwert) aufgeführt.

3. Ertragswert

Es ist **kein Ertragswert** zu ermitteln.

4. Katasterwert

Bei Ver- und Entsorgungsanlagen wird der Katasterwert in der Regel nicht aus Real- und Ertragswert, sondern auf der Basis des Realwertes ermittelt, wobei Standort, Zweckmässigkeit, Infrastruktur, Auslastung und andere Verwendbarkeit angemessen zu berücksichtigen sind.

5. Bereinigungen

Analog Basisobjekt

6. Subjektiv dingliche Rechte an Grundstücken

Analog Basisobjekt

Öffentliches Objekt, Objektart 30 - 33

1. Begriff

Zu dieser Kategorie gehören Grundstücke, welche öffentlichen bzw. kirchlichen Zwecken dienen. Nach § 70 des Steuergesetzes (StG) sind von der Steuerpflicht und somit auch von der Katasterschätzung befreit:

- der Bund und seine Anstalten nach Massgabe des Bundesrechts
- der Kanton und seine Anstalten mit Ausnahme ihrer gewerblichen und industriellen Nutzung
- die Einwohner- und Bürgergemeinden sowie die Gemeindeverbände des Kantons Luzern mit Ausnahme ihrer gewerblichen und industriellen Betriebe

Folgende Objekte der Gemeinwesen sind nur auf Antrag und gegen Gebühr zu schätzen:

- Abfallentsorgung
- Abwasserreinigung
- Alters- und Pflegeheime
- Baulanderschliessung und -verkauf, sofern damit nicht eigentlich eine auf Gewinnerzielung ausgerichtete Handelstätigkeit verfolgt wird
- Baurechtsland, sofern nicht unter § 70 Abs. 2 und 3 StG fallend
- Bibliotheken
- Feuerwehrwesen
- Gebäudeversicherung
- Militär- und Zivilschutzanlagen
- Parkhäuser
- Parkplätze, die nach Gebührenprinzip bewirtschaftet werden
- Schiessanlagen
- Schulen
- Spitäler
- Sportanlagen
- Verwaltungsgebäude des Kantons und der Gemeinden
- Wasserversorgungen

- Werkhöfe
- Wohn-/Geschäftshäuser, sofern nicht unter § 70 Abs. 2 und 3 StG fallend

Unter den Begriff der gewerblichen und industriellen Betriebe im Sinn von § 70 Absätze 2 und 3 StG fallen grundsätzlich alle wirtschaftlichen Unternehmen, die Güter herstellen (Produkte, Energie), Bodenschätze ausbeuten, Handel treiben oder Dienstleistungen an Dritte erbringen.

Folgende Objekte der Gemeinwesen sind von Amtes wegen zu schätzen:

- Baurechtsland, sofern gemäss § 70 Abs. 2 und 3 StG zu Betrieb gehörend
- Elektrizitätswerke
- Gaswerke
- Kieswerke
- Landwirtschaftsbetriebe
- Restaurationsbetriebe, die auf eigene Rechnung betrieben werden (Ausnahmen: Kantinen für das Personal, Pachtbetriebe)
- Wohn-/Geschäftshäuser, sofern gemäss § 70 Abs. 2 und 3 StG zu Betrieb gehörend

Objekte der Kirchgemeinden und juristischen Personen, die kirchliche Zwecke verfolgen, sind nur auf Antrag und gegen Gebühr zu schätzen:

- Soweit das Vermögen und Einkommen kirchlichen Zwecken dient.

2. Realwert

Analog Basisobjekt

3. Ertragswert

Ohne Einbezug des Ertragswertes

In der Regel wird kein Ertragswert ermittelt.

Mit Einbezug des Ertragswertes

Ist eine kommerzielle Nutzung möglich, so erfolgt die Bewertung analog entsprechendem Objekt.

4. Katasterwert

Analog Basisobjekt

5. Bereinigungen

Analog Basisobjekt

6. Subjektiv dingliche Rechte an Grundstücken

Analog Basisobjekt

Baurechtnehmer (Baurechtsbaute, Baurechtsnutzung)

1. Begriffe

Das Baurecht ist eine Dienstbarkeit und beinhaltet das übertragbare und vererbliche dingliche Recht, auf einem Grundstück ein Bauwerk zu errichten oder beizubehalten (ZGB Art. 779 ff). Wenn das Baurecht selbständig und dauernd ist (Mindestdauer 30 Jahre), kann es als eigenes Grundstück im Grundbuch aufgenommen werden.

Der Berechtigte, d.h. der Eigentümer der Bauten wird Baurechtnehmer genannt. Der Eigentümer des baurechtbelasteten Grundstücks wird als Baurechtgeber bezeichnet.

Im Baurechtsvertrag sind in der Regel die Baurechtsdauer sowie die Details zu Baurechtszins und Heimfallentschädigung geregelt.

2. Schatzungsgrundsatz

Der Baurechtgeber sowie der Baurechtnehmer erhalten je einen eigenen Katasterwert. Die Summe der beiden Katasterwerte entspricht grundsätzlich dem theoretischen Katasterwert der ungeteilten Liegenschaft.

Wenn der Katasterwert des Baurechtnehmers neu festzulegen ist, wird in der Regel auch der Katasterwert des Baurechtgebers neu berechnet und erhält auf den gleichen Zeitpunkt hin seine Gültigkeit.

Der Baurechtnehmer (Baurechtsbaute, Baurechtsnutzung) erhält einen dem Gebäude angepassten Objektarten-Code, z.B. EFH 10, StWE 11, MFH 20.

3. Bewertung

In der Regel wird erst der Katasterwert der ungeteilten Liegenschaft berechnet (als ob kein Baurecht bestehen würde). Je nach Objektart wird die entsprechende Bewertungsmethode angewendet.

Unter Einbezug der verbleibenden Baurechtsdauer, des aktuell fälligen Baurechtszinses und der Heimfallregelung wird danach der Wert der ungeteilten Liegenschaft auf den Baurechtnehmer und Baurechtgeber aufgeteilt.

Baurechtnehmer: Katasterwert der ungeteilten Liegenschaft

- abzüglich Rentenbarwert des aktuell fälligen Baurechtzinses
- zuzüglich Barwert der Heimfallregelung
- abzüglich Barwert des Wertbeitrags nach Baurechtende

Für die Berechnung der Barwerte wird der Basiszinssatz der theoretischen Katasterwertberechnung verwendet.

Wenn für die gesamte Baurechtsdauer eine Einmalabgeltung bezahlt wurde und demzufolge in der Zukunft kein periodischer Baurechtzins mehr fällig ist, kann auch kein Rentenbarwert des Baurechtzinses abgezogen werden. Der Wert des Baurechtnehmers berechnet sich somit aus dem Katasterwert der ungeteilten Liegenschaft zuzüglich Barwert der Heimfallregelung, abzüglich Barwert des Wertbeitrags nach Baurechtsende. Der Wert des Baurechtnehmers ist höher, weil er zukünftig keine Baurechtzinse mehr zu bezahlen hat.

Wird nur eine Teilfläche eines Grundstücks im Baurecht abgegeben, so wird diese Teilfläche des baurechtsbelasteten Grundstücks (Schätzeinheit) und der dazugehörige Baurechtnnehmer für die Bewertung als ungeteilte Liegenschaft betrachtet. Bei mehreren Teilflächen entstehen auf dem baurechtsbelasteten Grundstück mehrere Schätzeinheiten mit dazugehörigen Baurechten.

Wird eine Restfläche des Grundstücks vom Baurechtgeber selber genutzt (ohne Baurecht), so bildet diese immer eine separate Schätzeinheit.

Für das unausgeübte Baurecht (Baurechtsbaute noch nicht erstellt) wird in der Regel kein Katasterwert festgesetzt, da die Bebauung eine Revisions-schätzung auslöst. Somit wird bei jeder massgebenden Veränderung ein neuer Katasterwert festgelegt.

4. Baurechtsähnliche Verhältnisse

Gemäss § 1 Absatz 2 der Schätzungsverordnung sind Bauten auf fremden Boden, welche auf Grunddienstbarkeiten beruhen, in die Schätzung des berechtigten Grundstücks einzubeziehen.

Bauten auf fremden Boden, welche auf Personaldienstbarkeiten beruhen, sind grundsätzlich als selbständige Gegenstände zu schätzen. Wobei Kleinbauten nur auf Antrag als selbständige Gegenstände geschätzt werden.

Die getrennte Bewertung von Dauerbaute und Boden kann analog der Berechnung von Baurechtnnehmer und Baurechtgeber erfolgen.

Unvollendetes Objekt

1. Begriff

Unvollendete Objekte sind Baukörper und Anlagen, die am Schätzungsstichtag noch nicht oder noch nicht zur Hauptsache nutzbar sind. Auf der Schätzungsanzeige ist die Ergänzung „unvollendetes Objekt“ aufzuführen. Der Stand reicht vom unvollendeten Rohbau bis zum teilweise nutzbaren Objekt, insbesondere:

- Abbruchobjekt (Neubauruine)
- Objekt mit verwendbaren Bauteilen, ev. teilweise nutzbar
- zur Hauptsache nutzbares Objekt

2. Bewertung

Die Bewertung basiert in der Regel auf dem Realwert (§ 6 Abs. 2 SchV).

2.1 Abbruchobjekt

Analog nichtüberbaute Grundstücke, wobei Abbruchkosten und/oder wiederverwendbare Erschliessungs- oder Umgebungsbestandteile zu berücksichtigen sind (BKP 4 und 5).

2.2 Objekt mit verwendbaren Bauteilen, ev. teilweise nutzbar

Realwert wie Basisobjekt unter Berücksichtigung der fehlenden Fertigstellung, des Minderwertes für eingetretene Schäden und der Kosten für allfällige Umdispositionen. Der Katasterwert beträgt 75% des Realwertes.

2.3 Stockwerkeigentum

Bei Stockwerkeigentum wird im Stammgrundstück in der Regel der Endausbau berücksichtigt. Beim noch nicht voll ausgebauten Stockwerkeigentum werden im Realwert die Fertigstellungskosten abgezogen. Der Katasterwert beträgt 75% des Realwertes.

2.4 Teilweise genutztes Objekt

Wird ein „unvollendetes Objekt“ auf längere Zeit vermietet oder längere Zeit selbst genutzt, erfolgt die Bewertung analog den Normen der entsprechenden Objektart,

3. Bereinigungen

Analog Basisobjekt

4. Subjektiv dingliche Rechte an Grundstücken

Analog Basisobjekt

Weisungen SchG - Land- und forswirt. GRDST

Inhaltsverzeichnis

V / 1	Allgemeines
V / 2	Abgrenzung Landwirtschaft / Nichtlandwirtschaft
V / 3	Schatzung
V / 4	Forstwirtschaft

Sachregister

A

Abgrenzung Landwirtschaft (L) / Nichtlandwirtschaft (NL), V / 2

F

Forstwirtschaft, V / 4

L

Land- und forstwirtschaftliche Grundstücke (L), V / 1

S

Schätzung des landwirtschaftlichen Ertragswertes, V / 3

Schätzungswerte für Wald, V / 4

V

Verkehrslage Wohnhaus, V / 3

Allgemeines

1. Grundsatz

Land- und forstwirtschaftliche Grundstücke sowie Betriebe des produzierenden Gartenbaus werden aufgrund der wirtschaftlichen Leistungsfähigkeit zum Ertragswert geschätzt.

2. Rechtliche Grundlagen

- Bundesgesetz über das bäuerliche Bodenrecht vom 4. Oktober 1991 (BGBB).
- Verordnung über das bäuerliche Bodenrecht vom 4. Oktober 1993 (VBB).
- Anhang I zur VBB, Anleitung für die Schätzung des landwirtschaftlichen Ertragswertes vom 31. Januar 2018.
- §§ 15 und 16 SchG
- § 10 SchV

3. Anwendungsbereich

3.1 Bundesrecht

Art. 11 und 17 BGBB Anrechnung landwirtschaftlicher Gewerbe in der Erbteilung zum Ertragswert.

Art. 21 BGBB Anrechnung landwirtschaftlicher Grundstücke in der Erbteilung zum zweifachen Ertragswert.

Art. 42 und 44 BGBB Vorkaufsrecht der Verwandten an landwirtschaftlichen Gewerben zum Ertragswert und an landwirtschaftlichen Grundstücken zum doppelten Ertragswert.

Art. 73 BGBB Belastungsgrenze, 135% des landwirtschaftlichen Ertragswertes plus Ertragswert der nichtlandwirtschaftlichen Teile.

Art. 37 und 38 LPG Angemessene Verzinsung des Ertragswertes im Pachtzins.

3.2 Kantonales Recht

- Bewertung landwirtschaftlicher Gewerbe und Grundstücke zum Ertragswert für die Steuern gemäss §§ 15 und 16 SchG
- Gemäss § 9 der Perimeterverordnung (SRL Nr. 732) kann der Ertragswert als Katasterwert für die Festsetzung von Perimeterbeiträgen mitberücksichtigt werden.

Abgrenzung Landwirtschaft (L) / Nichtlandwirtschaft (NL)

1. Grundsatz für die Zuordnung und Bewertung

Die Zuordnung, ob ein Schätzungsgegenstand nach landwirtschaftlichen oder nichtlandwirtschaftlichen Normen zu schätzen ist, richtet sich im Grundsatz nach § 14 SchG.

§ 14 SchG

¹Als landwirtschaftlich im Sinne dieses Gesetzes gilt ein Grundstück, wenn sein Erwerbspreis oder Anrechnungswert bei der letzten Handänderung durch die landwirtschaftliche Bewirtschaftung bestimmt wurde und wenn es landwirtschaftlich genutzt wird.

²Wird die landwirtschaftliche Nutzung weniger als sechs Jahre unterbrochen, gilt das Grundstück weiterhin als landwirtschaftlich gemäss Absatz 1.

Landwirtschaftliche Grundstücke, welche dem Geltungsbereich des Bundesgesetzes über das bäuerliche Bodenrecht (BGBB) unterstellt sind, erhalten eine Schätzung gemäss Anleitung für die Schätzung des landwirtschaftlichen Ertragswertes vom 31. Januar 2018.

Nach der Zuordnung zu landwirtschaftlichen oder nichtlandwirtschaftlichen Schätzungsobjekten gelten für die Wertermittlung die entsprechenden Schätzungsnormen und Weisungen.

2. Abgrenzungsfragen

2.1 Zuständigkeit

Gestützt auf den Aufgabenbereich und die gesetzlichen Grundlagen hat die für die Landwirtschaft zuständige Schätzungsbehörde in sämtlichen Abgrenzungsfragen zu entscheiden.

2.2 Bewertung von landwirtschaftlichen Teilflächen durch die Schätzungsbehörde für nichtlandwirtschaftliche Grundstücke

Die Bewertung von landwirtschaftlichen Flächen als Teil eines überwiegend nichtlandwirtschaftlichen Grundstückes ist bis zu einem Ausmass von ca. 10'000 m² durch die Schätzungsbehörde für nichtlandwirtschaftliche Grundstücke direkt vorzunehmen.

Massgebende Ertragswertansätze (Stand Februar 2004)	
gute Qualität	CHF/m ² -.45
mittlere Qualität	CHF/m ² -.30
Streuland	CHF/m ² -.15

In diesen Fällen ist unbedingt der Objektartencode 45 einzusetzen.
Landwirtschaftlich genutzte Flächen ab ca. 10'000 m² sind zur Beurteilung der Sachbearbeitung Landwirtschaft zuzustellen.

Schätzungen gemäss Anleitung für die Schätzung des landwirtschaftlichen Ertragswertes vom 31. Januar 2018

1. Umfang der Schätzungen

Die Anleitung für die Schätzung des landwirtschaftlichen Ertragswertes vom 31. Januar 2018 hat gegenüber der alten Anleitung für die Schätzung des landwirtschaftlichen Ertragswertes vom 26. November 2003 einige grundlegende Änderungen erfahren. Bei einer Revisions-schätzungen nach der aktuellen Anleitung (vom 31. Januar 2018) kann deshalb nicht ohne weiteres auf eine Schätzung nach der Anleitung vom 26. November 2003 abgestellt werden, insbesondere beim Wohnraum. Damit eine Betriebsleiterwohnung eine landwirtschaftliche Bewertung erhält, wird das Bestehen eines landwirtschaftlichen Gewerbes verlangt. Alle übrigen Wohnungen des landwirtschaftlichen Gewerbes erhalten auf Basis einer Marktmiete eine nicht-landwirtschaftliche Bewertung. In diesen Fällen wird in der Regel eine Neuaufnahme gemacht (§ 4 Abs. 3 SchV).

2. Verkehrslage Wohnhaus

Im Kapitel 4.4 der Anleitung für die Schätzung des landwirtschaftlichen Ertragswertes vom 31. Januar 2018 wird unter Punkt K die Verkehrslage des Wohnhauses bewertet. Dies geschieht aufgrund der Lage der Ortschaft, in welcher sich das Wohnhaus befindet. Dabei sind folgende Punktzahlen zu verwenden:

Verkehrslage Wohnhausbewertung gemäss Anleitung für die Schätzung des landwirtschaftlichen Ertragswertes vom 31. Januar 2018

Gemeinde	Punkte	Gemeinde	Punkte	Gemeinde	Punkte
Adligenswil	47	Hasle	35	Reiden	40
Aesch	30	Hergiswil	30	Retschwil	35
Alberswil	36	Herlisberg	35	Richental	40
Altbüron	30	Hildisrieden	39	Rickenbach	39
Altshofen	35	Hitzkirch	35	Roggliwil	30
Altwis	30	Hochdorf	42	Römerswil	35
Ballwil	39	Hohenrain	35	Romoos	25
Beromünster	39	Honau	39	Root	39
Buchrain	47	Horw	47	Rothenburg	47
Buchs	36	Inwil	39	Ruswil	40
Büron	39	Knutwil	39	Sempach	42

Gemeinde	Punkte	Gemeinde	Punkte	Gemeinde	Punkte
Buttisholz	36	Kottwil	39	Sulz	35
Dagmersellen	39	Kriens	47	Sursee	45
Dierikon	47	Kulmerau	39	Schenkon	43
Doppleschwand	30	Langnau	40	Schlierbach	36
Ebersecken	30	Lieli	35	Schongau	30
Ebikon	47	Littau	47	Schötz	39
Egolzwil	36	Luthern	30	Schüpfheim	35
Eich	39	Luzern	47	Schwarzenbach	39
Emmen	47	Malters	42	Schwarzenberg	30
Entlebuch	35	Marbach	25	Triengen	39
Ermensee	35	Mauensee	39	Udligenswil	39
Eschenbach	42	Meggen	47	Uffikon	36
Escholzmatt	31	Meierskappel	39	Ufhusen	30
Ettiswil	36	Menznau	39	Vitznau	30
Fischbach	30	Mosen	30	Wauwil	36
Flühli	24	Müswangen	35	Weggis	35
Gelfingen	35	Nebikon	35	Werthenstein	35
Gettnau	36	Neudorf	36	Wikon	42
Geuensee	43	Neuenkirch	42	Willihof	39
Gisikon	39	Nottwil	42	Willisau-Land	40
Greppen	35	Oberkirch	45	Willisau-Stadt	40
Grossdietwil	30	Ohmstal	30	Winikon	36
Grosswangen	36	Pfaffnau	30	Wolhusen	40
Gunzwil	39	Pfeffikon	39	Zell	36
Hämikon	35	Rain	39		

Forstwirtschaft (nichtlandwirtschaftliche Grundstücke mit Waldanteil)

1. Schätzungstechnische Zuordnung

Bei Waldschätzungen ist grundsätzlich zu unterscheiden zwischen Waldflächen, die durch einen amtlichen Feststellungsentscheid (zuständig Dienststelle Landwirtschaft und Wald) der Forstgesetzgebung unterstehen und Flächen mit Waldbäumen und/oder Waldsträuchern/Hecken ohne einen amtlichen Waldfeststellungsentscheid.

1.1 Flächen mit amtlichem Feststellungsentscheid

Solche Waldflächen sind in der Regel im Schätzungsprotokoll als Wald mit Flächenangabe aufgeführt. Sofern diese mit Objektartencode 50 - 53 gekennzeichnet sind, darf angenommen werden, dass die vorliegenden Schätzungswerte im Rahmen der generellen Neuschätzung gemäss Regierungsratsbeschluss vom 21. November 1986 neu ermittelt und mit Beschluss des Finanzdepartementes vom 25. April 1997 bzw. 21. Juni 1999 angepasst wurden.

In diesen Fällen können die Schätzungswerte und Flächen unverändert belassen werden. Waldflächen, die schon bisher im Schätzungsprotokoll aufgeführt wurden, jedoch nicht mit einer 50er Codierung gekennzeichnet und grösser als 800 m² sind, müssen zur Neuschätzung mit dem offiziellen Waldformular an die Schätzungsbehörde Landwirtschaft weitergeleitet werden.

Für die Bewertung der Kleinflächen gelten die Ansätze und Weisungen gemäss 1.3.

1.2 Flächen mit Waldbäumen und/oder Waldsträuchern ohne amtlichen Feststellungsentscheid

Vorerst ist das Flächenmass zu ermitteln und der Objektartencode 54 einzusetzen. Die Schätzungsakten sind zur Bearbeitung an die Schätzungsbehörde Landwirtschaft weiterzuleiten (grünes Meldeformular benutzen).

Für die Bewertung der Kleinflächen gelten die Ansätze und Weisungen gemäss 1.3.

1.3 Schätzungswerte für Wald

Anwendungsbereich: Kleinflächen bis 800 m²

Stand Januar 2020

Art des Waldes	Bodenwert CHF/m ²	Bestandeswert CHF/m ²	Gesamtwert CHF/m ²
Hecke, Jungwuchs, Sträucher, brach	0.30	0.00	0.30
Bestockung mit Bäumen Ndh und/oder LbH	0.30	0.30	0.60

Bemerkungen

- Die Unterscheidung ist auf dem Luftbild ersichtlich.
- Der Bodenwert entspricht der Realität , 4 x CHF 0.30 ergibt einen Verkehrswert von CHF 1.20/m².
- Ebenfalls ergäbe der Verkehrswert beim Bestand etwa CHF 1.20/m².
- Ndh und LbH sind auch dem neuen Reglement praktisch gleich.

Weisungen SchG - Anhang/Tabellen

Inhaltsverzeichnis

VI / 1	Neuwert der Bauten
VI / 2	Umgebung und Baunebenkosten
VI / 3	Wertminderung
VI / 4	Landwert
VI / 5	Mietwert
VI / 6	Kapitalisierung
VI / 7	Katasterwert
VI / 8	Ergänzende Weisungen
VI / 9	Listen / Verzeichnisse
VI / 10	Steuerrecht

Sachregister

A

Abbruchkosten, VI / 4

Abkürzungen im Schätzungsprotokoll, VI / 9

B

Baunebenkosten (BKP 5), VI / 2

Bewertung von Hofraum in der Landwirtschaftszone, VI / 4

Bewertung von nichtüberbautem Land im übrigen Gemeindegebiet, VI / 8

Bewirtschaftungskosten, VI / 6

D

Durchschnittsmietwerte, VI / 5

Durchschnittzinssatz, VI / 6

E

Eigentümer-Codes, VI / 9

Energiesparmassnahmen, VI / 1

Erschliessungskosten, VI / 4

I

Indexhaus (Definition Gebäudeversicherung), VI / 1

J

Jahresmietwert von Geschäfts-, Gewerbe- und übrigen Flächen, VI / 5

Jahresmietwert Wohnen, VI / 5

K

Kapitalisierung, VI / 6

Kapitalkosten, VI / 6

Katasterwert (Ermittlung aus Real- und Ertragswert), VI / 7

Katasterwert (Ermittlung ohne Einbezug des Ertragswertes), VI / 7

L

Lageklassenzahlen, VI / 4

Landesindex der Konsumentenpreise, VI / 9

Landwert, VI / 4

Lebensdauer von Baumaterialien, Apparaten und Installationen, VI / 3

Liegenschaftsunterhalt, VI / 1

M

Mietwert, VI / 5

Mietwert für Tierhaltungsräume, VI / 5

Mietwert Schwimmbad / Sauna, VI / 5

Mietwert von identischen Wohneinheiten, VI / 5

Mietwert, Schätzungswesen, VI / 5

Mietwertverordnung, VI / 10

Mietzinsindex Wohnen, VI / 5

Mittleres wirtschaftliches Alter (Bestimmung), VI / 3

N

Neuschätzung der nichtlandwirtschaftlichen Grundstücke ohne Bauten, VI / 8

Neuschätzung zusammengesetzter Schätzungsgegenstände, VI / 8

Neuwert der Bauten, VI / 1

Normmietwerte, VI / 5

O

Objektarten-Codes, VI / 9

P

Pfählungen, VI / 4

Promilleanteile an den Gebäudekosten (BKP 2), VI / 1

R

Referenzzinssatz, VI / 6

Richtwerte für die Bestimmung der Neubauwerte, VI / 1

S

Schätzung von Grundstücken, die sich in Überbauung befinden, VI / 8

Schätzungspraxis bei selbständigen Miteigentumsgrundstücken, VI / 8

Schwimmbad, VI / 1

Steuerliche Auswirkungen der Schatzung, VI / 10

T

Tankstellen, VI / 1

Technische Altersentwertung, VI / 3

U

Umgebungskosten (BKP 4), VI / 2

Umweltschutzmassnahmen, VI / 1

W

WEG / KWE Bauten, VI / 8

Werte (m³) von Bautypen, VI / 1

Wertminderung, VI / 3

Wertminderung von Baunebenkosten (BKP 5), VI / 3

Wertminderung von Bestandteilen, VI / 3

Wertminderung von Umgebung (BKP 4), VI / 3

Wohnbaukostenindex, VI / 1

Z

Zinssätze der Luzerner Kantonalbank, VI / 6

Neuwert der Bauten

1. Wohnbaukostenindex

Zürcher Baukosten-Index

Index 1939 = 100

Jahr	Index	Jahr	Index	Jahr	Index
2010	1042,6	1.10.1994	856,4	1.10.1984	670,2
1.04.2009	1030,7	1.04.1994	853,1	1.04.1984	670,3
1.04.2008	1026,8	1.10.1993	856,0	1.10.1983	667,4
1.04.2007	987,4	1.04.1993	863,8	1.04.1983	670,2
1.04.2006	944,5	1.10.1992	874,2	1.10.1982	689,4
1.04.2005	929,5	1.04.1992	905,2	1.04.1982	698,4
1.04.2004	907,6	1.10.1991	903,0	1.10.1981	667,9
1.04.2003	899,2	1.04.1991	911,2	1.04.1981	654,1
1.04.2002	928,4	1.10.1990	866,5	1.10.1980	610,6
1.04.2001	929,3	1.04.1990	858,5	1.04.1980	600,0
1.04.2000	887,1	1.10.1989	802,4	1.10.1979	560,6
1.04.1999	854,4	1.04.1989	790,1	1.04.1979	549,2
1.10.1998	842,9	1.10.1988	756,7	1.10.1978	533,1
1.04.1998	843,8	1.04.1988	750,3	1.04.1978	531,3
1.10.1997	845,0	1.10.1987	723,4	1.10.1977	524,3
1.04.1997	847,4	1.04.1987	718,9	1.04.1977	515,1
1.10.1996	857,2	1.10.1986	708,4	1.10.1976	505,4
1.04.1996	861,1	1.04.1986	705,2	1.04.1976	500,4
1.10.1995	865,2	1.10.1985	685,0	1.10.1975	517,0
1.04.1995	874,2	1.04.1985	684,8	1.04.1975	535,5

(Quelle: www.gvz.ch)

2. Definition Indexhaus Gebäudeversicherung

Das Indexobjekt repräsentiert in seiner Grösse ein 8-Familienhaus. Es handelt sich um ein Objekt an der Rosenberghalde 5, in Luzern.

Bauzeit	April 1981 bis Februar 1982 (10 Monate)		
Raumprogramm	UG	Einstellhalle für 8 Personenwagen Eingangshalle Wasch- und Tröckneraum Keller Schutzraum Heiz-/Tankraum Veloraum	
	EG	2 x 4½-Zimmerwohnungen 1 x 2½-Zimmerwohnung	(je 105.3 m ² NWF) (48.1 m ² NWF)
	1.OG	do. EG	
	2.OG	1 x 5½-Zimmerwohnung 1 x 4½-Zimmerwohnung	(151.8 m ² NWF) (105.3 m ² NWF)
	DG	Estrich unterteilt (nicht ausgebaut) (144.0 m ²)	
Standard	Der Standard der Wohnungsgrundrisse und der Ausbau sind als gehobenes Mittel einzustufen.		
Preisniveau	Alle Devis zum Indexobjekt sind 1984/85 überarbeitet und auf den neusten Stand gebracht worden. Das Indexobjekt ist zwar Bestandteil einer Gesamtüberbauung, die Devis hierfür und die Unternehmerkalkulation sind jedoch für dieses 8-Familienhaus als Einzelobjekt ausgefertigt. Mengenrabatte aus Gesamtaufträge sind also keine in Abzug gebracht.		
Konstruktion	Foundation	Beton-Bodenplatte	
	Grundmauern	Beton	
	Aussenwand / Fassade	Backstein/Aussenisolation, Verputz	
	Decken/Treppen	Beton	
	Bedachung	Walmdach, Ziegel, Pavatexunterdach	
	Innenwände	Backstein/Kalksandstein	
	Fenster/Schutz	IV-Holzfenster/Rolladen, Lamellen	
	Heizung	Öl/Gas-Bodenheizung	
	Warmwasser	Boiler	
	Transport	Lift (400 kg)	
	Waschen	3 Waschmaschinen, 1 Tumbler	
Elektro	üblicher Standard, Türöffner und Gegensprechanlage		
Zur Mietwerterhebung/Mietwertfestsetzung beachten Sie bitte die Definition im Register VI/5 (Definition Normobjekt).			

3. Richtwerte für die Bestimmung der Neubauwerte (2012)

Wohnbauten

Baukategorie ¹	Baubeschrieb / Konstruktion	Ausbau	CHF je m ³ SIA 116	
			EHF	MFH
III	einfachste	analog Wochenendhaus	500	475
IV	durchschnittliche	einfach	650	550
V	einwandfreie	gem. heutigen Anforderungen	750	650
VI	beste	höchste Ansprüche	1'000	900

¹ Bauklassen nach SIA 102, Leistungs- und Honorarordnung für Architekten, Ausgabe 2003

Industrie und Gewerbe

Baukategorie ¹	Baubeschrieb / Konstruktion und Ausbau	CHF je m ³ SIA 116
I	Werk- und Lagerhallen Leichtbauweise, eingeschossig, nicht unterkellert, Raumhöhe über 5 m ohne Heizung oder mit Luftheizapparaten.	100 - 125
II	Lagerhallen Massive Konstruktion, ein- oder mehrgeschossig, mit oder ohne Unterkellerung, ungeheizt oder temperiert.	125 - 300
III	Werkstattgebäude Massive Konstruktion, ein- oder mehrgeschossig, mit oder ohne Unterkellerung, beheizt mit Infrastruktur für Maschinen.	250 - 350
IV	Werkstattgebäude Massive Konstruktion, ein- oder mehrgeschossig, mit oder ohne Unterkellerung, beheizt mit umfangreichen Installationen (Wasser, Licht, Kraft, Ventilation, Lift, Hebebühne, Werkstatt-Büro, Spedition, etc.)	300 - 400

¹ Bauklassen nach SIA 102, Leistungs- und Honorarordnung für Architekten, Ausgabe 2003

4. Beispiele m³-Werte von Bautypen

Einfamilienhaus	Baujahr 1991 Aufwendige Mischbauweise Sehr gute Dämmung Modernste Installationen Hoher Komfort Wirtschaftliches Alter ca. 5 Jahre m ³ -Preis Neuwert: ca. CHF/m ³ 600.– bis 700.–
Reiheneinfamilienhaus (Einseitig angebaut)	Baujahr 1946, laufend unterhalten Holzbalkenlagen, Einstein-Mauerwerk Dachdämmung Einfache Installationen Bescheidener Komfort Wirtschaftliches Alter ca. 40 Jahre m ³ -Preis Neuwert: ca. CHF/m ³ 450.– bis 500.–
Mehrfamilienhaus (Eigentumswohnungen)	Baujahr 1971, Sanierung 1990 Massivbau, Betonelemente Nachisoliation Fassade + Dach Küchen + Bäder erneuert Mittelmässiger Komfort Wirtschaftliches Alter ca. 15 Jahre m ³ -Preis Neuwert: ca. CHF/m ³ 450.– bis 500.–
Wohnhaus (3-Familienhaus)	Baujahr 1912, einzelne frühe Umbauten Holzbalkenlage, Riegelwände Keine Isolationen Einfachste Installationen Kein Komfort Wirtschaftliches Alter ca. 60 Jahre m ³ -Preis Neuwert: ca. CHF/m ³ 400.– bis 500.–
Historische Bauten	Bei historischen Gebäuden mit aufwendiger Fassadengestaltung ist die denkmalpflegerische Unterschutzstellung besonders zu beachten. Kostenintensive historische Bauteile sind in der Regel nicht nach deren Wiederbeschaffungskosten, sondern nach heutigem Nutzwert zu bewerten.

5. Schwimmbad

Schwimmbad	Grösse	Ausmass	Erstellungskosten in CHF		
			einfach	mittel	komfortabel
im Haus heizbar	gross	5 x 10 m	90'000.–	145'000.–	220'000.–
	mittel	4 x 8 m	70'000.–	125'000.–	180'000.–
	klein	3 x 4 m	40'000.–	80'000.–	125'000.–
im Freien heizbar	gross	5 x 10 m	40'000.–	90'000.–	145'000.–
	mittel	4 x 8 m	20'000.–	50'000.–	90'000.–
	klein	3 x 4 m	13'000.–	20'000.–	40'000.–
im Freien	gross	5 x 10 m	20'000.–	50'000.–	90'000.–
	mittel	4 x 8 m	13'000.–	40'000.–	50'000.–
	klein	3 x 4 m	7'000.–	13'000.–	20'000.–

6. Tankstellen

Bei der Katasterschätzung von Tankstellen gilt im Rahmen der gesetzlich möglichen Vereinfachung/Pauschalierung folgendes:

- Treibstoffsäulen und Kredit-/Notenautomaten, die im Besitze der Grundeigentümerschaft sind, werden erfasst.
- Übrige Treibstoffsäulen und Kredit-/Notenautomaten werden als Mobilien betrachtet und somit nicht erfasst.
- Treibstofftanks sind immer in die Schätzung miteinzubeziehen (RW und MW/EW).

7. Liegenschaftsunterhalt, Energiespar- und Umweltschutzmassnahmen

Siehe LU StB Bd. 1 Weisungen StG § 39 Nr. 4 Ziff. 4 Abgrenzungskatalog Liegenschaftsunterhalt

8. Promilleanteile an den Gebäudekosten BKP 2

Anteil Gebäude (BKP 2) an den Gesamtkosten = 888.3‰ (= 100%)

Diese Tabelle gilt für ein Mehrfamilienhaus mit mittlerem Standard, Baujahr 1993, gemäss SVKG/SEK-SVIT

BKP	Arbeitsgattung	%	inkl. BKP 29 (Honorare) %
20	Baugrube	2.30	2.50
21	Rohbau 1	35.00	39.10
22	Rohbau 2	11.00	12.30
	Total BKP 20, 21, 22	48.30	53.90
23	Elektroanlagen	5.70	6.40
24	Heizungs- und Lüftungsanlagen	4.20	4.70
25	Sanitäranlagen	8.40	9.40
26	Transportanlagen	0.70	0.80
	Total BKP 23, 24, 25, 26	19.00	21.30
27	Ausbau 1	13.40	14.90
28	Ausbau 2	8.90	9.90
	Total BKP 27, 28	22.30	24.80
29	Honorare	10.40	-
	Total	100.00	100.00

Umgebung und Baunebenkosten

Unter Nebenkosten sind alle Realwertbestandteile zu erfassen, die weder im Gebäudeneuwert noch im Landwert enthalten sind und auch nicht unter „Nicht im Bauwert enthaltene Anlagen“ berücksichtigt wurden.

1. Umgebung (BKP 4)

Die Umgebungskosten, wie Werkleitungen, Gartenanlagen, Plätze-Wege, werden in der Regel pauschal in % des Neubauwertes geschätzt.

1.1 Hilfswerte

Umgebung	einfach	mittel	aufwendig
Versiegelte Flächen CHF/m ² (Hartplätze, Wege, Treppen, usw.)	40.– bis 50.–	60.– bis 80.–	100.– bis 350.–
Grünanlage, Garten CHF/m ² usw.	20.– bis 30.–	40.– bis 60.–	80.– bis 100.–
Werkleitungen CHF	6'000.– bis 8'000.–	10'000.– bis 14'000.–	17'000.– bis 22'000.–
zusätzliche Gebäude + CHF	4'000.– bis 9'000.–	4'000.– bis 10'000.–	5'000.– bis 12'000.–

1.2 Umgebungskosten (Preisbasis 2004)

BKP-Nr.	Arbeitsgattung	Kostenrahmen			
41	ROH- UND AUSBAUARBEITEN				
411	Baumeisterarbeiten				
	.10 Betonstützmauer				
	Sichtfläche je m ²				
	a) 20 cm	CHF/m ²	270.–	bis	300.–
	b) 30 cm	CHF/m ²	340.–	bis	370.–
	.11 Blockwurfmauer (Trockenmauer) 2. Klasse-Quader, formwild	CHF/m ²	200.–	bis	400.–
	Löffelsteine, Bollensteine halbiert	CHF/m ²	340.–	bis	400.–
	.12 Palisadenwände Rundholz	CHF/m ²	300.–	bis	400.–
42	GARTENANLAGEN				
421	Gärtnerarbeiten				
	.10 Rasenflächen Humusieren, Planie, Ansäen	CHF/m ²	12.–	bis	15.–
	.11 Böschungsbepflanzung Bodenbedecker ohne Böschungssicherung	CHF/m ²	40.–	bis	50.–
	111 Grünhecke, Thuja	CHF/m ¹	70.–	bis	90.–
	.12 Büsche, Sträucher	CHF/Stk	50.–	bis	500.–

BKP-Nr.	Arbeitsgattung	Kostenrahmen			
.13	Jungbäume	CHF/Stk	250.–	bis	2'500.–
.20	Biotop, ca. 5 m²	CHF	5'000.–	bis	12'000.–
422	Zäune, Einfriedungen				
.10	Palisadenzaun, 100 cm hoch	CHF/m ¹	250.–		
.11	Hörnlihaag, 80 cm hoch	CHF/m ¹	120.–		
.12	Drahtgeflechtzaun				
	a) Geflechthöhe 100 cm				
	- mit Holzpfosten	CHF/m ¹	70.–	bis	90.–
	- mit Eisenpfosten	CHF/m ¹	80.–	bis	100.–
	b) Geflechthöhe 200 cm	CHF/m ¹	80.–	bis	110.–
.13	Knotengitterzaun				
	Geflechthöhe 120 cm				
	- mit Eichenpfosten	CHF/m ¹	50.–	bis	80.–
	- Rohrpfeosten	CHF/m ¹	70.–	bis	90.–
	Zuschläge				
.131	Türen, 1-flüglig	CHF/Stk	450.–	bis	600.–
.132	Türen, 2-flüglig	CHF/Stk	900.–	bis	1'200.–
.133	Rohrabschluss oben	CHF/m ¹	15.–	bis	20.–
.134	Rohrabschluss oben + unten	CHF/m ¹	30.–	bis	40.–
.135	Betonriegel	CHF/m ¹	100.–	bis	120.–
43	STRASSEN, PLÄTZE UND WEGE (mit Unterbau) / Kleinflächen bis 100 m²				
430	a) Kiesfläche				
	- Kofferung mit Wandkies	CHF/m ²	50.–	bis	70.–
	- Kofferung mit Rundkies	CHF/m ²	60.–	bis	80.–
	b) Asphaltfläche	CHF/m ²	80.–	bis	120.–
	c) Betonfläche	CHF/m ²	200.–	bis	240.–
430.2	Plattenbeläge, Pflästerungen, Treppenstufen				
.21	Zementplatten, glatt	CHF/m ²	100.–		
.22	Waschbetonplatten	CHF/m ²	120.–		
.23	Natursteinplatten	CHF/m ²	200.–	bis	350.–
.24	Verbundsteine	CHF/m ²	100.–	bis	130.–
.25	Rasengittersteine	CHF/m ²	80.–	bis	100.–
.26	Natursteinpflästerung, mit Unterbau				
	a) Kleinformat	CHF/m ²	350.–		
	b) Grossformat	CHF/m ²	320.–		
	c) Kopfstein/Kieselkopf	CHF/m ²	265.–	bis	325.–
.27	Betonstufen				
	a) Länge 50 cm	CHF/Stk	100.–	bis	120.–

BKP-Nr.	Arbeitsgattung	Kostenrahmen			
	b) Länge 100 cm	CHF/Stk	140.–	bis	160.–
	c) Länge 150 cm	CHF/Stk	180.–	bis	210.–
.28	Waschbetonstufen				
	a) Länge 50 cm	CHF/Stk	120.–	bis	150.–
	b) Länge 100 cm	CHF/Stk	180.–	bis	220.–
	c) Länge 150 cm	CHF/Stk	210.–	bis	250.–
46	SCHWIMMBECKEN INKL. FILTERANLAGE				
460	.1	Vorfabriziertes Becken	CHF/Stk	20'000.–	bis 60'000.–
		40 m ³ , 1 m versenkt	CHF/m ³	500.–	bis 800.–
	.2	Betonbecken mit Anstrich	CHF/Stk	25'000.–	bis 50'000.–
		55 m ³ , 1 m versenkt	CHF/m ³	400.–	bis 650.–
48	WERKLEITUNGEN				
481	Kanalisation		CHF/m ¹	80.–	bis 100.–
483	Elektrozuleitung		CHF/m ¹	80.–	bis 100.–
484	GA-Zuleitung/Telefonzuleitung		CHF/m ¹	50.–	bis 80.–
485	Wasserzuleitung		CHF/m ¹	90.–	bis 120.–
486	Zuschlag Strasse aufbrechen		CHF/Stk	1'500.–	bis 2'000.–
487	Schächte				
	.1	Einlaufschacht (ES)			
		a) ES, Æ 30 - 40 cm, T 60 cm	CHF/Stk	350.–	bis 400.–
		b) ES, Æ 60 cm, T 100 cm	CHF/Stk	650.–	bis 800.–
		c) ES, Æ 80 cm, T 100 cm	CHF/Stk	950.–	bis 1'200.–
	.2	Rinne mit Rostabdeckung		CHF/m ¹	150.– bis 200.–
	.3	Kontrollschacht (KS)			
		a) KS, Æ 80 cm, T 100 cm	CHF/Stk	1'500.–	bis 1'800.–
		b) KS, Æ 80 cm, T 200 cm	CHF/Stk	1'600.–	bis 2'000.–
	.4	Schlammsammler mit Benzinabscheider			
		a) bis 1 m ³	CHF/Stk	2'300.–	bis 2'700.–
		b) bis 2 m ³	CHF/Stk	3'200.–	bis 3'600.–
	.5	Hauskläranlage			
		a) 1-kammrig, Ø 125 cm, T ca. 250 cm	CHF/Stk	2'300.–	bis 2'700.–
		b) 2-kammrig, Ø 250 cm, T ca. 200 cm	CHF/Stk	5'500.–	bis 8'000.–
	.6	Fäkaliengrube		CHF/m ³	250.– bis 400.–

1.3 Richtwerte für Sportplätze (Preisbasis 2004)

Belag	Grundausrüstungskosten je m ²	
Rasenplätze	CHF 30.– bis 40.–	Kein Planungsaufwand, guter Untergrund, einfache Anlage für Breiten- und Schulsport
Verwendung: - Ballspiele - Leichtathletik	CHF 40.– bis 50.–	Mässiger Planungsaufwand, leicht problematischer Untergrund, gute Anlage für Leistungssport
Arbeitsgattungen: - Planieren - Drainage - Koffierung - Aussaat - Humusieren	CHF 40.– bis 50.–	Zuschläge je m ² Zell-System (Eingelegte Folie für bessere Feuchthaltung)
Richtgrössen: - Fussball 7000 - 9000 m ² - Leichtathletik 11000 m ²		
Lebensdauer: - 15 - 40 Jahre		
Tennenbelag	(Naturbelag)	Kein Planungsaufwand, guter Untergrund, einfache Felder ohne Markierungen
Verwendung: - Ballspiel - Leichtathletik - Tennis	CHF 70.– bis 90.–	Mässiger Planungsaufwand, leicht problematischer Untergrund, Felder mit Randmarkierungen
Arbeitsgattungen: - Planieren - Drainage - Koffierung - Belagseinbau (Mergel oder Rotgrund) - Markieren	CHF 90.– bis 110.–	Grosser Planungsaufwand, sehr problematischer Untergrund, Tennis- oder andere Ballspielfelder mit allen Markierungen, Wasseranschluss und Netzpfeosten
Richtgrössen: - Fussball, Leichtathletik 3000 - 7000 m ² - Tennis 670 m ² je Einzelplatz		
Lebensdauer: 5 - 12 Jahre		
Kunststoffplätze	CHF 90.– bis 120.–	Asphaltbelag, einfache Anlage für Breiten- und Schulsport
Verwendung: - Ballspiele - Tennis - Leichtathletik	CHF 160.– bis 190.–	Grossflächige Anlage für Ballsport und Leichtathletik in Kunststoff und/oder Gummigranulat

Arbeitsgattungen: - Planieren - Koffierung - Bindemittel - Belageinbau (Asphalt, Kunststoff, Gummigranulate, usw.) - Markieren	CHF 120.– bis 180.–	Tennisplätze mit Netzpfeosten und Markierungen
Richtgrössen: - Fussball, Leichtathletik 3000 - 7000 m ² - Tennis 670 m ² je Einzelplatz		
Lebensdauer: 10 - 15 Jahre		

Einzäunungen

a) allgemeine Sportanlagen

Höhe	Laufmeterpreis inkl. Montage CHF	Ausführung Maschendraht
4 m	70.– bis 75.–	verzinkt
12 m	240.– bis 260.–	verzinkt
4 m	80.– bis 90.–	grün plastifiziert
12 m	300.– bis 340.–	grün plastifiziert

b) Tennisplätze

Einzeltennisplatz	ca. CHF 20'000.– ca. CHF 28'000.–	verzinkt grün plastifiziert
Doppeltennisplatz	ca. CHF 30'000.– ca. CHF 40'000.–	verzinkt grün plastifiziert

Beleuchtungsanlagen inkl. Fundament

Material	Höhe	Leistung in KW	Verwendung für	Preis inkl. Montage je Mast CHF
Mast in Holz Halogenlampe	10 - 12 m	2	Trainingsanlagen	6'000.–
Beton / Stahl Halogenlampe	10 - 12 m 10 - 12 m	24	Tennisfeld Fussball-Einzelfeld Leichtathletik	10'000.– bis 16'000.– 12'000.– bis 18'000.–
Beton / Stahl Halogenlampe	15 - 20 m	4	Fussballfeld Leichtathletik	12'000.– bis 22'000.–
Beton / Stahl Quecksilber- Dampflampen	25 - 35 m	8 - 12	Stadien	40'000.– bis 70'000.–

Richtwerte für Industriegeleise (Preisbasis 1995)

Industriegeleise mit Fahrleitung	CHF/m ¹	900.–	bis	1'300.–
Industriegeleise ohne Fahrleitung	CHF/m ¹	600.–	bis	900.–
Weichen	CHF	60'000.–		
Gleiswagen	CHF	250'000.–		
Drehscheiben	CHF	60'000.–	bis	130'000.–
Schiebebühnen	CHF	130'000.–	bis	250'000.–
Anschluss an das öffentliche Netz	pauschal			

Zu beachten sind Bodenpreisunterschiede mit/ohne Industriegeleise!

1.4 Golfanlagen

Die Anschaffungs- und Herstellungskosten hängen sehr stark ab von den Faktoren:

- Flächengrösse
 - Konzept und Design
 - Baustandard
1. Realwert Golfplatz (Spielbahnen, Greens, Abschläge, Einrichtungen, Zufahrten usw.)
 2. Realwert Gebäude mit Parkplätzen
 3. Realwert Clubhauseinrichtungen

Wertminderung/Entwertung

Analog Basisobjekt

Golfplätze (Spielelemente), die nach anerkannten Regeln gebaut worden sind, erfahren bei sach- und fachgerechter Pflege im Laufe der Jahre keine grosse Wertminderung, sondern erreichen einen immer höheren Reifegrad. Dies sind folgende Elemente:

- Besonders hergerichtete Abschläge, Übungsflächen
- Spielbahnen -> Fairway
- Roughts (neben Spielbahn)
- Greens
- Spielbahnhindernisse -> Bunker

Bei Einrichtungen (Betriebsvorrichtungen), wie etwa dem Bewässerungssystem, wird eine Lebensdauer von 15 bis 25 Jahren zu Grunde gelegt. Das entspricht auch den tatsächlichen Wertverlusten, da das System in grossen Teilen erneuerungsbedürftig ist. Einrichtungen können sein:

- Einfriedungen, soweit sie unmittelbar als Schutzvorrichtungen dienen
- Abgrenzungseinrichtungen zwischen Spielbahn und Zuschauern
- Anzeige- und Markierungseinrichtungen oder -gegenstände
- Unterstehhäuschen
- Bewässerungsanlagen einschliesslich Brunnen und Pumpen
- Drainagen, wenn sie ausschliesslich der Unterhaltung der für das Golfspiel notwendigen Rasenflächen dienen

2. Baunebenkosten (BKP 5)

Die Baunebenkosten, wie Gebühren, Abgeltungen, Finanzierungskosten, Begründungskosten, werden in der Regel pauschal in % des Neubauwertes geschätzt.

2.1 Hilfwerte

Baunebenkosten	Kostenanteile
Bewilligungen, Baugespanne, Versicherungen:	0,3% vom Gebäudeneuwert
Anschlussgebühren wie ARA, Wasser, TV, usw.:	je nach gültigem Gebührenreglement
Elektroanschluss:	nach Werksangaben
Abgeltungen für Schutzraum, Parkplatz, usw.:	entfällt
Finanzierungskosten:	pro Monat Bauzeit 0,25% vom Gebäudeneuwert

2.2 Kostenbeiträge beim Anschluss an das Verteilnetz der CKW

2.2.1 Erklärung der Begriffe

Die CKW erheben bei Neuanschlüssen von Energieverbrauchern sowie bei Verstärkung, Erweiterung, Änderung oder Ersatz von bestehenden Anschlüssen Kostenbeiträge. Für Anschlüsse im Niederspannungsnetz setzt sich der Kostenbeitrag aus dem Netzkostenbeitrag und dem Anschlusskostenbeitrag zusammen.

Der Netzkostenbeitrag muss für einen angemessenen Teil der Groberschliessung und den ganzen oder überwiegenden Teil der Feinerschliessung entrichtet werden. Der Anschlusskostenbeitrag muss in der Regel für alle Kosten der Zuleitung innerhalb des Grundstückes entrichtet werden.

2.2.2 Netzkostenbeitrag für Niederspannungsanschlüsse

Neuanschlüsse

Richtwerte

Objektart	Anschlusswert	Anschlusskosten CHF	Hausanschluss CHF	Total CHF
Einfamilienhaus	25 A	3'500.-	1'800.-	5'300.-
Mehrfamilienhaus	10 A pro Wohnung	pro Wohnung 1'400.-	1'800.-	
Gewerbegebäude	100 A	14'000.-	2'000.-	16'000.-
Lagerhalle	50 A	7'000.-	1'800.-	8'000.-

Berechnet werden die Anschlusskosten Ampère (A) à CHF 140.- plus Hausanschlusspauschale CHF 1'800.- ab 80 A CHF 2'000.-.

Ansätze für Netzkostenbeiträge (Gültig ab 1.1.97)

a)	Niederspannungsanschlüsse	
	Spezifischer Netzkostenbeitrag in CHF/kV zu Grunde gelegter bzw. abonnierter Leistung	CHF/kVA 200.–
	Kunden/Kundinnen mit Industrietarifen, die das Niederspannungsnetz nicht beanspruchen, erhalten eine Ermässigung von 20%.	
b)	Mittelspannungsanschlüsse	
	Spezifischer Netzkostenbeitrag in CHF/kVA abonnierter Leistung	CHF/kVA 80.–
c)	Hochspannungsanschlüsse	
	Spezifischer Netzkostenbeitrag in CHF/kVA abonnierter Leistung	auf Anfrage

2.2.3 Anschlusskostenbeiträge für Niederspannungsanschlüsse**Neuanschlüsse im eingezonten Baugebiet**

Die Bemessung des Anschlusskostenbeitrages erfolgt aufgrund des Kabelquerschnittes, der Grösse des Hausanschlusskastens und der Länge des Anschlusskabels innerhalb des Grundstückes. Der Kabelquerschnitt wird aufgrund des zugeordneten Leistungswertes durch die CKW nach den Regeln der Technik bestimmt.

Die Anschlusskosten umfassen das Anschlusskabel, den Hausanschlusskasten ohne Überstromunterbrecher, die Verbindungsarmaturen, die Montage, die Verlegung und den Transport.

Innerhalb von Bauzonen wird der Anschlusskostenbeitrag gemäss untenstehender Tabelle verrechnet. Bis zu einer Kabellänge von 25 m innerhalb des Grundstückes wird der Betrag mit einer Pauschale festgesetzt. Bei einer Kabellänge von über 25 m innerhalb des Grundstückes wird ein Mehrlängenbeitrag verrechnet.

Ansätze für Anschlusskostenbeitrag (Gültig ab 1.1.99)

Gebäudeart	Hausanschlusskasten		Kabelleitung Querschnitt	Anschluss- kostenbeitrag bis 25m Ka- bellänge inkl. Hausan- schlusskasten	Mehrlängenbei- trag gemäss Ziffer 3
	Grösse	max. zulässige Absicherung (A)	mm ²	CHF	CHF/m
Kleinanschl.	25 A	25 A	3x6/6 Cu	1'170.-	9.-
Wohnbau	60 A	63 A	3x25/25 Cu	1'510.-	13.-
Wohnbau	160 A	80 A	3x25/25 Cu	1'640.-	13.-
Wohnbau	160 A	125 A	3x50/50 Cu	1'910.-	19.-
Wohnbau	250 A	250 A	3x95/95 Cu	3'070.-	28.-
Wohnbau	400 A	400 A	3x150/150 Cu	3'950.-	40.-
Gewerbe	60 A	40 A	3x25/25 Cu	1'510.-	13.-
Gewerbe	160 A	63 A	3x25/25 Cu	1'640.-	13.-
Gewerbe	160 A	80 A	3x50/50 Cu	1'910.-	19.-
Gewerbe	250 A	200 A	3x95/95 Cu	3'070.-	28.-
Gewerbe	400 A	315 A	3x150/150 Cu	3'950.-	40.-

Wertminderung

1. Technische Altersentwertung

Altersentwertungstabelle (in Anlehnung an „Ross“)

Heutiges Gebäudealter* bei theoretischer Lebensdauer:						Altersentwertungsabzug in %: Unterhaltszustand				
40 Jahre	60 Jahre	80 Jahre	100 Jahre	120 Jahre	150 + Jahre	sch	sch/m	m	m/g	g
2	3	4	5	6	7.5	5	4	3	2	1
4	6	8	10	12	15.0	10	8	6	4	1
6	9	12	15	18	22.5	15	12	9	6	2
8	12	16	20	24	30.0	20	16	12	8	4
10	15	20	25	30	37.5	25	21	16	11	6
12	18	24	30	36	45.0	30	25	20	15	9
14	21	28	35	42	52.5	35	30	24	18	12
16	24	32	40	48	60.0	40	34	28	22	16
18	27	36	45	54	67.5	45	39	33	27	20
20	30	40	50	60	75.0	50	44	38	32	25
22	33	44	55	66	82.5	55	49	43	37	30
24	36	48	60	72	90.0	60	54	48	42	36
26	39	52	65	78	97.5	65	60	54	48	42
28	42	56	70	84	105.0	70	65	60	55	49
30	45	60	75	90	112.0	75	71	66	61	56
32	48	64	80	96	120.0	80	76	72	68	64
34	51	68	85	102	127.5	85	82	79	76	72
36	54	72	90	108	135.0	90	88	86	84	81
38	57	76	95	114	142.5	95	94	93	92	90
40	60	80	100	120	150.0	100	100	100	100	100

*mittleres wirtschaftliches Alter

Richtlinien für das Lebensalter einiger Gebäudearten

40 Jahre:	Holz- und Kunststoffkonstruktionen für Gewerbe und Industrie;
60 Jahre:	Industrie- und Gewerbehallen in Elementbau und Backstein, Lagerhallen in Holz, Heizwerke, Wasserwerke, Pumpwerke usw. in massiver Konstruktion;
80 Jahre:	Wohnhäuser in Holz und Fachwerk, oder Elementbau, Industrie- und Gewerbegebäude in Beton und Stahl;
100 Jahre:	Wohnhäuser in vorwiegend massiver Bauart, massive Gewerbe-Wohnbauten, Gasthäuser einfacher Bauart;
120 Jahre:	Massive Wohn- und Geschäftshäuser überdurchschn. Bauart;
150 Jahre:	Monumentale Gebäude mit aussergewöhnlich starken Mauern

Altersentwertung nach „Hägi“

Bei älteren Gebäuden (über 150 Jahre) und in speziellen Fällen kann die Altersentwertung nach der Formel „Hägi“ vorgenommen werden.

$$E = \frac{(A + 20)^2}{140} - 2.86$$

E = Entwertung in Prozenten des Neubauwertes

A = Alter des Gebäudes in Prozenten seiner voraussichtlichen Gesamtdauer

2. Bestimmung des mittleren wirtschaftlichen Alters

2.1 Hauptgruppen-Methode

Hauptgruppe	Gewichtung	geschätztes Alter	Total
Rohbau 1	1	30	= 30
Rohbau 2	2	25	= 50
Ausbau	3	20	= 60
Installationen	4	15	= 60
mittleres wirtschaftl. Alter	10	200 : 10	= 20 Jahre

Die Gruppen beinhalten:

Rohbau 1	Grund- und Tragkonstruktion: Fassaden, Wände, Decken- und Dachkonstruktion, Treppenanlagen, Natur- und Kunststeinarbeiten
Rohbau 2	Fenster, Aussentüren, Tore, Glasabschlüsse, Spenglerarbeiten, Bedachungen, Gebäudeisolationen, (Wärme- und Schallsolationen, Wasserabdichtungen, Feuerschutz)
Ausbau	Gipser-, Schlosser- und Schreinerarbeiten, Boden-, Wand- und Deckenbeläge, Plattenarbeiten, Malerarbeiten
Installationen	Elektro-, Heizungs-, Lüftungs-, Klima- und Sanitäranlagen (inkl. Apparate und Kücheneinrichtungen), Transportanlagen

2.2 Prozent-Methode

Die Bestimmung der Entwertung von Gebäuden mit unterschiedlich alten Bauteilen nach der Prozentmethode.

Beispiel

Das durchschnittliche Gebäudealter

45% Baujahr 1952 = 41-jährig	$0.45 \times 41 =$	18.45
45% Baujahr 1969 = 24-jährig	$0.45 \times 24 =$	10.80
10% Baujahr 1963 = 30-jährig	$0.10 \times 30 =$	3.00
Mittleres wirtschaftliches Alter		32.25
Aufgerundet		33 Jahre

Bewertung des Bauzustandes

Schlecht bis mittel (einzelne Bauschäden)

Lebensdauer der Bauten

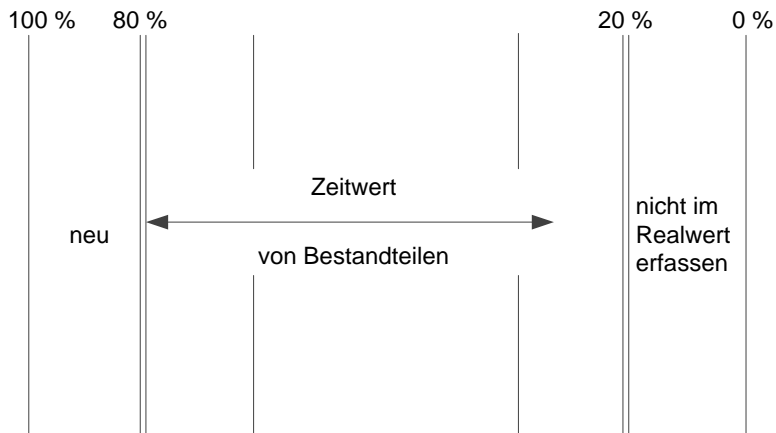
Industriehalle/Gewerbehalle in Elementbau/Backstein = 60 Jahre

Bestimmung des Entwertungssatzes

Nach Tabelle Ross:

Lebensdauer 60 Jahre / mittl. wirtsch. Alter 33 Jahre / Zustand	49%
Zuschlag für kleinere Schäden	1%
Entwertungssatz	50%

3. Wertminderung von Bestandteilen



4. Wertminderung von Umgebung (BKP 4)

In der Regel werden die Umgebungskosten wie der Neuwert der Bauten entwertet.

Für die Entwertung der Umgebungskosten gilt in der Regel ein max. Entwertungsabzug von 35%.

5. Wertminderung von Baunebenkosten (BKP 5)

In der Regel werden die Baunebenkosten mit pauschal 1% entwertet.

6. Lebensdauer von Baumaterialien, Apparaten und Installationen

(nach Nägeli/Hungerbühler)

	Hotels, Restaurants, Ladenlokale (in Jahren)	Büro- und Wohnbauten (in Jahren)
Spannteppiche	4 - 10	8 - 20
Kunststoff-Bodenbeläge	10 - 20	15 - 30
Gummi-Bodenbeläge	15 - 25	20 - 30
Korkparkett	-	15 - 25
Linoleum	10 - 15	15 - 30
Parkett	35 - 60	50 - 100
Tapeten, je nach Qualität	4 - 15	6 - 20
Malerarbeiten innen	4 - 10	10 - 20
Keramische Plattenbeläge	30 - 60	70 - 100
Kühlschränke, Kühlanlagen	15 - 20	20 - 30
Geschirrwashmaschinen	5 - 12	8 - 15
Waschautomaten	6 - 12	10 - 20
Tumbler	8 - 15	12 - 20
Kochherde (Gas, Elektrisch)	15 - 25	20 - 35
Kaffeemaschinen, elektrisch	5 - 8	-
Zentralheizungskessel, Gusseisen	25 - 40	25 - 40
Kombikessel, Stahl	15 - 25	20 - 30
Ölbrenner	12 - 15	12 - 20
Umwälzpumpen	10 - 25	10 - 25
Elektroboiler	10 - 20	18 - 25
Elektro-Ofen	15 - 25	15 - 35
Radiatoren, Gusseisen	50 - 80	50 - 80
Radiatoren, Stahl	noch unbekannt	noch unbekannt
Kachelöfen	-	100 - 300
Zimmeröfen, Ölfeuerung	-	20 - 30
Öltanks, Stahl	15 - 30	15 - 30
Öltanks, Beton	20 - 40	20 - 40
Öltanks, Kunststoff	noch unbekannt	noch unbekannt
Fäkalienpumpen	10 - 20	15 - 25
Wasserstrahlpumpen	20 - 40	25 - 40
Lifтанlagen	18 - 30	20 - 35
Druckluft-Kompressoren	15 - 25	-
Klimaanlagen, maschineller Teil	15 - 30	20 - 35
Lamellenstoren	15 - 20	20 - 25

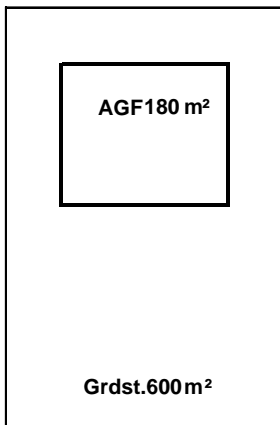
	Hotels, Restaurants, Ladenlokale (in Jahren)	Büro- und Wohnbauten (in Jahren)
Jalousieläden	-	40 - 80
Rollläden	15 - 25	25 - 35
Sonnenstoren, Markisen in Stoff	5 - 8	8 - 15
Sonnenstoren, Markisen in Plastik	6 - 10	10 - 18
Spenglerarbeiten, Kupfer	70 - 100	70 - 100
Spenglerarbeiten, galv. Blech, gestrichen	20 - 50	20 - 50
Spenglerarbeiten, Aluminium	noch unbekannt	noch unbekannt
Spenglerarbeiten, Chromstahl	noch unbekannt	noch unbekannt
Flachdachbeläge, 3 x Pappe	15 - 30	15 - 30
Flachdachbeläge, Kunststoff	noch unbekannt	noch unbekannt
Oblichter, Kunststoffkuppeln	15 - 25	20 - 30
Lichtreklamen, Transformier	10 - 20	-
Lichtreklamen, Neonröhre	5 - 10	
Aussenputz	30 - 50	30 - 50
Malerarbeiten aussen	8 - 15	8 - 20
Fenster, Kiefernholz	40 - 60	40 - 60
Balkongeländer, Holz	8 - 16	10 - 20
Balkongeländer, Eisen	50 - 100	50 - 100
Fahrbahnen in Makadam	15 - 25	25 - 35
Fahrbahnen in Gussasphalt	25 - 40	25 - 45
Elektrokabel, erdverlegt	25 - 50	25 - 50
Gas- u. Wasserleitungen, erdverlegt	20 - 60	20 - 60

Landwert

1. Berechnungen unter Berücksichtigung der Nutzung

Alle Beispiele anhand zweigeschossiger Wohnzone, mit AZ 0.30 und Marktwert CHF 300.-/m²

(AGF = anrechenbare Geschossfläche)



Idealfall

Grundstück ausgenützt

Grundstück: 600 m² AGF zulässig: 180 m²

AGF beansprucht: 180 m²

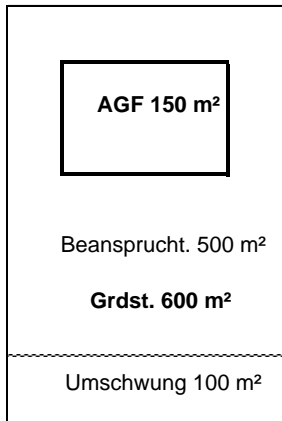
Landwert

600 m² à 300.-: CHF 180'000

Total: CHF 180'000

Kommentar

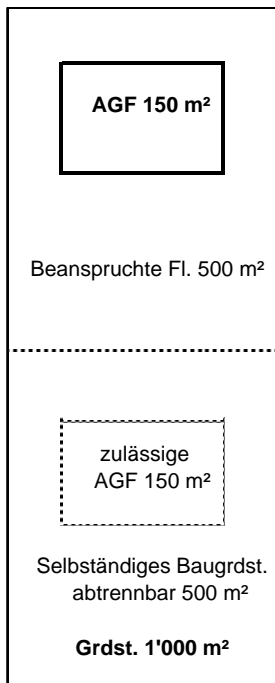
Grdst. voll ausgenützt, gesamte Landfläche als Bauland erfassen!

**Unternutzung grösserer Umschwung**Grundstück: 600 m²AGF zulässig: 180 m²AGF beansprucht: 150 m²**Landwert**500 m² à 300.-: CHF 150'000100 m² à 300.- x 1/3: CHF 10'000

Total: CHF 160'000

Kommentar

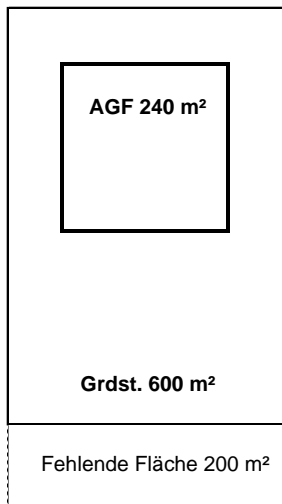
Nur 500 m² als Bauland erfassen, erweiterter Umschwung zu einem Drittel Landpreis!

**Unternutzung Restfläche bebaubar**Grundstück: 1'000 m²AGF zulässig: 300 m²AGF beansprucht: 150 m²Neues Grundstück: 500 m²Rest-AGF: 150 m²**Landwert**500 m² à 300.-: CHF 150'000500 m² à 300.-: CHF 150'000

Total: CHF 300'000

Kommentar

Die nicht beanspruchte Landfläche abtrennen und als bebaubares Grundstück erfassen!

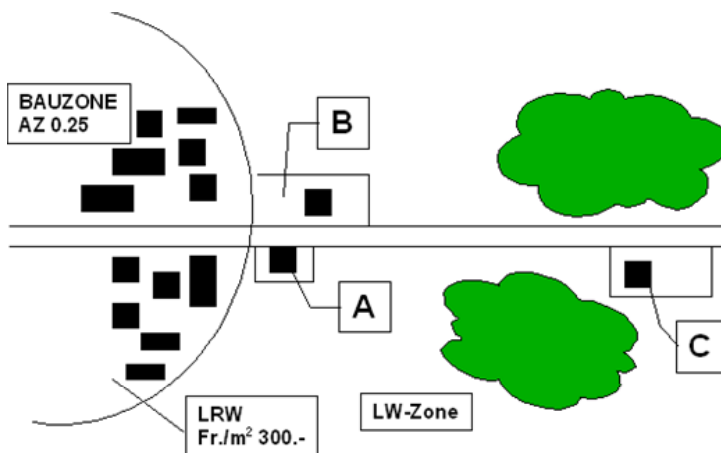
**Übernutzung**Grundstück: 600 m²AGF zulässig: 180 m²AGF beansprucht: 240 m²**Landwert**600 m² à 300.-: CHF 180'000200 m² à 300.- x 2/3: CHF 40'000

Total: CHF 220'000

Kommentar

Das Grundstück ist übernutzt und ist bewertungsmässig mit AZ-Transfer zu berechnen!

2. Bewertung von Hofraum in der Landwirtschaftszone



Beispiel A

Der Landwert des Hofraumes wird ähnlich bewertet, wie jener in der Bauzone.

Landwert: VW ca. CHF/m² 270.– (Reduktion CHF/m² 30.–, da bauliche Veränderungen erschwert)

Beispiel B (max. 2'500 m²)

Der Landwert des Hofraumes wird ähnlich bewertet, wie jener gem. Beispiel A.

Berechnung Hofraum:

AGF 150 m² / AZ gem. Nachbar-Bauzone 0.25

Massgebender Landbedarf 150 : 0.25 = 600 m²

Landwert:

600 m² à CHF 240 - 300 = CHF 144'000 - 180'000

400 m² à CHF 60 - 75 = CHF 24'000 - 30'000

1000 m² à CHF 168 - 210 = CHF 168'000 - 210'000

Übrige Flächen:

Diese sind wie bisher zu bewerten, so z.B. NL (Code 01) 1'200 m² à CHF/m² 40.– = CHF 48'000.–

Beispiel C (max. 2'500 m²)

Sofern keine Vergleichspreise/-werte bestehen, ist der Landwert nach der Lageklassenmethode zu ermitteln.

Berechnung

	Neuwert CHF	Zeitwert CHF
Gebäude	500'000.–	400'000.–
Nebenkosten	100'000.–	80'000.–
Total	600'000.–	480'000.–

Provisorische Lageklasse der Gemeinde		2.8
Steigerungsfaktoren 10% für:	- Sicht/Besonnung - Aussennutzung	
Reduktionsfaktoren 30% für:	- Abgelegen - Topographie - Erschliessung	0.6
Definitive Lageklassenzahl		2.2

Landwert:

15.94% (LKZ 2.2) von CHF 600'000

80 - 100% = **CHF 76'500 - 95'600**

Übrige Flächen: gemäss Beispiel B

3. Abbruchkosten

Konstruktionsart	1988 CHF/m ³	1990 CHF/m ³	1992 CHF/m ³	1996 CHF/m ³	1998 CHF/m ³	2000 CHF/m ³	2004 CHF/m ³
Reine Holzbauten	15.–	17.–	22.–	22.–	21.–	22.–	22.–
Backsteinwände / Holzdecken	18.–	20.–	24.–	24.–	22.–	24.–	24.–
Backsteinwände / Eisenbetondecken	25.–	28.–	28.–	28.–	26.–	28.–	28.–
Reine Eisenbetonbauten	30.–	32.–	32.–	30.–	28.–	30.–	24.–
Eisenbeton-Skelettbau	24.–	26.–	26.–	26.–	26.–	26.–	24.–
Stahlstützen / Eisenbetondecken	27.–	27.–	27.–	25.–	24.–	25.–	22.–
Stahlbau verschraubt	20.–	20.–	23.–	20.–	19.–	23.–	14.–
Stahlbau verschweisst / genietet	22.–	22.–	24.–	22.–	21.–	25.–	14.–

In diesen Werten sind die durchschnittlichen Kosten für Abbruch, Zerkleinern des Abbruchmaterials, Abfuhr und allfällige Deponiegebühr enthalten.

Achtung: Bei kontaminierten Bauteilen (asbesthaltige, ölige usw.) sind die Entsorgungskosten höher.

Spezialarbeiten	Einheit	1990	1992	1996	1998	2000	2004
Brandmauersicherung aus DIN-Trägern	CHF je Bund	4'000.–	4'000.–	4'000.–	3'500.–	4'000.–	4'300.–
Staubwand (Holzmasten mit Bretterverschalung)	CHF/m ²	24.–	30.–	30.–	27.–	28.–	40.–
Abdeckplane an Gerüst	CHF/m ²						25.–
Brandmauerabdeckung (Dachpappe/Isolation)	CHF/m ²	27.–	29.–	29.–	28.–	32.–	32.–

4. Pfählungen

Wert pro Pfahl:	CHF 800 / Stück
Berechnung:	Pro 4 m ² Gebäudefläche wird ein Pfahl berechnet.
Bemerkung:	Bei diesen Ansätzen handelt es sich um pauschalierte Werte gemäss § 6 Absatz 1 Schatzungsverordnung.
Diese Berechnungen basieren auf dem Indexstand von 126,0 vom 1.10.91	

5. Erschliessungskosten

Preisstand 1998

1. Strassen	Tatsächliche Erstellungskosten eff. Strassen- und Trottoirfläche inkl. - Unterbau / Abschlüsse - Entwässerung / Belag - Strom/Telefon/TV-GA - Strassenbeleuchtung	CHF/m ²	150 bis 250
2. Wasser	Pro m ² erschlossenes Bauland für Haupt- und Stichleitungen inkl. Brandschutz	CHF/m ²	2 bis 6
3. Kanalisation	Doppelleitungen im Trennsystem inkl. Schächte	CHF/m ¹	500
Erfahrungswerte	Komplette Erschliessungen (abgestützt auf Bauabrechnung)	ø CHF/m ²	40
	- günstig	CHF/m ²	30
	- aufwendig	CHF/m ²	50
Spezialaufwand	Zusätzlich zu berücksichtigen sind: - Bachverlegungen - Hangsicherungen - Baugrunderschwernisse - Abgeltungen - etc.		

6. Lageklassenzahlen

Zuteilung der provisorischen Lageklassenzahl (LKZ) der Gemeinden/Ortsteile (für Katasterschätzungen mit Wertbasis ab 01.01.2004/2014/2019)

Gemeinde/ Ortsteil	LKZ 2004	LKZ 2014	LKZ 2019	Gemeinde/ Ortsteil	LKZ 2004	LKZ 2014	LKZ 2019	Gemeinde/ Ortsteil	LKZ 2004	LKZ 2014	LKZ 2019
Adligenswil	4.5	5	5	Hämikon	3	3.2	3.3	Reiden	3.5	3.5	3.5
Aesch	2.6	3.3	3.5	Hasle	2.4	2.6	2.6	Retschwil	2.3	2.3	2.5
Alberswil	2.5	2.5	2.6	Hergiswil	2.6	2.6	2.6	Richenthal	1.9	1.9	1.9
Altbüron	1.9	1.9	1.9	Herlisberg	2.1	2.1	2.3	Rickenbach	2.8	2.8	2.8
Altshofen	2.9	3	3	Hildisrieden	4.4	4.2	4.5	Roggliwil	2	2	2
Altwis	2	2.4	2.5	Hitzkirch	3.6	3.6	3.8	Römerswil	2.6	2.6	3.2
Ballwil	4	4.2	4.4	Hochdorf	4.5	4.6	4.8	Romoos	1	1	1
Beromünster	3.6	3.6	3.8	Hohenrain	3.5	3.5	3.7	Root	4	4.5	4.5
Buchrain	4	4.6	4.6	Honau	4.2	4.3	4.3	Rothenburg	5.5	5.5	5.5
Buchs	2.1	2.1	2.1	Horw	5.6	5.8	5.8	Ruswil	3.6	3.9	3.9
Büron	3.3	3.3	3.3	Inwil	4	4.5	4.5	Sempach	4.5	4.8	4.7
Buttisholz	3.1	3.1	3.1	Knutwil	3	3	3.3	Sulz	3	3	3.2
Dagmersellen	3.5	3.5	3.5	Kottwil	2.5	2.5	2.5	Sursee	4.5	5	5
Dierikon	4	4.8	4.8	Kriens	5	5.1	5.1	Schenkon	4	4.6	4.6
Doppleschwand	2.1	2.1	2.1	Kulmerau	1.5	1.5	1.5	Schlierbach	2.2	2.2	2.2
Ebersecken	1.2	1.2	1.2	Langnau	2.5	2.5	2.5	Schongau	2.6	3.2	3.2
Ebikon	4.5	5.2	5.2	Lieli	2.8	2.8	2.9	Schötz	3.5	3.5	3.6
Egolzwil	2.9	2.9	3	Littau	4.5	5	5	Schüpfheim	2.7	3	3.1
Eich	4.5	4.6	4.8	Luthern	1.5	1.5	1.5	Schwarzen- bach	2.3	2.3	2.4
Emmen	5	5	5.1	Malters	4	4.2	4.2	Schwarzenberg	2.5	2.5	2.5
Entlebuch	2.6	2.8	2.8	Marbach	2	2.2	2.2	Triengen	3	3	3
Ermensee	2.3	3.4	3.5	Mauensee	3	3	3.2	Udligenswil	4.5	4.7	4.7
Eschenbach	4	4.4	4.4	Meggen	5.7	5.9	6.1	Uffikon	2.5	2.5	2.5
Escholzmatt	2.3	2.5	2.5	Meierskappel	3.5	4.4	4.4	Ufhusen	2.3	2.3	2.3
Ettiswil	3	3	3.1	Menznau	2.7	2.7	2.8	Vitznau	3.5	3.8	4
Fischbach	1.9	1.9	1.9	Mosen	2.6	2.9	2.9	Wauwil	2.9	2.9	3
Flühli Dorf	2.2	2.2	2.2	Müswangen	2.5	2.9	2.9	Weggis	4.5	4.5	5
Flühli Sörenberg	2.7	2.7	2.7	Nebikon	3.2	3.2	3.3	Werthenstein	3.1	3.1	3.2
Gelfingen	3	3.4	3.6	Neudorf	3.2	3.2	3.5	Wikon	2.8	2.8	2.9
Gettnau	2.8	2.8	2.8	Neuenkirch	3.8	4.2	4.2	Willihof	1.9	1.9	1.9
Geuensee	3.5	3.5	3.5	Nottwil	3.6	3.6	3.6	Willisau-Land	3.2	3.4	3.4
Gisikon	4	4.5	4.5	Oberkirch	4.5	4.5	4.5	Willisau-Stadt	3.9	4.1	4.1
Greppen	5	5	4.8	Ohmstal	2.4	2.4	2.4	Winikon	2	2	2
Grossdietwil	1.9	1.9	1.9	Pfaffnau	2.2	2.2	2.2	Wolhusen	3.4	3.6	3.7

Gemeinde/ Ortsteil	LKZ 2004	LKZ 2014	LKZ 2019	Gemeinde/ Ortsteil	LKZ 2004	LKZ 2014	LKZ 2019	Gemeinde/ Ortsteil	LKZ 2004	LKZ 2014	LKZ 2019
Grosswangen	2.6	2.6	2.6	Pfeffikon	3.2	2.8	2.8	Zell	2.6	2.6	2.6
Gunzwil	3.2	3.2	3.3	Rain	4	4.2	4.4				
Luzern Stadt, linkes und rechtes Ufer											
- Periphere Stadtgebiete / sekundäre Wohnlagen (Die im Einzelfall anzuwendende LKZ ist mit derjenigen der angrenzenden Gemeinde abzugleichen)									5	5	5
- Lockere Bebauung / Aussenquartiere / Wohngebiete									6	6	6
- Dichtere Bebauung / Geschäfts- und Wohnzonen / Quartierzentren									8	8	8
- Stadtkern / Citybereich / Altstadt / Hauptgeschäftszone									10	10	10

Zuteilung der provisorischen Lageklassenzahl (LKZ) der Gemeinden Lageklassenzahl Bodenmittelwert (LKZ-LRW) Stand 1994

Gemeinde/ Ortsteil	LKZ LRW	LKZ	Gemeinde/ Ortsteil	LKZ LRW	LKZ 88	Gemeinde/ Ortsteil	LKZ LRW	LKZ 88
Adligenswil	3.4	5.0	Hämikon	2.8	3.0	Reiden	2.2	4.0
Aesch	2.8	3.0	Hasle	1.3	2.5	Retschwil	1.9	2.5
Alberswil	1.6	2.5	Hergiswil	1.3	2.5	Richenthal	1.9	2.5
Altbüron	1.0	2.0	Herlisberg	1.6	2.5	Rickenbach	2.8	3.0
Altishöfen	1.9	3.0	Hildisrieden	3.4	4.5	Roggliwil	1.3	2.0
Altwis	1.9	3.0	Hitzkirch	3.1	4.0	Römerswil	2.2	4.0
Ballwil	3.1	4.5	Hochdorf	3.4	4.5	Romoos	1.0	1.5
Beromünster	2.8	4.0	Hohenrain	2.8	3.5	Root	3.1	4.5
Buchrain	3.4	4.5	Honau	3.1	5.0	Rothenburg	4.0	5.5
Buchs	1.9	2.5	Horw	4.9	6.0	Ruswil	2.2	4.0
Büron	3.1	3.5	Inwil	3.4	4.5	Sempach	3.4	5.0
Buttisholz	1.9	3.5	Knutwil	3.1	4.0	Sulz	2.2	3.0
Dagmersellen	2.8	4.0	Kottwil	1.9	2.5	Sursee	3.7	5.0
Dierikon	3.4	5.0	Kriens	4.3	5.5	Schenken	3.4	4.5
Doppleschwand	1.3	2.0	Kulmerau	1.3	2.0	Schlierbach	1.9	2.5
Ebersecken	1.0	2.0	Langnau	2.2	3.0	Schongau	2.8	3.0
Ebikon	3.4	5.0	Lieli	2.5	3.0	Schötz	2.2	3.5
Egolzwil	1.9	3.5	Littau	3.1	5.0	Schüpfheim	1.6	2.5
Eich	3.1	4.5	Luthern	1.0	2.0	Schwarzenbach	1.6	2.5
Emmen	3.4	5.0	Malters	2.8	5.0	Schwarzenberg	1.9	3.5
Entlebuch	1.6	2.5	Marbach	1.3	2.0	Triengen	3.1	3.0
Ermensee	2.2	4.0	Mauensee	3.1	4.0	Udligenswil	3.4	5.0
Eschenbach	3.4	5.0	Meggen	5.2	6.0	Uffikon	2.2	3.0
Escholzmatt	1.3	2.5	Meierskappel	3.4	5.0	Ufhusen	1.3	2.5
Ettiswil	2.2	3.0	Menznau	1.9	3.0	Vitznau	2.8	4.0
Fischbach	1.3	2.0	Mosen	3.1	3.0	Wauwil	2.8	4.0

Gemeinde/ Ortsteil	LKZ LRW	LKZ	Gemeinde/ Ortsteil	LKZ LRW	LKZ 88	Gemeinde/ Ortsteil	LKZ LRW	LKZ 88
Flühli Dorf	1.6	3.0	Müswangen	2.8	2.5	Weggis	3.4	4.5
Flühli Sörenberg	2.2	3.0	Nebikon	2.2	3.5	Werthenstein	1.6	3.0
Gelfingen	1.9	3.5	Neudorf	2.5	3.5	Wikon	1.9	3.5
Gettnau	1.6	2.5	Neuenkirch	3.1	4.5	Willihof	1.9	2.5
Geuensee	3.1	4.0	Nottwil	3.1	5.0	Willisau-Land	2.2	3.5
Gisikon	3.1	5.0	Oberkirch	3.1	5.0	Willisau-Stadt	2.2	4.5
Greppen	3.7	5.0	Ohmstal	1.3	2.0	Winikon	1.6	2.5
Grossdietwil	1.0	2.0	Pfaffnau	1.6	2.5	Wolhusen	2.2	3.5
Grosswangen	1.9	3.0	Pfeffikon	2.5	3.5	Zell	1.3	2.5
Gunzwil	2.2	3.5	Rain	2.8	4.5			
Luzern Stadt, linkes und rechtes Ufer								
- Periphere Stadtgebiete / sekundäre Wohnlagen (Die im Einzelfall anzuwendende LKZ ist mit derjenigen der angrenzenden Gemeinde abzugleichen)							4.8	
- Lockere Bebauung / Aussenquartiere / Wohngebiete							5.2	6.0
- Dichtere Bebauung / Geschäfts- und Wohnzonen / Quartierzentren							7.1	8.0
- Stadtkern / Citybereich / Altstadt / Hauptgeschäftszonen							9.1	10.0

Korrektur der provisorischen Lageklassenzahl

Je nach Art, Lage und besonderer Situation des Objektes kann die provisorische Lageklassenzahl eine Korrektur nach oben oder unten von bis zu 35 Prozent erfahren. In der Folge werden einige Steigerungs- und Reduktionskriterien aufgeführt.

Steigerungsfaktoren	max. 50%
Optimale Erschliessung und Zufahrt	bis 10%
Vorteilhafte Wohn- oder Geschäftslage (Besonnung, Sicht / Ecklage, Passantenverkehr)	bis 25%
Optimale Aussennutzung (Umgebung)	bis 15%

Reduktionsfaktoren	max. 60%
Grundstück (Baugrund, Topografie, Form)	bis 10%
Erschliessung (Verkehr, Werkleitungen)	bis 10%
Schlechte Wohn- oder Geschäftslage (Besonnung, Sicht / abgelegen / Immissionen)	bis 25%
Fehlende, ungünstige Aussennutzung	bis 15%

Vorgehen bei der Berechnung des Zuschlages oder der Reduktion:

- Plus und Minusfaktoren sind miteinander zu verrechnen.
- Die Korrektur darf nicht mehr als 35% betragen.
- Der ermittelte Korrekturwert ist zur provisorischen Lageklassenzahl der entsprechenden Gemeinde zu addieren oder zu subtrahieren.

- Das Ergebnis ist die definitive Lageklassenzahl.

Berechnung des Landwertes für den massgebenden Landbedarf

Vorgehen:

1. Prozentsatz in nachstehender Tabelle ablesen in % vom Neuwert (NW)
2. Landwert vom Total der Neuwerte berechnen für massgebenden Landbedarf oder Grundstückfläche sofern nicht grösser als massgebenden Landbedarf
3. Der Landwert beträgt 80 - 100% des Tabellenwertes.

Landwerttabelle für den massgebenden Landbedarf

LKZ	% v.NW	LKZ	% v.NW	LKZ	% v.NW	LKZ	% v.NW	LKZ	% v.NW
1.0	6.67	3.5	28.00	6.0	60.00	8.5	113.33	11.0	220.00
1.1	7.38	3.6	29.03	6.1	61.62	8.6	116.22	11.1	226.53
1.2	8.11	3.7	30.08	6.2	63.27	8.7	119.18	11.2	233.33
1.3	8.84	3.8	31.15	6.3	64.95	8.8	122.22	11.3	240.43
1.4	9.59	3.9	32.23	6.4	66.67	8.9	125.35	11.4	247.83
1.5	10.34	4.0	33.33	6.5	68.42	9.0	128.57	11.5	255.56
1.6	11.11	4.1	34.45	6.6	70.21	9.1	131.88	11.6	263.64
1.7	11.89	4.2	35.59	6.7	72.04	9.2	135.29	11.7	272.09
1.8	12.68	4.3	36.75	6.8	73.91	9.3	138.81	11.8	280.95
1.9	13.48	4.4	37.93	6.9	75.82	9.4	142.42	11.9	290.24
2.0	14.29	4.5	39.13	7.0	77.78	9.5	146.15	12.0	300.00
2.1	15.11	4.6	40.35	7.1	79.78	9.6	150.00	12.1	310.26
2.2	15.94	4.7	41.59	7.2	81.82	9.7	153.97	12.2	321.05
2.3	16.79	4.8	42.86	7.3	83.91	9.8	158.06	12.3	332.43
2.4	17.65	4.9	44.14	7.4	86.05	9.9	162.30	12.4	344.44
2.5	18.52	5.0	45.45	7.5	88.24	10.0	166.67	12.5	357.14
2.6	19.40	5.1	46.79	7.6	90.48	10.1	171.19	12.6	370.59
2.7	20.30	5.2	48.15	7.7	92.77	10.2	175.86	12.7	384.85
2.8	21.21	5.3	49.53	7.8	95.12	10.3	180.70	12.8	400.00
2.9	22.14	5.4	50.94	7.9	97.53	10.4	185.71	12.9	416.13
3.0	23.08	5.5	52.38	8.0	100.00	10.5	190.91	13.0	433.33
3.1	24.03	5.6	53.85	8.1	102.53	10.6	196.30	13.1	451.72
3.2	25.00	5.7	55.34	8.2	105.13	10.7	201.89	13.2	471.43
3.3	25.98	5.8	56.86	8.3	107.79	10.8	207.69	13.3	492.59
3.4	26.98	5.9	58.42	8.4	110.53	10.9	213.73	13.4	515.38

Mietwert

1. Jahresmietwert Wohnen

1.1 System

Die Bewertung von Wohnräumen, Nassräumen und anderen bewohnbaren Nebenräumen erfolgt nach der „Nettowohnflächenmethode“.

Der Jahresmietwert wird mittels Nettowohnfläche, Normmietwert und Objektartenzuschlag ermittelt. Zur Kontrolle dient die Realwertzinsberechnung des Mindestmietwertes.

1.2 Normmietwerte

Die massgebenden Normmietwerte der Klein- und Familienwohnungen basieren auf einem Hypothekarzins von 4.5% (gültig für Bewertungen ab 01.01.2004) und gelten für das Normobjekt. Sie sind für jede Gemeinde ermittelt und in der Tabelle „Normmietwerte 2004“ aufgelistet.

1.3 Jahresmietwert Zweitobjekte (Objektart 13 und 14)

Grundsätzlich ist die Marktmiete wie beim Einfamilienhaus oder beim Stockwerkeigentum zu ermitteln.

Nicht ganzjährig nutzbare Objekte

Bei Objekten, die zufolge fehlender technischer Einrichtungen, besonders leichter Bauweise, aussergewöhnlich ungünstiger Verkehrsverhältnisse oder zeitweilig auftretender Gefahren nicht ganzjährig nutzbar sind, ist der Jahresmietwert auf die Anzahl der nutzbaren Wochen umzurechnen.

$$\text{Massgebender Jahresmietwert (JMW)} = \frac{\text{JMW} \times \text{Anzahl nutzbaren Wochen}}{52}$$

Wo die Beheizung mit einfachen Mitteln (Elektrostrahler, Gasofen) möglich ist, wird der Mietwert für das volle Jahr eingesetzt. Der Mangel der nicht optimalen Beheizbarkeit wird bei der Mietwertfestsetzung im Kriterium „Haustechnik“ berücksichtigt.

Dauermiete

Wenn ein Objekt auf Dauer an Dritte vermietet ist, kann der vertragliche Jahresmietzins übernommen werden, wenn dieser als marktüblich gelten kann. Sind im vereinbarten Zins Nebenkosten oder/und Miete für Mobiliar und Wäsche enthalten, sind diese wie folgt vom Jahresmietzins in Abzug zu bringen:

Heizung/elektrischer Strom	10 - 20%
Möblierung	10 - 20%
Wäsche	5 - 10%

Normmietwerte 2004(für Katasterschätzungen mit Wertbasis ab 1.01.2004) **Basis 4,5%**

Gemeinde		EK	Familien-Wohnung CHF/m ²	Klein-Wohnung CHF/m ²
1	Adligenswil	3	134	156
2	Aesch	2	100	130
3	Alberswil	1	110	130
4	Altbüron	1	104	114
5	Altshofen	4	108	136
6	Altwis	2	100	120
7	Ballwil	3	113	146
8	Beromünster	2	113	146
9	Buchrain	3	122	147
10	Buchs	4	95	122
11	Büron	2	109	137
12	Buttisholz	1	113	134
13	Dagmersellen	4	109	138
14	Dierikon	3	122	162
15	Doppleschwand	1	90	100
16	Ebersecken	1	94	112
17	Ebikon	3	133	160
18	Egolzwil	4	112	138
19	Eich	2	126	146
20	Emmen	2	118	138
21	Entlebuch	1	95	115
22	Ermensee	2	114	127
23	Eschenbach	3	122	146
24	Escholzmatt	1	93	109
25	Ettiswil	1	104	127
26	Fischbach	1	101	114
27	Flühli	1	94	104
28	Gelfingen	2	100	135
29	Gettnau	1	104	122
30	Geuensee	2	118	140
31	Gisikon	3	131	170
32	Greppen	3	137	160
33	Grossdietwil	1	95	113
34	Grosswangen	1	104	122
35	Gunzwil	2	100	120
36	Hämikon	2	94	118

Gemeinde		EK	Familien-Wohnung CHF/m ²	Klein-Wohnung CHF/m ²
37	Hasle	1	90	105
38	Hergiswil	1	100	118
39	Herlisberg	2	106	117
40	Hildisrieden	2	119	146
41	Hitzkirch	2	114	149
42	Hochdorf	2	122	129
43	Hohenrain	2	104	133
44	Honau	3	114	160
45	Horw	1	127	150
46	Inwil	3	118	150
47	Knutwil	4	114	142
48	Kottwil	1	104	127
49	Kriens	4	128	146
50	Kulmerau	2	100	110
51	Langnau	4	104	130
52	Lieli	2	100	120
53	Littau	4	118	142
54	Luthern	1	90	104
56	Malters	1	122	137
57	Marbach	1	93	109
58	Mauensee	4	113	143
59	Meggen	3	151	184
60	Meierskappel	3	114	150
61	Menznau	1	105	122
62	Mosen	2	115	130
63	Müswangen	2	105	122
64	Nebikon	4	112	134
65	Neudorf	2	110	154
66	Neuenkirch	2	122	146
67	Nottwil	2	122	133
68	Oberkirch	2	126	153
69	Ohmstal	1	93	115
70	Pfaffnau	1	105	120
71	Pfeffikon	2	104	127
72	Rain	2	122	136
73	Reiden	4	109	134
74	Retschwil	2	118	122
75	Richenthal	4	109	126
76	Rickenbach	2	106	126
77	Roggiswil	1	98	115

Gemeinde		EK	Familien-Wohnung CHF/m ²	Klein-Wohnung CHF/m ²
78	Römerswil	2	117	122
79	Romoos	1	88	95
80	Root	3	119	154
81	Rothenburg	2	128	162
82	Ruswil	1	114	131
83	Sempach	2	133	154
84	Sulz	2	110	132
85	Sursee	4	122	151
86	Schenkon	4	118	140
87	Schlierbach	2	100	115
88	Schongau	2	110	130
89	Schötz	1	110	126
90	Schüpfheim	1	102	126
91	Schwarzenbach	2	104	113
92	Schwarzenberg	1	110	124
93	Triengen	2	109	127
94	Udligenswil	3	134	151
95	Uffikon	4	102	135
96	Ufhusen	1	91	116
97	Vitznau	3	120	149
98	Wauwil	4	107	132
99	Weggis	3	142	170
100	Werthenstein	1	104	133
101	Wikon	4	109	133
102	Willihof	2	109	127
103	Willisau-Land	1	107	125
104	Willisau-Stadt	1	107	125
105	Winikon	2	105	133
106	Wolhusen	1	115	146
107	Zell	1	104	118
356	Luzern l. Ufer	1	130	170
357	Luzern r. Ufer	2	130	170

Normmietwerte 1995/96(für Katasterschätzungen in Kraft ab 1.1.1995 bis 31.12.2003) **Basis 6%**

Gemeinde		EK	Familien-Wohnung CHF/m ²	Klein-Wohnung CHF/m ²
1	Adligenswil	3	133	156
2	Aesch	2	104	137
3	Alberswil	1	100	122
4	Altbüron	1	109	113
5	Altishofen	4	95	133
6	Altwis	2	104	133
7	Ballwil	3	113	146
8	Beromünster	2	113	146
9	Buchrain	3	122	134
10	Buchs	4	95	122
11	Büron	2	109	137
12	Buttisholz	1	113	146
13	Dagmersellen	4	109	137
14	Dierikon	3	122	160
15	Doppleschwand	1	90	100
16	Ebersecken	1	85	100
17	Ebikon	3	122	160
18	Egolzwil	4	100	127
19	Eich	2	122	137
20	Emmen	2	118	137
21	Entlebuch	1	95	118
22	Ermensee	2	104	122
23	Eschenbach	3	122	146
24	Escholzmatt	1	90	109
25	Ettiswil	1	104	127
26	Fischbach	1	100	113
27	Flühli	1	100	118
28	Gelfingen	2	100	133
29	Gettnau	1	104	122
30	Geuensee	2	118	133
31	Gisikon	3	118	156
32	Greppen	3	137	160
33	Grossdietwil	1	109	113
34	Grosswangen	1	104	118
35	Gunzwil	2	100	120
36	Hämikon	2	95	118

Gemeinde		EK	Familien-Wohnung CHF/m ²	Klein-Wohnung CHF/m ²
37	Hasle	1	90	104
38	Hergiswil	1	100	118
39	Herlisberg	2	90	109
40	Hildisrieden	2	113	133
41	Hitzkirch	2	109	133
42	Hochdorf	2	122	133
43	Hohenrain	2	104	133
44	Honau	3	104	160
45	Horw	1	127	146
46	Inwil	3	118	156
47	Knutwil	4	113	142
48	Kottwil	1	109	133
49	Kriens	4	127	146
50	Kulmerau	2	100	108
51	Langnau	4	104	137
52	Lieli	2	109	118
53	Littau	4	118	142
54	Luthern	1	95	118
56	Malters	1	122	146
57	Marbach	1	85	104
58	Mauensee	4	113	137
59	Meggen	3	151	184
60	Meierskappel	3	142	169
61	Menznaun	1	104	122
62	Mosen	2	85	113
63	Müswangen	2	85	122
64	Nebikon	4	104	133
65	Neudorf	2	104	146
66	Neuenkirch	2	122	146
67	Nottwil	2	122	133
68	Oberkirch	2	122	133
69	Ohmstal	1	90	109
70	Pfaffnau	1	95	113
71	Pfeffikon	2	104	127
72	Rain	2	122	133
73	Reiden	4	109	133
74	Retschwil	2	80	113
75	Richental	4	90	113
76	Rickenbach	2	104	117
77	Roggiswil	1	95	113

Gemeinde		EK	Familien-Wohnung CHF/m ²	Klein-Wohnung CHF/m ²
78	Römerswil	2	95	122
79	Romoos	1	80	95
80	Root	3	118	151
81	Rothenburg	2	127	142
82	Ruswil	1	109	127
83	Sempach	2	133	151
84	Sulz	2	90	118
85	Sursee	4	122	151
86	Schenken	4	113	133
87	Schlierbach	2	118	133
88	Schongau	2	95	118
89	Schötz	1	100	122
90	Schüpfheim	1	100	122
91	Schwarzenbach	2	104	113
92	Schwarzenberg	1	109	142
93	Triengen	2	109	127
94	Udligenswil	3	133	151
95	Uffikon	4	100	133
96	Ufhusen	1	90	104
97	Vitznau	3	133	151
98	Wauwil	4	104	142
99	Weggis	3	142	160
100	Werthenstein	1	104	133
101	Wikon	4	104	133
102	Willihof	2	95	127
103	Willisau-Land	1	104	127
104	Willisau-Stadt	1	104	118
105	Winikon	2	109	133
106	Wolhusen	1	109	146
107	Zell	1	104	118
356	Luzern l. Ufer	1	127	169
357	Luzern r. Ufer	2	127	169

Normmietwerte 1993/94(für Katasterschätzungen in Kraft ab 1.1.1993 bis 31.12.1994) **Basis 6%**

Gemeinde		EK	Familien-Wohnung CHF/m ²	Klein-Wohnung CHF/m ²
1	Adligenswil	3	129	152
2	Aesch	2	101	133
3	Alberswil	1	97	119
4	Altbüron	1	106	110
5	Altshofen	4	92	129
6	Altwis	2	101	129
7	Ballwil	3	110	142
8	Beromünster	2	110	142
9	Buchrain	3	119	130
10	Buchs	4	92	119
11	Büron	2	106	133
12	Buttisholz	1	110	142
13	Dagmersellen	4	106	133
14	Dierikon	3	119	156
15	Doppleschwand	1	87	97
16	Ebersecken	1	83	97
17	Ebikon	3	119	156
18	Egolzwil	4	97	124
19	Eich	2	119	133
20	Emmen	2	115	133
21	Entlebuch	1	92	115
22	Ermensee	2	101	119
23	Eschenbach	3	119	142
24	Escholzmatt	1	87	106
25	Ettiswil	1	101	124
26	Fischbach	1	97	110
27	Flühli	1	97	115
28	Gelfingen	2	97	129
29	Gettnau	1	101	119
30	Geuensee	2	115	129
31	Gisikon	3	115	152
32	Greppen	3	133	156
33	Grossdietwil	1	106	110
34	Grosswangen	1	101	115
35	Gunzwil	2	97	117
36	Hämikon	2	92	115

Gemeinde		EK	Familien-Wohnung CHF/m ²	Klein-Wohnung CHF/m ²
37	Hasle	1	87	101
38	Hergiswil	1	97	115
39	Herlisberg	2	87	106
40	Hildisrieden	2	110	129
41	Hitzkirch	2	106	129
42	Hochdorf	2	119	129
43	Hohenrain	2	101	129
44	Honau	3	101	156
45	Horw	1	124	142
46	Inwil	3	115	152
47	Knutwil	4	110	138
48	Kottwil	1	106	129
49	Kriens	4	124	142
50	Kulmerau	2	97	105
51	Langnau	4	101	133
52	Lieli	2	106	115
53	Littau	4	115	138
54	Luthern	1	92	115
56	Malters	1	119	142
57	Marbach	1	83	101
58	Mauensee	4	110	133
59	Meggen	3	147	179
60	Meierskappel	3	138	165
61	Menznau	1	101	119
62	Mosen	2	83	110
63	Müswangen	2	83	119
64	Nebikon	4	101	129
65	Neudorf	2	101	142
66	Neuenkirch	2	119	142
67	Nottwil	2	119	129
68	Oberkirch	2	119	129
69	Ohmstal	1	87	106
70	Pfaffnau	1	92	110
71	Pfeffikon	2	101	124
72	Rain	2	119	129
73	Reiden	4	106	129
74	Retschwil	2	78	110
75	Richental	4	87	110
76	Rickenbach	2	101	114
77	Roggliwil	1	92	110

Gemeinde		EK	Familien-Wohnung CHF/m ²	Klein-Wohnung CHF/m ²
78	Römerswil	2	92	119
79	Romoos	1	78	92
80	Root	3	115	147
81	Rothenburg	2	124	138
82	Ruswil	1	106	124
83	Sempach	2	129	147
84	Sulz	2	87	115
85	Sursee	4	119	147
86	Schenkon	4	110	129
87	Schlierbach	2	115	129
88	Schongau	2	92	115
89	Schötz	1	97	119
90	Schüpfheim	1	97	119
91	Schwarzenbach	2	101	110
92	Schwarzenberg	1	106	138
93	Triengen	2	106	124
94	Udligenswil	3	129	147
95	Uffikon	4	97	129
96	Ufhusen	1	87	101
97	Vitznau	3	129	147
98	Wauwil	4	101	138
99	Weggis	3	138	156
100	Werthenstein	1	101	129
101	Wikon	4	101	129
102	Willihof	2	92	124
103	Willisau-Land	1	101	124
104	Willisau-Stadt	1	101	115
105	Winikon	2	106	129
106	Wolhusen	1	106	142
107	Zell	1	101	115
356	Luzern l. Ufer	1	124	165
357	Luzern r. Ufer	2	124	165

Korrekturfaktoren Mietwert

Für Mietwerterhebungen / Mietwertfestsetzungen

Die Normmietwerte entsprechen der Bewertung **N**.

Kriterium/Normobjekt	Bewertung	Bemerkungen
WOHNLAGE Zone-Quartier mittelmässig - mehrheitlich MFH-Quartier - nicht störendes Gewerbe/ Geschäfte sind möglich	+ 9% bevorzugtes Villenquartier	Mitberücksichtigen: - Verkehrsführung - Ring-/Durchgangsstrasse - Ecklage/Quartiereingang - Öffentliche Dienste Entsorgung/Winterdienst - Kehrplatz/Sackgasse/ Besucherplätze - Quartiergrösse/-entwicklung (möglich/absehbar)
	+ 6% EFH-Quartier	
	+ 3% reines MFH-Wohnquartier	
	N mittelmässig	
	- 3% Gewerbe	
	- 6% Gewerbe/Industrie	
- 9% Industrie		
BESONNUNG / SICHT Dauer, Aussicht zufriedenstellend - 2/3 Besonnung (ganzer Vormittag oder ¼ Nachmittag) - 1/3 Sicht (keine unmittelbare Beeinträchtigung)	+ 9% ganztags volle Besonnung (SO/SW-Lage) Sicht auf See und Berge	Mitberücksichtigen: - Besonnung im Jahresablauf (geografisch bedingte Hindernisse) - Bedeutung miteinbeziehen (Plusfaktoren sind für Villa wichtiger)
	+ 6% ¾-Tag-Besonnung inkl. Abend (SW-Lage) Sicht auf See oder Berge	
	+ 3% gut besonnt ohne Abendsonne (Südlage) freie Sicht in Landschaft	
	N zufriedenstellend	
	- 3% vorwiegend Morgensonne (S/SO-Lage) reduzierte Sicht in Landschaft	
	- 6% vorwiegend Morgensonne (Ostlage) wenig Sicht in Landschaft	
- 9% minimale Besonnung (Nordlage) keine Sicht in Landschaft		

Kriterium/Normobjekt	Bewertung	Bemerkungen
VERKEHRSLAGE Distanzen, Erschliessung bis 12 Minuten / normal - Marschzeit, resp. Fahrzeit mit öffentlichen Verkehrsmittel - normale Zufahrt für PW - Wertung: 2/3 Gemeindezentrum 1/3 Quartierzentrum	+ 9% in 4 Minuten erreichbar + 6% in 6 Minuten erreichbar + 3% in 9 Minuten erreichbar N in 12 Minuten / normal - 3% in 15 Minuten erreichbar - 6% in 20 Minuten erreichbar - 9% mehr als 20 Minuten	- Die Minutenangaben sind reine Hilfsmittel zur Beurteilung, daher nicht stur festhalten und überbewerten! - Als Zentrum kann eine Kernzone nach Bau- und Zonenreglement angenommen werden. Wichtig sind: Schule, Einkauf (gross und klein), Gemeindehaus und öffentliche Verkehrsmittel - Erschliessungsgrad mitberücksichtigen (z.B. ganzjährig mit PW befahrbar) - Übergeordnete Verkehrsträger (Hauptstrassen, Autobahn, Bedeutung des Bahnhofs, Bus/Ortsbus)
IMMISSIONEN Lärm, Luft zumutbar - Verkehr: leicht wahrnehmbar - Geruch: selten, kaum störend	+ 9% absolut ganzjährig ruhig + 6% zeitweise in geringem Masse störend + 3% zeitweise mässig störend N zumutbar - 3% zeitweise stärker störend - 6% oft stärker störend - 9% dauernd stärker störend	Mitberücksichtigen: - Verkehrsmenge/-dichte (evtl. in Abhängigkeit vom Wochentag) - Unterschiedliche Immissionen Tag/Nacht (Nachtstörungen sind belastender) - Art des Verkehrs (Suchverkehr/Schwerverkehr/Töffli) - Fluglärm nach eff. Belästigung (abhängig von Zeit und Intensität)
WIRTSCHAFTLICHES ALTER Abnutzung, Veralterung mittel abgenützt - Alter: ca. 18 Jahre - Wertung: 2/3 Wohnung 1/3 Gebäude	+ 9% neu + 6% bis 6 Jahre + 3% bis 12 Jahre N mittel abgenützt - 3% bis 36 Jahre - 6% bis 72 Jahre - 9% über 72 Jahre	Bestimmungsbeispiel: Lebensdauer: 100 Jahre Effekt. Alter: 18 Jahre (gesamthaft) 1 x Rohbau 1 18 J* = 18 2 x Rohbau 2 18 J* = 36 3 x Ausbau 9 J* = 27 4 x Installationen 10 J* = 40 10 ergibt Ø 12.1 Jahre aus 121 * entspricht dem tatsächlichen Alter

Kriterium/Normobjekt	Bewertung	Bemerkungen
HAUSTECHNIK Heizung, Lift, Elektro, Waschen üblicher Standard - Heizung: autom. System - Warmwasser: Zentral- oder Einzelboiler - Waschen: 1 Waschküche für 6 Wohnungen - Lift: ab 5 StW, ohne UG	+ 9% Lift ab 2 StW, 1 Waschküche je WG, Heizung autom. Einzelsteuerung	Mitberücksichtigen: - Heizungs- und Steuerungssystem (z.B. autom. Einzelsteuerung) - Elektr. Installationen (Art, Reichhaltigkeit, Qualität) - Leitungsmaterialien Sanitär (z.B. alte Gussrohre) - Schwachstromanlage (TV-Überwachung, Funksteuerungen wie Tore, Storen, Dachfenster) - Schreckbeleuchtung - Bewässerungsanlagen - Klima-/Lüftungsanlagen
	+ 6% Lift ab 3 StW, 1 Waschküche für 2 Wohnungen	
	+ 3% Lift ab 4 StW, 1 Waschküche für 4 Wohnungen	
	N üblicher Standard	
	- 3% Lift ab 6 StW, 1 Waschküche für 10 Wohnungen	
	- 6% 1 Waschküche für 12 WG, Etagen- od. Einzel-Ofenheizung	
	- 9% 1 Waschk. für mehr als 12 WG, 1 Einzel-Ofenheizung	
BAD / WC Anzahl Nasszellen, Apparatebestückung üblicher Standard ausreichend, der Wohnungsgrösse entsprechend, z.B. - 3½-ZIWO: Bad, WC, Lavabo - 4½-ZIWO: Bad, WC, Lavabo + WC, Lavabo	+ 9% zahlreiche luxuriöse WC/Dusche/Bad	Mitberücksichtigen: - Art und Qualität der Apparate und der Armaturen (autom. Anlagen, Dusch-WC, Grossbadeanlagen/-wannen, Gegenstrom, Hebewannen) - "Ausgefallenheit" (Demodierung)
	+ 6% Bad/WC + Dusche/WC ab 4-ZIWO	
	+ 3% Bad/WC + sep. WC ab 3-ZIWO	
	N üblicher Standard	
	- 3% WC veraltet, Bad veraltet, kein zusätzl. WC ab 4-ZIWO	
	- 6% WC/Dusche veraltet oder zu wenig Räume	
- 9% keine Badezimmer, WC veraltet		

Kriterium/Normobjekt	Bewertung	Bemerkungen
KÜCHE Ausstattung üblicher Standard ausreichend, der Wohnungsgrösse entsprechend, z.B. 3½-/4½-ZIWO: Einbaukombination, 3-PI-Herd oder GK-Platte, BO und KS	+ 9% luxuriöse, reichhaltige Küche + 6% GWA und Grill, Granitabdeckung, Einbaumöbel bester Qualität + 3% GWA oder HBO, evtl. Granitabdeckung N üblicher Standard - 3% 3-PI-Herd, BO, KS, einfache Installation - 6% veralteter Herd, freistehende Apparate - 9% sehr wenig Komfort	
WOHNRÄUME / WOHNWERT Raumeinteilung, Ausstattung, Ausmasse zeitgemäss/normal funktioneller Grundriss, Räume geeignet für Standardmöblierung, Raumhöhen um ca. 2.30 m	+ 9% Schlafrakt sep. und sehr günstiger Grundriss + 6% Schlafrakt sep. oder sehr günstiger Grundriss + 3% günstiger Grundriss N zeitgemäss/normal - 3% ungünstiger Grundriss, enge Verkehrsflächen - 6% teilw. gefangene Räume, ungünstige Raumanordnung - 9% sehr ungünstige Raumanordnung, zahlreiche gefangene Räume	Mitberücksichtigen: - Wohnräume über mehrere Stockwerke (Maisonette, halbgeschossig versetzt)

Kriterium/Normobjekt	Bewertung	Bemerkungen
ZUSATZNUTZUNG Balkon, Garten, Cheminée	+ 9% Cheminée, grosse Terrasse Aussencheminée	Mitberücksichtigen: - Die nebenstehenden Kriterien beziehen sich auf Wohnungen im Mehrfamilienhaus - Ansprüche an EFH und StWE sind strenger zu bewerten, da selbstverständlich(er). - Zusätzliche Anlagen miteinbeziehen (ged. Sitzplatz, vorgelegerte Rasenfläche, Seitenestriche, bezüglich Grösse und Anzahl beigemessene Nebenräume und Anlagen).
	+ 6% Cheminée, grosse Terrasse	
	+ 3% Cheminée-Ofen oder grösserer Balkon oder Gartensitzplatz	
übliche Anlagen, Balkon angemessen, der Wohnungsgrösse entsprechend	N übliche Anlagen, Balkon	
	- 3% kleiner Balkon, gut besonnt	
	- 6% kleiner Balkon, schlecht besonnt	
	- 9% kein Balkon	

Berechnung der Nutzflächen

Nettonutzfläche (NeNF)

Bei Wohn- und Arbeitsbauten entspricht die Nettonutzfläche der Summe der Flächen aller abgeschlossenen Räume, welche sich objektiv für diesen Zweck eignen. Erfasst werden die tatsächlichen Raumflächen einschliesslich der internen Verkehrsflächen (Korridore, Treppen, Aufzüge usw.) sowie der festen Einbauten (Kücheneinrichtungen, Wandschränke, Cheminée usw.).

Mietwert von Nettonutzflächen

Der Normmietwert von Wohn- und Arbeitsbauten wird anhand der berechneten NeNF und dem zugehörigen Jahresmietwert ermittelt. Als Jahresmietwert wird der Referenzwert in CHF pro m² NeNF eines Normobjektes vor Ort bezeichnet, welcher mit Korrekturfaktoren dem zu bewerteten Objekt angepasst wird.

Die Berechnungsart der Flächen richtet sich grundsätzlich nach der SIA-Norm 416 mit geringfügigen Abweichungen (Cheminée, Mindestraumhöhe) sowie sinngemäss nach der baurechtlichen Anrechnungspflicht.

Grenznutzen

Um dem Festkostenanteil eines Gebäudes bei aussergewöhnlichen Abmessungen auszugleichen, gelten für Wohnbauten sogenannte Grenznutzen. Die übergrossen Flächen werden reduzierte erfasst:

Bis 200 m ² NeNF:	gesamte tatsächliche Flächen
201 m ² bis 300 m ² NeNF:	Mehrfläche von 100 m ² zu 1/2
301 m ² bis 400 m ² NeNF:	Mehrfläche von 100 m ² zu 1/4
ab 401 m ² NeNF:	Mehrfläche nach Ermessen

Zusatznutzen

Räume, welche nur eine beschränkte Wohn- und Arbeitsnutzung zulassen (Wintergarten, Hobbyraum, Gartenhaus, Garage usw.), sowie nicht abgeschlossene Räume (Carport, Geräteunterstand, offener Fahrzeugabstellplatz) werden separat erfasst.

Massgebend für die Erfassung als Zusatznutzen ist eine eingeschränkte Nutzung (nur ausserhalb Heizsaison) oder fehlende Infrastruktur (ungenügende natürliche Belichtung).

Mietwert von Zusatznutzen

Der Mietwert wird entweder pauschal (Garagenmiete) oder mit der massgebenden Fläche und dem entsprechend angepassten Jahresmietwert (Wintergarten) ermittelt.

Bewertung des Objektes aus dem Normmietwert

Zu diesem Zweck werden 10 Kriterien untersucht und für jedes Kriterium eine Korrektur von maximal $\pm 9\%$ vorgenommen. Der Normmietwert entspricht 100%.

Die 7 Stufen werden wie folgt umschrieben:

+ 9%	sehr gut
+ 6%	gut
+ 3%	übermittelmässig
N	Norm (mittelmässig)
- 3%	untermittelmässig
- 6%	schlecht
- 9%	sehr schlecht
Es sind auch Zwischenwerte möglich.	

Die 10 Kriterien betreffen Wohnlage, Besonnung/Sicht, Verkehrslage, Immissionen, wirtschaftl. Alter, Haustechnik, Bad/WC, Küche, Wohnräume/Wohnwert und Zusatznutzung. Die Detailbeschreibungen der Bewertungskriterien sind in der Tabelle „Korrekturfaktoren Mietwert“ enthalten. Das Total der Korrekturen ergibt den Prozentsatz zur Berechnung des Umrechnungsfaktors.

Berechnung des Umrechnungsfaktors

Besser als Norm (+):	Schlechter als Norm (-):
100%	100%
+ x% Korrekturen	- x% Korrekturen
= Umrechnungsfaktor	= Umrechnungsfaktor

Berechnungsformel

$$\text{Jahresmietwert} = \frac{\text{Normmietwert} \times \text{Nettowohnfläche} \times \text{Umrechnungsfaktor}}{100}$$

Objektartenzuschlag

Mit der Mietwertfestsetzung mittels der Nettowohnflächenmethode erhält man den Vergleichsmietwert der zu bewertenden Wohnung im Mehrfamilienhaus des Norm-objektes.

Mit dem Objektartenzuschlag werden die Vorteile des Wohnens im eigenen Objekt, die vorhandene Umgebung usw. mitberücksichtigt. Der Objektartenzuschlag gilt auch für die Mietwertfestsetzung spezieller Wohnungen im Mehrfamilienhaus.

Einfamilienhaus

Art des Einfamilienhauses	Zuschläge in %
zweiseitig angebaut	8 - 12
einseitig angebaut (Eckhaus)	12 - 18
freistehend, einfache Umgebung	18 - 24
freistehend, grosszügige Umgebung	24 - 60

Stockwerkeigentum

Art des Stockwerkeigentums	Zuschläge in %
Miethausstandard	2 - 6
mittlerer Standard	6 - 10
guter Standard	10 - 20
gehobener Standard	20 - 60

Mindestmietwert für Einfamilienhäuser und Stockwerkeigentum

Im Einzelfall führt die NeNF-Methode zu Mietwerten, die nicht einer „mittleren ortsüblichen Marktmiete“ entsprechen. Zur Überprüfung der gerechneten Werte ist deshalb ein „Kontrollinstrument“ einzusetzen.

Einfamilienhaus

Realwertzins (RWZ) als Kontrolle.

Der Realwertzins errechnet sich in Prozenten des Realwertes.

Realwert in CHF	Hypothekarzins					
	3.5%	4.0%	4.5%	5.0%	5.5%	6.0%
- 400'000.-	3.6	3.8	4.0	4.2	4.4	4.6
- 600'000.-	3.4	3.6	3.8	4.0	4.2	4.4
- 800'000.-	3.2	3.4	3.6	3.8	4.0	4.2
- 1'000'000.-	2.9	3.1	3.3	3.5	3.7	3.8
- 1'200'000.-	2.7	2.8	3.0	3.2	3.3	3.5
+ 1'200'000.-	2.4	2.5	2.7	2.9	3.0	3.1

Nach Abschluss der Mietwertfestsetzung nach der üblichen Nettowohnflächen-Methode wird der errechnete Mietwert mittels der Realwertzins-Methode überprüft. Liegt der Realwertzins unter dem festgesetzten Mietwert, ist keine Korrektur notwendig. Liegt der Realwertzins über dem festgesetzten Mietwert, ist dieser zu überprüfen. Der mit den Gemeinden vereinbarte Normmietwert darf nicht verändert werden!

Stockwerkeigentum

Realwertzins (RWZ) als Kontrolle. Der Realwertzins errechnet sich in Prozenten des Realwertes.

Realwert in CHF	Hypothekarzins					
	3.5%	4.0%	4.5%	5.0%	5.5%	6.0%
- 400'000.-	4.0	4.2	4.5	4.8	5.0	5.2
- 600'000.-	3.8	4.1	4.3	4.6	4.8	5.0
- 800'000.-	3.6	3.8	4.0	4.2	4.4	4.6
- 1'000'000.-	3.3	3.5	3.7	3.9	4.1	4.3
- 1'200'000.-	2.9	3.1	3.3	3.5	3.7	3.8
+ 1'200'000.-	2.7	2.8	3.0	3.2	3.3	3.5

Nach Abschluss der Mietwertfestsetzung nach der üblichen Nettowohnflächen-Methode wird der errechnete Mietwert mittels der Realwertzins-Methode überprüft. Liegt der Realwertzins unter dem festgesetzten Mietwert, ist keine Korrektur notwendig. Liegt der Realwertzins über dem festgesetzten Mietwert, ist dieser zu überprüfen. Der mit den Gemeinden vereinbarte Normmietwert darf nicht verändert werden!

2. Jahresmietwert von Geschäfts-, Gewerbe- und übrigen Flächen

2.1 System

Die Bewertung von Laden-, Büro-, Gewerbe-, Lager- und andern Flächen wird in der Regel aufgrund der vorhandenen Nettofläche vorgenommen. Garagen, Einstell- und Abstellplätze werden je Personenwagenplatz bewertet.

2.2 Richtwerte

Die in den angefügten Tabellen enthaltenen Richtwerte basieren auf einem Hypothekarzins von 5.0%.

3. Durchschnittsmietwerte (Stand 2004) - Basis 5%

(für Katasterschätzungen mit Wertbasis ab 1.01.2004)

3.1 Werk-/Lagerflächen im Freien oder überdacht

Gruppe	Gemeinden/Ortsteile	Nutzungsstufen Mietwerte CHF/m ²				
		1.1	1.2	1.3	1.4	1.5
1	Altbüren, Ebersecken, Grossdietwil, Luthern, Romoos	4.–	7.–	10.–	13.–	16.–
2	Doppleschwand, Escholzmatt, Fischbach, Hasle, Hergiswil, Kulmerau, Marbach, Ohmstal, Roggliswil, Ufhusen, Zell	5.–	9.–	13.–	16.–	19.–
3	Alberswil, Entlebuch, Flühli Dorf, Gettnau, Herlisberg, Pfaffnau, Schüpfheim, Schwarzenbach, Werthenstein, Winikon	6.–	11.–	16.–	19.–	22.–
4	Altishofen, Altwis, Buchs, Buttisholz, Egolzwil, Gelfingen, Grosswangen, Kottwil, Menznau, Retschwil, Richenthal, Schwarzenberg, Wikon, Willihof	7.–	13.–	19.–	22.–	25.–
5	Ermensee, Ettiswil, Flühli Sörenberg, Gunzwil, Langnau, Nebikon, Reiden, Römerswil, Ruswil, Sulz, Schötz, Uffikon, Willisau-Land, Willisau-Stadt, Wolhusen	8.–	15.–	22.–	25.–	28.–
6	Neudorf, Lieli, Pfeffikon	9.–	17.–	24.–	27.–	31.–
7	Aesch, Beromünster, Dagmersellen, Hämikon, Hohenrain, Malters, Müswangen, Rain, Rickenbach, Schongau, Vitznau, Wauwil, Schlierbach	10.–	19.–	26.–	29.–	33.–
8	Ballwil, Büron, Eich, Geuensee, Gisi-kon, Hitzkirch, Honau, Knutwil, Littau, Mauensee, Mosen, Neuenkirch, Nottwil, Oberkirch, Root, Triengen	12.–	21.–	28.–	31.–	35.–
9	Adligenswil, Buchrain, Dierikon, Ebikon, Emmen, Eschenbach, Hildisrieden, Hochdorf, Inwil, Meierskappel, Sempach, Schenkon, Udligenswil, Weggis	14.–	23.–	30.–	33.–	38.–
10	Greppen, Sursee	16.–	25.–	32.–	36.–	44.–
11	Rothenburg	18.–	27.–	34.–	40.–	48.–
12	Kriens	20.–	29.–	36.–	43.–	52.–
13	Horw	20.–	29.–	36.–	43.–	52.–

Gruppe	Gemeinden/Ortsteile	Nutzungsstufen Mietwerte CHF/m ²				
		1.1	1.2	1.3	1.4	1.5
14	Meggen	20.–	29.–	36.–	43.–	52.–
15	Luzern	26.–	36.–	44.–	52.–	62.–
1.1 Rohkofferrung, nicht überdacht						
1.2 Hartbelag oder überdacht						
1.3 Hartbelag, überdacht						
1.4 Hartbelag, überdacht, gute Zufahrt						
1.5 Hartbelag, überdacht, Industriegeleise						

3.2 Werk-/Lagerflächen in geschlossenen Räumen

Gruppe	Gemeinden/Ortsteile	Nutzungsstufen Mietwerte CHF/m ²				
		2.1	2.2	2.3	2.4	2.5
1	Altbüron, Ebersecken, Grossdietwil, Luthern, Romoos	24.–	28.–	36.–	39.–	42.–
2	Doppleschwand, Escholzmatt, Fischbach, Hasle, Hergiswil, Kulmerau, Marbach, Ohmstal, Roggliswil, Ufhusen, Zell	27.–	32.–	41.–	46.–	50.–
3	Alberswil, Entlebuch, Flühli Dorf, Gettnau, Herlisberg, Pfaffnau, Schüpffheim, Schwarzenbach, Werthenstein, Winikon	30.–	36.–	45.–	51.–	58.–
4	Altshofen, Altwis, Buchs, Buttisholz, Egolzwil, Gelfingen, Grosswangen, Kottwil, Menznau, Retschwil, Richenthal, Schwarzenberg, Wikon, Wilihof	33.–	40.–	50.–	57.–	65.–
5	Ermensee, Ettiswil, Flühli Sörenberg, Gunzwil, Langnau, Nebikon, Reiden, Römerswil, Ruswil, Sulz, Schötz, Uffikon, Willisau-Land, Willisau-Stadt, Wolhusen	37.–	45.–	55.–	63.–	71.–
6	Neudorf, Lieli, Pfeffikon	42.–	49.–	60.–	68.–	76.–
7	Aesch, Beromünster, Dagmersellen, Hämikön, Hohenrain, Malters, Müswangen, Rain, Rickenbach, Schongau, Vitznau, Wauwil	45.–	53.–	64.–	71.–	81.–
8	Ballwil, Büron, Eich, Geuensee, Gisikon, Hitzkirch, Honau, Knutwil, Littau, Mauensee, Mosen, Neuenkirch, Nottwil, Oberkirch, Root, Triengen	48.–	55.–	68.–	79.–	89.–
9	Adligenswil, Buchrain, Dierikon, Ebikon, Emmen, Eschenbach, Hildisrieden, Hochdorf, Inwil, Meierskappel, Sempach, Schenkön, Udligenswil, Weggis	50.–	59.–	72.–	85.–	95.–

Gruppe	Gemeinden/Ortsteile	Nutzungsstufen Mietwerte CHF/m ²				
		2.1	2.2	2.3	2.4	2.5
10	Greppen, Sursee	52.–	62.–	76.–	90.–	101.–
11	Rothenburg	54.–	72.–	80.–	94.–	115.–
12	Kriens	56.–	76.–	84.–	98.–	120.–
13	Horw	56.–	76.–	84.–	98.–	120.–
14	Meggen	56.–	76.–	84.–	98.–	120.–
15	Luzern	60.–	86.–	94.–	115.–	125.–
2.1 unbeheizbar, keine Transportanlagen, nicht ebenerdig						
2.2 unbeheizbar, ebenerdig oder nicht ebenerdig mit Transportanlagen						
2.3 beheizbar, keine Transportanlagen, nicht ebenerdig						
2.4 Heizung/Lüftung, Transportanlagen oder ebenerdig, einfache Infrastruktur						
2.5 Heizung/Lüftung, Transportanlagen oder ebenerdig, gute Infrastruktur						

Diese Werte gelten bis Raumhöhe von 4.5 m. Bei Überhöhe gelten folgende Zuschläge:

bis 5.5 m: + 20%

bis 6.5 m: + 40%

ab 6.5 m: + 60%

3.3 Ateliers, Praxen, Büros

Gruppe	Gemeinden/Ortsteile	Nutzungsstufen Mietwerte CHF/m ²				
		3.1	3.2	3.3	3.4	3.5
1	Altbüron, Ebersecken, Grossdietwil, Luthern, Romoos	55.–	72.–	90.–	110.–	130.–
2	Doppleschwand, Escholzmatt, Fischbach, Hasle, Hergiswil, Kulmerau, Marbach, Ohmstal, Roggliswil, Ufhusen, Zell	60.–	80.–	95.–	115.–	135.–
3	Alberswil, Entlebuch, Flühli Dorf, Gettnau, Herlisberg, Pfaffnau, Schüpheim, Schwarzenbach, Werthenstein, Winikon	70.–	85.–	100.–	120.–	140.–
4	Altshofen, Altwis, Buchs, Buttisholz, Egolzwil, Gelfingen, Grosswangen, Kottwil, Menznau, Retschwil, Richenthal, Schwarzenberg, Wikon, Wilihof	80.–	95.–	110.–	130.–	150.–
5	Ermensee, Ettiswil, Flühli Sörenberg, Gunzwil, Langnau, Nebikon, Reiden, Römerswil, Ruswil, Sulz, Schötz, Uffikon, Willisau-Land, Willisau-Stadt, Wolhusen	90.–	105.–	120.–	140.–	160.–
6	Neudorf, Lieli, Pfeffikon	95.–	110.–	125.–	145.–	165.–
7	Aesch, Beromünster, Dagmersellen, Hämikon, Hohenrain, Malters, Müswangen, Rain, Rickenbach, Schongau, Vitznau, Wauwil	100.–	115.–	130.–	150.–	170.–
8	Ballwil, Büron, Eich, Geuensee, Gisikon, Hitzkirch, Honau, Knutwil, Littau, Mauensee, Mosen, Neuenkirch, Nottwil, Oberkirch, Root, Triengen	105.–	120.–	140.–	160.–	180.–
9	Adligenswil, Buchrain, Dierikon, Ebikon, Emmen, Eschenbach, Hildisrieden, Hochdorf, Inwil, Meierskappel, Sempach, Schenkou, Udligenswil, Weggis	110.–	130.–	150.–	170.–	190.–
10	Greppen, Sursee	120.–	140.–	160.–	180.–	200.–
11	Rothenburg	130.–	150.–	170.–	190.–	210.–
12	Kriens	140.–	160.–	180.–	200.–	220.–
13	Horw	140.–	160.–	180.–	200.–	220.–
14	Meggen	140.–	160.–	180.–	200.–	220.–
15	Luzern	150.–	170.–	190.–	210.–	240.–

3.1 einfache Ateliers
3.2 Büros oder Praxen an schlechter Lage
3.3 Büros oder Praxen, gut ausgebaut, an guter Lage
3.4 Büros oder Praxen, gut ausgebaut mit Lift, an guter Lage
3.5 Büros oder Praxen, gut ausgebaut mit Lift, an bester Lage

3.4 Ladengeschäfte

Gruppe	Gemeinden/Ortsteile	Nutzungsstufen Mietwerte CHF/m ²				
		4.1	4.2	4.3	4.4	4.5
1	Altbüren, Ebersecken, Grossdietwil, Luthern, Romoos	85.–	97.–	110.–	125.–	140.–
2	Doppleschwand, Escholzmatt, Fischbach, Hasle, Hergiswil, Kulmerau, Marbach, Ohmstal, Roggliswil, Ufhusen, Zell	89.–	100.–	120.–	150.–	165.–
3	Alberswil, Entlebuch, Flühli Dorf, Gettnau, Herlisberg, Pfaffnau, Schüpheim, Schwarzenbach, Werthenstein, Winikon	92.–	107.–	130.–	155.–	180.–
4	Altishofen, Altwis, Buchs, Buttisholz, Egolzwil, Gelfingen, Grosswangen, Kottwil, Menznau, Retschwil, Richenthal, Schwarzenberg, Wikon, Willihof	97.–	115.–	140.–	165.–	190.–
5	Ermensee, Ettiswil, Flühli Sörenberg, Gunzwil, Langnau, Nebikon, Reiden, Römerswil, Ruswil, Sulz, Schötz, Uffikon, Willisau-Land, Willisau-Stadt, Wolhusen	100.–	125.–	150.–	180.–	210.–
6	Neudorf, Lieli, Pfeffikon	105.–	130.–	155.–	185.–	215.–
7	Aesch, Beromünster, Dagmersellen, Hämikön, Hohenrain, Malers, Müswangen, Rain, Rickenbach, Schongau, Vitznau, Wauwil	110.–	135.–	160.–	190.–	210.–
8	Ballwil, Büron, Eich, Geuensee, Gisikon, Hitzkirch, Honau, Knutwil, Littau, Mauensee, Mosen, Neuenkirch, Nottwil, Oberkirch, Root, Triengen	115.–	145.–	170.–	200.–	230.–
9	Adligenswil, Buchrain, Dierikon, Ebikon, Emmen, Eschenbach, Hildisrieden, Hochdorf, Inwil, Meierskappel, Sempach, Schenkön, Udligenswil, Weggis	125.–	150.–	180.–	210.–	240.–
10	Greppen, Sursee	140.–	175.–	200.–	220.–	260.–
11	Rothenburg	150.–	185.–	215.–	235.–	280.–
12	Kriens	150.–	185.–	215.–	235.–	280.–
13	Horw	150.–	185.–	215.–	235.–	280.–
14	Meggen	150.–	185.–	215.–	235.–	280.–
15	Luzern	180.–	250.–	320.–	480.–	580.–
4.1 Ladengeschäfte, einfach, an ungünstiger Lage						
4.2 Ladengeschäfte, einfach, an guter Lage						
4.3 Ladengeschäfte, gut ausgebaut, an guter Lage						
4.4 Ladengeschäfte, sehr gut ausgebaut, an bester Lage						
4.5 Spezialgeschäfte, sehr gut ausgebaut, an bester Lage						

3.5 Verwendung

Diese Durchschnittsmietwerte dienen in erster Linie der Mietwertfestsetzung von selbstgenutzten Flächen und Räumen. In zweiter Linie der Überprüfung von Mietzinsen von vermieteten Objekten. - Im Einzelfall dürfen abweichende Werte verwendet werden. In diesem Fall ist eine Begründung anzufügen. Insbesondere bei Neuvermietungen sind die Ansätze angemessen zu erhöhen.

3.6 Jahresmietwert Gastgewerbe (Objektart 22)

Begriff

In den Ertragswert eingeschlossen werden alle Einkünfte, die direkt aus dem Betrieb zu erzielen sind, insbesondere für:

- Abgabe von Speisen und Getränken
- Logis
- Warenverkauf

Einnahmen aus Unterhaltungsautomaten (Kegelbahnen, Billard, Computerspiele, Musikautomaten, usw.) werden in der Regel nicht in die Ertragswertberechnung einbezogen. Solche Geräte sind Mobilgar und können jederzeit in oder ausser Betrieb genommen werden und sind somit mit dem Grundstück nicht fest verbunden.

Andere Erträge:

Personalzimmer sind nach den Ansätzen der AHV einzubeziehen:

	CHF/Mt.
derzeit gilt der Ansatz pro Zimmer	200.-
abzüglich enthaltene Möblierung/Wäsche	50.-
in den Ertrag einzubeziehen	150.-

Wirtwohnungen sind nach den Festsetzungsnormen einzubeziehen, wobei die allfällige schlechtere Qualität oder das Fehlen einer Küche zu beachten sind.

Jahresmietwert

Als Jahresmietwert gilt der mittlere, ortsübliche, für die Mieterschaft tragbare Bruttomietzins, der für Verzinsung, Amortisation, Unterhalts- und Betriebskosten aufzubringen wäre.

Vertraglich ausgewiesene Mietzinse sind auf Ortsüblichkeit zu prüfen. Beim Vergleich mit vermieteten Läden sind die höheren Kosten (Sanitär, Lüftung, Ausbau) aufzurechnen.

Als Hilfsmittel wird das folgende Benotungssystem eingesetzt.

Jahresmietwerte für Abgabe von Speisen und Getränken

System

Der Jahresmietwert wird auf Grund der Anzahl der Sitzplätze aus dem erzielbaren Umsatz ermittelt.

Benotungssystem für Gastgewerbebetriebe

Allgemeines

Note 7	sehr gut
Note 6	gut
Note 5	übermittelmässig
Note 4	mittelmässig
Note 3	untermittelmässig
Note 2	schlecht
Note 1	sehr schlecht
Es sind auch halbe Noten möglich	

Betriebsart

Kriterien	Noten
Sehr einfacher Beherbergungs- oder Gastwirtschaftsbetrieb, Saalbetrieb	1
Einfaches Hotel mit Einsaisonbetrieb oder einfacher Gastwirtschaftsbetrieb	2
Mittelklassehotel mit Einsaisonbetrieb oder einfaches Hotel mit Zweisaisonbetrieb, Tea-Room/Café mit Küche, Ausflugsrestaurant, mittlerer Gastwirtschaftsbetrieb	3
Einfaches Ganzjahreshotel oder Mittelklassehotel mit Zweisaisonbetrieb, gehobener Gastwirtschaftsbetrieb	4
Mittelklasshotel mit Ganzjahresbetrieb, Spezialitätenrestaurant, Bergrestaurant	5
Gehobenes Hotel mit Saisonbetrieb, gehobenes Spezialitätenrestaurant	6
Gehobenes Hotel mit Ganzjahresbetrieb, Garni-Hotel, Dancing, Nachtclub, Tea-Room/Café ohne Küche, Schnellimbissrestaurant	7

Bauqualität und Komfortstufe

Kriterien	Noten
Ungeeignete Materialien, mangelhafte Bauart, Bauschäden, mangelhafte Ausbauqualität, schlechte Wärme- und Schalldämmung, ungenügende Haustechnik. Sanitäre Anlagen und Kücheneinrichtung schlecht, fehlende Transportmittel, ungünstige Raumeinteilung.	
	1 - 7
Sehr gute Materialien, einwandfreie Bauart, keine Bauschäden, solider Ausbau, gute Wärme- und Schalldämmung, Haustechnik auf dem neuesten Stand. Sanitäre Anlagen auf bestem Stand, modernste Küche samt Nebenräumen, gut ausgebaute Transportmittel.	

Standort/Lage innerhalb der Gemeinde

Kriterien	Noten
Unattraktive Gegend, Abgelegen, Verkehrsmissionen	
	1 - 7
Attraktive Gegend, Aussichts- oder Passantenlage, Immissionsarm	

Lage nach Gebiet

Kriterien	Noten
Schlecht erschlossene ländliche Gemeinde	1
Normal erschlossene ländliche Gemeinde	2
Gemeinde, durchmischt mit Landwirtschaft, Gewerbe, Handel	3
Regional bedeutende Gemeinde	4
Vorortsgemeinde mit minderer Wohnqualität/ländl. Kleinstadt	5
Vorortsgemeinde mit hoher Wohnqualität/Kleinstadt	6
Stadt Luzern und Touristikorte	7

Als Note dient der Durchschnitt der Noten aller 4 Kriterien.

Sitzplatzberechnung

Sind die Sitzplatzzahlen für die einzelnen Lokale nicht bekannt, werden sie aus der vorhandenen Bewirtschaftungsfläche anhand des nachfolgenden Schemas ermittelt.

Nutzungsart	Normfläche je Sitzplatz
Restauration, Dancing, Kegelstube	1.0 - 1.5 m ²
Saal, Sitzungszimmer	1.0 - 1.2 m ²
Garten, Salon, Halle	1.5 - 2.5 m ²

Die Rahmenczahlen lassen einen Spielraum offen. Es ist zu beachten, dass in gehobenen Lokalen den Gästen mehr Fläche zur Verfügung steht als in einfachen.

Berechnung des Jahresumsatzes

1. Ermittlung der Anzahl Sitzplätze für die einzelnen Betriebsarten
2. Festlegung der Belegung in Prozenten für die einzelnen Betriebe aufgrund der effektiven Betriebstage pro Jahr (360 Tage = 100%).
3. Berechnung der Zahl der benützten Sitzplätze aus 1. + 2.
4. Benotung für Betriebsart, Bauqualität, Komfortstufe, Standort innerhalb Gemeinde und Standort in der Region mit Teilnoten von 1 - 7
5. Umsatz je Sitzplatz und Betriebstag, aufgeteilt nach Gastwirtschaftskategorien aufgrund nachstehender Tabelle:

Betriebsart / Benotung	Sitzplatzumsatz je Tag in CHF						
	1	2	3	4	5	6	7
1. Quartierrestaurant/Gasthof	21	24	27	30	33	36	39
2. Speiserestaurant	24	26	30	33	35	39	41
3. Tea Room, Café	14	15	18	19	21	23	25
4. Spezialitätenrestaurant/Pizzeria	31	34	39	42	46	50	54
5. Schnellimbiss/Fast-Food	38	43	48	53	57	63	68
6. Bergrestaurant	10	13	16	18	21	24	27
7. Pub/Bar/Nachtclub	Ø Tagesumsatz x Betriebstage						
8. Saalbetrieb	Ø Umsatz x Anzahl Anlässe						

6. Platzumsatz je Lokal (Berechnung: Sitzplätze x Betriebstage x Umsatz je Platz)

Mietzinsansätze

Der Mietzinsansatz gilt für alle Lokale eines Betriebes. Er hängt von der Betriebsart und den damit verbundenen Einrichtungen ab und basiert auf einem mittleren Zinssatz.

Betriebsart	Ansatz
1. Quartierrestaurant/Gasthof	7 - 9%
2. Speiserestaurant	8 - 10%
3. Tea Room/Café	9 - 12%
4. Spezialitätenrestaurant/Pizzeria	9 - 12%
5. Schnellimbiss/Fast-Food	10 - 14%
6. Bergrestaurant	8 - 18%
7. Pub, Bar, Nachtclub	12 - 18%
8. Saalbetrieb	4 - 8%

Die Werte sind mittlere Richtwerte und Erfahrungszahlen aus durchschnittlich frequentierten Betrieben (Zinsbasis 5.0%). Die Tabellenwerte gelten bei Mietwertfestsetzung und zur Kontrolle bei Mieterträgen. Darin sind die Mieten für Gross- und Kleininventar nicht enthalten.

Jahresmietwert aus Logis

System

Der Jahresmietwert wird aufgrund der vorhandenen Bettenzahl, der Betriebsart, der Anzahl Betriebstage und der durchschnittlichen Bettenbelegung ermittelt.

Bettenzahl

Massgebend ist die vorhandene Anzahl der Betten, nicht die Zimmerzahl. Es ist zu beachten, dass heute oft Doppelzimmer an Einzelpersonen abgegeben werden müssen, besonders an Geschäftsleute. Der Preis liegt dort je Bett höher als bei Zimmern mit 2 oder mehr Betten.

Betriebsart

Bei den Zimmerpreisen wird unterschieden zwischen Zimmer mit und ohne Frühstück. Zimmer mit Frühstück sind um CHF 12.– bis CHF 15.– (Buffet) teurer. Dafür ist die Miete in Prozenten des Umsatzes dort entsprechend tiefer.

Betriebstage

Es ist auf die Anzahl der effektiven Betriebstage abzustellen, wobei je Monat 30 Tage gerechnet werden.

Durchschnittliche Bettenbelegung

Der Prozentsatz der durchschnittlichen Bettenbelegung bezieht sich auf die Anzahl Betriebstage. Im Einzelfall ist die durchschnittliche Bettenbelegung zu erfragen.

Vorgehen bei Ermittlung des Jahresumsatzes Ausgewiesene Werte: Wo eine Buchhaltung über die Logiseinnahmen geführt wird, ist bei gleichgebliebener Betriebsgrösse auf die durchschnittliche Umsatzzahl der letzten 2 Jahre abzustellen. Keine Werte ausgewiesen:

Es ist auf Grund der vorbeschriebenen Kriterien die Umsatzzahl zu errechnen, wobei der durchschnittliche Preis je Bett zu erfragen oder aus Vergleichswerten anderer Betriebe zu ermitteln ist.

Abzüge von den Logiseinnahmen

Da die Miete von Gross- und Kleinmobiliar wie auch das Frühstück nicht Bestandteil der Ertragswertberechnung für den Logisteil sind, werden diese Kosten wie folgt ausgeschieden:

Mobiliar

Betriebskategorie	Abzug für Mobiliar
luxuriöse Möblierung	23 - 25%
gehobene Möblierung	20 - 23%
durchschnittliche Möblierung	18 - 20%
sehr einfache Möblierung	15 - 18%

Frühstück

Je nach Qualität und Preisklasse ist ein Betrag von CHF 12.– bis CHF 15.– (Buffet) in Abzug zu bringen und den Einnahmen für Restauration zuzurechnen.

Mietzinsansätze

Betriebskategorie	Mietzins in % des Nettoertrages (abzüglich Mobiliar / Frühstück)
Luxushotel (5-Stern)	25-35%
Gehobenes Hotel (4-Stern)	20-30%
Mittelklasshotel (3-Stern)	15-25%
Einfaches Hotel (bis 2-Stern), gute Pension	10-15%
einfache Pension	8-15%
Garni-Hotel	30-40%

4. Mietwert für Tierhaltungsräume in CHF/m², Basis 5%

Aufgehoben

5. Mietzinsindex Wohnen (Stand November 2010) Landesindex der Konsumentenpreise

Aufgehoben

6. Mietzinserhöhung/-senkung aufgrund von Hypothekarzinsveränderungen

Aufgehoben

7. Mietwerte von identischen Wohneinheiten

Gleiche Häuser einer Siedlung (auch gleiche Eigentumswohnungen)



Identische Objekte an gleicher Lage (Siedlung)

- Bauwert
- Alter
- Nutzung
- usw.

Haus A	vermietet	CHF/Jahr	28'000.–
Haus B	vermietet	CHF/Jahr	20'000.–
Haus C	Eigennutzung	CHF/Jahr	26'000.– (Mietwertfestsetzung)

Regel

Identische Objekte einer Siedlung haben in etwa

- den gleichen Mietwert (Unterschiede anhand Mietwertfestsetzungsformular)
- den gleichen Katasterwert

Massgebend für die Berechnung des Katasterwertes ist die Mietwertfestsetzung und nicht der effektiv bezahlte Mietzins! Im obigen Beispiel somit CHF/Jahr 26'000.–. Bei vermieteten Objekten ist eine Mieterhebung zu erstellen!

8. Mietwert Schwimmbad / Sauna

Objekt	Grösse	Ausmass	Mietwert pro Jahr in CHF		
			einfach	mittel	komfortabel
Schwimmbad im Haus, heizbar	gross	5x10 m	5'000.–	8'000.–	12'000.–
	mittel	4x8 m	4'000.–	7'000.–	10'000.–
	klein	3x4 m	2'000.–	4'000.–	7'000.–
Schwimmbad im Freien, heizbar	gross	5x10 m	2'000.–	5'000.–	8'000.–
	mittel	4x8 m	1'000.–	3'000.–	5'000.–
	klein	3x4 m	500.–	1'000.–	2'000.–
Schwimmbad im Freien	gross	5x10 m	1'000.–	3'000.–	5'000.–
	mittel	4x8 m	500.–	2'000.–	3'000.–
	klein	3x4 m	200.–	500.–	1'000.–
Sauna 2-3 Personen			300.–	500.–	700.–

Kapitalisierung

1. Zinssätze der Luzerner Kantonalbank ab 1975

I. Hypotheken für Wohnbauten und Landwirtschaft

Altbestände Datum	%	Neubestände Datum	%	Altbestände Datum	%	Neubestände Datum	%
01.01.1975	6	01.01.1975	6 ½	01.04.1990	6 ½		
	0	01.04.1975	6 ¾			29.08.1990	8
	0	01.09.1975	6 ½	01.01.1991	7	01.01.1991	8 ¼
	0	01.12.1975	6 ¼			26.02.1991	8
01.07.1976	5 ¾	01.07.1976	5 ¾			13.10.1992	7 ¾
01.01.1977	5 ½	01.01.1977	5 ½			28.10.1992	7 ½
01.04.1977	5 ¼	01.04.1977	5 ¼			01.01.1993	7
01.07.1977	5	01.07.1977	5			25.02.1993	6 ½
01.07.1978	4 ½	01.07.1978	4 ½				
01.01.1979	4 ¼	01.01.1979	4 ¼			01.07.1993	6
		01.03.1979	4	01.08.1993	6 ½		
01.07.1979	4			01.10.1993	6		
01.04.1980	4 ½					01.11.1993	5 ½
		01.01.1980	4 ½	01.01.1994	5 ¾		
		01.10.1980	5	01.03.1994	5 ½		
01.03.1981	5						
		01.04.1981	5 ½			27.09.1995	5 ¼
		15.05.1981	6				
01.08.1981	5 ½					22.11.1995	5
		30.09.1981	6 ½	01.01.1996	5 ¼		
01.03.1982	6			01.04.1996	5		
01.04.1983	5 ½	01.04.1983	5 ½	01.01.1997	4 ¾	01.01.1997	4 ¾
		04.11.1986	5 ¼	01.07.1997	4 ½	01.05.1997	4 ½
01.04.1987	5 ¼			01.10.1997	4 ¼	26.08.1997	4 ¼
		01.05.1988	5	01.06.1998	4	15.01.1998	4
01.08.1988	5			01.08.1999	3 ¾	12.04.1999	3 ¾
		17.02.1989	5 ½	01.02.2000	4 ¼	29.10.1999	4 ¼
		10.05.1989	6	01.08.2000	4 ½	06.06.2000	4 ½
01.06.1989	5 ½			01.07.2001	4 ¼	27.03.2001	4 ¼
		01.07.1989	6 ½	01.03.2002	4	30.10.2001	4
01.10.1989	6			01.11.2002	3 ¾	06.08.2002	3 ¾
		06.12.1989	7	01.04.2003	3 ½	27.01.2003	3 ½
		01.02.1990	7 ½	01.07.2003	3 ¼		
				31.07.2005	3		
				01.01.2007	3 ¼		

Altbestände Datum	%	Neubestände Datum	%	Altbestände Datum	%	Neubestände Datum	%
				01.03.2008	3 ½		
						29.04.2009	2 ¾
						01.07.2009	2.45

(Quelle: www.lukb.ch)

II. Hypotheken für Geschäft/Gewerbe

Es ist der objektspezifische Hypothekarzinsatz anzuwenden.

2. Kapitalkosten

Der Zinssatz für die Kapitalkosten entspricht dem Zinssatz für I. Hypotheken Altbestände der Luzerner Kantonalbank. Er korrespondiert gemäss Mietrecht mit dem massgebenden Mietwert.

Bei festgesetzten Jahresmietwerten gelten die der Festsetzung zugrunde gelegten Kapitalkosten:

- Wohnen: 4,5%
- Geschäft, Gewerbe: 5,0%

Handelt es sich um Objekte mit bevorzugter, zinsgünstiger Finanzierung (Subventionen, Sonderkonditionen, Genossenschaftsanteile, Stiftungen usw.) sind die Besonderheiten entsprechend zu berücksichtigen (kleinerer Kapitalkostensatz, tieferer Ertragswertfaktor usw.).

3. Bewirtschaftungskosten (Zuschläge zu den Kapitalkosten)

Bewirtschaftungskosten sind diejenigen Kosten, welche durch die ordnungsgemässe Bewirtschaftung entstehen und die dem Mieter nicht direkt überbunden werden können (Eigentümerlasten). Sie beinhalten: Betriebs-, Unterhalts- und Verwaltungskosten, Risiko für Mietzinsausfälle, Abschreibungen.

Bei der Festlegung des Kapitalisierungssatzes sind besonders zu berücksichtigen:

- Markt (Nachfrage, Wirtschaftslage)
- Lage
- Objektart
- Mieterstruktur / Mieterqualität
- Bauart
- Alter
- usw.

Kriterien für einen höheren oder tieferen Kapitalisierungszuschlag:

Besonderheiten	Zuschlag beim Kapitalisierungssatz	
viele Kleinwohnungen (Mieterstruktur! reger Mieterwechsel!)	+	Unterhaltskosten / Mietzinsrisiko / Amortisation / Verwaltungskosten
Mietzinse eher unter den Quartierüblichen (langjährige Mieten)	-	Unterhaltskosten / Mietzinsrisiko / Verwaltungskosten
Mietzinse eher über den Quartierüblichen (regener Mieterwechsel! Mieterstruktur!)	+	Unterhaltskosten / Mietzinsrisiko / Amortisation / Verwaltungskosten
hoher Landwert (sehr gute Lage, hohe Lageklassenzahl)	-	Der Boden muss nicht unterhalten und nicht amortisiert werden. Ein grosser Teil des Mietertrages wird für die Verzinsung des Landwertes (analog Baurecht) gebraucht.
Ältere Liegenschaften (aufgestauter Unterhalt)	+	Unterhaltskosten / Amortisation / Verwaltungskosten
Parkplätze, Garagen	-	Unterhaltskosten / Amortisation / Verwaltungskosten / Betriebskosten
Bauten mit wenig Installationen und geringem Ausbau	-	Unterhaltskosten / Amortisation / Verwaltungskosten / Betriebskosten

Allfällige Abweichungen bei der Wahl des Kapitalisierungssatzes gegenüber den Vorgaben sind zu begründen!

Kapitalisierungszuschlag für Mehrfamilien-, Wohn- und Geschäftshaus

Art der Baute	mittleres wirtschaftliches Alter			
	bis 10 J. %	bis 30 J. %	bis 60 J. %	älter %
1. Wohnbauten				
Leicht oder gemischt bis 4 Wohnungen	1.7 – 2.5	2.1 – 2.7	2.4 – 3.3	3.0 – 3.6
Leicht oder gemischt über 4 Wohnungen	1.9 – 2.6	2.2 – 2.9	2.6 – 3.5	3.2 – 3.8
Massiv bis 6 Wohnungen	1.2 – 1.8	1.4 – 2.1	1.8 – 2.6	2.5 – 3.3
Massiv bis 15 Wohnungen	1.3 – 2.0	1.6 – 2.5	2.2 – 3.1	2.8 – 3.5
Massiv über 15 Wohnugen	1.5 – 2.2	1.8 – 2.9	2.6 – 3.3	3.0 – 3.5
2. Geschäft, Gewerbe				
Leicht oder gemischt	2.0 – 2.7	2.3 – 3.3	2.9 – 3.8	3.4 – 4.4
Massiv vorwiegend Geschäft	1.3 – 2.1	1.6 – 2.6	2.1 – 3.1	2.6 – 3.7
Massiv vorwiegend Gewerbe	1.7 – 2.6	2.1 – 3.3	2.8 – 3.7	3.2 – 4.0

Kapitalisierungszuschlag für Einfamilienhaus und Eigentumswohnung

Bauart, Bauzustand Qualität, Ausbau	mittleres wirtschaftliches Alter			
	bis 10 J. %	bis 30 J. %	bis 60 J. %	älter %
Leicht Schlechte Qualität Einfacher Ausbau	1.2 – 1.8	1.4 – 2.0	1.6 – 2.2	1.8 – 2.4
Leicht Gute Qualität Guter Ausbau	1.1 – 1.8	1.3 – 2.0	1.5 – 2.2	1.7 – 2.4
Gemischt Schlechte Qualität Einfacher Ausbau	1.0 – 1.6	1.2 – 1.8	1.4 – 2.0	1.6 – 2.2
Gemischt Gute Qualität Guter Ausbau	0.9 – 1.5	1.1 – 1.7	1.3 – 1.9	1.5 – 2.1

Bauart, Bauzustand Qualität, Ausbau	mittleres wirtschaftliches Alter			
	bis 10 J. %	bis 30 J. %	bis 60 J. %	älter %
Massiv Schlechte Qualität Einfacher Ausbau	0.7 – 1.3	0.9 – 1.5	1.1 – 1.7	1.3 – 1.9
Massiv Gute Qualität Guter Ausbau	0.6 – 1.2	0.8 – 1.4	1.0 – 1.6	1.2 – 1.8

Kapitalisierungszuschlag für Gastgewerbe

Zuschläge für den gastgewerblichen Anteil.

Sind im gleichen Objekt andere Bewertungsanteile wie Läden, Büro, Wirtewohnung usw. so sind die entsprechenden Kriterien anzuwenden.

Bauart	mittleres wirtschaftliches Gebäudealter in Jahren				
	bis 15	bis 25	bis 40	bis 75	über 75
leicht	2.4 – 2.6	2.6 – 2.8	2.8 – 3.0	3.0 – 3.4	3.4 – 4.0
gemischt	2.2 – 2.4	2.4 – 2.6	2.6 – 2.8	2.8 – 3.2	3.2 – 3.8
massiv	2.0 – 2.2	2.2 – 2.4	2.4 – 2.6	2.6 – 2.8	2.8 – 3.6

Allfällige Abweichungen bei der Wahl des Kapitalisierungssatzes gegenüber den Vorgaben sind zu begründen!

Katasterwert

1. Katasterwert mit Einbezug des Ertragswertes

Der Katasterwert wird aus Real- und Ertragswert ermittelt, darf jedoch nicht tiefer sein als der Ertragswert.

Bei der Wahl des Ertragswertfaktors EWF ist der Markt entscheidend. Es ist nicht einfach aufgrund der Abweichung zu interpolieren. Sind hohe Mieterträge berücksichtigt oder ist ein grosses Objekt (mehrere Millionen) zu beurteilen, so ist eher der höhere Wert zu berücksichtigen. Bei kleineren Renditeobjekten oder tiefen Mietzinsen gilt eher der tiefere EWF.

Kumulation von Korrekturen

In der Regel ist es nicht angebracht, allfällig gerechtfertigte Korrekturen an verschiedenen Positionen (also mehrmals) zu berücksichtigen.

Falsch ist: Tiefe Mietzinse / hoher Kapitalisierungssatz und hoher EWF.

Eine Kumulation der Anpassungen ergibt sonst einen falschen Katasterwert.

1.1 Ertragswertfaktor Einfamilienhaus / Eigentumswohnung

Die Gewichtungszahl des Ertragswertes ist abhängig vom Marktwert eines Objektes. Die Spanne reicht in der Regel von 0.0 bis 1.0.

Marktgängige Objekte weisen eine tiefere Gewichtungszahl auf als ausgefallene. Dies wird damit begründet, dass sich der Realwert bei einer Veräusserung eines marktgängigen Objektes eher realisieren lässt als bei einem ausgefallenen.

Bei luxuriösen Objekten gilt eine tiefere Gewichtungszahl. Renditenüberlegungen sind sekundär.

Der Ertragswertfaktor kann aufgrund der Kriterien Wohngemeinde, Verkehrserschliessung, Besonnung/Sicht, Äussere Gestaltung und Funktion ermittelt werden, wobei jedes Kriterium mit 0.0 - 0.2 bewertet wird. Die Addition der Notenwerte aller fünf Kriterien ergibt die Gewichtungszahl.

Kriterien	Ertragswertfaktoren		
	0.0	0.1	0.2
Wohngemeinde / Lage	bevorzugt	günstig	ungünstig
Verkehrserschliessung	sehr günstig	mittelmässig	ungünstig
Besonnung / Sicht	sehr günstig	mittelmässig	ungünstig

Kriterien	Ertragswertfaktoren		
	0.0	0.1	0.2
Äussere Gestaltung	sehr gefällig	ansprechend	ausgefallen
Wohnwert	hoch	mittel	tief

1.2 Ertragswertfaktor Mehrfamilienhaus, Geschäfts- und Gewerbeobjekt

EW tiefer als RW: (EW = 100%)	2 Einheiten I	3 Einheiten II	Basisobjekt III	Renditenobjekt IV
bis 30%	0.3 - 0.5	0.4 - 0.7	0.5 - 1.0	1.0 - 3.0
bis 60%	0.5 - 0.7	0.7 - 1.0	1.0 - 1.5	1.5 - 3.5
bis 90%	0.7 - 0.9	1.0 - 1.3	1.5 - 2.0	2.0 - 4.0
bis 120%	0.9 - 1.1	1.3 - 1.6	2.0 - 2.5	(2.5 - 4.0)*
über 120%	1.1 - 1.3	1.6 - 1.9	2.5 - 3.0	(3.0 - 4.0)*

*Bitte Grundlagenwerte wie Landwert, Mietwert und Kapitalisierungssatz prüfen!

Die obigen Gewichtungsfaktoren gelten wie folgt:

I)	- Wohnhaus mit 2 gleichwertigen Wohnungen (Zweifamilienhaus) - Geschäfts- oder Gewerbeobjekt mit 2 in sich abgeschlossenen Raumkomplexen
II)	- Wohnhaus mit 3 gleichwertigen Wohnungen (Dreifamilienhaus) - Geschäfts- oder Gewerbeobjekt mit 3 in sich abgeschlossenen Raumkomplexen
III)	- Wohnhaus mit mehr als 3 gleichwertigen Wohnungen - Geschäfts- oder Gewerbeobjekt mit mehr als 3 in sich abgeschlossenen Raumkomplexen
IV)	- Grössere vermietete Wohn-, Geschäfts- oder Gewerbeobjekte sind Renditenobjekte

1.3 Ertragswertfaktor Zweitobjekte

Gewichtung des Ertragswertfaktors grundsätzlich analog Einfamilienhaus mit folgender Ausnahme:

Beim Kriterium „Wohngemeinde/Lage“ wird die Attraktivität des Touristikgebietes bewertet und zwar wie folgt:

gut erschlossen, Zwei-Saisonbetrieb	0.0
gut erschlossen, Ein-Saisonbetrieb	0.1
wenig erschlossen, wenig Infrastruktur	0.2

1.4 Ertragswertfaktor Gastgewerbe

Ertragswert tiefer als Realwert: (Ertragswert = 100%)	Ertragswertfaktor
bis 60%	1.5 - 2.5
bis 90%	2.0 - 3.0
bis 120%	2.5 - 3.5
bis 150%	3.0 - 4.0
über 150%	3.5 - 5.0

2. Bewertung ohne Einbezug des Ertragswertes

Wird der Katasterwert ohne Einbezug des Ertragswertes ermittelt, so beträgt der Katasterwert 50 – 100% des Realwertes.

2.1 Private Anlage für Freizeit und Sport

2.1.1 Allgemeine Anlagen

Für Standort, Zweckmässigkeit, Infrastruktur, Auslastung und andere Verwendbarkeit werden Abzüge von je 0 - 10% festgesetzt.

- Standort (Verkehrerschliessung, Lage, Immissionen, Sicht/Besonnung)
- Zweckmässigkeit der Anlage
- Infrastruktur (Parkraum, sanitäre Anlagen, Werkanschlüsse)
- Auslastung der Anlage
- Andere Verwendbarkeit der Anlage

2.1.2 Golfanlagen

Für Standort, Zweckmässigkeit, Auslastung, Wirtschaftlichkeit und Marktlage werden Abzüge von je 0 - 10% festgesetzt.

Standort	<ul style="list-style-type: none"> - Lage (Mikro-, Makrolage) - Erschliessung (Wege, Zufahrten, Parkplatzmöglichkeiten, Werkanschlüsse) - Immissionen - Sicht / Besonnung
Zweckmässigkeit	<ul style="list-style-type: none"> - Betriebskonzept - Funktionalität - Qualität (The Leading Golf Courses) - Unterhaltsbedarf - Potenzial (Ausgestaltungsmöglichkeiten, Nutzungsmöglichkeiten)
Auslastung	<ul style="list-style-type: none"> - Mitgliederzahlen (früher und heute) - Anderweitige Turnierangebote - Nachfragepotenzial - Spielbetriebsdauer
Wirtschaftlichkeit	<ul style="list-style-type: none"> - Ertragssituation - Pachtverträge und Entschädigungen - Rückstellungen / Rekultivierung - Golfshop-, Restaurant- oder Logierumsätze - Personal- und Pflegeaufwand
Marktlage	<ul style="list-style-type: none"> - Zukunftsaussichten - Angebot und Nachfrage

2.1.3 Prozentabzüge vom Realwert

sehr gut	0%
gut	2%
befriedigend	4%
unbefriedigend	6%
schlecht	8%
sehr schlecht	10%

Es sind auch Zwischenwerte zulässig und im Einzelfall dürfen höhere Prozentabzüge vorgenommen werden. Solche sind jedoch zu begründen.

Berechnung des Katasterwertes

Realwert	100%
abzüglich Total der Korrekturen	0 - 50%
Katasterwert	50 - 100%

2.2 Industrie und Grossgewerbe

Kann der Mietwert nicht zuverlässig ermittelt werden, ist der Katasterwert auf der Grundlage des Realwertes zu schätzen, wobei Standort und Funktionalität angemessen zu berücksichtigen sind.

Berechnung der Korrekturen

Der Realwert entspricht 100%. Für Mängel bezüglich Standort und Funktionalität gelten folgende Prozentabzüge:

keine Mängel	sehr gut	0%
kaum Mängel	gut	1%
leichte Mängel	befriedigend	2%
mittlere Mängel	unbefriedigend	3%
erhebliche Mängel	schlecht	4%
schwere Mängel	sehr schlecht	5%

Kriterien

Für jedes der nachfolgend aufgeführten Kriterien werden die Prozentabzüge von 0 bis 5% angewendet:

Standort	
1.	Arbeitsmarkt (Rekrutierung der Arbeitnehmerschaft aller Stufen)
2.	Absatzmarkt (Distanz zu Verbraucherinnen und Verbrauchern)
3.	Zonenzugehörigkeit (Industriezone)
4.	Umgebung (Akzeptanz in der Region)
Verkehrerschliessung für Gütertransport	
5.	Bahnen (Gleisanschluss, Güterbahnhof)
6.	Strasse (Autobahnanschluss)
Verkehrerschliessung für Personal	
7.	Bahn/Bus (Bahnhof- und/oder Busstation)
8.	Privatverkehr (gute Zubringerstrassen)
Andere Verwendbarkeit	
9.	Grundstück (Baugrund, Form, Topografie)
10.	Gebäude (Produktion, Lager, Büros)

Berechnung des Katasterwertes

Realwert	100%
abzüglich Total der Korrekturen	0 - 50%
Katasterwert	50 - 100%

2.3 Transportanlagen

Der Katasterwert wird bei Transportanlagen nicht aus Real- und Ertragswert, sondern auf der Basis des Realwertes ermittelt, wobei Standort, Zweckmässigkeit der Anlage, Infrastruktur, Auslastung der Anlage und Zugehörigkeit zu einem Regionalkonzept angemessen zu berücksichtigen sind.

Berechnung der Korrekturfaktoren

Je Kriterium wird ein Abzug von 0 – 10% festgesetzt. Dieser richtet sich nach folgender Skala:

Prozentabzüge vom Realwert

sehr gut	0%
gut	2%
befriedigend	4%
unbefriedigend	6%
schlecht	8%
sehr schlecht	10%

Es sind auch Zwischenwerte zulässig.

Kriterien

1. Standort	- Region - Touristische Attraktivität - Verkehrserschliessung/Zufahrt
2. Zweckmässigkeit der Anlage	- Komfort - Kapazität - Technik/Sicherheit
3. Infrastruktur	- Parkraum - Sanitäranlagen
4. Auslastung der Anlage	- Nachfrage/Frequenz - Betriebsdauer (Saison)
5. Regionalkonzept	- Anschluss an weitere Transportanlagen (Verkehrsverbund)

Berechnung des Katasterwertes

Realwert	100%
abzüglich Total der Korrekturen	0 - 50%
Katasterwert	50 - 100%

2.4 Ver- und Entsorgungsanlagen

Der Katasterwert wird bei Ver- und Entsorgungsanlagen nicht aus Real- und Ertragswert, sondern auf der Basis des Realwertes ermittelt, wobei Standort, Zweckmässigkeit, Infrastruktur, Auslastung und andere Verwendbarkeit angemessen zu berücksichtigen sind.

Berechnung der Korrekturfaktoren

Je Kriterium wird ein Abzug vom Realwert von 0 - 10% festgesetzt. Dieser richtet sich nach folgender Skala:

Prozentabzüge vom Realwert

sehr gut	0%
gut	2%
befriedigend	4%
unbefriedigend	6%
schlecht	8%
sehr schlecht	10%

Es sind auch Zwischenwerte zulässig.

Kriterien

1. Standort	- Verkehrserschliessung (Personal/Güter) - Zonenzugehörigkeit
2. Zweckmässigkeit der Anlage	- Funktionalität
3. Infrastruktur	- Parkraum - Sanitäranlagen - Werkanschlüsse
4. Auslastung der Anlage	- Nachfrage/Frequenz
5. Andere Verwendbarkeit	- Grundstück - Gebäude/Anlagen

Berechnung des Katasterwertes

Realwert	100%
abzüglich Total der Korrekturen	0 - 50%
Katasterwert	50 - 100%

2.5 Öffentliches Objekt

Wird die Anlage nicht kommerziell betrieben, so wird der Katasterwert ohne Einbezug des Ertragswertes auf Basis des Realwertes ermittelt, wobei Standort, Zweckmässigkeit, Infrastruktur, Auslastung und andere Verwendbarkeit des Objektes angemessen zu berücksichtigen sind.

Berechnung der Korrekturfaktoren

Je Kriterium wird ein Abzug vom Realwert von 0 -10% festgesetzt. Dieser richtet sich nach folgender Skala:

Prozentabzüge vom Realwert

sehr gut	0%
gut	2%
befriedigend	4%
unbefriedigend	6%
schlecht	8%
sehr schlecht	10%

Es sind auch Zwischenwerte zulässig.

Kriterien

1. Standort	- Verkehrserschliessung - Lage - Immissionen - Sicht/Besonnung
2. Zweckmässigkeit der Anlage	- Funktionalität
3. Infrastruktur	- Parkraum - Sanitäranlagen - Werkanschlüsse
4. Auslastung der Anlage	- Nachfrage/Frequenz
5. Andere Verwendbarkeit	- Grundstück - Gebäude/Anlagen

Berechnung des Katasterwertes

Realwert	100%
abzüglich Total der Korrekturen	0 - 50%
Katasterwert	50 - 100%

Ergänzende Weisungen

1. Weisung für die Neuschätzung der nichtlandwirtschaftlichen Grundstücke ohne Bauten (Nichtüberbaute NL-Grundstücke)

1.1 Grundsätzliches

Zu schätzen sind alle nichtlandwirtschaftlichen, nichtüberbauten Grundstücke. Die Abteilung Immobilienbewertung hat die entsprechenden Listen der Objektarten Codes 01, 02, 03 ausgedruckt. Die Schätzer/innen erhalten nach dem Versand der Fragebogen an die Eigentümer/innen die Schätzungsprotokolle der entsprechenden Grundstücke. Gemäss Weisungen vom 19.9.89 werden die Grundstücke mit Tiefbauten (Code 03) erst später geschätzt. Diese Protokolle sind der Abteilung Immobilienbewertung mit entsprechendem Vermerk zurückzugeben. Dasselbe gilt für Grundstücke, die gem. § 25 SchG zusammen mit anderen Grundstücken als Betriebseinheit zu schätzen sind.

1.2 Zusammengesetzte Schätzungsgegenstände

Bei zusammengesetzten Schätzungsgegenständen gemäss § 24 SchG ist die Neuschätzung aufgrund der vorherrschenden Hauptnutzungsart vorzunehmen. Diese wird aufgrund des höchsten Anteils am Katasterwert bestimmt. Es ist zu beachten, dass das ganze Grundstück als Schätzungsgegenstand gilt. Entweder wird demnach das ganze Grundstück jetzt neu geschätzt, oder aber die Neuschätzung wird in einem späteren Zeitpunkt vorgenommen.

Bei zusammengesetzten Schätzungsgegenständen sind alle Teilflächen und/oder Teilwerte separat auszuscheiden. Wichtig ist die korrekte Gliederung und Auflistung der verschiedenen Grundstückteile.

1.3 Abgrenzung landwirtschaftliche/nichtlandwirtschaftliche Grundstücke

1. Bisher landwirtschaftlich geschätzte Grundstücke (Codes 40 - 49)
Bisher landwirtschaftlich geschätzte Grundstücke bleiben weiterhin landwirtschaftlich geschätzt (landw. Ertragswert). Dies gilt insbesondere für Grundstückteile, die im Detailprotokoll geschätzt waren, jedoch im Schätzungsentscheid nicht ausgeschieden waren. Hier ist die Korrektur auf Seite 1 anzubringen und der Code zu präzisieren (Bewertung nach Register V).

2. Bisher nicht landwirtschaftlich geschätzte Grundstücke in einer Landwirtschaftszone
Wenn das Grundstück heute in einer Landwirtschaftszone liegt und die Bewertung als nichtlandwirtschaftliches Grundstück vor der Planungsmassnahme erfolgte, ist das Grundstück oder die entsprechende Fläche davon neu landwirtschaftlich zu schätzen.

Der/Die Schätzer/in geht folgendermassen vor:

- Bei ganzem, selbständigem Grundstück Rückweisung mit grünem Meldeformular,
- Bei Teilfläche eines nichtlandwirtschaftlichen Grundstückes Bewertung durch den Schätzer nach den Ansätzen und Normen des Registers V.

Wenn das Grundstück heute in einer Landwirtschaftszone liegt, der Grund für eine nichtlandwirtschaftliche Schätzung jedoch nach der Planungsmassnahme in Kraft trat, ist das Grundstück weiterhin nichtlandwirtschaftlich zu schätzen. Der neu festgesetzte Katasterwert darf nicht tiefer sein als der bisherige.

2. Weisung über Grundstücke, die sich in Überbauung befinden

2.1 Problemstellung

Bei den Vorbereitungsarbeiten oder bei der Schätzung der nichtüberbauten Grundstücken zeigt es sich, dass einzelne Grundstücke sich in Überbauung befinden oder bereits überbaut sind.

Es stellt sich die Frage, ob in diesen Fällen zwei Schätzungen nötig sind, nämlich 1. als nichtüberbautes und 2. als überbautes Grundstück.

2.2 Lösung

Wenn aus den Akten (Fragebogen) oder aus Auskünften der Gemeindefachleute hervorgeht, dass das Inkraft-ab-Datum der Neuschätzung als unüberbautes Grundstück und als überbautes Grundstück im gleichen Jahr liegen würde, kann auf die Neuschätzung als unüberbautes Grundstück verzichtet werden. In diesen Fällen unterbindet die Abteilung Immobilienbewertung die Neuschätzung bei Erhalt des Fragebogens oder der/die Schätzer/in schickt die Schätzungsunterlagen mit entsprechendem Hinweis auf dem Formular „Rückweisung von Schätzungsakten an Schätzer mba zwecks Abklärung/Information“ zurück.

In berechtigten Einzelfällen kann die Abteilung Immobilienbewertung, der/die Eigentümer/in oder eine Behörde die Schätzung als nichtüberbautes Grundstück verlangen.

2.3 Weisungen

Grundstücke, die sich in Überbauung befinden oder bereits überbaut sind, erhalten keine Neuschätzung als nichtüberbautes Grundstück, wenn das Inkraft-ab-Datum der Neuschätzung als nichtüberbautes Grundstück und als überbautes Grundstück im gleichen Jahr liegen würde.

In berechtigten Ausnahmefällen kann die Abteilung Immobilienbewertung, der/die Eigentümer/in oder eine Behörde die Schätzung als nichtüberbautes Grundstück verlangen.

3. Weisung über Bewertung von nichtüberbautem Land im „übrigen Gemeindegebiet“

3.1 Sachverhalt

Das Verwaltungsgericht hat in seinem Urteil vom 7. September 1993 festgestellt:

- Die Weisungen zum Schätzungsgesetz, Register III/2, dürfen nicht in jedem Falle angewandt werden.
- Der Verkehrswert sei nur dann als Bauland zu schätzen, wenn die mögliche künftige Nutzung als Bauland mit einem Rechtsanspruch verbunden sei oder mit erheblicher Wahrscheinlichkeit zu erwarten sei.
- Die Wahrscheinlichkeit der künftigen besseren Nutzung sei im Einzelfall zu prüfen.
- Wenn die künftige bessere Nutzung nicht nachgewiesen sei, könne der Katasterwert (Verkehrswert) nicht als „Spekulationswert“ festgelegt werden. Dies gelte auch dann, wenn der/die Erwerber/in seinerzeit einen höheren als einen landwirtschaftlichen Verkehrswert bezahlt habe.

3.2 Wie schätzt die Abteilung Immobilienbewertung solche Grundstücke inskünftig?

Generell dürfen die Weisungen zum Schätzungsgesetz angewandt werden, wenn die Zuordnung zu einer Bauzone in den nächsten 20 Jahren wahrscheinlich ist.

Im Einzelfall ist eine Stellungnahme des Gemeinderates einzuholen.

Wenn der Gemeinderat die künftige Nutzung als Bauland verneint, ist der Katasterwert aufgrund der heutigen Nutzung festzulegen, beispielsweise als:

- landwirtschaftlicher Verkehrswert (Fr/m² 10.– bis 20.–)
- Lagerplatz für Gewerbe oder Industrie
- Anlage für Freizeit und Sport (z.B. bei Badeplatz, Pferdesportanlage, usw.)

In allen diesen Fällen darf **kein landwirtschaftlicher Objektarten-Code** verwendet werden, sondern je nachdem Codes 01, 02, 03.

4. Weisung über die Schatzungspraxis bei selbständigen Miteigentumsgrundstücken

4.1 Ausgangslage

Seit einiger Zeit vergeben die Grundbuchämter bei Grundstücken im Miteigentum je Miteigentumsanteil eine separate Grundbuchnummer im Bereich ab 50000. Diese Miteigentumsgrundstücke müssen zwingend einen eigenen Katasterwert aufweisen.

Der Liegenschaftsbeschrieb sieht ähnlich aus wie bei Stockwerkeigentum, z.B.:

Stammgrundstück

Grundstück Nr. 5312

- Fildernstrasse
- Stammgrundstück zu Miteigentum
- Autoeinstellhalle

Miteigentumsgrundstück

Grundstück Nr. 50247

- Fildernstrasse
- Miteigentum an GRDST 5312 1/14 Anteil
- Autoeinstellplatz

4.2 Betreffend die Schätzung von selbständigen Miteigentumsgrundstücken gilt deshalb folgende Weisung:

Miteigentumsgrundstücke ohne Zuweisung einer Sondernutzung

- Für das Stammgrundstück wird der Katasterwert nach den Richtlinien der betreffenden Objektart festgesetzt.
- Der festgesetzte Katasterwert wird im Stammgrundstück auf „Null“ gesetzt.
- Die Miteigentumsgrundstücke erhalten den anhand des Miteigentumsanteils vom Katasterwert des Stammgrundstücks abgeleiteten Katasterwert.
- Weder beim Stammgrundstück noch beim Miteigentumsgrundstück werden die Bewertungsgrundlagen ausgedrückt.

Miteigentumsgrundstücke mit Zuweisung einer Sondernutzung

- Für das Stammgrundstück wird lediglich - analog StWE - der Realwert festgesetzt.
- Der festgesetzte Realwert wird im Stammgrundstück auf „Null“ gesetzt. Der Katasterwert der Miteigentumsgrundstücke wird analog der Stockwerkeigentumsgrundstücke festgesetzt. Es ist das Einlageblatt „Miteigentum“ zu verwenden. Dieses ist ähnlich demjenigen „Stockwerkeigentum“.
- Allfällige Mehr- oder Minderwerte (Mitanteilskorrekturen, Ausbauten, usw.) sind im Realwert zu berücksichtigen.

5. Ergänzende Weisung zum Beschlussprotokoll der Besprechung vom 6. April 1989 betreffend „Vorgehen bei der Neuschätzung zusammengesetzter Schätzungsgegenstände“

5.1 Problematik

In diesem Beschlussprotokoll wurde festgehalten,

1. Jedes Grundstück, das gemäss § 24 ein Schätzungsgegenstand ist, muss in seiner Gesamtheit der Neuschätzung unterzogen werden.
2. Separate Neuschätzung einzelner Grundstückteile und separate Verwaltung der entsprechenden In-Kraft-ab-Daten ist nicht erlaubt. Dies gilt auch für Grundstücke, die landwirtschaftliche und nichtlandwirtschaftliche Anteile aufweisen.

3. Bei der Feststellung, ob bei einer Revisionsschätzung die Abweichung weniger als 30% beträgt und somit keine Neuschätzung auszulösen ist, ist als Vergleich der Wert des Gesamtgrundstückes heranzuziehen.

Diese Weisung wurde für die Neuschätzung der nichtlandwirtschaftlichen Grundstücke ab dem Jahre 1989 erlassen. Sie hat heute grundsätzlich noch Gültigkeit.

Nach Auskunft des Rechtsdienstes der Dienststelle Steuern lässt sich allerdings keine gesetzliche Bestimmung herleiten, dass die verschiedenen Schätzungsgegenstände innerhalb eines Grundstückes zwingend gleichzeitig geschätzt werden müssten. Eine Lockerung dieser Regelung ist daher aus verwaltungs-ökonomischen Gründen angebracht.

Insbesondere werden bei der landwirtschaftlichen Neuschätzung nichtlandwirtschaftliche Schätzungsgegenstände nur dann neu geschätzt, wenn Revisionsgründe oder Zweckänderungen vorliegen.

5.2 Weisung

Ein zusammengesetzter Schätzungsgegenstand wird auf Grund der Hauptnutzungsart als ganzes geschätzt. Wobei bei Neuschätzung rechtskräftige Teilwerte, die noch aktuell sind, übernommen werden können.

Die Hauptnutzungsart wird wie folgt bestimmt:

- Bei landwirtschaftlichen Betrieben gilt als Hauptnutzungsart der Objektartencode 40 auch dann, wenn eine andere Nutzung den höchsten Anteil am Katasterwert einnimmt.
- Bei den übrigen Grundstücken wird die Hauptnutzung aufgrund des höchsten Anteils am Katasterwert bestimmt.

Die Inkraftsetzung der Katasterschätzung erfolgt nach der Regelung des Schätzungsgrundes:

- Neuschätzung gemäss § 8 SchG: Datum der Verfahrenseröffnung
- Revisionsschätzung gemäss § 9 SchG: Eintritt des Revisionsgrundes
- Berichtigung gemäss § 10 SchG: Datum der Verfahrenseröffnung

Bereits vorliegende Teilwerte werden übernommen, so fern deren Aktualität offensichtlich ist. Der Entscheid liegt beim Schätzungsexperten / Schätzer.

Luzern, 10. Mai 2000 Ge/PI

6. Weisung betreffend WEG / KWE Bauten

6.1 Ausgangslage

Bei WEG/KWE Liegenschaften sind die vorgegebenen Kostenmieten gemäss Lastenplan des Bundesamtes für Wohnungswesen am Markt heute meist nicht mehr realisierbar. Der Bund verbilligt zwar die Wohnungen mittels eines rückzahlbaren und verzinslichen Darlehens, um die sogenannte Grundverbilligung. Selbst diese grundverbilligten Mietzinse akzeptiert der heutige Markt teilweise nicht mehr. Die ausbezahlte Grundverbilligung, dies hält der Bund ausdrücklich fest, ist ein Darlehen. Die Grundverbilligung ist deshalb kein Ertrag aus Mieten im üblichen Sinne.

Bei bisheriger Praxis wird die Katasterschätzung auf Grund der Kostenmiete vorgenommen. Daraus ergeben sich ausschliesslich Ertragswertschätzungen. Diese sind in der Regel höher als die vom Bundesamt genehmigten Anlagekosten. Dies kann aber nicht im Sinne des Gesetzgebers sein.

6.2 Neue Praxis

Es drängt sich deshalb eine Praxisänderung bei der Bewertung dieser Liegenschaften auf. Zukünftig gilt folgende Bewertungspraxis:

1. Realwert

Neubauten

Für die Berechnung des Realwertes sind die vom Bundesamt für Wohnungswesen (BWO) genehmigten Anlagekosten inkl. Landwert massgebend. Ausnahmen müssen begründet werden.

Bestehende Objekte

Gemäss Basisobjekt

2. Ertragswert

Neubauten

Zur Berechnung des Ertragswertes werden die grundverbilligten Mieten im Durchschnitt der ersten zehn Jahre herangezogen und der ausgewiesene Hyposatz gemäss Lastenplan BWO berücksichtigt.

Bestehende Objekte

Bauten bis zu einem Alter von 10 Jahren werden wie Neubauten berechnet. Allfällige vom BWO genehmigte Systemierungen im Anstieg der Mieten sind zu berücksichtigen. Bauten ab dem 11. Jahr werden bis zur Entlassung aus dem WEG / KWE nach den aktuellen Jahresmietzinse am Bewertungsstichtag berechnet.

6.3 Revisionsgründe

Für alle WEG / KWE-Objekte gelten grundsätzlich die Revisionsgründe gemäss § 9 SchG und § 3 SchV.

Bei Objekten die von der Entschuldungsaktion des Bundes betroffen sind, ist zu überprüfen ob sich daraus ein Revisionsgrund ergibt.

Eine Entlassung von Bauten aus dem WEG / KWE ist ein zwingender Revisionsgrund.

6.4 Bewertung

Entlassene und / oder eventuell auch entschuldete Objekte sind als übliche Renditeobjekte gemäss geltender Schätzungspraxis zu bewerten.

6.5 Organisation

Ab sofort werden alle WEG / KWE Bauten durch Spezialexperten geschätzt.

Luzern, 29. September 2000 Ge/PI

Listen / Verzeichnisse

1. Landesindex der Konsumentenpreise

Aufgehoben

2. Objektarten-Codes

Code	Objektart	Umschreibung / Beispiele
	Nichtüberbaute NL-Grundstücke	
01	nichtüberbautes Grundstück	Bauland
02	nichtüberbaubares Grundstück	Park, Spielplatz, Uferanlage
03	Grundstück mit Tiefbauten	Parkplatz, Sportanlage, Lagerplatz, Kiesgrube
04	Bestockte Fläche	ehemals Wald ohne amtl. Feststellung
05	Baurechtgeber	baurechtsbelastetes Grundstück
	Wohnobjekte	
10	Einfamilienhaus	(ev. mit Anteil Kleinwohnung oder Gewerbe ¹)
11	StWE für Wohnzwecke	Eigentumswohnung, Terrassenwohnung, ev. Reiheneinfamilienhaus
12	Mehrfamilienhaus / Wohn- und Geschäftshaus	(ev. mit Anteil Geschäft/Gewerbe ²)
13	Zweitobjekt Wohnhaus	Ferienhaus, Wochenendhaus
14	Zweitobjekt StWE	Eigentumswohnung für Ferien/Wochenende
15	Nebenbaute	Garage, Einstellhalle, Wasch-, Holzhaus, Gartenhaus
16	Nebenbaute StWE	Garage, Einstellhalle, Bastelraum
	Geschäft / Gewerbe / Industrie	
20	Geschäftshaus / Wohn- und Geschäftshaus	ev. mit Anteil Wohnungen ³
21	StWE für Geschäftszwecke	Büro, Laden, Gewerberaum, Atelier, Praxis
22	Gastgewerbebaute	Hotel, Restaurant, Café
23	Private Anlage für Freizeit und Sport	Tennishalle, Campinganlage, Vereinshaus
24	Gewerbebaute	(ev. mit Anteil Wohnungen ⁴ , Parkhaus
25	Industrie- und Grossgewerbebaute	(ev. mit Anteil Wohnungen ⁵)
26	Nebenbaute	Lagergebäude, Betriebsgebäude, Garage, Einstellhalle
27	Gärtnerei	alle Betriebsarten, Baumschule
	Öffentliche Objekte	
30	Verwaltungsbaute	Gemeindehaus, Gerichtsgebäude, Werkhof
31	Schulbaute	Kindergarten, Berufsschule, Universität
32	übrige öffentliche Baute	öffentl. + privates Heim, Klinik, Kurhaus, Jugendhaus
33	kirchliche Baute	nur für Kultuszwecke (Kirche, Kapelle)

Code	Objektart	Umschreibung / Beispiele
34	Ent- und Versorgungsanlage	ARA, Wasserversorgung, Stromversorgung, Gas, Telekommunikation
	Landwirtschaftliche Objekte	
40	Landwirtschaft allgemein	Sammelcode für Grdst mit mehreren landw. Nutzungsarten
41	Wohnhaus	Bauernhaus, ev. mit Zusatzwohnungen
42	spezialisiertes Ökonomiegebäude	Intensivbetriebe (Rinder-, Schweinemast-, Legehennenstall)
43	übriges Ökonomiegebäude	Scheune, Remise, Hühnerhaus, Weidstall
44	Hofraum und Gebäudeplatz	Gebäudegrundfläche, Verkehrsfläche
45	Acker, Wiese, Weide	(auch für Freilandgemüseanbau)
46	Alpweide	
47	Streuland	Feldgehölz
48	Intensivobstanlage	Kirsch-, Apfelkultur
49	Reben	Weinberg, Rebland
	Wald	
51	Wald	(Wald im Eigentum von NP)
53	öffentlicher Wald	(Wald im Eigentum von JP)
	Rechte	
60	Rechte	Korporationsrecht, Holzgerechtigkeit, Viehauftriebsrecht
61	Baurechtsland BGGB unterstellt	Land z.G. Baute in L-Zone und BGGB unterstellt
	übrige nichtüberbaute Grundstücke	
70	Verkehrsfläche	Strasse, Platz, Weg
71	Gewässer	See, Fluss, Bach, Teich
72	unkultiviertes Gebiet	Feld, Sumpf, Geschiebe, Geröll
¹ Anteil Kleinwohnung oder Gewerbe darf nicht mehr als 1/3 (Jahresmietwert) betragen, ansonsten Code 12 oder 24 ² Anteil Geschäft/Gewerbe (Jahresmietwert) darf nicht mehr als 1/3 der Liegenschaft betragen, ansonsten Code 20 ³ Anteil Wohnen (Jahresmietwert) darf nicht über 2/3 der Liegenschaft beanspruchen, ansonsten Code 12 ⁴ Anteil Wohnen (Jahresmietwert) darf nicht über 2/3 der Liegenschaft beanspruchen, ansonsten Code 10 oder 12 ⁵ Anteil Wohnen (Jahresmietwert) darf nicht über 2/3 der Liegenschaft beanspruchen, ansonsten Code 10 oder 12		

3. Abkürzungen im Schätzungsprotokoll

Position	Abkürzung
KONSTRUKTION / AUSBAU	
BETON	B
KALKSANDSTEIN	MK
BACKSTEIN	MB
STAHL	ST
HOLZ	H
ZWEI-SCHALEN-MAUERWERK	2S-MW
AUSSENDÄMMUNG	AD
UNTERDACH	UD
GLAS	GL
EINFACHVERGLASUNG	EV
DOPPELVERGLASUNG	DV
ISOLIERVERGLASUNG	IV
LAMELLENSTOREN	LAM
ROLLLADEN	ROL
JALOUSIEN/KLAPPLADEN	JL / KL
GASZENTRALHEIZUNG	GAS-ZH
OELZENTRALHEIZUNG	OEL-ZH
WÄRMEPUMPE	WP
SANITÄR	
BADEWANNE	BAD
DUSCHE	DU
DAMPFDUSCHE	D-DU
WASSERKLOSETT	WC
DUSCH WC	WC-AUT
PISSOIR	PIS
BIDET	BI
WASCHTISCH	LAV
DOPPELWASCHTISCH	D'LAV
BOILER	BOIL
WASCHKÜCHE	
WASCHMASCHINE	WM
TUMBLER	TU
TROG	TR
WÄSCHETROCKNER	WTR
KÜCHE	
ELEMENTE	E
GRANITABDECKUNG	GA
WANDSCHRANK	WS

Position	Abkürzung
PLATTEN-HERD	PL-H
HERD MIT GLASKERAMIK	GK
GLASKERAMIK-RECHAUD	GKR
DAMPFABZUG	DA
HOCHBACKOFEN	HBO
STEAMER	ST
MIKROWELLE	MW
GESCHIRRWASCHAUTOMAT	GWA
KÜHLSCHRANK	KS
TIEFKÜHLSCHRANK	TK
FOOD-CENTER	FC
KOCHINSEL	KI
ZUSATZNUTZUNG	
CHEMINÉE	CH
KACHELOFEN	KO
WINTERGARTEN	WG
GARTENSITZPLATZ	GS
PERGOLA	PG
BALKON	BK
TERRASSE	TER
WHIRLPOOL	WP
SCHWIMMBECKEN	SB
ALARMANLAGE	AA
ZENTRALE STAUBSAUGERANLAGE	ZS
PHOTOVOLTAIKANLAGE	PVA

Steuerrecht

1. Mietwertverordnung

vom 31. Oktober 2000*

Der Regierungsrat des Kantons Luzern, gestützt auf § 28 Absätze 1b sowie 2-4 des Steuergesetzes vom 22. November 1999¹, auf Antrag des Finanzdepartementes, beschliesst:

I. Berechnung des Mietwertes

§ 1 Ordentliche Bemessung

¹ Der steuerbare Mietwert von selbstgenutzten nichtlandwirtschaftlichen Liegenschaften bemisst sich nach den gemäss Anhang 1 dieser Verordnung festgelegten Prozenten des Mietwertes, der dem letzten rechtskräftigen und von Grund auf neu ermittelten Katasterwert gemäss Schätzungsgesetz vom 27. Juni 1961² zugrunde liegt.

² Der steuerbare Mietwert von selbstgenutzten Betriebswohnungen selbstbewirtschafteter landwirtschaftlicher Gewerbe bemisst sich nach den gemäss Anhang 2 dieser Verordnung festgelegten Bestimmungen.³

³ Der steuerbare Mietwert von selbstgenutzten nichtlandwirtschaftlichen Liegenschaften im Baurecht bemisst sich nach Absatz 1 unter Abzug der geleisteten Baurechtszinsen.

§ 2 Ausserordentliche Bemessung

¹ Die Veranlagungsbehörde hat den steuerbaren Mietwert durch Vergleich mit Mietzinsen oder Mietwerten für ähnliche Objekte in gleicher Lage oder durch Schätzung zu ermitteln, wenn

- a. Steuerpflichtige glaubhaft machen, dass der nach § 1 berechnete Mietwert 70 Prozent der mittleren Marktmiete in der Steuerperiode übersteigt,
- b. der nach § 1 berechnete Mietwert offensichtlich von 70 Prozent der mittleren Marktmiete in der Steuerperiode abweicht,
- c. Steuerpflichtige eine Wohnung im eigenen Mehrfamilienhaus nutzen.

² Wird der steuerbare Mietwert durch Schätzung ermittelt, sind die Lage und das Alter des Gebäudes, die Anzahl, Grösse und Ausstattung der Räume sowie der zu dem Gebäude gehörende Umschwung angemessen zu berücksichtigen.

§ 3 Herabsetzung des Mietwertes

¹ Der steuerbare Mietwert einer Liegenschaft nach § 1 Absätze 1 und 3, die eine steuerpflichtige Person an ihrem Wohnsitz dauernd selbst bewohnt, wird auf Antrag herabgesetzt, soweit er 25 Prozent der Bruttoeinkünfte (Einkünfte vor Abzügen gemäss Steuerveranlagung) ohne den Mietwert übersteigt und bei Alleinstehenden unter 18'000 Franken (25'600 Franken Marktmiete) sowie bei Personen, denen der Tarif gemäss § 57 Absatz 2 des Steuergesetzes zusteht, unter 25'200 Franken (36'000 Franken Marktmiete) liegt. Der steuerbare Mietwert beträgt mindestens 60 Prozent der mittleren Marktmiete.

² Die Herabsetzung des Mietwertes entfällt, sofern das steuerbare Vermögen bei Alleinstehenden 55'000 Franken und bei Personen, denen der Tarif gemäss § 57 Absatz 2 des Steuergesetzes zusteht, 110'000 Franken übersteigt.

³ Die Herabsetzung des Mietwertes wird jedoch auch gewährt, wenn das steuerbare Vermögen die in Absatz 2 genannten Beträge übersteigt, sofern der Steuerwert des am Wohnsitz dauernd selbstgenutzten Wohneigentums 75 Prozent des Steuerwertes aller Vermögenswerte (Aktiven vor Abzug der Schulden) gemäss Steuerveranlagung übersteigt.

⁴ Die Pauschale der Liegenschaftsunterhaltskosten wird vom herabgesetzten steuerbaren Mietwert berechnet.

II. Schlussbestimmungen

§ 4 Aufhebung eines Erlasses

Die Verordnung über den steuerbaren Mietwert von selbstgenutzten Liegenschaften ab Steuerperiode 1995/96 (Eigenmietwertverordnung) vom 25. November 1994⁴ wird aufgehoben.

§ 5 Inkrafttreten

Die Verordnung tritt am 1. Januar 2001 in Kraft. Sie ist zu veröffentlichen.

*G 2000 335

¹SRL Nr. 620. Auf dieses Gesetz wird im Folgenden nicht mehr hingewiesen

²SRL Nr. 626

³Fassung gemäss Änderung vom 14. Dezember 2004, in Kraft seit dem 1. Januar 2005 (G 2004 623).

⁴G 1994 445 (SRL Nr. 625)

Anhang 1

Gemeindeguppen ab 2020

Gemeinde	Gruppe	Gemeinde	Gruppe	Gemeinde	Gruppe
Adligenswil	4	Greppen	6	Reiden	8
Aesch	8	Grossdietwil	8	Rickenbach	8
Alberswil	8	Grosswangen	8	Roggliwil	8
Altbüron	8	Hasle	8	Römerswil	8
Altishofen	8	Hergiswil	9	Romoos	9
Altwis	8	Hildisrieden	8	Root	3
Ballwil	7	Hitzkirch	8	Rothenburg	3
Beromünster	8	Hochdorf	7	Ruswil	8
Buchrain	3	Hohenrain	8	Schenkon	6
Büron	8	Honau	5	Schlierbach	8
Buttisholz	8	Horw	2	Schongau	9
Dagmersellen	8	Inwil	7	Schötz	8
Dierikon	3	Knutwil	8	Schüpfheim	8
Doppleschwand	8	Kriens	2	Schwarzenberg	8
Ebikon	2	Luthern	9	Sempach	6
Egolzwil	8	Luzern	1	Sursee	1
Eich	6	Malters	8	Triengen	8
Emmen	3	Mauensee	8	Udligenswil	4
Entlebuch	8	Meggen	11	Ufhusen	9
Ermensee	8	Meierskappel	6	Vitznau	10
Eschenbach	7	Menznau	8	Wauwil	8
Escholzmatt- Marbach	8	Nebikon	8	Weggis	10
Ettiswil	8	Neuenkirch	7	Werthenstein	8
Fischbach	8	Nottwil	7	Wikon	8
Flühli	8	Oberkirch	6	Willisau	8
Gettnau	8	Pfaffnau	8	Wolhusen	8
Geuensee	8	Rain	8	Zell	8
Gisikon	5				

Mietwertansätze Einfamilienhäuser und Eigentumswohnungen ab 2020 (§ 1 Absatz 1)

Gemeinden Gruppe 1:
Luzern, Sursee

Gebäude erstellt:	1991 oder früher	zwischen 1992 und 2007	2008 oder später
Von Grund auf neu geschätzt	aktueller Mietwert in % des amtlich geschätzten Wertes	aktueller Mietwert in % des amtlich geschätzten Wertes	aktueller Mietwert in % des amtlich geschätzten Wertes
1997/1998	132.3	123.8	-
1999/2000	128.8	120.9	-
2001	124.7	117.6	-
2002	123.6	117.7	-
2003	122.3	119.6	-
2004	119.6	119.3	-
2005	119.0	120.3	-
2006	116.3	116.1	-
2007	113.8	114.3	-
2008	110.6	111.3	116.6
2009	108.9	108.7	111.5
2010	108.0	108.0	110.2
2011	106.5	106.5	107.8
2012	105.2	105.2	106.8
2013	105.0	105.0	106.1
2014	103.4	103.4	104.7
2015	101.8	101.8	104.1
2016	100.7	100.7	101.4
ab 2017	100.0	100.0	100.0
Von den Mietwerten sind 70 Prozent steuerbar.			

Gemeinden Gruppe 2:
Ebikon, Horw, Kriens

Gebäude erstellt:	1991 oder früher	zwischen 1992 und 2007	2008 oder später
Von Grund auf neu geschätzt	aktueller Mietwert in % des amtlich geschätzten Wertes	aktueller Mietwert in % des amtlich geschätzten Wertes	aktueller Mietwert in % des amtlich geschätzten Wertes
1997/1998	131.1	122.3	-
1999/2000	127.3	119.4	-
2001	123.4	115.9	-
2002	122.1	116.1	-
2003	120.7	118.0	-
2004	118.1	117.7	-
2005	117.4	118.5	-
2006	114.8	114.5	-
2007	112.1	112.6	-
2008	108.9	109.6	117.1
2009	107.1	107.1	111.6
2010	106.3	106.3	110.3
2011	104.8	104.8	107.8
2012	104.2	104.2	106.8
2013	102.7	102.7	106.1
2014	101.5	101.5	104.7
2015	100.9	100.9	104.1
2016	100.0	100.0	101.4
ab 2017	100.0	100.0	100.0
Von den Mietwerten sind 70 Prozent steuerbar.			

Gemeinden Gruppe 3:
Buchrain, Dierikon, Emmen, Root, Rothenburg

Gebäude erstellt:	1991 oder früher	zwischen 1992 und 2007	2008 oder später
Von Grund auf neu geschätzt	aktueller Mietwert in % des amtlich geschätzten Wertes	aktueller Mietwert in % des amtlich geschätzten Wertes	aktueller Mietwert in % des amtlich geschätzten Wertes
1997/1998	132.8	123.9	-
1999/2000	129.0	120.9	-
2001	124.9	117.4	-
2002	123.7	117.6	-
2003	122.3	119.5	-
2004	119.6	119.2	-
2005	118.9	120.1	-
2006	116.2	116.0	-
2007	113.6	114.0	-
2008	110.3	111.0	117.1
2009	108.5	108.5	111.6
2010	107.6	107.6	110.3
2011	106.2	106.2	107.8
2012	105.0	105.0	106.8
2013	104.1	104.1	106.1
2014	102.5	102.5	104.7
2015	102.8	102.8	104.1
2016	101.1	101.1	101.4
ab 2017	100.0	100.0	100.0
Von den Mietwerten sind 70 Prozent steuerbar.			

Gemeinden Gruppe 4:
Adligenswil, Udligenswil

Gebäude erstellt:	1991 oder früher	zwischen 1992 und 2007	2008 oder später
Von Grund auf neu geschätzt	aktueller Mietwert in % des amtlich geschätzten Wertes	aktueller Mietwert in % des amtlich geschätzten Wertes	aktueller Mietwert in % des amtlich geschätzten Wertes
1997/1998	133.1	120.8	-
1999/2000	129.4	117.8	-
2001	125.4	114.3	-
2002	124.1	114.4	-
2003	122.6	116.5	-
2004	119.6	116.1	-
2005	118.8	117.1	-
2006	115.9	113.5	-
2007	113.0	111.8	-
2008	109.3	109.2	116.6
2009	107.4	106.8	111.5
2010	106.5	106.2	110.2
2011	104.8	104.8	107.8
2012	104.2	104.2	106.8
2013	102.7	102.7	106.1
2014	101.5	101.5	104.7
2015	100.9	100.9	104.1
2016	100.0	100.0	101.4
ab 2017	100.0	100.0	100.0
Von den Mietwerten sind 70 Prozent steuerbar.			

Gemeinden Gruppe 5:
Gisikon, Honau

Gebäude erstellt:	1991 oder früher	zwischen 1992 und 2007	2008 oder später
Von Grund auf neu geschätzt	aktueller Mietwert in % des amtlich geschätzten Wertes	aktueller Mietwert in % des amtlich geschätzten Wertes	aktueller Mietwert in % des amtlich geschätzten Wertes
1997/1998	134.8	122.4	-
1999/2000	131.1	119.3	-
2001	127.1	115.8	-
2002	125.7	115.9	-
2003	124.2	118.0	-
2004	121.1	117.6	-
2005	120.4	118.6	-
2006	117.4	115.0	-
2007	114.4	113.3	-
2008	110.7	110.6	116.6
2009	108.8	108.2	111.5
2010	107.9	107.5	110.2
2011	106.2	106.2	107.8
2012	105.0	105.0	106.8
2013	104.1	104.1	106.1
2014	102.5	102.5	104.7
2015	102.8	102.8	104.1
2016	101.1	101.0	101.4
ab 2017	100.0	100.0	100.0
Von den Mietwerten sind 70 Prozent steuerbar.			

Gemeinden Gruppe 6:
Eich, Greppen, Meierskappel, Oberkirch, Schenkon, Sempach

Gebäude erstellt:	1991 oder früher	zwischen 1992 und 2007	2008 oder später
Von Grund auf neu geschätzt	aktueller Mietwert in % des amtlich geschätzten Wertes	aktueller Mietwert in % des amtlich geschätzten Wertes	aktueller Mietwert in % des amtlich geschätzten Wertes
1997/1998	132.1	123.4	-
1999/2000	128.4	120.2	-
2001	124.5	116.6	-
2002	123.1	116.7	-
2003	121.8	118.5	-
2004	119.0	118.3	-
2005	118.2	119.2	-
2006	115.4	114.9	-
2007	112.6	112.9	-
2008	109.1	109.8	118.1
2009	107.3	107.1	112.0
2010	106.4	106.4	110.5
2011	104.8	104.8	107.8
2012	104.2	104.2	106.8
2013	102.7	102.7	106.1
2014	101.5	101.5	104.7
2015	100.9	100.9	104.1
2016	100.0	100.0	101.4
ab 2017	100.0	100.0	100.0
Von den Mietwerten sind 70 Prozent steuerbar.			

Gemeinden Gruppe 7:

Ballwil, Eschenbach, Hochdorf, Inwil, Neuenkirch, Nottwil

Gebäude erstellt:	1991 oder früher	zwischen 1992 und 2007	2008 oder später
Von Grund auf neu geschätzt	aktueller Mietwert in % des amtlich geschätzten Wertes	aktueller Mietwert in % des amtlich geschätzten Wertes	aktueller Mietwert in % des amtlich geschätzten Wertes
1997/1998	134.7	125.2	-
1999/2000	130.6	122.0	-
2001	125.9	118.6	-
2002	124.5	118.7	-
2003	123.1	120.5	-
2004	120.3	120.2	-
2005	119.5	120.9	-
2006	116.8	116.6	-
2007	113.9	114.5	-
2008	110.5	111.4	118.6
2009	108.6	108.6	112.2
2010	107.7	107.7	110.6
2011	106.2	106.2	107.8
2012	105.0	105.0	106.8
2013	104.1	104.1	106.1
2014	102.5	102.5	104.7
2015	102.8	102.8	104.1
2016	101.1	101.1	101.4
ab 2017	100.0	100.0	100.0
Von den Mietwerten sind 70 Prozent steuerbar.			

Gemeinden Gruppe 8:

Aesch, Alberswil, Altbüren, Altshofen, Altwis, Beromünster, Büron, Buttisholz, Dagmersellen, Doppleschwand, Egolzwil, Entlebuch, Ermensee, Escholzmatt-Marbach, Ettiswil, Fischbach, Flühli, Gettnau, Geuensee, Grossdietwil, Grosswangen, Hasle, Hildisrieden, Hitzkirch, Hohenrain, Knutwil, Malters, Mauensee, Menznau, Nebikon, Pfaffnau, Rain, Reiden, Rickenbach, Roggliswil, Römerswil, Ruswil, Schlierbach, Schötz, Schüpfheim, Schwarzenberg, Triengen, Wauwil, Werthenstein, Wikon, Willisau, Wolhusen, Zell

Gebäude erstellt:	1991 oder früher	zwischen 1992 und 2007	2008 oder später
Von Grund auf neu geschätzt	aktueller Mietwert in % des amtlich geschätzten Wertes	aktueller Mietwert in % des amtlich geschätzten Wertes	aktueller Mietwert in % des amtlich geschätzten Wertes
1997/1998	133.4	123.9	-
1999/2000	129.3	120.8	-
2001	124.7	117.4	-
2002	123.3	117.5	-
2003	121.9	119.3	-
2004	119.1	119.0	-
2005	118.4	119.7	-
2006	115.6	115.4	-
2007	112.8	113.4	-
2008	109.4	110.3	118.6
2009	107.5	107.5	112.2
2010	106.7	106.7	110.6
2011	105.1	105.1	107.8
2012	103.7	103.7	106.8
2013	102.8	102.8	106.1
2014	102.6	102.6	104.7
2015	101.9	101.9	104.1
2016	101.7	101.7	101.4
ab 2017	100.0	100.0	100.0
Von den Mietwerten sind 70 Prozent steuerbar.			

Gemeinden Gruppe 9:
Hergiswil, Luthern, Romoos, Schongau, Uffhusen

Gebäude erstellt:	1991 oder früher	zwischen 1992 und 2007	2008 oder später
Von Grund auf neu geschätzt	aktueller Mietwert in % des amtlich geschätzten Wertes	aktueller Mietwert in % des amtlich geschätzten Wertes	aktueller Mietwert in % des amtlich geschätzten Wertes
1997/1998	131.8	125.5	-
1999/2000	127.3	122.2	-
2001	122.4	118.6	-
2002	121.1	118.7	-
2003	119.9	120.4	-
2004	117.5	120.1	-
2005	116.9	120.8	-
2006	114.4	116.2	-
2007	112.0	114.0	-
2008	108.9	110.6	119.1
2009	107.3	107.6	112.4
2010	106.5	106.8	110.8
2011	105.1	105.1	107.8
2012	103.7	103.7	106.8
2013	102.8	102.8	106.1
2014	102.6	102.6	104.7
2015	101.9	101.9	104.1
2016	101.7	101.7	101.4
ab 2017	100.0	100.0	100.0
Von den Mietwerten sind 70 Prozent steuerbar.			

Gemeinden Gruppe 10:
Vitznau, Weggis

Gebäude erstellt:	1991 oder früher	zwischen 1992 und 2007	2008 oder später
Von Grund auf neu geschätzt	aktueller Mietwert in % des amtlich geschätzten Wertes	aktueller Mietwert in % des amtlich geschätzten Wertes	aktueller Mietwert in % des amtlich geschätzten Wertes
1997/1998	131.4	125.9	-
1999/2000	128.0	122.6	-
2001	124.1	118.8	-
2002	122.7	119.0	-
2003	121.4	120.6	-
2004	118.7	120.2	-
2005	117.9	121.0	-
2006	115.2	116.2	-
2007	112.5	113.9	-
2008	109.0	110.5	119.5
2009	107.2	107.4	112.5
2010	106.4	106.5	110.9
2011	104.8	104.8	107.8
2012	104.2	104.2	106.8
2013	102.7	102.7	106.1
2014	101.5	101.5	104.7
2015	100.9	100.9	104.1
2016	100.0	100.0	101.4
ab 2017	100.00	100.0	100.0
Von den Mietwerten sind 70 Prozent steuerbar.			

Gemeinden Gruppe 11:
Meggen

Gebäude erstellt:	1991 oder früher	zwischen 1992 und 2007	2008 oder später
Von Grund auf neu geschätzt	aktueller Mietwert in % des amtlich geschätzten Wertes	aktueller Mietwert in % des amtlich geschätzten Wertes	aktueller Mietwert in % des amtlich geschätzten Wertes
1997/1998	131.2	124.9	-
1999/2000	127.6	121.7	-
2001	123.8	118.2	-
2002	122.5	118.3	-
2003	121.2	120.0	-
2004	118.4	119.7	-
2005	117.7	120.4	-
2006	115.0	115.8	-
2007	112.2	113.6	-
2008	108.9	110.3	117.7
2009	107.2	107.3	111.8
2010	106.4	106.5	110.4
2011	104.8	104.8	107.8
2012	104.2	104.2	106.8
2013	102.7	102.7	106.1
2014	101.5	101.5	104.7
2015	100.9	100.9	104.1
2016	100.0	100.0	101.4
ab 2017	100.0	100.0	100.0
Von den Mietwerten sind 70 Prozent steuerbar.			

Anhang 2

(Mietwertansätze landwirtschaftliche Betriebswohnungen) s. SRL Nr. 625 bzw. LU StB Bd. 2 Weisungen StG § 25 Nr. 5.

2. Steuereinheiten

s. Übersicht in LU StB Weisungen StG §§ 2/236 Nr. 1

3. Steuerliche Auswirkungen der Schätzung

3.1 Vermögens- und Einkommenssteuern bei Privatliegenschaften natürlicher Personen

Insbesondere zwei Schätzungswerte haben diesbezüglich steuerliche Wirkungen:

a. Katasterwert

Der Vermögenssteuerwert von Liegenschaften im Eigentum natürlicher Personen (inkl. Einzelfirmen und Personengesellschaften) entspricht 75% des Katasterwerts, wenn die steuerpflichtige Person die Liegenschaft an ihrem Wohnsitz dauernd selbst bewohnt und für diese gemäss Schätzungsgesetz ein Verkehrswert festgesetzt ist, und dem Katasterwert in allen übrigen Fällen (§ 48 StG). Bei einem Steuerfuss von 4,2 (Durchschnittswert) und dem Steuersatz von 1,3 bis 1,5 ‰ je Steuereinheit beträgt die Gesamtbelastung 5,46 bis 6,3 ‰, d.h. auf CHF 10'000.– Vermögen (nach Abzug von Grundpfandschulden und Sozialabzügen) fällt ein Vermögenssteuerbetrag von CHF 54.60 bis CHF 63.– an.

b. Mietwert

Im Rahmen der Katasterschätzung bildet dieser „nur“ einen Teilwert für die Berechnung des Verkehrswerts. Der für die Einkommenssteuer massgebende Mietwert beträgt 70% der mittleren Marktmiete (§ 28 Abs. 2 StG), wobei in der Regel davon ausgegangen wird, dass der im Schätzungsverfahren ermittelte Mietwert der mittleren Marktmiete entspreche. In Härtefällen ist eine Herabsetzung des Mietwerts von selbst bewohnten Liegenschaften möglich (§ 28 Abs. 4 StG). Bei einer Grenzsteuerbelastung von 12,6% bis 24,78% (Steuerfuss 4,2 und Steuersatz 3 bis 5,9%) bei Staat und Gemeinden und 1 bis 11,5% beim Bund beträgt die Einkommenssteuerbelastung auf CHF 10'000.– Eigenmiete zwischen CHF 1'360.– und CHF 3'628.–, wobei hier die Schuldzinsen und Unterhaltskosten zu berücksichtigen sind. Der im Schätzungsverfahren ermittelte Mietwert gelangt grundsätzlich in der Steuerperiode des Schätzungsjahres erstmals zur Anwendung. Für die weiteren Steuerperioden muss der Regierungsrat jeweils entscheiden, wieweit diese Mietwerte anzupassen sind (Anpassung an die aktuellen Verhältnisse). Dabei findet keine Neuschätzung statt, sondern es erfolgt eine allgemeine Anpassung der Mietwerte, die die unterschiedliche Mietpreisentwicklungen je nach regionaler Lage (Gemeindetypen) und Alter der Objekte berücksichtigt (§ 28 Abs. 3 StG).

3.2 Vermögens- und Einkommenssteuern bei Geschäftsliegenschaften natürlicher Personen

Der Vermögenssteuerwert bemisst sich gleich wie jener der Liegenschaften des Privatvermögens.

Steuerlich massgebender Ueberführungswert ist der Verkehrswert der Liegenschaft. Demnach unterliegt die Differenz zwischen dem Buchwert und dem Verkehrswert der Einkommenssteuer (Liquidationsgewinnsteuer).

Der Mietwert ist bei Geschäftsliegenschaften für die Einkommenssteuer von anderer Bedeutung. Der Mietwert stellt gleichzeitig sowohl Geschäftsaufwand als auch Einkommen des Steuerpflichtigen dar. Er beträgt steuerlich per Saldo demnach Null. Von Interesse kann der geschätzte Mietwert als Erfahrungszahl für eine Betriebsanalyse sein. Im Weiteren stellt er ein Kriterium für die Zuweisung von Liegenschaften zum Geschäfts- oder Privatvermögen dar.

3.3 Liegenschaften juristischer Personen

Bei diesen spielt die Schätzung steuerlich eine eher untergeordnete Rolle. Bedeutsam ist der Steuerwert - ausser für die Liegenschaftssteuer (vgl. Ziff. 4) - insbesondere für die Minimalsteuer gemäss § 95 StG. Diese kommt zur Anwendung, wenn der Steuerbetrag aus Gewinn- und Kapitalsteuer tiefer liegt als der Minimalsteuerbetrag - letzterer beträgt 2 % des Steuerwerts der Liegenschaft. Ausgenommen von der Minimalsteuer sind Grundstücke von Kapitalgesellschaften und Genossenschaften, welche die Voraussetzungen für die Bundeshilfe gemäss Wohnbau- und Eigentumsförderungsgesetz (Art. 51 und 52 WEG) erfüllen, sowie Grundstücke, auf denen sich zur Hauptsache (über 75%) der Betrieb eines nach kaufmännischer Art geführten Unternehmens der Eigentümerin oder einer diese beherrschenden natürlichen oder juristischen Person abwickelt, sofern letztere mindestens 25% des Steuerwerts des Grundstücks selber als Kapital eingelegt hat.

Ohne Einfluss ist der Kataster- oder Steuerwert auf die Kapitalsteuer, weil Kapitalgesellschaften nicht Vermögen, sondern einbezahltes Eigenkapital und Reserven versteuern.

In Einzelfällen ist für die Gewinnermittlung sowohl eine Verkehrswert- wie auch eine Mietwertschätzung von Bedeutung. Beispielsweise ist bei der Entnahme einer Liegenschaft aus der Gesellschaft ins Privatvermögen des Mehrheitsaktionärs die Angemessenheit des Entnahmepreises zu prüfen. Im Falle einer Mietpreiszahlung der Gesellschaft an Aktionär/innen und Liegenschaftsbesitzer/innen kann der Schätzungswert etwas über die Angemessenheit der Miete aussagen.

Bei Vereinen, Stiftungen und Korporationen verhält sich Nutzen und Anwendung der Schätzung ähnlich wie bei den natürlichen Personen.

Massgeblich ist der Verkehrswert der Liegenschaften bei der Bewertung von Wertpapieren ohne Kurswert. Bei dieser Bewertung wird neben dem Ertragswert der Substanzwert des Unternehmens eingesetzt, wobei für die Liegenschaften der Katasterwert herangezogen wird. Bei Immobiliengesellschaften wird ausschliesslich der Substanzwert verwendet.

3.4 Handänderungssteuer

Bei der Handänderungssteuer, welche grundsätzlich bei der Veräusserung eines Grundstücks erhoben wird, kann der Katasterwert für die Bestimmung des Handänderungswerts von Relevanz sein. Grundsätzlich besteht der Handänderungswert aus den für den Erwerb des Grundstücks erbrachten Leistungen des Erwerbers. Ist der Erwerbspreis jedoch nicht feststellbar, ist die Handänderungssteuer bei Grundstücken mit einer land- oder forstwirtschaftlichen Ertragswerterschätzung vom dreifachen Katasterwert, bei den übrigen Grundstücken vom einfachen Katasterwert zu berechnen. Das Gleiche gilt, wenn der vereinbarte Erwerbspreis diese Werte nicht erreicht (§ 7 Abs. 2 HStG) und es sich bei den Vertragsparteien um einander nahe stehende Personen handelt. Liegt aber in diesen Fällen der in Kraft stehende Katasterwert weit über jenem Preis, der für die Liegenschaft unter unabhängigen Dritten vernünftigerweise erzielt werden kann, ist auf den aktuellen Verkehrswert im Zeitpunkt der Handänderung abzustellen. Dieser muss unter Umständen durch die Abteilung Immobilienbewertung ermittelt werden.

3.5 Grundstückgewinnsteuer

Dieser unterliegen grundsätzlich Gewinne aus der Veräusserung von Liegenschaften des Privatvermögens sowie Liegenschaften ausserkantonaler Liegenschaftshändler/innen. Im Fall von Altbesitz (letzter steuerbegründender Erwerb der veräusserten Liegenschaft liegt mehr als 30 Jahre zurück) gilt in der Regel die vor 30 Jahren bestehende Katasterschätzung mit einem Zuschlag von 25% als Erwerbspreis (§ 11 GGStG).

Die Veräusserung von Liegenschaften des Geschäftsvermögens unterliegt nicht der Grundstückgewinn-, sondern der Einkommenssteuer (Ausnahme landwirtschaftlich geschätzte Grundstücke: Wertzuwachsge Gewinn unterliegt der Grundstückgewinnsteuer, wiedereingebrachte Abschreibungen unterliegen der Einkommenssteuer). Damit hat der Katasterwert bei der Veräusserung solcher Grundstücke keine Relevanz.

3.6 Erbschaftssteuer

Für die Bestimmung des erbschaftssteuerpflichtigen Werts von vererbten Liegenschaften ist der im Todeszeitpunkt geltende Vermögenssteuerwert gemäss § 48 StG massgebend (abzüglich allfälliger Schulden; § 7 EStG).