

## **BAND 4**



## **Band 4**

### **Inhaltsverzeichnis**

### **Sachregister**

### **Abkürzungsverzeichnis**

### **Weisungen Schatzungsgesetz**

**Rechtsgrundlagen**

**Allgemeine Bestimmungen**

**Nicht überbaute NL-Grundstücke**

**Überbaute NL-Grundstücke**

**Land- und forstwirtschaftliche Grundstücke**

**Anhang / Tabellen**



# Inhaltsverzeichnis

- I Rechtsgrundlagen**
- I/1 Gesetz über die amtliche Schätzung des unbeweglichen Vermögens (Schätzungsgesetz; SRL Nr. 626)**
- I/2 Vollziehungsverordnung zum Gesetz über die amtliche Schätzung des unbeweglichen Vermögens (Schätzungsverordnung; SRL Nr. 627)**
- I/3 Steuergesetz des Kantons Luzern (SRL Nr. 620)**
- I/4 Verordnung über die Gebühren im Schätzungswesen (SRL Nr. 686)**
- I/5 Spruchgebühren im Einspracheverfahren**
- I/7 Neuschätzungsbeschluss 2007 (NL)**
- I/8 Neuschätzungsbeschluss 2003 (NL)**
- I/9 Neuschätzungsbeschluss (L)**
- I/10 Weisungen betreffend die Verkehrswertschätzung von Liegenschaften zu steuerlichen Zwecken**
- II Allgemeine Bestimmungen nichtlandwirtschaftliche Grundstücke**
- II/1 Bedeutung der Werte**
  - 1. Realwert
  - 2. Ertragswert
  - 3. Katasterwert
  - 4. Mietwert von selbstgenutzten Liegenschaften
- II/2 Begriffsdefinitionen**
- II/3 Schätzungsgrundsätze**
  - 1. Neuschätzung
    - 1.1 Herleitung
    - 1.2 Umfang
  - 2. Revisionsschätzung
    - 2.1 Herleitung
    - 2.2 Revisionsgründe
    - 2.3 Umfang
  - 3. Berichtigung
    - 3.1 Herleitung

- 3.2 Umfang
- 4. Schätzungsverteilung
  - 4.1 Herleitung
  - 4.2 Umfang
- 5. Schätzungsgegenstand
  - 5.1 Begriff
  - 5.2 Zusammengesetzter Schätzungsgegenstand
  - 5.3 Betriebseinheit
  - 5.4 Bestandteil/Zugehör
  - 5.5 Investitionen Dritter
  - 5.6 Getrennte Schätzung von Dauerbaute und Boden
- 6. Rundung von Werten
  - 6.1 Rundungsregel
  - 6.2 Keine Rundung
  - 6.3 Fakultative Rundung
  - 6.4 Zwingende Rundung
- 7. Mindest-Katasterwert
  - 7.1 Grundsatz
  - 7.2 Ausnahmen
- 8. Rechtsmittelverfahren
  - 8.1 Grundsatz
  - 8.2 Einsprache
  - 8.3 Verwaltungsgerichtsbeschwerde
- 9. Sistierung

#### **II/4 Rechte und Lasten**

- 1. Begriff
- 2. Rechtsgrundlagen
- 3. Einfluss auf den Katasterwert
- 4. Bewertung

#### **III Bewertung nichtlandwirtschaftlicher Grundstücke ohne Bauten**

##### **III/1 Begriff**

##### **III/2 Basisobjekt**

1. Flächenmass
  - 1.1 Flächenmass beim Grundbuchsystem
  - 1.2 Flächenmass unvermessener Grundstücke
  - 1.3 Ausscheiden von Flächenanteilen
2. Bewertung
  - 2.1 Bewertungsgrundsatz
  - 2.2 Bewertungsfaktoren
  - 2.3 Landrichtwert/Katasterwert
  - 2.4 Bauzone II. Etappe
  - 2.5 Öffentliche Zone
  - 2.6 Übriges Gebiet
- III/3 Baurechtsbelastetes Grundstück**
  1. Begriff
  2. Schätzungsgrundsatz
  3. Bewertung
  4. Baurechtsähnliche Verhältnisse
  5. Der Wert des unausgeübten Baurechts
- III/4 Grundstück mit Anlagen (Tiefbauten)**
  1. Begriff
  2. Schätzungsgrundsatz
  3. Bewertung
    - 3.1 Grundsatz
    - 3.2 Realwert
    - 3.3 Ertragswert
    - 3.4 Katasterwert
- III/5 Abbau und Deponiegrundstück**
  1. Begriff
  2. Betriebsareal und Betriebsgebäude
    - 2.1 Betriebsareal
  3. Abbaugut
  4. Landwirtschaftliche Flächen
  5. Noch nicht rekultiviertes Land
    - 5.1 Deponien

6. Abbau durch Dritte
7. Bewertung durch Punktierung

#### **IV Bewertung nichtlandwirtschaftlicher Grundstücke mit Bauten**

##### **IV/1 Allgemeines**

1. Begriff
2. Bewertungsregeln

##### **IV/2 Basisobjekt**

1. Realwert
  - 1.1 Neuwert der Bauten (BKP 2)
  - 1.2 Nicht im Bauwert enthaltene Anlagen (BKP 3)
  - 1.3 Umgebung (BKP 4)
  - 1.4 Baunebenkosten (BKP 5)
  - 1.5 Rechte und Lasten
  - 1.6 Wertminderung
  - 1.7 Landwert
  - 1.8 Berechnung des Landwertes für Mehrflächen
  - 1.9 Miteigentumsanteile
  - 1.10 Realwert
2. Ertragswert
  - 2.1 Jahresmietwert
  - 2.2 Kapitalisierung
  - 2.3 Ertragswertberechnung
3. Katasterwert
  - 3.1 Gewichtung Realwert
  - 3.2 Gewichtung Ertragswert
4. Bereinigungen
5. Subjektiv dingliche Rechte an Grundstücken

##### **IV/3 Einfamilienhaus (EFH), Objektart 10**

1. Begriff
2. Realwert
3. Ertragswert
  - 3.1 Jahresmietwert



- 3.2 Kapitalisierung
- 3.3 Ertragswertberechnung
4. Katasterwert
5. Bereinigungen
6. Subjektiv dingliche Rechte an Grundstücken

#### **IV/4 Stockwerkeigentum (StWE), Objektart 11, 14, 16 und 21**

1. Begriff
2. Bewertung
3. Realwert
  - 3.1 Realwert des Stammgrundstückes
  - 3.2 Realwert des StWE-Grundstückes
4. Ertragswert
  - 4.1 Jahresmietwert
  - 4.2 Kapitalisierung
  - 4.3 Ertragswertberechnung
5. Katasterwert
6. Bereinigungen
7. Subjektiv dingliche Rechte an Grundstücken

#### **IV/5 Mehrfamilienhaus (MFH), Objektart 12**

1. Begriff
2. Bewertung
3. Realwert
4. Ertragswert
5. Katasterwert
6. Bereinigungen
7. Subjektiv dingliche Rechte an Grundstücken

#### **IV/6 Zweitobjekt**

1. Begriff
2. Realwert
3. Ertragswert
  - 3.1 Jahresmietwert
  - 3.2 Kapitalisierung
  - 3.3 Kapitalisierung

4. Katasterwert
5. Bereinigung
6. Subjektiv dingliche Rechte an Grundstücken

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

1. Begriff
2. Realwert
3. Ertragswert
4. Katasterwert
5. Bereinigung
6. Subjektiv dingliche Rechte an Grundstücken

**IV/8 Gastgewerbe, Objektart 22**

1. Begriff
  - 1.1 Nach gastgewerblichen Normen sind zu schätzen
  - 1.2 Nicht nach gastgewerblichen Normen zu schätzen
2. Realwert
3. Ertragswert
4. Katasterwert
5. Bereinigung
6. Subjektiv dingliche Rechte an Grundstücken

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

1. Begriff
2. Realwert
3. Ertragswert
4. Katasterwert
5. Bereinigung
6. Subjektiv dingliche Rechte an Grundstücken

**IV/10 Gewerbeobjekt, Objektart 24**

1. Begriff
2. Realwert
3. Ertragswert
4. Katasterwert
5. Bereinigung

6. Subjektiv dingliche Rechte an Grundstücken

#### **IV/11 Industrie und Grossgewerbe, Objektart 25**

1. Begriff
2. Realwert
3. Ertragswert
4. Katasterwert
5. Bereinigung
6. Subjektiv dingliche Rechte an Grundstücken

#### **IV/12 Transportanlage, Objektart 24**

1. Begriff
2. Realwert
3. Ertragswert
4. Katasterwert
5. Bereinigung
6. Subjektiv dingliche Rechte an Grundstücken

#### **IV/13 Ver- und Entsorgungsanlage**

1. Begriff
2. Realwert
- 2.1 Neuwert der Bauten
3. Ertragswert
4. Katasterwert
5. Bereinigung
6. Subjektiv dingliche Rechte an Grundstücken

#### **IV/14 Öffentliches Objekt, Objektart 30 - 33**

1. Begriff
2. Realwert
3. Ertragswert
4. Katasterwert
5. Bereinigung
6. Subjektiv dingliche Rechte an Grundstücken

#### **IV/15 Baurecht (Baurechtsbaute, Baurechtsnutzung)**

1. Begriff
2. Schätzungsgrundsatz

3. Realwert
4. Ertragswert
5. Katasterwert
6. Bereinigung
7. Subjektiv dingliche Rechte an Grundstücken

**IV/16 Unvollendetes Objekt**

1. Begriff
2. Bewertung
  - 2.1 Abbruchobjekt
  - 2.2 Objekt mit verwendbaren Bauteilen, ev. teilweise nutzbar
  - 2.3 Stockwerkeigentum
  - 2.4 Teilweise genutztes Objekt
3. Bereinigung
4. Subjektiv dingliche Rechte an Grundstücken

**V Land- und forstwirtschaftliche Grundstücke****V/1 Allgemeines**

1. Grundsatz
2. Rechtliche Grundlagen
3. Anwendungsbereich
  - 3.1 Bundesrecht
  - 3.2 Kantonales Recht

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

1. Grundsatz für die Zuordnung und Bewertung
2. Abgrenzungsfragen
  - 2.1 Zuständigkeit
  - 2.2 Regelung im Einzelnen
  - 2.3 Betriebe mit mehreren Wohnungen
  - 2.4 Sonderregelung bei Nebenbetrieben
  - 2.5 Produzierender Gartenbau
  - 2.6 Bewertung von landwirtschaftlichen Teilflächen durch die Schätzungsbehörde für nichtlandwirtschaftliche Grundstücke
- V/3 Forstwirtschaft (nichtlandwirtschaftliche Grundstücke mit Waldanteil)

1. Schätzungstechnische Zuordnung
- 1.1 Flächen mit amtlichem Feststellungsentscheid
- 1.2 Flächen mit Waldbäumen und/oder Waldsträuchern ohne amtlichen Feststellungsentscheid
- 1.3 Schätzungswerte für Wald

## **VI Anhang Tabellen**

### **VI/1 Neuwert der Bauten**

1. Wohnbaukostenindex
2. Definition Indexhaus Gebäudeversicherung
3. Richtwerte für die Bestimmung des Neubauwertes
4. Beispiele m3-Werte von Bautypen
5. Schwimmbad
6. Tankstellen
7. Liegenschaftsunterhalt, Energiespar- und Umweltschutzmassnahmen
8. Promilleanteile an den Gebäudekosten (BKP 2)

### **VI/2 Umgebung und Baunebenkosten**

1. Umgebung (BKP 4)
2. Baunebenkosten (BKP 5)

### **VI/3 Wertminderung**

1. Technische Altersentwertung
2. Bestimmung des mittleren wirtschaftlichen Alters
3. Wertminderung von Bestandteilen
4. Wertminderung von Umgebung (BKP 4)
7. Wertminderung von Baunebenkosten (BKP 5)
8. Lebensdauer von Baumaterialien, Apparaten und Installationen

### **VI/4 Landwert**

1. Landbewertung unter Berücksichtigung der Nutzung
2. Bewertung von Hofraum in der Landwirtschaftszone
3. Abbruchkosten
4. Pfählungen
5. Erschliessungskosten
6. Lageklassenzahl

### **VI/5 Mietwert**

1. Jahresmietwert Wohnen
2. Jahresmietwert von Geschäfts-, Gewerbe- und übrigen Flächen
3. Durchschnittsmietwerte in Fr./m<sup>2</sup>
4. Mietwert für Tierhaltungsräume in Fr./m<sup>2</sup>
5. Mietzinsindex Wohnen
6. Mietzienserhöhung/-senkung aufgrund von Hypothekarzinsveränderungen
7. Mietwerte von identischen Wohneinheiten
8. Mietwert Schwimmbad / Sauna

**VI/6 Kapitalisierung**

1. Zinssätze der Luzerner Kantonalbank ab 1975
2. Kapitalkosten
3. Bewirtschaftungskosten (Zuschläge zu den Kapitalkosten)

**VI/7 Katasterwert**

1. Katasterwert mit Einbezug des Ertragswertes
2. Katasterwert ohne Einbezug des Ertragswertes

**VI/8 Ergänzende Weisungen**

1. Weisung für die Neuschätzung der nichtlandwirtschaftlichen Grundstücke ohne Bauten (Nichtüberbaute NL-Grundstücke)
2. Weisung über Grundstücke, die sich in Überbauung befinden
3. Weisung über Bewertung von nichtüberbautem Land im übrigen Gemeindegebiet
4. Weisung über die Schätzungspraxis bei Miteigentumsgrundstücken
5. Ergänzende Weisung zum Beschlussprotokoll der Besprechung vom 6. April 1989 betreffend Vorgehen bei der Neuschätzung zusammengesetzter Schätzungsgegenstände
6. Weisung betreffend WEG / KWE Bauten

**VI/9 Listen / Verzeichnisse**

1. Landesindex der Konsumentenpreise
2. Objektarten-Codes
3. Eigentümer-Codes
4. Abkürzungen im Schätzungsprotokoll

**VI/10 Steuerrecht**

1. Mietwertverordnung
2. Steuereinheiten
3. Steuerliche Auswirkungen der Schätzung

**VI/11 Immobilienbewertung / Schätzer/innen**

1. Adressverzeichnis der kantonalen Schätzungsexperten
2. Adressverzeichnis der kantonalen Schätzer und Schätzerinnen für nichtlandwirtschaftliche Grundstücke
3. Expertenkreiseinteilung
4. Schätzer/innenzuteilung
5. Schätzer/innenzuteilung nach Gemeinden für nichtlandwirtschaftliche Grundstücke
6. Verzeichnis der Gemeindekanzleien
7. Verzeichnis der Grundbuchämter
8. Verzeichnis Immobilienbewertung
9. Adressverzeichnis der Kantonalen Schätzer und Schätzerinnen für landwirtschaftliche Grundstücke
10. Schätzer/innenzuteilung nach Gemeinden für landwirtschaftliche Grundstücke
11. Adressverzeichnis der Gemeindegachverständigen
12. Schätzer von speziellen Objekten





## Sachregister

### A

Abbau und Deponie, III / 5  
Abbruchkosten, VI / 4  
Abgrenzung Landwirtschaft / Nichtlandwirtschaft , V / 2  
Abkürzungen im Schätzungsprotokoll, VI / 9  
Abschreibungsbeschluss, II / 3  
Adressen kantonale Expert/innen, VI / 11  
Adressen Schätzer/innen LW, VI / 11  
Adressen SchätzerInnen NL, VI / 11  
Altersentwertung, VI / 3  
Altersentwertungsabzug, VI / 3  
Altersentwertungstabelle, VI / 3  
amtliche Schätzung, I / 1  
Anlage für Freizeit/Sport, Begriffsdefinition, IV / 9  
Anlage- und Unterhaltskosten, Abgrenzung, VI / 1  
Anlagen (Tiefbauten), III/4  
Anpassung Katasterwerte, I / 1  
Anschlusskosten, VI / 2  
Augenschein, I / 2  
Ausbeutung, III / 5  
Ausbeutung durch Dritte, III / 5  
Ausbeutungsgut, III / 5  
Ausgebeutetes, noch nicht rekultiviertes Land, III / 5  
Ausnützungstransfer, III / 2

### B

bäuerliches Bodenrecht, V / 1  
Basisobjekt, III / 2 ; IV / 2  
Baunebenkosten, IV / 2 ; VI / 2  
Baurecht, III / 3  
Baurecht (Baurechtsbaute, Baurechtsnutzung), IV / 15  
Baurechtsähnliche Verhältnisse, III / 3  
Baurechtsbelastetes Grundstück, III / 3  
Bauten, VI / 1  
Bautypen, VI / 1  
Bauzone, III / 2  
Bedeutung der Werte, II / 1

---

Begriffsdefinitionen Schätzungsgesetz, II / 2  
Beispiele m3-Werte von Bautypen, VI / 1  
Bereinigungen, IV / 2  
Berichtigung Katasterwert, II / 3  
beschleunigte Revisionsschätzung, I / 2  
beschleunigtes Katasterschätzungsverfahren, I / 4  
Bestandteil, II / 3  
Betriebsareal und Betriebsgebäude, III / 5  
Betriebseinheit, II / 3  
Bewertung, III / 2 ; III / 3 ; III/4  
Bewertung nach Punktierung, III / 5  
Bewertungsfaktoren, III / 2  
Bewertungsgrundsatz, III / 2  
Bewertungsregeln, IV / 1  
Bewertungsvorschriften, II / 3  
Bewirtschaftungskosten, VI / 6  
Bodenbewertung, VI / 4  
Bodenwert, II / 1

## D

Durchschnittsmietwert, VI / 5  
Durchschnittszinssatz, VI / 6

## E

Eigentümer-Codes, VI / 9  
Einfamilienhaus (EFH), Bewertung, IV / 3  
Einsprache, Katasterwert, II / 3  
Entsorgungsanlage, IV / 13  
Entwertung, VI / 3  
Ergänzende Weisungen, VI / 8  
Erschliessungskosten, VI / 2  
Ertragswert, I / 1 ; II / 1 ; IV / 2  
Ertragswertfaktor, VI / 7  
Ertragswertschätzung, V / 1  
Expertenkreis 1, VI / 11  
Expertenkreis 2, VI / 11  
Expertenkreis 3, VI / 11  
Expertenkreiseinteilung, VI / 11

## F

Flächenanteil, III / 5  
Flächenmass, III / 2  
Forstwirtschaft, V/4

---

---

Freizeitanlagen, Bewertung, IV / 9

## G

Gastgewerbe, Bewertung, IV / 8  
gastgewerbliche Normen, IV / 8  
Gebäudekosten, VI / 1  
Gebäudeneuwert, VI / 1  
Gebäudeversicherung, VI / 1  
Gebühren für Katasterschätzungen, I / 4  
Gebühren im Einspracheverfahren Katasterschätzungen, I / 5  
Gebühren im Schätzungswesen, I / 4  
Gemeindekanzleien, Verzeichnis, VI / 11  
Gemeindesachverständige, Verzeichnis, VI / 11  
Geschäftshaus, Bewertung, IV / 7  
Gewässerflächen, III / 2  
Gewerbeobjekt, Bewertung, IV / 10  
Golfanlagen, VI / 2  
Grossgewerbe und Industrie, IV / 11 ; VI / 1  
Grundbuchämter, VI / 11  
Grundbuchsystem, III / 2  
Grundstück mit Anlagen (Tiefbauten), III/4  
Grundstück, landwirtschaftliches, V  
Grundstücke ohne Bauten, III

## H

Hauptgruppen-Methode, VI / 3  
Hilfswerte, VI / 2  
Hofraum, Bewertung, VI / 4

## I

Immobilienbewertung, VI / 11  
Index Gebäudeversicherung, VI / 1  
Industrie, IV / 11  
Industriegeleise, VI / 2  
Investitionen Dritter, II / 3

## J

Jahresmiete, IV / 3  
Jahresmietwert, IV / 2 ; VI / 5

## K

kapitalisierter Jahresmietwert, II / 1

Kapitalisierung, VI / 6  
Kapitalisierungssatz, VI / 6  
Kapitalisierungszuschlag, VI / 6  
Kapitalkosten, VI / 6  
Katasterschätzung, I / 2 ; I / 3  
Katasterwert, II / 1 ; III / 2 ; IV / 2  
Katasterwert mit Einbezug des Ertragswerts, VI / 7  
Katasterwert ohne Einbezug des Ertragswerts, VI / 7  
Katasterwert von Rechten und Lasten, II / 4  
Katasterwertverteilung, II / 3

## L

Lageklassenmethode, IV / 2  
Land- und forstwirtschaftliche Grundstücke, I / 2 ; V  
Landesindex der Konsumentenpreise, Totalindex, VI / 9  
Landrichtwert, III / 2  
Landwert, VI / 4  
Landwirtschaftliche Flächen, III / 5  
landwirtschaftliche Grundstücke, I / 1 ; I / 2  
landwirtschaftliche Nutzfläche, III / 2  
landwirtschaftliche Schätzung, V / 1 ; V / 2  
landwirtschaftlicher Ertragswert, V / 3  
Lasten, II / 4  
Lebensalter, VI / 3  
Lebensdauer von Baumaterialien, Apparaten und Installationen, VI / 3  
Liegenschaftssteuer, I / 3  
Liegenschaftsunterhalt, Energiespar- und Umweltschutzmassnahmen, VI / 1

## M

Marktmiete, II / 1  
Mehrfamilienhaus, IV / 5 ; IV / 7  
Mietwert, VI / 5  
Mietwert von selbstgenutzten Liegenschaften, II / 1  
Mietwertverordnung, VI / 10  
Mietzinserhöhung/-senkung aufgrund von Hypothekarzinsveränderungen, VI / 5  
Mietzinsindex Wohnen, VI / 5  
Mindest-Katasterwert, II / 3  
Minimalsteuer, I / 3  
Miteigentum, IV / 4  
Miteigentumsgrundstücke, VI / 8  
mittleres wirtschaftliches Alter, VI / 3

## N

---

---

Nachführen der Katasterschätzungsakten, I / 2  
nachträgliche Vermögenssteuer, I / 3  
Nebenbetriebe, V / 2  
Nebenkosten, IV / 2 ; VI / 2  
Netzkostenbeitrag, VI / 2  
Neubauwert, VI / 1  
Neufestsetzung einer Schätzung, II / 3  
Neuschätzung, I / 1 ; II / 3  
Neuschätzung zusammengesetzter Schätzungsgegenstände, VI / 8  
Neuschätzungsbeschluss, I / 7  
Neuschätzungsbeschluss (L), I / 9  
Neuschätzungsbeschluss (NL), I / 8  
Neuwert, IV / 2 ; VI / 1  
Nicht überbaute NL-Grundstücke, III / 1 ; III / 2 ; III / 3 ; III / 5 ; III / 4  
Nichteintretensentscheid, II / 3  
nichtlandwirtschaftliche Grundstücke, I / 1 ; I / 2  
nichtlandwirtschaftliche Grundstücke: SchätzerInnenzuteilung, VI / 11  
Nichtüberbaute NL-Grundstücke, VI / 8  
Normmietwert, VI / 5

## O

Objektart 10, IV / 3  
Objektart 12, IV / 5 ; IV / 7  
Objektart 22, IV / 8  
Objektart 23, IV / 9  
Objektart 24, IV / 10 ; IV / 12  
Objektart 25, IV / 11  
Objektart 30 - 33, IV / 14  
Objektart 34, IV / 13  
Objektarten 11, 14, 16 und 21, IV / 4  
Objektarten 13 und 14, IV / 6  
Objektarten-Codes, VI / 9  
öffentliche Zone, III / 2  
Öffentliches Objekt , IV / 14

## P

produzierender Gartenbau, V / 2  
Promilleanteil an den Gebäudekosten BKP 2, VI / 1  
Prozent Methode, VI / 3

## R

Realwert, I / 1 ; II / 1 ; IV / 2  
Rechte und Lasten, II / 4  
Rechtliche Grundlagen, V / 1  
Rechtsmittel, II / 3

Referenzzinssatz, VI / 6  
Revisionsschätzung, I / 1 ; I / 2 ; II / 3  
Richtwerte für die Bestimmung des Neubauwertes (2004), VI / 1  
Rundung von Werten Schätzungswesen, II / 3

## S

Sauna, VI / 5  
Schätzer von speziellen Objekten, VI / 11  
SchätzerInnen, VI / 11  
SchätzerInnen für nichtlandwirtschaftliche Grundstücke, VI / 11  
SchätzerInnenzuteilung, VI / 11  
SchätzerInnenzuteilung nach Gemeinden LW, VI / 11  
SchätzerInnenzuteilung nach Gemeinden NL, VI / 11  
Schätzung, I / 1 ; I / 2  
Schätzung auf Antrag, IV / 14  
Schätzung gemäss Anleitung für die Schätzung des landwirtschaftlichen Ertragswertes vom 26. November 2003, V / 3  
Schätzung von Amtes wegen, IV / 14  
Schätzungsbehörde, I / 2  
Schätzungsgegenstand, II / 3  
Schätzungsgesetz, I / 1  
Schätzungsgrundsätze, II / 3  
Schätzungskommission, I / 2  
Schätzungsverordnung, I / 2  
Schätzungsverteilung, I / 1 ; II / 3  
Schätzungswesen im Steuergesetz des Kantons Luzern, I / 3  
SchG, V / 2  
Schwimmbad, VI / 1 ; VI / 5  
Selbstbewirtschaftung, V / 2  
Sistierung, II / 3  
Sportanlagen, IV / 9  
Sportplätze, VI / 2  
Spruchgebühren für Schätzungen auf eigenes Begehren, I / 4  
Spruchgebühren im Einspracheverfahren Katasterschätzungen, I / 5  
Spruchgebühren im Schätzungswesen, I / 4  
SRL Nr. 627, I / 2  
SRL Nr. 686, I / 4  
Steuerbefreiung, I / 3  
Steuereinheiten, VI/10  
Steuerrecht im Schätzungswesen, VI / 10  
Steuerwert, II / 1  
Stockwerkeigentum, IV / 4  
Subjektiv dingliche Rechte an Grundstücken, IV / 10 ; IV / 11 ; IV / 12 ; IV / 13 ;  
IV / 14 ; IV / 15 ; IV / 16 ; IV / 2 ; IV / 3 ; IV / 4 ; IV / 5 ; IV / 6 ; IV / 7 ; IV / 8 ;  
IV / 9

**T**

Tankstellen, VI / 1  
Technische Altersentwertung, VI / 3  
Tiefbauten, III/4  
Transportanlage, IV / 12

**U**

überbaute Grundstücke, I / 1  
Überbaute NL-Grundstücke, IV / 1 ; IV / 10 ; IV / 11 ; IV / 12 ; IV / 13 ; IV / 14 ;  
IV / 15 ; IV / 16 ; IV / 2 ; IV / 3 ; IV / 4 ; IV / 5 ; IV / 6 ; IV / 7 ; IV / 8 ; IV / 9  
Überbauungen, VI / 8  
übriges Gebiet, III / 2  
Übriges Gemeindegebiet, VI / 8  
Umfang der Schätzung, V / 3  
Umgebung, VI / 2  
unbewegliches Vermögen, I / 3  
Unkultivierte Flächen, III / 2  
unvermessene Grundstücke, III / 2  
Unvollendetes Objekt, IV / 16

**V**

Verfahren bei der Katasterschätzung, I / 2  
Verkehrsflächen, III / 2  
Verkehrslage Wohnhaus, V / 3  
Verkehrswert, I / 1 ; I / 2 ; IV / 1 ; IV / 2  
Verkehrswertschätzung, I / 10 ; I / 4  
Versorgungsanlage, IV / 13  
Verwaltungsgerichtsbeschwerde, II / 3  
Verzeichnis Gemeindkanzleien, VI / 11  
Verzeichnis Gemeindegemeinsachverständige, VI / 11  
Verzeichnis Grundbuchämter, VI / 11  
Verzeichnis Immobilienbewertung, VI / 11

**W**

Wald, V/4  
Waldschätzung, V/4  
WEG / KWE Bauten, VI / 8  
Weisung für die Neuschätzung, VI / 8  
Wert des unausgeübten Baurechts, III / 3  
Wertminderung, VI / 3  
wirtschaftliches Alter, VI / 3  
Wohnbaukostenindex, VI / 1  
Wohnbauten, VI / 1

---

**Z**

Zinssätze der Luzerner Kantonalbank, VI / 6  
Zugehör, II / 3  
zusammengesetzte Schatzungsgegenstände, VI / 8  
Zuschläge zu den Kapitalkosten, VI / 6  
Zweitobjekt, IV / 6



## Abkürzungsverzeichnis

		<b>Zitierweise</b>
a.E.	am Ende	
Abt.	Abteilung	
AGF	anrechenbare Geschossfläche	
aGGStG	bis zum 31.12.2000 gültige Fassung des Gesetzes über die Grundstückgewinnsteuer vom 31. Oktober 1961	
AGR	anrechenbare Grundstücksfläche	
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)	
BdBSt	Beschluss über die direkte Bundessteuer	
BGBB	Bundesgesetz über bäuerliches 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	
BLStP	Basellandschaftliche Steuerpraxis	BLStP 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)
ErlV	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
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 Weisungen StG § 40 Nr. 7  LU StB Weisungen nVSt  N 4  LU StB Weisungen HStG  § 2 N 5
LW	Landwirtschaft	
MV	Mietwertverordnung (SRL Nr. 625)	
MW	Mietwert	
MWSTG	Bundesgesetz über die Mehrwertsteuer (SR 641.20)	

---

---

N	Note	
NBUV	Nicht Berufsunfallversicherung	
NESStG	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	Nettowoohnfläche	
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	Standarbeitstage	
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)	
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	

# Rechtsgrundlagen





---

## Inhaltsverzeichnis Rechtsgrundlagen

1. **Gesetz über die amtliche Schätzung des unbeweglichen Vermögens (Schätzungsgesetz) SRL Nr. 626**
2. **Vollziehungsverordnung zum Gesetz über die amtliche Schätzung des unbeweglichen Vermögens (Schätzungsverordnung) SRL Nr. 627**
3. **Steuergesetz des Kantons Luzern SRL Nr. 620**
4. **Verordnung über die Gebühren im Schätzungswesen SRL Nr. 686**
5. **Spruchgebühren im Einspracheverfahren**
7. **Neuschätzungsbeschluss 2007 (NL)**
8. **Neuschätzungsbeschluss 2003 (NL)**
9. **Neuschätzungsbeschluss (L)**
10. **Weisungen betreffend die Verkehrswertschätzung von Liegenschaften zu steuerlichen Zwecken**



## Sachregister

### A

amtliche Schätzung, 1 / 1  
Anpassung Katasterwerte, 1 / 1  
Augenschein, 1 / 2

### B

beschleunigte Revisionsschätzung, 1 / 2  
beschleunigtes Katasterschätzungsverfahren, 1 / 4

### E

Ertragswert, 1 / 1

### G

Gebühren für Katasterschätzungen, 1 / 4  
Gebühren im Einspracheverfahren Katasterschätzungen, 1 / 5  
Gebühren im Schätzungswesen, 1 / 4

### K

Katasterschätzung, 1 / 2 ; 1 / 3

### L

Land- und forstwirtschaftliche Grundstücke, 1 / 2  
landwirtschaftliche Grundstücke, 1 / 1 ; 1 / 2  
Liegenschaftssteuer, 1 / 3

### M

Minimalsteuer, 1 / 3

### N

Nachführen der Katasterschätzungsakten, 1 / 2

nachträgliche Vermögenssteuer, I / 3  
Neuschätzung, I / 1  
Neuschätzungsbeschluss, I / 7  
Neuschätzungsbeschluss (L), I / 9  
Neuschätzungsbeschluss (NL), I / 8  
nichtlandwirtschaftliche Grundstücke, I / 1 ; I / 2

## **R**

Realwert, I / 1  
Revisionsschätzung, I / 1 ; I / 2

## **S**

Schätzung, I / 1 ; I / 2  
Schatzungsbehörde, I / 2  
Schatzungsgesetz, I / 1  
Schatzungskommission, I / 2  
Schatzungsverordnung, I / 2  
Schatzungsverteilung, I / 1  
Schatzungswesen im Steuergesetz des Kantons Luzern, I / 3  
Spruchgebühren für Schätzungen auf eigenes Begehren, I / 4  
Spruchgebühren im Einspracheverfahren Katasterschätzungen, I / 5  
Spruchgebühren im Schätzungswesen, I / 4  
SRL Nr. 627, I / 2  
SRL Nr. 686, I / 4  
Steuerbefreiung, I / 3

## **U**

überbaute Grundstücke, I / 1  
unbewegliches Vermögen, I / 3

## **V**

Verfahren bei der Katasterschätzung, I / 2  
Verkehrswert, I / 1 ; I / 2  
Verkehrswertschätzung, I / 10 ; 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 bürgerliche 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 Gülden (Art. 848 ZGB);
  - c. der durchschnittliche Jahresertrag eines landwirtschaftlichen Gewerbes oder Grundstückes bei Bildung einer Ertragsgemeinschaft (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**

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

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

<sup>3</sup>Bei 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**

<sup>1</sup>Unbewegliches 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.

<sup>2</sup>Bei 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**

<sup>1</sup>Die Katasterschätzung wird unter Vorbehalt von Absatz 2 von Amtes wegen durchgeführt.

<sup>2</sup>Nur 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

<sup>1</sup>Die Katasterwerte werden laufend nach einer vom Finanzdepartement bestimmten Reihenfolge neu festgesetzt.

<sup>2</sup>Jeder Schätzungsgegenstand soll spätestens 15 Jahre nach Inkrafttreten seines Katasterwertes neu geschätzt werden.

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

## § 9

## Revisionsschätzung

<sup>1</sup>Der 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.

<sup>2</sup>Der Regierungsrat regelt den Umfang der Revisionsschätzung.

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

## § 10

## Berichtigung

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

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

## **§ 11**

### **Allgemeine Anpassung der Katasterwerte**

<sup>1</sup>Wenn 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.

<sup>2</sup>Die 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

<sup>1</sup>Als 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.

<sup>2</sup>Wird die landwirtschaftliche Nutzung weniger als sechs Jahre unterbrochen, gilt



---

das Grundstück weiterhin als landwirtschaftlich gemäss Absatz 1.

## § 15

### b. Bewertung

<sup>1</sup>Der Katasterwert landwirtschaftlicher Grundstücke ist nach dem Ertragswert festzusetzen.

<sup>2</sup>Der Ertragswert ist nach den für die bundesrechtlichen Schätzungen geltenden Vorschriften zu ermitteln.

## § 16

### Waldungen

<sup>1</sup>Der Katasterwert der Waldungen entspricht dem nach forstwirtschaftlichen Grundsätzen berechneten Ertragswert.

<sup>2</sup>Der Ertragswert ist nach den für die bundesrechtlichen Schätzungen geltenden Vorschriften zu ermitteln.

<sup>3</sup>Soweit erforderlich, erlässt der Regierungsrat ergänzende Vorschriften.

## § 17

### Nichtlandwirtschaftliche Grundstücke

Der Katasterwert der nichtlandwirtschaftlichen Grundstücke entspricht dem Verkehrswert.

## § 18

### Verkehrswert

<sup>1</sup>Der 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.

<sup>2</sup>Die 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**

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

<sup>2</sup>Als 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.

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

<sup>4</sup>Der 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**

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

<sup>2</sup>Der 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**

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

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

#### **§ 29**

#### **Abteilung Immobilienbewertung der Dienststelle Steuern**

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

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

#### **§ 30**

#### **Schätzungsbehörden**

<sup>1</sup>Der Regierungsrat teilt den Kanton in Schatzungskreise ein.

<sup>2</sup>Die 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.

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

**§ 31** aufgehoben

## **2. Verfahren**

### **§ 32**

#### **Örtliche Zuständigkeit**

<sup>1</sup>Örtlich zuständig sind die Gemeinde und die Schätzungsbehörden des Schatzungskreises, in welchen der Schätzungsgegenstand gelegen ist.

<sup>2</sup>Liegt der Schätzungsgegenstand 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.

<sup>3</sup>In Zweifelsfällen entscheidet die Steuerverwaltung endgültig über die örtliche Zuständigkeit.

### **§ 33**

#### **Parteien**

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

<sup>2</sup>Bei den bundesrechtlichen Schätzungen bestimmt sich die Parteistellung nach dem Bundesrecht.

### **§ 34**

#### **Auskunftspflicht**

<sup>1</sup>Die 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.

<sup>2</sup>Die 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**

<sup>1</sup>Der 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.

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

<sup>3</sup>Die Gemeinde prüft alljährlich, ob alle erforderlichen Revisionsschätzungen durchgeführt wurden, und erstattet hierüber der Abteilung Immobilienbewertung der Dienststelle Steuern Bericht.

## **§ 37**

### **Augenschein, rechtliches Gehör**

<sup>1</sup>Die Schätzungen werden in der Regel aufgrund eines Augenscheins vorgenommen.

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

## **§ 38**

### **Eröffnung des Schätzungsverfahrens**

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

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

<sup>3</sup>Sind 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**

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

<sup>2</sup>In Beschwerdefällen steht dem Verwaltungsgericht auch die Ermessenskontrolle zu.

**§ 43** aufgehoben

**§ 44** aufgehoben

**§ 45**

**Grundlage für die Pfandhaftverteilung**

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

<sup>2</sup>Eigentümer, Nutzniesser und die Abteilung Immobilienbewertung der Dienststelle Steuern können gegen die Schätzungsverteilung Einsprache und gegen den Einspracheentscheid Verwaltungsgerichtsbeschwerde erheben.

<sup>3</sup>Die Gemeinde kann die Schätzungsverteilung der Abteilung Immobilienbewertung der Dienststelle Steuern übertragen. In diesem Fall ist die

Gemeinde einsprache- und beschwerdeberechtigt.

## § 46

### Öffentlichkeit der Schätzungsakten

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

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

## V. Gebühren und Schatzungskosten

### § 47

#### Gebührenpflicht

<sup>1</sup>Die Katasterschätzung ist unter Vorbehalt der nachstehenden Ausnahmen für den Eigentümer gebührenfrei.

<sup>2</sup>Der 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.

<sup>3</sup>Die 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).

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

### § 48

#### Gebührentarif und Gebührenbezug

<sup>1</sup>Die Spruchgebühren im Schätzungsverfahren betragen:

- a. für Katasterschätzungen im beschleunigten Verfahren Fr. 120.-- bis Fr. 2'500.--;
- b. für die Ermittlung der Schätzungswerte nach Bundesgesetz über das bäuerliche Bodenrecht Fr. 200.-- bis maximal 1,875 Promille des zu ermittelnden Schätzungswertes;
- c. für Schätzungen nach dem Zivilgesetzbuch Fr. 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.

<sup>2</sup>Die Spruchgebühren im Einspracheverfahren betragen:

- a. für Katasterschätzungen Fr. 50.-- bis Fr. 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.

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

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

<sup>5</sup>Näheres 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**

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

<sup>2</sup>Der Staat trägt alle übrigen Kosten des Schätzungswesens.

## **VI. Einführungs- und Schlussbestimmungen**

**§ 50** aufgehoben



**§ 51 Abänderung des Gesetzes betreffend Einführung des ZGB**

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

<sup>2</sup>§ 84 dieses Gesetzes soll lauten:

<sup>1</sup>In 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.

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

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

<sup>3</sup>§ 85 dieses Gesetzes soll lauten:

<sup>1</sup>Die Kommissionen für bäuerliches Erbrecht verhandeln und entscheiden in Dreierbesetzung.

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

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

<sup>4</sup>Das Obergericht regelt das Verfahren durch Verordnung.

**§ 52** aufgehoben

**§ 53****Inkrafttreten**

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

<sup>2</sup>Das 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**

<sup>1</sup>Dauerbauten 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.

<sup>2</sup>Beruhensolche Dauerbauten, Wasserkräfte und Naturvorteile auf Grunddienstbarkeiten (Überbau, usw.), so sind sie in die Schätzung der berechtigten Grundstücke einzubeziehen.

<sup>3</sup>Als 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**

<sup>1</sup>Rechte 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.

<sup>2</sup>Nicht zu berücksichtigen sind:

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

## 2. Revisionsschätzung

### § 3

#### Voraussetzungen der Revisionsschätzung

<sup>1</sup>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.

<sup>2</sup>Hat sich der Real- oder Ertragswert um weniger als 5 Prozent verändert, ist in der Regel keine Revisionsschätzung vorzunehmen.

### § 4

#### Umfang der Schätzung

<sup>1</sup>Bei der Revisionsschätzung ist der Katasterwert in der Regel von Grund auf neu zu ermitteln.

<sup>2</sup>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 Revisionsschätzung weniger als acht Jahre zurückliegt.

<sup>3</sup>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 Revisionsschätzung weniger als acht Jahre zurückliegt.

<sup>4</sup>Bei Revisionsschätzungen 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 a. Schätzungsgrundsätze

#### Nichtlandwirtschaftliche Grundstücke

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

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

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

#### § 7 b. Verkehrswert des Bodens

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

<sup>2</sup>Der 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.

<sup>3</sup>Steht 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 Fr. 5'000.--

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

**§ 9** d. Kleinbauten von Fr. 5'000.-- bis Fr. 50'000.--

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

**§ 9<sup>bis</sup>**

**§ 10** **Land- und forstwirtschaftliche Grundstücke**

<sup>1</sup>Der 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.

<sup>2</sup>Bei der Ermittlung des Ertragswertes forstwirtschaftlicher Grundstücke, die im Eigentum juristischer Personen stehen, ist zusätzlich deren Verwaltungsaufwand zu berücksichtigen; der Mindestertragswert pro Hektare beträgt Fr. 100.--.

**§ 11** **Bauten auf fremdem Boden**

<sup>1</sup>Dauerbauten 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.

<sup>2</sup>Der Wert des beanspruchten Bodens ist nach § 7 Absatz 1 dieser Verordnung

zu schätzen.

## § 11<sup>bis</sup>

## II. Organisation

### § 12

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

### § 13

#### **Erstinstanzliche Schatzungsbehörden**

Erstinstanzliche Schatzungsbehörden für die Ermittlung der im Schatzungsgesetz vorgesehenen Werte sind:

- a. die Schätzer,
- b. die Schatzungsobmänner,
- c. die Schatzungskommissionen,
- 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 a. Ernennung, Zuteilung

#### **Schätzer**

<sup>1</sup>Die Schätzer werden vom Regierungsrat für die Amtsdauer der administrativen Behörden ernannt.

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

<sup>3</sup>Bei der Zuteilung ist eine gleichmässige Belastung und ein rationeller Einsatz der Schätzer anzustreben.

**§ 16 b. Zuständigkeit**

<sup>1</sup>Der 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.

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

**§ 16<sup>bis</sup>****Schatzungsobmänner**

<sup>1</sup>Das Finanzdepartement ernennt aus dem Kreis der Schätzer die Schatzungsobmänner.

<sup>2</sup>Die Schatzungsobmänner koordinieren zusätzlich die Katasterschätzungen in den zugewiesenen Kreisen und erledigen die ihnen von der Abteilung Immobilienbewertung der Dienststelle Steuern zugewiesenen Aufgaben.

**§ 17 a. Zusammensetzung****Schatzungskommissionen**

<sup>1</sup>Die Schatzungskommissionen werden von der Abteilung Immobilienbewertung der Dienststelle Steuern von Fall zu Fall zusammengesetzt.

<sup>2</sup>In der Regel bestehen die Schatzungskommissionen aus einem Beamten der Abteilung Immobilienbewertung der Dienststelle Steuern oder einem Schatzungsobmann als Präsident sowie einem Schätzer und einem Gemeindegachverständigen als Mitgliedern.

**§ 18 b. Zuständigkeit**

<sup>1</sup>Die Schatzungskommission ist zuständig für die Ermittlung:

- a. des für die Erteilung 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 Ertragsgemeinschaft (§ 1 Ziff. 3c



SchG).

Unterabsatz d aufgehoben

<sup>2</sup>Die 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

<sup>1</sup>Die 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).

<sup>2</sup>Die Abteilung Immobilienbewertung der Dienststelle Steuern kann auch Katasterwerte im ordentlichen Verfahren ermitteln.

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

§ 20 aufgehoben

## § 21

### Ausstand, Stellvertretung

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

<sup>2</sup>Bei 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, Revisionsschätzung, 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**

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

<sup>2</sup>aufgehoben

**§ 27****Protokoll**

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

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

**§ 28****Schätzungsentscheid**

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

<sup>2</sup>Der 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**

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

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

**§ 30****Einspracheverfahren**

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

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

**§ 31****Eröffnung des  
Einspracheentscheids**

<sup>1</sup>Die Abteilung Immobilienbewertung der Dienststelle Steuern eröffnet den Parteien und der Gemeinde den Einspracheentscheid der Schätzungsbehörde.

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

<sup>3</sup>Wenn 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**

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

<sup>2</sup>aufgehoben

## **§ 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 Revisionssschätzung**

<sup>1</sup>Die Parteien können bei der Anzeige eines Revisionsgrunds (§ 36 Abs. 1 SchG) die Revisionssschätzung im beschleunigten Verfahren verlangen (§ 47 Abs. 2b SchG).

<sup>2</sup>Die Abteilung Immobilienbewertung der Dienststelle Steuern erledigt solche Schätzungen unter Zuerkennung zeitlicher Priorität.

**§ 35** aufgehoben

## **IV. Nachführung der Katasterschätzungsakten**

**§ 36 a. Mutationen****Meldung**

<sup>1</sup>Die 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.

<sup>2</sup>Die 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 Revisionsschätzungen, von Berichtigungen sowie Schätzungen nach dem Bundesgesetz über das bürgerliche Bodenrecht.

**§ 39 c. Schätzungsaufteilungen**

<sup>1</sup>Die Gemeinden melden den Grundbuchämtern die gemäss § 45 SchG vorgenommenen Schätzungsaufteilungen.

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

**§ 40****Aufbewahren der Schätzungsakten**

<sup>1</sup>Die Abteilung Immobilienbewertung der Dienststelle Steuern bewahrt sämtliche Schätzungsakten auf.

<sup>2</sup>Die 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 Gülden 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

<sup>1</sup>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.

<sup>2</sup>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.

<sup>3</sup>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.

<sup>4</sup>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

<sup>1</sup>Der Vermögenssteuer unterliegt das gesamte Vermögen.

<sup>2</sup>Nutznießungsvermögen wird dem Nutzniesser oder der Nutzniesserin zugerechnet.

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

## **§ 48**

### **Unbewegliches Vermögen**

<sup>1</sup>Das unbewegliche Vermögen wird nach dem Steuerwert besteuert.

<sup>2</sup>Der 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.

<sup>3</sup>Sind 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**

<sup>1</sup>Von 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 unwiderruflich 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 unwiderruflich diesen Zwecken gewidmet sind,
- k. die ausländischen Staaten für ihre inländischen, ausschliesslich dem unmittelbaren Gebrauch der diplomatischen und konsularischen Vertretungen bestimmten Liegenschaften, unter Vorbehalt des Gegenrechts,
- l. 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,
- m. die im Grossen Rat vertretenen politischen Parteien.

<sup>2</sup>Der 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.

<sup>3</sup>Der 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

<sup>1</sup>Die Kapitalgesellschaften und die Genossenschaften entrichten anstelle der ordentlichen Steuern eine Minimalsteuer von 2 Promille des Steuerwertes der im Kanton Luzern gelegenen Grundstücke, wenn der Minimalsteuerbetrag die sich nach den §§ 72 - 94 ergebenden Steuern übersteigt. Massgebend ist der Steuerwert am Ende der Steuerperiode.

<sup>2</sup>Von 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 blossе 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**

<sup>1</sup>Die 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.

<sup>2</sup>Ist 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.

<sup>3</sup>Bei 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**

<sup>1</sup>Die Liegenschaftssteuer beträgt 0,5 Promille des Steuerwertes gemäss § 48.

<sup>2</sup>Der 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. Schätzungsverfahren

#### § 1

#### Katasterschätzung auf Antrag

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

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

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

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

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

## § 2 **Schatzungen nach dem Bundesgesetz über das bäuerliche Bodenrecht**

<sup>1</sup>Für die Ermittlung der Schätzungswerte nach dem Bundesgesetz über das bäuerliche Bodenrecht vom 4. Oktober 1991 beträgt die Gebühr Fr. 220.-- bis maximal 1,875 Promille des zu ermittelnden Schätzungswertes.

<sup>2</sup>Für 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 **Schatzungen nach dem Schweizerischen Zivilgesetzbuch**

<sup>1</sup>Für 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	Fr.	250'000.--	Fr.	400.--
bis	Fr.	500'000.--	Fr.	850.--
bis	Fr.	750'000.--	Fr.	1'050.--
bis	Fr.	1'000'000.--	Fr.	1'250.--
bis	Fr.	1'500'000.--	Fr.	1'600.--
bis	Fr.	2'000'000.--	Fr.	1'900.--
bis	Fr.	3'000'000.--	Fr.	2'350.--
bis	Fr.	4'000'000.--	Fr.	2'750.--
bis	Fr.	5'000'000.--	Fr.	3'400.--
bis	Fr.	8'400'000.--	Fr.	4'250.--
über	Fr.	8'400'000.--		0,5 ‰

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

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

<sup>4</sup>Für Schätzungen als Grundlage für die Pfandhaftverteilung nach § 45 des Schätzungsgesetzes beträgt die Spruchgebühr 0,5 ‰ des Katasterwertes, mindestens aber Fr. 350.--.

### **§ 3a**

### **Verkehrswertschätzungen**

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

## **2. Einspracheverfahren**

### **§ 4**

### **Abweisung der Einsprache**

<sup>1</sup>Bei Abweisung von Einsprachen betragen die Spruchgebühren

- a. für Katasterschätzungen Fr. 60.-- bis Fr. 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).

<sup>2</sup>Die 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 Schatzungen

<sup>1</sup>Der Kostenpflichtige hat bei bundesrechtlichen Schatzungen neben der Spruchgebühr die Auslagen zu tragen.

<sup>2</sup>Als 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

<sup>1</sup>Die Abteilung Immobilienbewertung der Dienststelle Steuern bezieht für

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

<sup>2</sup>Mündliche 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**

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

<sup>2</sup>Für 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 Fr. 60.-- bis Fr. 560.--.

Die Gebühren können der folgenden Tabelle entnommen werden:

Katasterwert	Aufwand für Studium, Verhandlung, Augenschein, Entwurf				
	bis Fr.	bis 1 Std.	bis 2 Std.	bis 3 Std.	bis 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 Fr. 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 Fr. 50.-- in Rechnung gestellt wird.

## 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. 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, 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 Industrieobjekte

Die Neuschätzung dieser Objektkategorien ab 2008 erfolgt nach einer späteren Planung.

3. Setzt sich ein Schätzungsgegenstand 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



## Neuschatzungsbeschluss (L)

### I.

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

1. Alle land- und forstwirtschaftlichen Grundstücke sind bis spätestens 31. Dezember 2001 nach den Vorschriften des Schatzungsgesetzes 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 Revisionsschätzungen 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 Revisionsschätzungen 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 Schatzungsamt 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 Revisionsschätzungen 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 Liegenschaftsbescrieb, jedoch einen Kurzkommentar enthalten. Es sind zwei Bearbeitungsstufen möglich:
  - In der Regel ausführliches Verfahren: Es handelt sich um eine eigenständige Schätzung mit Augenschein und Kurzkommentar.
  - 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 Schatzungsgesetz).

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 Schatzungsamt 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 Schatzungsamt 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 Schatzungsamt. Das Schatzungsamt erstellt im direkten Auftrag der Steuerpflichtigen keine Verkehrswertschätzung im Steuerverfahren.

Legen Steuerpflichtige eine Verkehrswertschätzung vor, kann die Veranlagungsabteilung diese dem Schatzungsamt zur Überprüfung zustellen. Erweist sich die vorgelegte Verkehrswertschätzung als nicht brauchbar oder hat sie zu grosse Abweichungen, entscheidet die Veranlagungsabteilung darüber, ob durch das Schatzungsamt 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 Schatzungswesen (§ 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)



# Allgemeine Bestimmungen





## **Inhaltsverzeichnis Allgemeine Bestimmungen nichtlandwirtschaftliche Grundstücke**

1. **Bedeutung der Werte**
2. **Begriffsdefinitionen**
3. **Schatzungsgrundsätze**
4. **Rechte und Lasten**



## Sachregister

### A

Abschreibungsbeschluss, II / 3

### B

Bedeutung der Werte, II / 1  
Begriffsdefinitionen Schätzungsgesetz, II / 2  
Berichtigung Katasterwert, II / 3  
Bestandteil, II / 3  
Betriebseinheit, II / 3  
Bewertungsvorschriften, II / 3  
Bodenwert, II / 1

### E

Einsprache, Katasterwert, II / 3  
Ertragswert, II / 1

### I

Investitionen Dritter, II / 3

### K

kapitalisierter Jahresmietwert, II / 1  
Katasterwert, II / 1  
Katasterwert von Rechten und Lasten, II / 4  
Katasterwertverteilung, II / 3

### L

Lasten, II / 4

### M

Marktmiete, II / 1  
Mietwert von selbstgenutzten Liegenschaften, II / 1

Mindest-Katasterwert, II / 3

## **N**

Neufestsetzung einer Schätzung, II / 3

Neuschätzung, II / 3

Nichteintretensentscheid, II / 3

## **R**

Realwert, II / 1

Rechte und Lasten, II / 4

Rechtsmittel, II / 3

Revisionsschätzung, II / 3

Rundung von Werten Schätzungswesen, II / 3

## **S**

Schätzungsgegenstand, II / 3

Schätzungsgrundsätze, II / 3

Schätzungsverteilung, II / 3

Sistierung, II / 3

Steuerwert, II / 1

## **V**

Verwaltungsgerichtsbeschwerde, II / 3

## **Z**

Zugehör, 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 Register VI.

## Begriffsdefinitionen

**Abbaugrundstück**                      siehe Naturvorteile

### **Abbruchkosten**

Die Abbruchkosten umfassen folgende Positionen:

- 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 Abbruchanlagen befinden. Die entsprechenden Richtwerte finden sich im Register VI.

**Allgemeine Anpassung**                § 11 Schätzungsgesetz

**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>

### **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 Grundstückfläche (§ 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**

- a) Das Baurecht gibt Dritten die Möglichkeit, ein Grundstück oder ein näher umschriebener 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 Grundstücknummer (Art. 779 ZGB).
- b) Der belastete Eigentümerschaft wird Baurechtsgeber genannt.
- c) Die Berechtigten heissen Baurechtsnehmer.

### **Baurechtszins**

Periodisches oder einmalig zu leistendes Entgelt für das Baurecht.

**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 Schatzungsgesetz

### **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).

### **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 (Rohertrag/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.

**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, Gülten 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 Getränke 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.

**Grundbuch**

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:

- 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 bzw. eines Baurechts 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 Schätzungsgesetz)**

Der Katasterwert ist der amtliche Wert eines Grundstückes. Er ist die Grundlage für die Besteuerung des unbeweglichen Vermögens.

### **Kaufrecht**

Das Kaufrecht gibt den Berechtigten das Recht, ein Grundstück zu einem festgelegten Preis in einem späteren Zeitpunkt zu erwerben. Es ist ein öffentlich beurkundeter Kaufrechtsvertrag vorgeschrieben (Art. 216 OR).

Es muss im Grundbuch vorgemerkt sein, damit es gegenüber Dritten rechtswirksam sein kann.

### **Kleinbauten**

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:

- § 8 SchV      Neuwert unter      Fr. 5'000.--
- § 9 SchV      Neuwert                      Fr. 5'000.-- bis Fr. 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<sup>3</sup> 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<sup>3</sup> 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**

Absoluter Landwert	richtet sich nach den Landwerten für erschlossene Grundstücke an ähnlichen Lagen, unter Berücksichtigung der möglichen baulichen und wirtschaftlichen Nutzung.
Relativer Landwert	Wert, der in Relation zur bestehenden oder möglichen Nutzung festgelegt wird (Lageklassenmethode)

**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<sup>2</sup>) 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.

**Mietfläche**

siehe Nettonutzfläche

**Mietnebenkosten**

Die Mietnebenkosten sind Kosten für Abwasserreinigung, Hauswartung, Heizung, Warmwasser, Kehrriechtabfuhrgebühr, 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:

- 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:

- Verwaltungsbauten
- Schulbauten
- Ver- und Entsorgungsanlagen
- usw.

**Ortsüblich**

Ortsüblich heisst im sachenrechtlichen Sinn am Ort der gelegenen Sache üblich und kann sich beziehen auf

- 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.

### **Revisionsschätzung**

§ 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).

**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.

**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, Abnutzung, 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

### **Schatzung von Grund auf**

Gemäss § 4 Absatz 1 SchV ist bei der Revisionsschatzung 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 Revisionsschatzung 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 Revisionsschatzung 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 Revisionsschätzung (2.3).





## **4. Schatzungsverteilung**

### **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 Gesamtgrundstück gilt als Schätzungseinheit.
- 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, Dependance, 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 Schatzungswesen 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 Schatzung 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 Schatzung 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 Schatzung einbezogen.

### Selbständiger Schatzungsgegenstand

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

## 5.6 Getrennte Schatzung von Dauerbaute und Boden

### Grundsatz

Wenn Dauerbaute und Boden im Eigentum verschiedener Personen sind, werden diese gemäss § 22 SchG getrennt geschätzt.

**Dauerbaute**

Der Realwert eines auf fremdem Boden erstellten Gebäudes besteht aus Zeitwert der Baute und Nebenkosten. Ein Bodenwert ist also nicht in die Schätzung einzubeziehen. - Ist ein Ertragswert zu schätzen, muss der Baurechtszins vom Jahresmietwert abgezogen werden.

## **6. Rundung von Werten**

### **6.1 Rundungsregel**

Wo die Schätzungspraxis Rundung vorschreibt oder zulässt, ist ab Fr. 50.-- aufzurunden, unter Fr. 50.-- abzurunden. Es wird stets auf Fr. 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 Fr. 100.-- gerundet im Schätzungsprotokoll eingetragen werden.

### **6.4 Zwingende Rundung**

Alle Endwerte wie:

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

sind auf Fr. 100.-- zu runden.





## **7. Mindest-Katasterwert**

### **7.1 Grundsatz**

Für jedes der Katasterschätzung unterliegende Grundstück oder Teilgrundstück gilt ein Mindest-Katasterwert von Fr. 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 Schatzungsgesetz und die Schatzungsverordnung keine anderslautenden Regelungen enthalten.

### 8.2 Einsprache

Die Einsprache kann innerhalb von 20 Tagen seit der Zustellung des Schatzungsentscheides 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 Fr. 55.-- bis Fr. 530.--

Keine Spruchgebühr:

- Bei Gutheissung der Einsprache.

Reduzierte Spruchgebühr:

- Bei teilweiser Guttheissung der Einsprache. Die Spruchgebühr reduziert sich im Verhältnis von Guttheissung/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 Fr. 55.-- bis Fr. 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 (Bewertung siehe Register III/3)

## 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.



# **Bewertung nichtlandwirtschaftlicher Grundstücke ohne Bauten**



# **Inhaltsverzeichnis Bewertung nichtlandwirtschaftlicher Grundstücke ohne Bauten**

1. **Begriff**
2. **Basisobjekt**
3. **Baurechtsbelastetes Grundstück**
4. **Grundstück mit Anlagen (Tiefbauten)**
5. **Abbau und Deponiegrundstück**



## Sachregister

### A

Abbau und Deponie, III / 5  
Anlagen (Tiefbauten), III/4  
Ausbeutung, III / 5  
Ausbeutung durch Dritte, III / 5  
Ausbeutungsgut, III / 5  
Ausgebeutetes, noch nicht rekultiviertes Land, III / 5  
Ausnützungstransfer, III / 2

### B

Basisobjekt, III / 2  
Baurecht, III / 3  
Baurechtsähnliche Verhältnisse, III / 3  
Baurechtsbelastetes Grundstück, III / 3  
Bauzone, III / 2  
Betriebsareal und Betriebsgebäude, III / 5  
Bewertung, III / 2 ; III / 3 ; III/4  
Bewertung nach Punktzierung, III / 5  
Bewertungsfaktoren, III / 2  
Bewertungsgrundsatz, III / 2

### F

Flächenanteil, III / 5  
Flächenmass, III / 2

### G

Gewässerflächen, III / 2  
Grundbuchsystem, III / 2  
Grundstück mit Anlagen (Tiefbauten), III/4  
Grundstücke ohne Bauten, III

### K

Katasterwert, III / 2

**L**

Landrichtwert, III / 2

Landwirtschaftliche Flächen, III / 5

landwirtschaftliche Nutzfläche, III / 2

**N**

Nicht überbaute NL-Grundstücke, III / 1 ; III / 2 ; III / 3 ; III / 5 ; III/4

**O**

öffentliche Zone, III / 2

**T**

Tiefbauten, III/4

**U**

übriges Gebiet, III / 2

Unkultivierte Flächen, III / 2

unvermessene Grundstücke, III / 2

**V**

Verkehrsflächen, III / 2

**W**

Wert des unausgeübten Baurechts, III / 3

## Begriff

Für die Katasterschätzung gilt das Grundstück als nicht überbaut,

- wenn mit Ausnahme von Kleinbauten (Neuwert unter Fr. 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 (m<sup>2</sup>- 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 (Schwimmbekken, 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 Grundstückspreise 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 ausgedehnten 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><b>Baugrund</b> Tragfähigkeit und Planum normal</p> <p><b>Topografie</b> mit Richtwertgrundstück vergleichbar, für Normnutzung tauglich</p> <p><b>Grundstückform</b> 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><b>Verkehrerschliessung</b> normal erreichbar, mittlere Distanzen</p> <p><b>übrige Erschliessung</b> 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><b>besondere Lage</b> Wohnen: Besonnung und Sicht durchschnittlich Geschäft: Mittlere Verkaufs- oder Bürolage, normaler Passantenverkehr</p> <p><b>Immissionen</b> 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><b>Nutzungsgrad</b> von R + L frei, oder solche ohne wesentlichen Werteinfluss</p> <p><b>Aussennutzung</b> normale Aussennutzung, 50% nutzbare Fläche</p>	<p>Nutzung reduziert durch:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Näherbaurecht (L)</li> <li>- Grenzbaurecht (L)</li> <li>- Durchfahrtsrecht</li> <li>- Baubeschränkung</li> <li>- Nutzungsbeschränkung</li> </ul> <p>Aussennutzung sehr stark beeinträchtigt (Böschungen, Strassen, usw.)</p>	15
+ 50	<b>Total</b>			- 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.



# Baurechtsbelastetes Grundstück

## 1. Begriff

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

## 2. Schätzungsgrundsatz

Das baurechtsbelastete Grundstück ist als nichtüberbautes Grundstück zu schätzen, weil die darauf erstellten Bauten, Anlagen und Nebenkosten den Bauberechtigten gehören und demzufolge einen eigenen Katasterwert erhalten.

## 3. Bewertung

In der Regel entspricht der Katasterwert dem mit 4,5 % kapitalisierten, aktuellen, jährlichen Baurechtszins. Der Katasterwert des baurechtsbelasteten Grundstückes entspricht somit dem Ertragswert.

Fliesst kein periodischer Baurechtszins oder erfolgte eine Einmalabgeltung, beträgt der Katasterwert 40 % des Verkehrswertes vergleichbarer Grundstücke. Dauert die Restlaufzeit weniger als 15 Jahre, sind bei der Katasterschätzung Baurechtszins, Heimfallregelung und Wert bei Baurechtsende zu berücksichtigen.

## 4. Baurechtsähnliche Verhältnisse

Privatrechtliche, baurechtsähnliche Verhältnisse, die eine getrennte Schätzung von Dauerbaute und Boden bewirken, werden schätzungstechnisch wie Baurechtsgrundstücke behandelt.

## 5. Der Wert des unausgeübten Baurechts

Für das unausgeübte Baurecht (Baurechtsbaute nicht realisiert) wird in der Regel kein Katasterwert festgesetzt da Begründung oder Aufhebung eines Baurechts eine Revisions-schätzung auslösen. Somit kann bei jeder massgebenden Veränderung ein neuer Katasterwert festgelegt werden.

Erfolgte eine Einmalabgeltung, beträgt der Katasterwert des unausgeübten Baurechts 40 % des Verkehrswerts vergleichbarer unüberbauter Grundstücke.



# 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 Schatzungsgesetzes, wenn die Absicht ihrer bleibenden Verbindung mit dem Boden besteht und es sich um einen Schatzungsgegenstand im Sinne des Schatzungsgesetzes handelt.

## 2. Schatzungsgrundsatz

Die Abteilung Immobilienbewertung der Dienststelle Steuern bewertet solche Objekte, sofern die Schatzung 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 Foundation, 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 m<sup>3</sup> nicht bekannt ist, kann mit der Punktierungsmethode das Abbaugut (Sand, Lehm, Kies, Fels, usw.) pro m<sup>3</sup> 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 (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**

<b>Lage</b>	
Distanz- und Transportverhältnisse zum Hauptverbrauchsort	Pkt.
sehr günstig	5
günstig	4
mittel	3
ungünstig	2
schlecht	1

<b>Wandhöhe</b>	
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

<b>Gewinnungskosten</b>		
Prozentualer Anteil der Abdeckhöhe zur gesamten mittleren Wandhöhe		Pkt.
Abdeckungshöhe	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 <sup>3</sup> 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	-0.90
3	2.8	2.5	2.2	2.0	1.7	1.4	1.2	-0.90	-0.70

Der so ermittelte Wert pro m<sup>3</sup> 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.



# **Bewertung nichtlandwirtschaftlicher Grundstücke mit Bauten**



---

# **Inhaltsverzeichnis Bewertung nichtlandwirtschaftlicher Grundstücke mit Bauten**

1. **Allgemeines**
2. **Basisobjekt**
3. **Einfamilienhaus (EFH), Objektart 10**
4. **Stockwerkeigentum (StWE), Objektart 11, 14, 16 und 21**
5. **Mehrfamilienhaus (MFH), Objektart 12**
6. **Zweitobjekt, Objektart 13 und 14**
7. **Wohn-/Geschäftshaus, Geschäftshaus, Objektart 20**
8. **Gastgewerbe, Objektart 22**
9. **Anlage für Freizeit/Sport, Objektart 23**
10. **Gewerbeobjekt, Objektart 24**
11. **Industrie und Grossgewerbe, Objektart 25**
12. **Transportanlage, Objektart 24**
13. **Ver- und Entsorgungsanlage, Objektart 34**
14. **Öffentliches Objekt, Objektart 30 - 33**
15. **Baurecht (Baurechtsbaute, Baurechtsnutzung)**
16. **Unvollendetes Objekt**



## Sachregister

### A

Anlage für Freizeit/Sport, Begriffsdefinition, IV / 9

### B

Basisobjekt, IV / 2

Baunebenkosten, IV / 2

Baurecht (Baurechtsbaute, Baurechtsnutzung), IV / 15

Bereinigungen, IV / 2

Bewertungsregeln, IV / 1

### E

Einfamilienhaus (EFH), Bewertung, IV / 3

Entsorgungsanlage, IV / 13

Ertragswert, IV / 2

### F

Freizeitanlagen, Bewertung, IV / 9

### G

Gastgewerbe, Bewertung, IV / 8

gastgewerbliche Normen, IV / 8

Geschäftshaus, Bewertung, IV / 7

Gewerbeobjekt, Bewertung, IV / 10

Grossgewerbe und Industrie, IV / 11

### I

Industrie, IV / 11

### J

Jahresmiete, IV / 3

Jahresmietwert, IV / 2

**K**

Katasterwert, IV / 2

**L**

Lageklassenmethode, IV / 2

**M**

Mehrfamilienhaus, IV / 5 ; IV / 7

Miteigentum, IV / 4

**N**

Nebenkosten, IV / 2

Neuwert, IV / 2

**O**

Objektart 10, IV / 3

Objektart 12, IV / 5 ; IV / 7

Objektart 22, IV / 8

Objektart 23, IV / 9

Objektart 24, IV / 10 ; IV / 12

Objektart 25, IV / 11

Objektart 30 - 33, IV / 14

Objektart 34, IV / 13

Objektarten 11, 14, 16 und 21, IV / 4

Objektarten 13 und 14, IV / 6

Öffentliches Objekt, IV / 14

**R**

Realwert, IV / 2

**S**

Schätzung auf Antrag, IV / 14

Schätzung von Amtes wegen, IV / 14

Sportanlagen, IV / 9

Stockwerkeigentum, IV / 4

Subjektiv dingliche Rechte an Grundstücken, IV / 10 ; IV / 11 ; IV / 12 ; IV / 13 ;

IV / 14 ; IV / 15 ; IV / 16 ; IV / 2 ; IV / 3 ; IV / 4 ; IV / 5 ; IV / 6 ; IV / 7 ; IV / 8 ;

IV / 9



**T**

Transportanlage, IV / 12

**U**

Überbaute NL-Grundstücke, IV / 1 ; IV / 10 ; IV / 11 ; IV / 12 ; IV / 13 ; IV / 14 ;  
IV / 15 ; IV / 16 ; IV / 2 ; IV / 3 ; IV / 4 ; IV / 5 ; IV / 6 ; IV / 7 ; IV / 8 ; IV / 9  
Unvollendetes Objekt, IV / 16

**V**

Verkehrswert, IV / 1 ; IV / 2  
Versorgungsanlage, IV / 13

**Z**

Zweitobjekt, 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 Fr. 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 Er-tragswert.

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
- + Miteigentum<sup>1)</sup>
- = Realwert

<sup>1)</sup> sofern kein subjektiv dingliches Recht begründet ist.

### 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-/Begründungs-kosten, 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 Abnutzung, 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 Heizkesslersatz, 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 Grundstücksfläche für ein bestimmtes Objekt. Ist die effektive Fläche kleiner als der massgebende Landbedarf, gilt der ermittelte Landwert für die effektive Fläche.

### **Baurechtszins**

Besteht ein selbständiges und dauerndes Baurecht, ist das Baurecht (Baurechtsbaute, Baurechtsnutzung) als überbautes Grundstück ohne Landwertanteil zu schätzen, da das baurechtsbelastete Grundstück dem Baurechtsgeber gehört und einen eigenen Katasterwert erhält.

## **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

### **1.9 Miteigentumsanteile**

Der Wert von unselbständigen Miteigentumsanteilen an gemeinschaftlichen Grundstücken (z.B.  $\frac{1}{6}$  Anteil an Spiel-/Besucherparkplatz) ist im Realwert anteilmässig aufzurechnen.

Subjektiv dingliche Rechte (selbständige Rechte) werden separat bewertet und am Schluss dem Katasterwert zugerechnet.

### **1.10 Realwert**

Der Realwert ist die Summe aus allen Zeit- und Landwerten, dem Wert von Rechten und Lasten und dem Wert der unselbständigen Miteigentumsanteile und Benützungrechte.



## 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/Bruttomietvertrag) 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) mitzuberechnen. 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 mitzuberechnen.

### **Baurechtszins**

Besteht ein selbständiges und dauerndes Baurecht, so ist der Baurechtszins vom Jahresmietwert abzurechnen.

## **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:**    **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.

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



## 4. Bereinigungen

Sofort notwendige Investitionen wie Heizkesslersatz, 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 solcher Grundstücke wird als separate Schätzeinheit erfasst. Die Wertanteile werden in der Schätzungsanzeige separat aufgelistet.



# 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 Gesamtwert errechnete Betrag.

### **Bedeutung der Wertquote**

Die im Begründungsakt festgesetzten Wertquoten sind für die Schätzungsbehörde 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 Bauerschwerisse 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
- Sicherungs- 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
- Kehricht- und Klärschlammverbrennungsanlage
- Wiederaufbereitungs- und Ausschlacht-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





# **Baurecht (Baurechtsbaute, Baurechtsnutzung)**

## **1. Begriff**

Das selbständige und dauernde Baurecht (Baurechtsnehmende) gemäss Art. 779 ZGB beinhaltet das Recht, für 30 – 100 Jahre Grundstücke von Dritten (Baurechtsgebende) zu nutzen, darauf Bauten und Anlagen zu errichten oder solche beizubehalten.

Im Einzelfall wird eine Baute, die aufgrund einer Dienstbarkeit oder anderen baurechtsähnlichen Verhältnissen auf fremdem Boden besteht, ebenfalls als Baurechtsbaute geschätzt.

## **2. Schätzungsgrundsatz**

Das Baurecht (Baurechtsbaute, Baurechtsnutzung) ist als überbautes Grundstück ohne Landwertanteil zu schätzen, da das baurechtsbelastete Grundstück einen eigenen Katasterwert erhält.

## **3. Realwert**

Grundsätzlich Bewertung analog entsprechendem Objekt. Im Realwert ist kein Landwert einzurechnen.

Fliesst ein stark reduzierter oder kein Baurechtszins (z.B. Einmalabgeltung), so ist der Wert der Differenz zu einem üblichen Baurechtszins als Wert des Rechtes im Realwert aufzurechnen. Bei einem massiv zu hohen Baurechtszins ist im Realwert ein negativer Wert zu berücksichtigen.

## 4. Ertragswert

Grundsätzlich Bewertung analog entsprechendem Objekt mit folgenden Abweichungen:

### **Jahresmietwert**

Ist der Katasterwert unter Einbezug des Ertragswertes zu ermitteln, muss der grundbuchlich geregelte Baurechtszins vom Jahresmietwert abgezogen werden. Ist der Baurechtszins Null (z.B. bei Einmalabgeltung), so erfolgt keine Reduktion beim Jahresmietwert. Das Baurecht hat, da bis zum Ablauf kein Baurechtszins mehr bezahlt werden muss, einen höheren Wert. Der Wert des Rechtes ist im Realwert aufzurechnen.

## 5. Katasterwert

Bewertung analog entsprechendem Objekt

## 6. Bereinigungen

Analog Basisobjekt

## 7. Subjektiv dingliche Rechte an Grundstücken

Analog Basisobjekt

# 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

## **Land- und forstwirtschaftliche Grundstücke**



## **Inhaltsverzeichnis Land- und forstwirtschaftl. Grundstücke**

- 1. Allgemeines**
- 2. Abgrenzung Landwirtschaft / Nichtlandwirtschaft**
- 3. Schätzungen gemäss Anleitung für die Schätzung des landwirtschaftlichen Ertragswertes vom 26. November 2003**
- 4. Forstwirtschaft (nichtlandw. Grundstücke mit Waldanteil)**





## Sachregister

### A

Abgrenzung Landwirtschaft / Nichtlandwirtschaft , V / 2

### B

bäuerliches Bodenrecht, V / 1

### E

Ertragswerterschätzung, V / 1

### F

Forstwirtschaft, V/4

### G

Grundstück, landwirtschaftliches, V

### L

Land- und forstwirtschaftliche Grundstücke, V  
landwirtschaftliche Schätzung, V / 1 ; V / 2  
landwirtschaftlicher Ertragswert, V / 3

### N

Nebenbetriebe, V / 2

### P

produzierender Gartenbau, V / 2

### R

Rechtliche Grundlagen, V / 1

**S**

Schatzung gemäss Anleitung für die Schätzung des landwirtschaftlichen Ertragswertes vom 26. November 2003, V / 3

SchG, V / 2

Selbstbewirtschaftung, V / 2

**U**

Umfang der Schätzung, V / 3

**V**

Verkehrslage Wohnhaus, V / 3

**W**

Wald, V/4

Waldschätzung, V/4

# 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 26. November 2003.
- §§ 15 und 16 SchG
- § 10 SchV

## 3. Anwendungsbereich

### 3.1 Bundesrecht

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

Art. 21 BGBB Anrechnung landwirtschaftlicher Grundstücke in der Erteilung 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.

Art. 3 Abs. 1 b IBG Investitionskredite für Darlehen, die den Ertragswert übersteigen.

### **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

<sup>1</sup>Als 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.

<sup>2</sup>Wird 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 26. November 2003.

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 m<sup>2</sup> durch die Schätzungsbehörde für nichtlandwirtschaftliche Grundstücke direkt vorzunehmen.

Massgebende Ertragswertansätze (Stand Februar 2004):

gute Qualität	Fr./m <sup>2</sup> -.45
mittlere Qualität	Fr./m <sup>2</sup> -.30
Streuland	Fr./m <sup>2</sup> -.15

In diesen Fällen ist unbedingt der Objektartencode 45 einzusetzen.  
Landwirtschaftlich genutzte Flächen ab ca. 10'000 m<sup>2</sup> sind zur Beurteilung der Sachbearbeitung Landwirtschaft zuzustellen.

# **Schätzungen gemäss Anleitung für die Schätzung des landwirtschaftlichen Ertragswertes vom 26. November 2003**

## **1. Umfang der Schätzungen**

Die Anleitung für die Schätzung des landwirtschaftlichen Ertragswertes vom 26. November 2003 hat gegenüber der alten Anleitung für die Schätzung des landwirtschaftlichen Ertragswertes vom 25. Oktober 1995 einige grundlegende Änderungen erfahren. Bei Revisionsschätzungen nach der Anleitung vom 26. November 2003 kann deshalb nicht ohne weiteres auf eine Schätzung nach der Anleitung vom 25. Oktober 1995 abgestellt werden. Dies gilt insbesondere, falls es sich bei dem zu schätzenden Objekt um ein Gebäude handelt, welches mit der Jauchegrube in Zusammenhang steht (Wohnhaus / Ökonomiegebäude). In diesen Fällen wird in der Regel eine Neuaufnahme gemacht (§ 4 Abs. 3 SchV)

## **2. Verkehrslage Wohnhaus**

Im Kapitel 4.5 der Anleitung für die Schätzung des landwirtschaftlichen Ertragswertes vom 26. November 2003 wird unter Punkt K die Verkehrslage des Wohnhauses bewertet. Dies geschieht aufgrund der Lage und der Grösse 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 26. November 2003

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
Altishofen	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
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	Wilihof	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 Volkswirtschaftsdepartement) 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 m<sup>2</sup> sind, müssen zur Neuschätzung mit dem offiziellen Waldformular an die Schätzungsbehörde Landwirtschaft weitergeleitet werden.

Für die Bewertung der Kleinflächen (bis ca. 800 m<sup>2</sup>) 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).

### 1.3 Schätzungswerte für Wald

Anwendungsbereich:

Kleinflächen bis 800 m<sup>2</sup> mit amtlichem Feststellungsentscheid

<b>Art des Waldes</b>	<b>Fr./m2 (Stand Januar 2001) (Abstufung je nach Alter/Dichte/Qualität)</b>
a) geschlossene Bestockung mit Bäumen oder nur geringem Anteil Laubbäumen	-80 bis -60
b) lockere Bestockung mit Nadelbäumen oder nur geringem Anteil Laubbäumen	-60 bis -60
c) geringe Bestockung mit Nadelbäumen oder nur geringem Anteil Laubbäumen	-40 bis -60
d) Bestockung mit Laubbäumen oder nur geringem Anteil Nadelbäumen	-40 bis -60
e) Hecken, Sträucher	-10 bis -40

## **Anhang / Tabellen**



## Inhaltsverzeichnis Anhang / Tabellen

1. Neuwert der Bauten
2. Umgebung und Baunebenkosten
3. Wertminderung
4. Landwert
5. Mietwert
6. Kapitalisierung
7. Katasterwert
8. Ergänzende Weisungen
9. Listen / Verzeichnisse
10. Steuerrecht
11. Immobilienbewertung / Schätzer
12. Diverses



## Sachregister

### A

Abbruchkosten, VI / 4  
Abkürzungen im Schätzungsprotokoll, VI / 9  
Adressen kantonale Expert/innen, VI / 11  
Adressen Schätzer/innen LW, VI / 11  
Adressen SchätzerInnen NL, VI / 11  
Altersentwertung, VI / 3  
Altersentwertungsabzug, VI / 3  
Altersentwertungstabelle, VI / 3  
Anlage- und Unterhaltskosten, Abgrenzung, VI / 1  
Anschlusskosten, VI / 2

### B

Baunebenkosten, VI / 2  
Bauten, VI / 1  
Bautypen, VI / 1  
Beispiele m3-Werte von Bautypen, VI / 1  
Bewirtschaftungskosten, VI / 6  
Bodenbewertung, VI / 4

### D

Durchschnittsmietwert, VI / 5  
Durchschnittszinssatz, VI / 6

### E

Eigentümer-Codes, VI / 9  
Entwertung, VI / 3  
Ergänzende Weisungen, VI / 8  
Erschliessungskosten, VI / 2  
Ertragswertfaktor, VI / 7  
Expertenkreis 1, VI / 11  
Expertenkreis 2, VI / 11  
Expertenkreis 3, VI / 11  
Expertenkreiseinteilung, VI / 11

**G**

Gebäudekosten, VI / 1  
Gebäudeneuwert, VI / 1  
Gebäudeversicherung, VI / 1  
Gemeindekanzleien, Verzeichnis, VI / 11  
Gemeindesachverständige, Verzeichnis, VI / 11  
Golfanlagen, VI / 2  
Grossgewerbe und Industrie, VI / 1  
Grundbuchämter, VI / 11

**H**

Hauptgruppen-Methode, VI / 3  
Hilfswerte, VI / 2  
Hofraum, Bewertung, VI / 4

**I**

Immobilienbewertung, VI / 11  
Index Gebäudeversicherung, VI / 1  
Industriegeleise, VI / 2

**J**

Jahresmietwert, VI / 5

**K**

Kapitalisierung, VI / 6  
Kapitalisierungssatz, VI / 6  
Kapitalisierungszuschlag, VI / 6  
Kapitalkosten, VI / 6  
Katasterwert mit Einbezug des Ertragswerts, VI / 7  
Katasterwert ohne Einbezug des Ertragswerts, VI / 7

**L**

Landesindex der Konsumentenpreise, Totalindex, VI / 9  
Landwert, VI / 4  
Lebensalter, VI / 3  
Lebensdauer von Baumaterialien, Apparaten und Installationen, VI / 3  
Liegenschaftsunterhalt, Energiespar- und Umweltschutzmassnahmen, VI / 1

**M**



---

Mietwert, VI / 5  
Mietwertverordnung, VI / 10  
Mietzinserhöhung/-senkung aufgrund von Hypothekarzinsveränderungen, VI / 5  
Mietzinsindex Wohnen, VI / 5  
Miteigentumsgrundstücke, VI / 8  
mittleres wirtschaftliches Alter, VI / 3

**N**

Nebenkosten, VI / 2  
Netzkostenbeitrag, VI / 2  
Neubauwert, VI / 1  
Neuschätzung zusammengesetzter Schätzungsgegenstände, VI / 8  
Neuwert, VI / 1  
nichtlandwirtschaftliche Grundstücke: SchätzerInnenzuteilung, VI / 11  
Nichtüberbaute NL-Grundstücke, VI / 8  
Normmietwert, VI / 5

**O**

Objektarten-Codes, VI / 9

**P**

Promilleanteil an den Gebäudekosten BKP 2, VI / 1  
Prozent Methode, VI / 3

**R**

Referenzzinssatz, VI / 6  
Richtwerte für die Bestimmung des Neubauwertes (2004), VI / 1

**S**

Sauna, VI / 5  
Schätzer von speziellen Objekten, VI / 11  
SchätzerInnen, VI / 11  
SchätzerInnen für nichtlandwirtschaftliche Grundstücke, VI / 11  
SchätzerInnenzuteilung, VI / 11  
SchätzerInnenzuteilung nach Gemeinden LW, VI / 11  
SchätzerInnenzuteilung nach Gemeinden NL, VI / 11  
Schwimmbad, VI / 1 ; VI / 5  
Sportplätze, VI / 2  
Steuereinheiten, VI/10  
Steuerrecht im Schätzungswesen, VI / 10

**T**

Tankstellen, VI / 1  
Technische Altersentwertung, VI / 3

## **U**

Überbauungen, VI / 8  
Übriges Gemeindegebiet, VI / 8  
Umgebung, VI / 2

## **V**

Verzeichnis Gemeindkanzleien, VI / 11  
Verzeichnis Gemeindesachverständige, VI / 11  
Verzeichnis Grundbuchämter, VI / 11  
Verzeichnis Immobilienbewertung, VI / 11

## **W**

WEG / KWE Bauten, VI / 8  
Weisung für die Neuschätzung, VI / 8  
Wertminderung, VI / 3  
wirtschaftliches Alter, VI / 3  
Wohnbaukostenindex, VI / 1  
Wohnbauten, VI / 1

## **Z**

Zinssätze der Luzerner Kantonalbank, VI / 6  
zusammengesetzte Schätzungsgegenstände, VI / 8  
Zuschläge zu den Kapitalkosten, VI / 6

# 1. Wohnbaukostenindex

## Zürcher Baukosten-Index

Index 1939 = 100

1.04.2009	1030,7
1.04.2008	1026,8
1.04.2007	987,4
1.04.2006	944,5
1.04.2005	929,5
1.04.2004	907,6
1.04.2003	899,2
1.04.2002	928,4
1.04.2001	929,3
1.04.2000	887,1
1.04.1999	854,4
1.10.1998	842,9
1.04.1998	843,8
1.10.1997	845,0
1.04.1997	847,4
1.10.1996	857,2
1.04.1996	861,1
1.10.1995	865,2
1.04.1995	874,2
1.10.1994	856,4
1.04.1994	853,1
1.10.1993	856,0
1.04.1993	863,8
1.10.1992	874,2
1.04.1992	905,2
1.10.1991	903,0
1.04.1991	911,2
1.10.1990	866,5
1.04.1990	858,5
1.10.1989	802,4

1.04.1989	790,1
1.10.1988	756,7
1.04.1988	750,3
1.10.1987	723,4
1.04.1987	718,9
1.10.1986	708,4
1.04.1986	705,2
1.10.1985	685,0
1.04.1985	684,8
1.10.1984	670,2
1.04.1984	670,3
1.10.1983	667,4
1.04.1983	670,2
1.10.1982	689,4
1.04.1982	698,4
1.10.1981	667,9
1.04.1981	654,1
1.10.1980	610,6
1.04.1980	600,0
1.10.1979	560,6
1.04.1979	549,2
1.10.1978	533,1
1.04.1978	531,3
1.10.1977	524,3
1.04.1977	515,1
1.10.1976	505,4
1.04.1976	500,4
1.10.1975	517,0
1.04.1975	535,5

(Quelle: [www.gvz.ch](http://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 (je 105.3 1 x 2½-Zimmerwohnung m2NWF) (48.1 m2 NWF)
	1.OG	do. EG
	2.OG	1 x 5½-Zimmerwohnung (151.8 m2 NWF) 1 x 4½-Zimmerwohnung (105.3 m2 NWF)
	DG	Estrich unterteilt (nicht ausgebaut) (144.0 m2)
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 Mietererhebung/Mietwertfestsetzung beachten Sie bitte die Definition im Register VI/5 (Definition Normobjekt).

### 3. Richtwerte für die Bestimmung des Neubauwertes (2009)

Bau- klasse*	Baubeschrieb	Baukosten je m <sup>3</sup> SIA in Fr.	
		EFH	MFH
<b>Wohnbauten</b>			
<b>I</b>	Einfachste ländliche Bauweise, nur mit allernötigsten Installationen	475 525	425 500
<b>II</b>	Einfache Konstruktion, Ausbau für bescheidene Ansprüche	500 575	450 525
<b>III</b>	Durchschnittliche Qualität, aber einfacher Innenausbau	550 650	500 600
<b>IV</b>	Einwandfreie Qualität, besserer Innenausbau, heutigen durchschnittlichen Anforderungen entsprechend	600 750	550 675
<b>V</b>	Überdurchschnittliche Qualität, sorgfältiger und komfortabler Ausbau	700 900	650 750
<b>VI</b>	Vornehm, beste Qualität, gediegener Ausbau, hoher Komfort	800 1'200	700 1'000
<b>Grossgewerbe und Industrie</b>			
<b>I</b>	Werkhallen, Lagerhallen, nicht unterkellert, eingeschossig, Raumhöhe über 5 m, leichte Konstruktion, ohne Heizung oder nur mit Luftheizapparaten	75 - 150	
<b>II</b>	Lagerhäuser in massiver Konstruktion, mit oder ohne Unterkellerung, ohne besonderen Ausbau, ein- oder mehrgeschossig, ungeheizt oder temperiert	130 - 320	
<b>III</b>	Werkstattgebäude, mit oder ohne Unterkellerung, massive Konstruktion, beheizt, Wasser- und Elektroanschlüsse für Maschinenpark, ein- und mehrgeschossig	250 - 350	
<b>IV</b>	Werkstattgebäude ohne besonderen Innenausbau, aber mit umfangreicheren technischen Anlagen, Wasser, Licht- und Kraftstrom, Ventilation, Lifte, Hebebühnen, mit Werkstattbüro, Spedition, etc.	275 - 375	

- \* = Bauklassen nach Honorarordnung SIA
- EFH = Einfamilienhaus ca. 800 m<sup>3</sup>
- MFH = Mehrfamilienhaus ca. 5000 m<sup>3</sup> (8 Wohnungen, 8 Autoeinstellplätze)  
Zuschlag für Lift Fr./m<sup>3</sup> 17.-- bis 20.--

Ab 2010 gelten im Kanton Luzern bezüglich der Energieeffizienz strengere Vorschriften. Diese Mehrkosten sind in den Richtwerten nicht enthalten.

- Zuschläge    Minergie    ca. 5%
- Minergie P    ca. 10%





## 4. Beispiele m3-Werte von Bautypen

### **Einfamilienhaus**

Baujahr 1991  
Aufwendige Mischbauweise  
Sehr gute Dämmung  
Modernste Installationen  
Hoher Komfort.  
Wirtschaftliches Alter ca. 5 Jahren  
3-Preis Neuwert:  
ca. Fr./m3 600.-- bis 700.--

### **Reiheneinfamilienhaus (Einseitig angebaut)**

Baujahr 1946, laufend unterhalten  
Holzbalkenlagen, Einstein-Mauerwerk  
Dachdämmung  
Einfache Installationen  
Bescheidener Komfort  
Wirtschaftliches Alter ca. 40 Jahren  
3-Preis Neuwert:  
ca. Fr./m3 450.-- bis 500.--

### **Mehrfamilienhaus (Eigentumswohnungen)**

Baujahr 1971, Sanierung 1990  
Massivbau, Betonelemente  
Nachisolation Fassade + Dach  
Küchen + Bäder erneuert  
Mittelmässiger Komfort  
Wirtschaftliches Alter ca. 15 Jahren  
3-Preis Neuwert:  
ca. Fr./m3 450.-- bis 500.--

### **Wohnhaus (3-Familienhaus)**

Baujahr 1912, einzelne frühe Umbauten  
Holzbalkenlage, Riegelwände  
Keine Isolationen  
Einfachste Installationen  
Kein Komfort  
Wirtschaftliches Alter ca. 60 Jahren  
3-Preis Neuwert:  
ca. Fr./m3 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

		Erstellungskosten in SFr.			
		Ausmass	einfach	mittel	komfort.
<b>Schwimmbad im Haus, heizbar</b>	<b>gross</b>	5x10 m	90'000	145'000	220'000
	<b>mittel</b>	4x8 m	70'000	125'000	180'000
	<b>klein</b>	3x4 m	40'000	80'000	125'000
<b>Schwimmbad im Freien, heizbar</b>	<b>gross</b>	5x10 m	40'000	90'000	145'000
	<b>mittel</b>	4x8 m	20'000	50'000	90'000
	<b>klein</b>	3x4 m	13'000	20'000	40'000
<b>Schwimmbad im Freien</b>	<b>gross</b>	5x10 m	20'000	50'000	90'000
	<b>mittel</b>	4x8 m	13'000	40'000	50'000
	<b>klein</b>	3x4 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).

### Richtpreise (März 1995)

Treibstoffsäulen	Einfachsäulen	Fr. 12'000.--
	Doppelsäulen	Fr. 24'000.--
	Zweistoffsäule 587 2/2	Fr. 20'000.--
	Zweistoffsäule 587 4/2	Fr. 27'000.--
	Dreistoffsäule 587 3/3	Fr. 26'000.--
	Dreistoffsäule 587 6/2	Fr. 39'000.--
	Vierstoffsäule 587 4/4	Fr. 35'000.--
	Vierstoffsäule 587 8/4	Fr. 46'000.--

Kreditkarten-/Notenautomaten	Fr. 50'000.--
------------------------------	---------------

Treibstofftanks	zylindrisch, erdverlegt, doppelwandig mit Leckwarngerät		
	10'000 Liter	1 Kammer	Fr. 12'000.--
	10'000 Liter	2 Kammern	Fr. 15'000.--
	20'000 Liter	3 Kammern	Fr. 22'000.--
	30'000 Liter	3 Kammern	Fr. 26'000.--
	40'000 Liter	3 Kammern	Fr. 31'000.--
	50'000 Liter	3 Kammern	Fr. 34'000.--
	60'000 Liter	3 Kammern	Fr. 37'000.--
	70'000 Liter	4 Kammern	Fr. 43'000.--
	80'000 Liter	4 Kammern	Fr. 47'000.--
	100'000 Liter	4 Kammern	Fr. 54'000.--

+ Kosten für Verlegung Fr. 10'000.-- bis Fr. 60'000.--



---

## 7. Liegenschaftsunterhalt, Energiespar- und Umweltschutzmassnahmen

### Übersicht (PDF-Datei)

#### Übersicht

#### 7.1 Aussenwände

- Fassaden, Fenster, Balkone, Storen und Fensterläden im allgemeinen
- Fassadenrenovationen
- Fenster, Vorsatzfenster, Windfang, Fensterscheiben
- Sonnenstoren, Fensterläden, Rollläden
- Balkone, Gerüstungen, Brandmauer, Wintergarten

#### 7.2 Dächer

- Flachdächer
- Giebeldächer, Estricheinbau
- Spenglerarbeiten
- Unterdach, Blitzableiter
- Estrichausbau, Hausbock und Schwamm

#### 7.3 Wände im Innern / Decken

- Maler- und Tapezierarbeiten, Wand- und Deckenverkleidungen
- Türen im allgemeinen
- Wand- und Deckenverkleidungen als Ersatz für fällige Gips- und
- Malerarbeiten
- Plattenarbeiten, Fliesen
- Trennwände erstellen
- Türen, Kiptore (Garagen)
- Treppen, Treppenhaus, Geländer
- Aufzug, Lift

**7.4 Bodenbeläge**

- Wohnfläche (heizbar)
- Balkon, Terrassen

**7.5 Wohneinrichtung**

- Kücheneinrichtungen im allgemeinen
- Küchenkombinationen inklusive Folgekosten
- Kochherd, Backofen
- Kühlschrank, Tiefkühlschrank
- Geschirrspülmaschine, Einbauschränke
- Badezimmer - Modernisierung, Umbau bestehender Badeeinrichtung
- Ersatz sanitäre Apparate, Waschmaschine, Tumbler

**7.6 Heizungen / Lüftungen**

- Ersetzen des Heizkessels, Brenners, Ofens usw.
- Durchlauferhitzer
- Ortsfeste elektrische Widerstandsheizung
- Umstellen der Energie, Alternativsysteme
- Umstellen auf Elektro-, Raumspeicher-, Gas- oder andere Systeme
- Alternativsysteme
- zusätzliche Installationen im allgemeinen
- Windstrahler, Cheminée und Cheminéeöfen, Kaminanlagen,
- Boiler

**7.7 Sanitäre und elektrische Installationen**

- Leitungen im allgemeinen
- Sanitäre und Heizungs-Verteilung, Wasser-Enthärtungsanlagen
- Heizkörper
- Elektrische Installationen im allgemeinen



- Antennen, Anschluss an Gemeinschaftsanlagen
- Brandverhütung, Alarmanlage
- Massnahmen zur Rückgewinnung von Wärme

### **7.8 Umgebung**

- Garten- und Umgebungsarbeiten, Terraingestaltung, Neugestaltung
- Feste Einfriedung, Stütz- und Gartenmauer
- Zufahrt, Vorplatz, Bodenverbesserung, Gartensitzplatz
- Kanalisation und Hauszuleitungen im allgemeinen
- Kanalisation, Dolen, Gruben, Schächte, Benzinabschneider
- Wasser- und Hauszuleitungen, Trennsystem, Drainage
- Entfeuchten der Kellerwände

### **7.9 Verschiedenes**

- Abbrucharbeiten, Transporte in Deponie, Deponiegebühren
- Anwaltskosten, Mutationskosten, Anstösserbeitrag an Gemeinden
- Architekten- und Ingenieurhonorare
- Baubewilligung und Bauprojektkosten
- Quartierplanungskosten

### **7.10 Betriebs- und Verwaltungskosten**

- Kosten für Heizung- und Warmwasseraufbereitung
- Kosten für Verwaltung inklusive Nebenkosten
- Nebenkosten
- Versicherungen



## 7.1 Aussenwände

Massnahmen	Staats- und Gemeindesteuern		Direkte Bundessteuer		
	Anlagekosten	Unterhaltskosten	bis StP 2009		ab StP 2010
			bis 5 Jahre	über 5 Jahre	
<b>Fassaden, Fenster, Balkone, Storen und Fensterläden im allgemeinen</b>					
Neubemalung	-	1/1	1/1	1/1	1/1
Fassadenreinigung	-	1/1	1/1	1/1	1/1
Reparatur oder Ersatz	-	1/1	1/1	1/1	1/1
Dichtungen von Fugen und Abschlüssen zur Vermeidung unerwünschter Luftwechsel	1/1	-	1/2	1/1	1/1
<b>Fassadenrenovationen</b>					
Überdecken einer vorbestandenden Verkleidung (auch Schindeln) durch Eternit, Aluminium oder anderes statt Bemalung	1/3	2/3	2/3	2/3	2/3
Renovationsarbeiten an Naturstein-Fassaden (Sandstein)	-	1/1	1/1	1/1	1/1
Fassadenisoliationsarbeiten (mind. 3 cm) inklusive Verkleidung, Anpassen der Fensterbänke und Halterungen	1/2	1/2	1/2	1/1	1/1
Hinterlüftete Wärmedämmung	1/2	1/2	1/2	1/1	1/1
<b>Fenster / Vorsatzfenster</b>					
Reparatur oder Ersatz	-	1/1	1/1	1/1	1/1
Isolierverglasung beschichtet oder Isolierverglasung dreifach anstelle Doppelverglasung	1/2	1/2	1/2	1/1	1/1
Doppelverglasung, Isolierverglasung beschichtet oder Isolierverglasung dreifach anstelle einfach verglaster Fenster	1/2	1/2	1/2	1/1	1/1
Einbau Vorsatzfenster	1/1	-	1/2	1/1	1/1
Ersatz ungedämmter Metallprofile durch wärmegeämmte Verbundprofile	1/4	3/4	1/2	1/1	1/1
<b>Windfang</b>					
Neuanbau von unbeheizten Windfängen (wenn gesetzlich nicht vorgeschrieben)	1/1	-	1/2	1/1	1/1
Reparatur oder Ersatz	-	1/1	1/1	1/1	1/1
<b>Fensterscheiben</b>					
Ersetzen gebrochener Glasscheiben	-	1/1	1/1	1/1	1/1

(sofern nicht durch Versicherung gedeckt)					
<b>Sonnenstoren</b>					
Neueinbau	1/1	-	-	-	-
Reparatur oder Ersatz	-	1/1	1/1	1/1	1/1
<b>Fensterläden / Rollläden</b>					
Neueinbau	1/1	-	-	-	-
Reparatur oder Ersatz	-	1/1	1/1	1/1	1/1
Rollläden anstelle von Fensterläden	-	1/1	1/1	1/1	1/1
Zusätzliche Rollläden oder Jalousien	1/1	-	1/2	1/1	1/1
<b>Balkone (siehe auch Bodenbeläge)</b>					
Auftragen einer Bodenfarbe auf Zementboden	1/1	-	-	-	-
Bodenabdichtung	-	1/1	1/1	1/1	1/1
<b>Gerüstungen</b>					
Gerüstkosten sind proportional nach den Anteilen Unterhalts- und Anlagekosten aufzuteilen.	teils	teils	teils	teils	teils
<b>Brandmauer</b>					
im Zusammenhang mit Anbauten	1/1	-	-	-	-
Reparatur oder Ersatz	-	1/1	1/1	1/1	1/1
<b>Wintergarten</b>					
<b>- bei vermieteten Liegenschaften</b>					
Neueinbau	1/1	-	-	-	-
Reparatur oder Ersatz	-	1/1	1/1	1/1	1/1
<b>- bei selbstgenutzten Liegenschaften</b>					
Neueinbau	1/1	-	-	-	-
Reparatur oder Ersatz	-	1/1	1/1	1/1	1/1

## 7.2 Dächer

Massnahmen	Staats- und Gemeindesteuern		Direkte Bundessteuer		
	Anlagekosten	Unterhaltskosten	bis StP 2009	ab StP 2010	
			bis 5 Jahre		
<b>Flach- und Giebeldächer</b>					
Reparatur oder Ersatz	-	1/1	1/1	1/1	1/1
Verbessern der thermischen Isolation	1/1	-	1/2	1/1	1/1
<b>Flachdächer</b>					
Reparatur oder Ersatz	-	1/1	1/1	1/1	1/1
Umkehrdach auf bestehendes Dach	1/1	-	1/2	1/1	1/1
<b>Giebeldächer / Estricheinbau</b>					
Erstellen Estrichs inklusive Bedachung über undichtem Flachdach	3/4	1/4	1/4	1/4	1/4
<b>Spenglerarbeiten</b>					
Neueinbau	1/1	-	-	-	-
Reparatur oder Ersatz	-	1/1	1/1	1/1	1/1
<b>Unterdach</b>					
vorher kein Unterdach	1/1	-	-	-	-
Reparatur oder Ersatz	-	1/1	1/1	1/1	1/1
gleichwertiger Ersatz mit zusätzlicher thermischer Isolation	2/3	1/3	1/2	1/1	1/1
<b>Blitzableiter</b>					
Neueinbau und Erweiterung infolge Anbau	1/1	-	-	-	-
Reparatur oder Ersatz	-	1/1	1/1	1/1	1/1
<b>Estrichausbau</b>					
Einbau von Zimmern oder Wohnungen	1/1	-	-	-	-
<b>Hausbock und Schwamm</b>					
Kosten Holzbehandlung	-	1/1	1/1	1/1	1/1



### 7.3 Wände im Innern / Decken

Massnahmen	Staats- und Gemeindesteuern		Direkte Bundessteuer		
	Anlagekosten	Unterhaltskosten	bis StP 2009		ab StP 2010
			bis 5 Jahre	über 5 Jahre	
<b>Maler- und Tapezierarbeiten /Wand- und Deckenverkleidungen / Türen im allgemeinen</b>					
Reparatur oder Ersatz	-	1/1	1/1	1/1	1/1
im Zusammenhang mit Umbauarbeiten	1/1	-	-	-	-
Erstbeschichtung oder Erstverkleidung	1/1	-	-	-	-
Anbringen innere Isolation oder Verkleidung und Malerarbeiten	1/1	-	1/2	1/1	1/1
<b>Wand- und Deckenverkleidungen anstelle fälliger Gips- und Malerarbeiten</b>					
Verkleidung aus Holz oder schallhemmend inklusive Malerarbeiten	1/3	2/3	1/2	1/1	1/1
Verkleidung in Jute inklusive Malerarbeiten	1/3	2/3	2/3	2/3	2/3
Verkleidung aus Pavatex- und Spanplatten inklusive Malerarbeiten	-	1/1	1/1	1/1	1/1
<b>Plattenarbeiten / Fliesen</b>					
in Küche und Badezimmer anstelle von Malerarbeiten	1/2	1/2	1/2	1/2	1/2
Reparatur oder Ersatz, Betonsanierung	-	1/1	1/1	1/1	1/1
<b>Trennwände erstellen</b>					
alt 1, neu 2 Zimmer	1/1	-	-	-	-
<b>Türen / Kipptore (Garagen)</b>					
Neubau oder Ersteinbau infolge Um- und Anbau	1/1	-	-	-	-
Reparatur oder Ersatz	-	1/1	1/1	1/1	1/1
bei besserer Qualität	1/3	2/3	2/3	2/3	2/3
Ersetzen eines einfachen Garagetores durch ein automatisches	1/2	1/2	1/2	1/1	1/1
Zusätzliche Wärmedämmung	1/1	-	1/2	1/1	1/1
<b>Treppen / Treppenhaus / Geländer</b>					
Reparatur oder Ersatz	-	1/1	1/1	1/1	1/1
Ersetzen Holztreppe durch eine Betontreppe	2/3	1/3	1/3	1/3	1/3
Ersetzen der Geländer durch bessere Qualität	1/3	2/3	2/3	2/3	2/3
<b>Aufzug / Lift</b>					
Reparatur oder Ersatz /	-	1/1	1/1	1/1	1/1

Serviceabonnement					
Ersatz durch bessere Qualität	1/2	1/2	1/2	1/2	1/2
erstmaliger Einbau	1/1	-	-	-	-



## 7.4 Bodenbeläge

Massnahmen	Staats- und Gemeindesteuern		Direkte Bundessteuer		
	Anlagekosten	Unterhaltskosten	bis StP 2009		ab StP 2010
			bis 5 Jahre	über 5 Jahre	
<b>Wohnfläche (heizbar)</b>					
Reparatur oder Ersatz	-	1/1	1/1	1/1	1/1
bei besserer Qualität	1/3	2/3	2/3	2/3	2/3
im Zusammenhang mit kleineren Umbauarbeiten, nur wenn Räume bisher bewohnbar	1/2	1/2	1/2	1/2	1/2
bisher nicht bewohnbar	1/1	-	-	-	-
neu verlegen infolge grösseren Umbauarbeiten oder Anbauten	1/1	-	-	-	-
Verlegen eines Parkett- oder Plattenbelages anstelle vorbestandenem Belag	1/3	2/3	2/3	2/3	2/3
Parkett schleifen und neu versiegeln	-	1/1	1/1	1/1	1/1
Wärmedämmung gegen Aussenklima	1/1	-	1/2	1/1	1/1
<b>Balkone / Terrassen</b>					
Abdichten des Terrassenbodens und Verlegen von Zementplatten	1/3	2/3	2/3	2/3	2/3
Reparatur oder Ersatz	-	1/1	1/1	1/1	1/1
Isolieren und Abdichten des Terrassenbodens	1/3	2/3	1/2	1/1	1/1



## 7.5 Wohneinrichtung

Massnahmen	Staats- und Gemeindesteuern		Direkte Bundessteuer		
	Anlagekosten	Unterhaltskosten	bis StP 2009		ab StP 2010
			bis 5 Jahre	über 5 Jahre	
<b>Kücheneinrichtungen im Allgemeinen (im Gebäudewert eingeschlossen)</b>					
Reparatur oder Ersatz	-	1/1	1/1	1/1	1/1
Ersatz von Haushaltgeräten mit grossem Stromverbrauch	-	1/1	1/1	1/1	1/1
<b>Küchenkombinationen inklusive Folgekosten</b>					
Ersatz Steinzeugtrog durch Chromstahl­trog	1/3	2/3	2/3	2/3	2/3
Einbau Kombination	2/3	1/3	1/3	1/3	1/3
Ersatz einfache Spültischkombination durch mehrteilige Kombination	1/3	2/3	2/3	2/3	2/3
Küchenkombination in gleichem Umfang anstelle bisheriger frei stehender Einrichtungen	2/3	1/3	1/3	1/3	1/3
<b>Kochherd / Backofen</b>					
Ersteinbau	1/1	-	-	-	-
Ersetzen eines alten Kochherdes durch einen kombinierten Herd (Glaskochfeld)	1/3	2/3	2/3	2/3	2/3
Umstellen von Gas in elektrisch oder umgekehrt	1/2	1/2	1/2	1/2	1/2
<b>Kühlschrank / Tiefkühlschrank</b>					
Ersteinbau	1/1	-	-	-	-
Ersatz mit grösserem Inhalt plus Tiefkühlfach	1/3	2/3	2/3	2/3	2/3
<b>Geschirrpülmaschine</b>					
Ersteinbau	1/1	-	-	-	-
Ersatz	-	1/1	1/1	1/1	1/1
<b>Einbauschränke</b>					
Ersteinbau	1/1	-	-	-	-
Ersatz	-	1/1	1/1	1/1	1/1
<b>Badezimmer Modernisierung/Umbau bestehender Badeeinrichtung inkl. Folgekosten</b>					
25 Jahre und ältere	2/3	1/3	1/3	1/3	1/3
16 bis 25 Jahre	1/2	1/2	1/2	1/2	1/2
bis 15 Jahre alt	1/3	2/3	2/3	2/3	2/3

zusätzliche Einrichtung	1/1	-	-	-	-
<b>Ersatz sanitärer Apparate</b>					
Neuinstallationen	1/1	-	-	-	-
gleichwertiger Ersatz	-	1/1	1/1	1/1	1/1
WC-Schüssel allgemein	-	1/1	1/1	1/1	1/1
Einbau Closomat	3/4	1/4	1/4	1/4	1/4
Ersatz Lavabo	-	1/1	1/1	1/1	1/1
vom einfachen zum Lavabo auf Schrank	3/4	1/4	1/4	1/4	1/4
Einbauwanne inklusive Folgekosten	1/3	2/3	2/3	2/3	2/3
Einbau zusätzl. Dusche	1/1	-	-	-	-
Ersetzen von Schiebetüren für Duschen	-	1/1	1/1	1/1	1/1
Ersatz von Spiegel durch Spiegelschrank	3/4	1/4	1/4	1/4	1/4
<b>Waschmaschine/Tumbler</b>					
Reparatur oder Ersatz	-	1/1	1/1	1/1	1/1
erstmalige Anschaffung	1/1	-	-	-	-
Ersatz alter Waschkücheneinrichtungen	1/2	1/2	1/2	1/2	1/2
Ersatz von Waschmaschinen mit grossem Stromverbrauch	-	1/1	1/1	1/1	1/1
Serviceabonnement	-	1/1	1/1	1/1	1/1

## 7.6 Heizungen / Lüftungen

Massnahmen	Staats- und Gemeindesteuern		Direkte Bundessteuer		
	Anlagekosten	Unterhaltskosten	bis StP 2009		ab StP 2010
			bis 5 Jahre	über 5 Jahre	
<b>Wärmeerzeugung / Heizkessel / Ersetzen des Heizkessels / Brenners / Ofens usw.</b>					
bei gleicher Leistung	-	1/1	1/1	1/1	1/1
durch modernere, gleichwertige Anlage mit gleichem Heizmedium	1/3	2/3	2/3	2/3	2/3
<b>Durchlauferhitzer</b>					
Neuanschaffung	1/1	-	-	-	-
Reparatur oder Ersatz	-	1/1	1/1	1/1	1/1
<b>Ortsfeste elektrische Widerstandsheizungen</b>					
Neuanschaffung	1/1	-	-	-	-
Reparatur oder Ersatz	-	1/1	1/1	1/1	1/1
Ersatz von Wärmeerzeugern durch ortsfeste elektrische Widerstandsheizungen	-	1/1	1/1	1/1	1/1
<b>Umstellung auf Elektro-, Raumspeicher-, Gas- o. andere Systeme (bei gleichbleibendem Heizvolumen und ohne zentralen Speicher)</b>					
bei bestehender Holz-, Kohle- oder Ölzentralheizung	-	1/1	1/1	1/1	1/1
Ersetzen einer Warmluftetagenheizung, Ölofen oder Holz- und Kohleofen durch eine Zentralheizung (Öl, Gas, Elektrisch)	1/3	2/3	2/3	2/3	2/3
<b>Alternativsysteme (Wärmepumpe, Solar-, Holz-, Pellets-, Wind-, Photovoltaik- und Biogasanlagen inkl. Speicher, sanitären Anpassungsarbeiten, Bewilligungen und einmaligen Anschlussgebühren), ohne Wärmeverteilung und ohne Radiatoren</b>					
Ersteinbau	1/1	-	1/2	1/1	1/1
als Ersatz für Öl-, oder Holz-, und Kohlezentralheizungen	1/2	1/2	1/2	1/1	1/1
als Ersatz für Ölofen oder Holz- und Kohleofen	1/2	1/2	1/2	1/1	1/1
Reparatur oder Ersatz ganzer Systeme mit gleichem Heizmedium	-	1/1	1/1	1/1	1/1
<b>Zusätzliche Installationen im allgemeinen</b>					
Reparatur oder Ersatz	-	1/1	1/1	1/1	1/1
Ersteinbau einer automatischen Regulierung der Wärmeproduktion	1/1	-	1/2	1/1	1/1
Ersteinbau eines elektronischen	1/1	-	1/2	1/1	1/1

Wärmekostenverteilers					
Verbesserung der Wärmedämmung (Kessel, Warmwasserspeicher, Leitungen, Verteiler und Armaturen) in unbeheizten Räumen	1/1	-	1/2	1/1	1/1
Einbau Oeldurchlaufzähler zur Verbrauchsmessung der flüssigen Brennstoffe	1/1	-	1/2	1/1	1/1
Einbau von Betriebsstundenzählern bei Heizkessel, Brenner und Umwälzpumpen	1/1	-	1/2	1/1	1/1
Einbau von Einrichtungen zur Begrenzung von Stillstandsverlusten	1/1	-	1/2	1/1	1/1
Ersatz bestehender Heizkörperventile durch Thermostatventile	1/4	3/4	1/2	1/1	1/1
<b>Wandstrahler (Zusatzgerät)</b>					
Neuanschaffung	1/1	-	-	-	-
<b>Cheminée und Cheminéeöfen, Kaminanlagen</b>					
gleichwertiger Ersatz	-	1/1	1/1	1/1	1/1
Umbau einfaches Cheminée in Warmluftcheminée	1/1	-	-	-	-
<b>Boiler</b>					
gleichwertiger Ersatz, auch zu bereits bestehendem Heizkessel (Überbückerung Sommerperiode)	-	1/1	1/1	1/1	1/1
Boiler anstelle von Gasapparaten, Durchlauferhitzer oder Kleinboiler	1/2	1/2	1/2	1/2	1/2
Boiler anstelle Durchlauferhitzer oder Kleinboiler	1/2	1/2	1/2	1/2	1/2
Neuinstallation	1/1	-	-	-	-

## 7.7 Sanitäre und elektrische Installationen

Massnahmen	Staats- und Gemeindesteuern		Direkte Bundessteuer		
	Anlagekosten	Unterhaltskosten	bis StP 2009		ab StP 2010
			bis 5 Jahre	über 5 Jahre	
<b>Leitungen im allgemeinen (Wasser, Heizung, Elektrisch, Gas, Telefon, TV usw.)</b>					
Reparatur oder Ersatz	-	1/1	1/1	1/1	1/1
Anpassen an die Norm	1/2	1/2	1/2	1/2	1/2
Entkalken	-	1/1	1/1	1/1	1/1
Verkabelung für Telefon und Fernsehgeräte	1/1	-	-	-	-
einmalige Anschlussgebühren	1/1	-	-	-	-
Ersteinbau Antennen	1/1	-	-	-	-
Reparatur oder Ersatz Antennen (z.B. TV)	-	1/1	1/1	1/1	1/1
<b>Sanitäre und Heizungs-Verteilung Wasser-Enthärtungsanlagen</b>					
Ersteinbau	1/1	-	-	-	-
Reparatur oder Ersatz / Service-Abonnement	-	1/1	1/1	1/1	1/1
Chemikalien, abziehbar bei vermieteten Liegenschaften, wenn im Mietzins inbegriffen.	-	1/1	1/1	1/1	1/1
<b>Heizkörper (Radiatoren)</b>					
Wärmeverteilnetz abändern infolge Einbau einer Wärmepumpe	1/1	-	-	-	-
<b>Elektrische Installationen im allgemeinen</b>					
Reparatur oder Ersatz	-	1/1	1/1	1/1	1/1
Leitungsumänderungen, jedoch ohne Erweiterung (Mehrwert) und ohne Beleuchtungskörper (Mobiliar)	-	1/1	1/1	1/1	1/1
Unterputzverlegung (ohne Erweiterungen)	1/3	2/3	2/3	2/3	2/3
Stromsparmassnahmen an ortsfesten Anlagen (z.B. Drehzahlregulierung von Pumpen und Ventilatoren).	1/2	1/2	1/2	1/1	1/1
<b>Antennen (Funk, Radio, TV usw.)</b>					
Ersteinbau	1/1	-	-	-	-
Reparatur oder Ersatz	-	1/1	1/1	1/1	1/1

<b>Anschluss an Gemeinschaftsanlage</b>					
erstmalige Installation	1/1	-	-	-	-
Ersatz bestehender eigener Anlage	-	1/1	1/1	1/1	1/1
einmalige Anschlussgebühr	1/1	-	-	-	-
<b>Brandverhütung</b>					
Ersteinbau Sprinkler-Anlage	1/1	-	-	-	-
Reparatur oder Ersatz	-	1/1	1/1	1/1	1/1
<b>Alarmanlage</b>					
Ersteinbau/Erweiterung bestehende Anlage	1/1	-	-	-	-
Reparatur oder Ersatz	-	1/1	1/1	1/1	1/1
Kosten der Ueberwachung / Wartung (Abo)	-	1/1	1/1	1/1	1/1
Gebühr für Amtsleitung	-	1/1	1/1	1/1	1/1
<b>Massnahmen zur Rückgewinnung von Wärme</b>					
Alle zweckmässigen Anlagen zur Rückgewinnung von Wärme, z.B. Wärmerückgewinnung bei klimatisierten Räumen, bei Cheminée, bei Kühlwasser, bei Abwasser oder bei warmer Abluft, die über das gesetzlich vorgeschriebene Mass hinausgeht.	1/1	-	1/2	1/1	1/1



## 7.8 Umgebung

Massnahmen	Staats- und Gemeindesteuern		Direkte Bundessteuer		
	Anlagekosten	Unterhaltskosten	bis StP 2009		ab StP 2010
			bis 5 Jahre	über 5 Jahre	
<b>Garten- und Umgebungsarbeiten</b>					
Erstmaliges Ansetzen	1/1	-	-	-	-
Reparatur oder Ersatz	-	1/1	1/1	1/1	1/1
<b>Terraingestaltung / Neugestaltung (Spielplätze usw.) bei vermieteten Liegenschaften des Privatvermögens</b>					
Ausgraben, Auffüllen, Planieren, usw.	1/1	-	-	-	-
Reparatur oder Ersatz	-	1/1	1/1	1/1	1/1
<b>Feste Einfriedung, Stütz- und Gartenmauer</b>					
Ersteinbau/Erweiterung	1/1	-	-	-	-
Reparatur oder Ersatz	-	1/1	1/1	1/1	1/1
bei besserer Qualität	1/3	2/3	2/3	2/3	2/3
<b>Zufahrt / Vorplatz</b>					
erster Belageinbau	1/1	-	-	-	-
Reparatur oder Ersatz	-	1/1	1/1	1/1	1/1
<b>Bodenverbesserung</b>					
Entwässern, Humusieren, Stützen, usw.	1/1	-	-	-	-
<b>Gartensitzplatz</b>					
Ersteinbau/Erweiterung	1/1	-	-	-	-
Reparatur oder Ersatz	-	1/1	1/1	1/1	1/1
<b>Kanalisationen und Hauszuleitungen (inklusive Aushub- und Erdarbeiten) im allgemeinen</b>					
Reparatur oder Ersatz	-	1/1	1/1	1/1	1/1
Ersteinbau/ Erweiterung	1/1	-	-	-	-
Anschlussgebühren	1/1	-	-	-	-
<b>Kanalisationen / Dolen / Gruben / Schächte / Benzinabscheider</b>					
ARA-Anschluss	1/1	-	-	-	-
Reinigen und entleeren	-	1/1	1/1	1/1	1/1
ausser Betrieb nehmen	-	1/1	1/1	1/1	1/1
<b>Wasser- und Hauszuleitung</b>					
Anschliessen an ein anderes Verteilernetz, ohne Anschlussgebühr	-	1/1	1/1	1/1	1/1

<b>Trennsystem</b>					
Anschliessen des Oberflächenwassers an Trennsystem	1/1	-	-	-	-
Anschlussgebühr	1/1	-	-	-	-
Reparatur oder Ersatz (inklusive Grabarbeiten)	-	1/1	1/1	1/1	1/1
<b>Drainage</b>					
Entwässerung Boden	1/1	-	-	-	-
<b>Entfeuchten der Kellerwände</b>					
Abdichten/Drainieren	-	1/1	1/1	1/1	1/1

## 7.9 Verschiedenes

Massnahmen	Staats- und Gemeindesteuern		Direkte Bundessteuer		
	Anlagekosten	Unterhaltskosten	bis StP 2009		ab StP 2010
			bis 5 Jahre	über 5 Jahre	
<b>Abbrucharbeiten / Transport in Deponie / Deponiegebühren / Entsorgung</b>					
Abbruch einer Mauer, bisher 2, neu 1 Zimmer	2/3	1/3	1/3	1/3	1/3
Abbruch im Zusammenhang mit Neubau	1/1	-	-	-	-
Abbruch; gleichwertiger Ersatz von Bauteilen	-	1/1	1/1	1/1	1/1
Räumungskosten bei Abbruch	1/1	-	-	-	-
Entsorgungsgebühr für Altgeräte	-	1/1	1/1	1/1	1/1
<b>Anwaltskosten / Mutationskosten / Anstösserbeiträge an Gemeinden</b>					
Schuldbriefe, Aufwendungen, Kommission sowie Advokats-, Notar- oder Gerichtskosten im Zusammenhang mit Mietangelegenheiten	teils	teils	teils	teils	teils
Titelkosten	-	1/1	1/1	1/1	1/1
Vermessungen, Parzellierung, Beurkundungskosten, Grundbuchgebühren, Güterzusammenlegung, Feldregulierung, Baulandumlegung	1/1	-	-	-	-
Anstösserbeiträge an Gemeinden für Strassen, Gehsteige, inkl. erste Teerung der Strassen und Zufahrtsplätze	1/1	-	-	-	-
Advokats-, Notar-, oder Gerichtskosten im Zusammenhang mit Kauf/ Verkauf	Bei der Veranlagung der Grundstückgewinnsteuer anrechenbare Gestehungs- oder Verkaufskosten				
Beurkundungsgebühren, Handänderungssteuer	Bei der Veranlagung der Grundstückgewinnsteuer anrechenbare Gestehungs- oder Verkaufskosten				
<b>Architekten- und Ingenieurhonorare</b>					
im allgemeinen	1/1	-	-	-	-
im Zusammenhang mit Renovationsarbeiten	teils	teils	teils	teils	teils
Umbauarbeiten / Anbauten / Neubau	1/1	-	-	-	-
Studienhonorar für die tatsächlich ausgeführten Arbeiten im Sinne des Energiesparens und des Umweltschutzes	1/1	-	1/2	1/1	1/1
Kosten für Grobanalysen	1/1	-	1/4	1/2	1/2
<b>Baubewilligung / Bauprojektkosten</b>					

Umbauarbeiten und Anbauten	1/1	-	-	-	-
Baugrunduntersuchung	1/1	-	-	-	-
Quartierplanungskosten	1/1	-	-	-	-

## 7.10 Betriebs- und Verwaltungskosten

Massnahmen	Vermietete Liegenschaften (mit Ausnahme des selbst genutzten Anteils der Eigentümerin oder des Eigentümers)	Selbst genutzte Liegenschaften als Einfamilienhaus oder im Stockwerkeigentum genutzte Liegenschaft (inkl. selbstgenutzter Anteil der Eigentümerin oder des Eigentümers bei vermieteter Liegenschaft)	
(*) nur abzugsfähig, sofern die Kosten der Mieterschaft nicht weiterverrechnet wurden	abzugsfähige (*) Betriebs- und Verwaltungskosten	abzugsfähige Betriebs- und Verwaltungskosten	nicht abzugsfähige Lebenshaltungskosten
<b>Kosten für Heizung und Warmwasseraufbereitung</b>			
Brennerservice	1/1		1/1
Brennstoffe/Energie	1/1		1/1
Elektrizität zum Betrieb von Brennern und Pumpen	1/1		1/1
Kaminfeger	1/1		1/1
periodische Revision der Heizungsanlage, einschliesslich des Öltanks, Entkalken der Warmwasseranlage	1/1		1/1
Service Wärmezähler	1/1		1/1
Versicherungsprämien, soweit sie sich ausschliesslich auf die Heizungsanlage beziehen	1/1		1/1
Verwaltungskosten im Zusammenhang mit dem Betrieb der Heizungsanlage	1/1		1/1
Wartungskosten	1/1		1/1
<b>Kosten für Verwaltung inklusive Nebenkosten</b>			
Entschädigung an die Liegenschaftsverwaltung (nicht aber die Entschädigung für die eigene Arbeit)	1/1	Verwaltungskosten bei Stockwerkeigentum	
Inseratekosten (ausgenommen bei Erstvermietung)	1/1		-
Porti, Telefon, Betriebs- und Prozesskosten im Zusammenhang mit Einkommen aus Liegenschaften	1/1		-
Einlagen in Erneuerungsfonds einer Stockwerkeigentümergeinschaft, sofern die Einlagen den Stockwerkeigentümerinnen und Stockwerkeigentümers unwillkürlich entzogen sind und nur zur Deckung von künftigen Unterhaltskosten	1/1	1/1	-

verwendet werden.			
<b>Versicherungen</b>			
Hausratversicherungen (nur für möblierte Mietwohnungen)	1/1		1/1
kombinierte Versicherungen (abzugsberechtigt sind diejenigen Prämien, welche das Gebäude betreffen)	1/1	1/1	
Sachversicherungsprämien (Brand-, Glasbruch- und Wasserschadenversicherung, Gebäudehaftpflichtversicherung)	1/1	1/1	
<b>Nebenkosten</b>			
Liegenschaftssteuer (LGVE 1988 II Nr. 8)	1/1	1/1	
Perimeterbeiträge, soweit nicht für wertvermehrnde Aufwendungen geleistet (LGVE 1992 II Nr. 12)	1/1	1/1	
ARA - Betriebsbeiträge	1/1		1/1
Kehrrichtabfuhrgebühren	1/1		1/1
Reinigung von Gemeinschaftsräumen, Strassen, Gehsteige und Plätze	1/1		1/1
Serviceabonnement für Aufzüge, Klima- und Lüftungsanlagen	1/1		1/1
Schneeräumungsarbeiten	1/1		1/1
Strom (allgemeine Beleuchtung usw.)	1/1		1/1
Wasserverbrauch	1/1		1/1
Werkzeuge für den Haushalt (Rasenmäher, Leiter, Säge usw.)	1/1		1/1
wiederkehrende Betriebskosten und Benützunggebühren	1/1		1/1

## 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
	<b>Total BKP 20, 21, 22</b>		
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
	<b>Total BKP 23, 24, 25, 26</b>	19.00	21.30
27	Ausbau 1	13.40	14.90
28	Ausbau 2	8.90	9.90
	<b>Total BKP 27, 28</b>	22.30	24.80
29	Honorare	10.40	-
	<b>Total</b>	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 Hilfwerte

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

## 1.2 Umgebungskosten (Preisbasis 2004)

BKP-Nr.	Arbeitsgattung		Kostenrahmen			
<b>41</b>	<b>ROH- UND AUSBAUARBEITEN</b>					
<b>411</b>	<b>Baumeisterarbeiten</b>					
.10	<b>Betonstützmauer</b>					
	Sichtfläche je m <sup>2</sup>	a) 20 cm	Fr./m <sup>2</sup>	270.--	bis	300.--
		b) 30 cm	Fr./m <sup>2</sup>	340.--	bis	370.--
.11	<b>Blockwurfmauer (Trockenmauer) 2. Klasse-Quader, formwild Löffelsteine, Bollensteine halbiert</b>		Fr./m <sup>2</sup>	200.--	bis	400.--
			Fr./m <sup>2</sup>	340.--	bis	
.12	<b>PalisadenwändeRundholz</b>		Fr./m <sup>2</sup>	300.--	bis	400.--
<b>42</b>	<b>GARTENANLAGEN</b>					
<b>421</b>	<b>Gärtnerarbeiten</b>					
.10	<b>RasenflächenHumusieren, Planie, Ansäen</b>		Fr./m <sup>2</sup>	12.--	bis	15.--
.11	<b>Böschungsbepflanzung Bodenbedecker ohne Böschungssicherung</b>		Fr./m <sup>2</sup>	40.--	bis	50.--
111	<b>Grünhecke, Thuja</b>		Fr./m <sup>1</sup>	70.--	bis	90.--
.12	<b>Büsche, Sträucher</b>		Fr./Stk	50.--	bis	500.--
.13	<b>Jungbäume</b>		Fr./Stk	250.--	bis	2'500.--
.20	<b>Biotop, ca. 5 m2</b>		Fr.	5'000.--	bis	12'000.--

422	<b>Zäune, Einfriedungen</b>				
.10	<b>Palisadenzaun, 100 cm hoch</b>	Fr./m <sup>1</sup>	250.--		
.11	<b>Hörnlihaag, 80 cm hoch</b>	Fr./m <sup>1</sup>	120.--		
.12	<b>Drahtgeflechtzaun</b>				
	a) Geflechthöhe 100 cm				
	- mit Holzpfosten	Fr./m <sup>1</sup>	70.--	bis	90.--
	- mit Eisenpfosten	Fr./m <sup>1</sup>	80.--	bis	100.--
	b) Geflechthöhe 200 cm	Fr./m <sup>1</sup>	80.--	bis	110.--
.13	<b>Knotengitterzaun</b>				
	Geflechthöhe 120 cm				
	- mit Eichenpfosten	Fr./m <sup>1</sup>	50.--	bis	80.--
	- Rohrpfosten	Fr./m <sup>1</sup>	70.--	bis	90.--
	Zuschläge				
.131	Türen, 1-flügelig	Fr./Stk	450.--	bis	600.--
.132	Türen, 2-flügelig	Fr./Stk	900.--	bis	1'200.--
.133	Rohrabschluss oben	Fr./m <sup>1</sup>	15.--	bis	20.--
.134	Rohrabschluss oben + unten	Fr./m <sup>1</sup>	30.--	bis	40.--
.135	Betonriegel	Fr./m <sup>1</sup>	100.--	bis	120.--
<b>43</b>	<b>STRASSEN, PLÄTZE UND WEGE (mit Unterbau)</b>				
	<b>Kleinflächen bis 100 m2</b>				
430	a) Kiesfläche				
	- Koffering mit Wandkies	Fr./m <sup>2</sup>	50.--	bis	70.--
	- Koffering mit Rundkies	Fr./m <sup>2</sup>	60.--	bis	80.--
	b) Asphaltfläche	Fr./m <sup>2</sup>	80.--	bis	120.--
	c) Betonfläche	Fr./m <sup>2</sup>	200.--	bis	240.--
430.2	<b>Plattenbeläge, Pflästerungen, Treppenstufen</b>				
.21	<b>Zementplatten, glatt</b>	Fr./m <sup>2</sup>	100.--		
.22	<b>Waschbetonplatten</b>	Fr./m <sup>2</sup>	120.--		

.23	<b>Natursteinplatten</b>	Fr./m <sup>2</sup>	200.--	bis	350.--	
.24	<b>Verbundsteine</b>	Fr./m <sup>2</sup>	100.--	bis	130.--	
.25	<b>Rasengittersteine</b>	Fr./m <sup>2</sup>	80.--	bis	100.--	
.26	<b>Natursteinpflasterung, mit Unterbau</b>					
	a) Kleinformat	Fr./m <sup>2</sup>	350.--			
	b) Grossformat	Fr./m <sup>2</sup>	320.--			
	c) Kopfstein/Kieselkopf	Fr./m <sup>2</sup>	265.--	bis	325.--	
.27	<b>Betonstufen</b>					
	a) Länge 50 cm	Fr./Stk	100.--	bis	120.--	
	b) Länge 100 cm	Fr./Stk	140.--	bis	160.--	
	c) Länge 150 cm	Fr./Stk	180.--	bis	210.--	
.28	<b>Waschbetonstufen</b>					
	a) Länge 50 cm	Fr./Stk	120.--	bis	150.--	
	b) Länge 100 cm	Fr./Stk	180.--	bis	220.--	
	c) Länge 150 cm	Fr./Stk	210.--	bis	250.--	
<b>46</b>	<b>SCHWIMMBECKEN INKL. FILTERANLAGE</b>					
460	.1	Vorfabriziertes Becken 40 m <sup>3</sup> , 1 m versenkt	Fr./Stk Fr./m <sup>3</sup>	20'000.-- 500.--	bis bis	60'000.-- 800.--
	.2	Betonbecken mit Anstrich 55 m <sup>3</sup> , 1 m versenkt	Fr./Stk Fr./m <sup>3</sup>	25'000.-- 400.--	bis bis	50'000.-- 650.--
<b>48</b>	<b>WERKLEITUNGEN</b>					
481		<b>Kanalisation</b>	Fr./m <sup>1</sup>	80.--	bis	100.--
483		<b>Elektrozuleitung</b>	Fr./m <sup>1</sup>	80.--	bis	100.--
484		<b>GA-Zuleitung/Telefonzuleitung</b>	Fr./m <sup>1</sup>	50.--	bis	80.--

485	<b>Wasserzuleitung</b>	Fr./m <sup>1</sup>	90.--	bis	120.--
486	<b>Zuschlag Strasse aufbrechen</b>	Fr./Stk	1'500.--	bis	2'000.--
487	<b>Schächte</b>				
.1	<b>Einlaufschacht (ES)</b>				
	a) ES, Æ 30 - 40 cm, T 60 cm	Fr./Stk	350.--	bis	400.--
	b) ES, Æ 60 cm, T 100 cm	Fr./Stk	650.--	bis	800.--
	c) ES, Æ 80 cm, T 100 cm	Fr./Stk	950.--	bis	1'200.--
.2	<b>Rinne mit Rostabdeckung</b>	Fr./m <sup>1</sup>	150.--	bis	200.--
.3	<b>Kontrollschacht (KS)</b>				
	a) KS, Æ 80 cm, T 100 cm	Fr./Stk	1'500.--	bis	1'800.--
	b) KS, Æ 80 cm, T 200 cm	Fr./Stk	1'600.--	bis	2'000.--
.4	<b>Schlammsammler mit Benzinabscheider</b>				
	a) bis 1 m <sup>3</sup>	Fr./Stk	2'300.--	bis	2'700.--
	b) bis 2 m <sup>3</sup>	Fr./Stk	3'200.--	bis	3'600.--
.5	<b>Hauskläranlage</b>				
	a) 1-kammrig, Ø 125 cm, T ca. 250 cm	Fr./Stk	2'300.--	bis	2'700.--
	b) 2-kammrig, Ø 250 cm, T ca. 200 cm	Fr./Stk	5'500.--	bis	8'000.--
.6	<b>Fäkaliengrube</b>	Fr./m <sup>3</sup>	250.--	bis	400.--

### 1.3 Richtwerte für Sportplätze (Preisbasis 2004)

#### Grundausstattungskosten je m2

<b>Rasenplätze</b>	Fr. 30.-- bis 40.--	Kein Planungsaufwand, guter Untergrund, einfache Anlage für Breiten- und Schulsport
Verwendung: - Ballspiele - Leichtathletik	Fr. 40.-- bis 50.--	Mässiger Planungsaufwand, leicht problematischer Untergrund, gute Anlage für Leistungssport
Arbeitsgattungen - Planieren - Drainage - Kofferung - Aussaat - Humusieren	Fr. 40.-- bis 50.--	Zuschläge je m2 Zell-System (Eingelegte Folie für bessere Feuchthaltung)
Richtgrössen: - Fussball 7000 - 9000 m2 - Leichtathletik 11000 m2		
Lebensdauer: 15 - 40 Jahre		
<b>Tennenbelag</b>	(Naturbelag)	Kein Planungsaufwand, guter Untergrund, einfache Felder ohne Markierungen
Verwendung: - Ballspiel - Leichtathletik - Tennis	Fr. 70.-- bis 90.--	Mässiger Planungsaufwand, leicht problematischer Untergrund, Felder mit Randmarkierungen

Arbeitsgattungen - Planieren - Drainage - Kofferung - Belagseinbau (Mergel oder Rotgrund) - Markieren	Fr. 90.-- bis 110.--	Grosser Planierungsaufwand, sehr problematischer Untergrund, Tennis- oder andere Ballspielfelder mit allen Markierungen, Wasseranschluss und Netzpfeosten
Richtgrössen: - Fussball, Leichtathletik 3000 - 7000 m <sup>2</sup> - Tennis 670 m <sup>2</sup> je Einzelplatz		
Lebensdauer: 5 - 12 Jahre		
<b>Kunststoffplätze</b>	Fr. 90.-- bis 120.--	Asphaltbelag, einfache Anlage für Breiten- und Schulsport
Verwendung: - Ballspiele - Tennis - Leichtathletik	Fr. 160.-- bis 190.--	Grossflächige Anlage für Ballsport und Leichtathletik in Kunststoff und/oder Gummigranulat
Arbeitsgattungen: - Planieren - Kofferung - Bindemittel - Belagseinbau (Asphalt, Kunststoff, Gummigranulate, usw.) - Markieren	Fr. 120.-- bis 180.--	Tennisplätze mit Netzpfeosten und Markierungen
Richtgrössen: - Fussball, Leichtathletik 3000 - 7000 m <sup>2</sup> - Tennis 670 m <sup>2</sup> je Einzelplatz		

Lebensdauer: 10 - 15 Jahre

## Einzäunungen

### a) allgemeine Sportanlagen

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

### b) Tennisplätze

Einzeltennisplatz	ca. Fr. 20'000.-- ca. Fr. 28'000.--	verzinkt grün plastifiziert
Doppeltennisplatz	ca. Fr. 30'000.-- ca. Fr. 40'000.--	verzinkt grün plastifiziert



**Beleuchtungsanlagen inkl. Fundament**

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

**Richtwerte für Industriegeleise (Preisbasis 1995)**

Industriegeleise mit Fahrleitung	Fr./m1	900.--	bis	1'300.--
Industriegeleise ohne Fahrleitung	Fr./m1	600.--	bis	900.--
Weichen	Fr.	60'000.--		
Gleiswagen	Fr.	250'000.--		
Drehscheiben	Fr.	60'000.--	bis	130'000.--
Schiebebühnen	Fr.	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
- Roughs (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 Hilfswerte

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

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

### Ansätze für Netzkostenbeiträge (Gültig ab 1.1.97)

- a) Niederspannungsanschlüsse  
 Spezifischer Netzkostenbeitrag in Fr./kV  
 zu Grunde gelegter bzw. abonniertes  
 Leistung **Fr./kVA 200.--**

Kunden/Kundinnen mit Industrietarifen, die das Niederspannungsnetz nicht beanspruchen, erhalten eine Ermässigung von 20%.

- b) Mittelspannungsanschlüsse  
 Spezifischer Netzkostenbeitrag in Fr./kVA  
 abonniertes Leistung **Fr./kVA 80.--**
- c) Hochspannungsanschlüsse

Spezifischer Netzkostenbeitrag in Fr./kVA **auf Anfrage**  
abonnierter Leistung

## 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(mm <sup>2</sup> )	Anschlusskostenbeitrag bis 25 m Kabellänge inkl. Hausanschlusskasten (Fr.)	Mehrlängenbeitrag gemäss Ziffer 3 (Fr./m)
	Grösse	max. zulässige Absicherung (A)			
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:  (* mittleres wirtschaftliches Alter)						Altersentwertungsabzug in %:				
40 Jahre	60 Jahre	80 Jahre	100 Jahre	120 Jahre	150 + Jahre	Unterhaltszustand				
						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

**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.

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

**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
<b>mittleres wirtschaftl. Alter</b>	<b>10</b>	<b>200 : 10</b>	<b>= 20 Jahre</b>

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 Schallisolationen, 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:

### 1. 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	$0.10 \times 30 =$	<u>3.00</u>
Mittleres wirtschaftliches Alter			32.25
Aufgerundet			<b>33 Jahre</b>

### 2. Bewertung des Bauzustandes

Schlecht bis mittel (einzelne Bauschäden)

### 3. Lebensdauer der Bauten

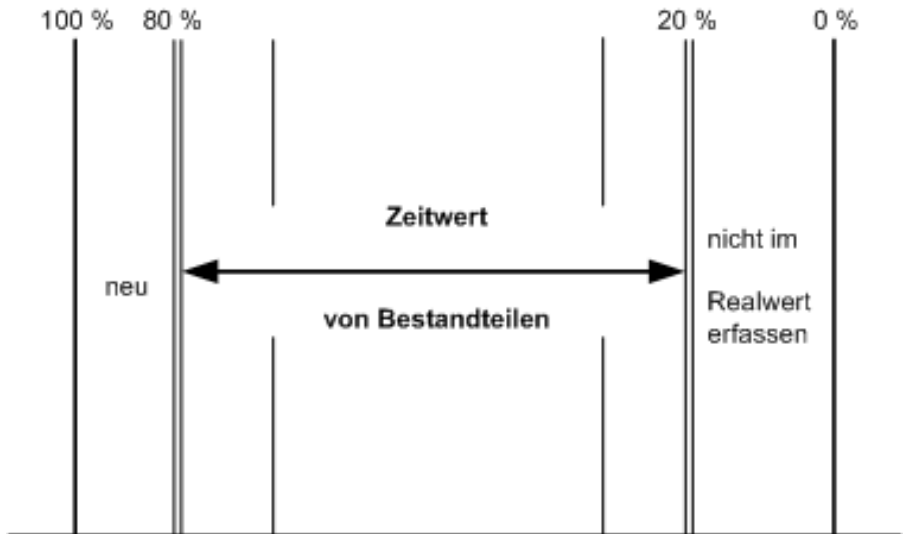
Industriehalle/Gewerbehalle in Elementbau/Backstein = 60 Jahre

### 4. Bestimmung des Entwertungssatzes

Nach Tabelle Ross:

Lebensdauer 60 Jahre / mittl. wirtsch. Alter 33 Jahre / Zustand	=	49%
Zuschlag für kleinere Schäden	=	<u>1%</u>
<b>Entwertungssatz</b>		<b>50%</b>

### 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

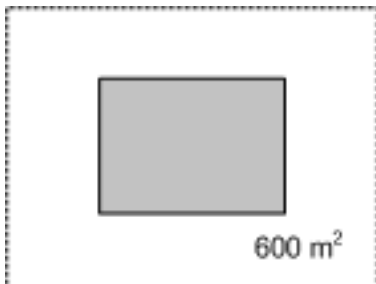
(nach Nägeli/Hungerbühler)

	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, Öfeuerung	-	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
Liftanlagen	18 - 30	20 - 35

Druckluft-Kompressoren	15 - 25	-
Klimaanlagen, maschineller Teil	15 - 30	20 - 35
Lamellenstoren	15 - 20	20 - 25
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, Transformer	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. Landbewertung unter Berücksichtigung der Nutzung



### 1. Idealfall

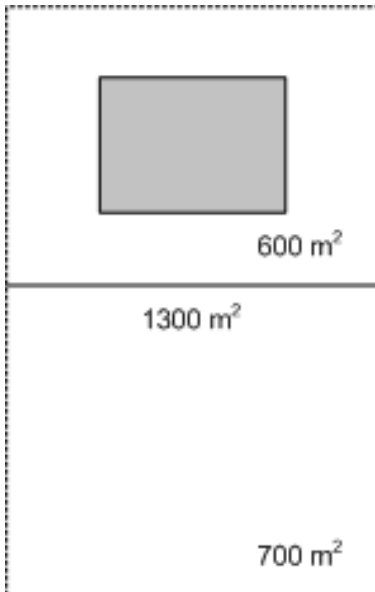
Grundstück	600 m <sup>2</sup>
AZ	0.25
AGF max. 0.25 x 600	150 m <sup>2</sup>
AGF vorhanden	ca. 150 m <sup>2</sup>

**Das Grundstück ist zonenkonform  
genutzt!**

LRW Fr./m<sup>2</sup> 300

Landwert (im Realwert)

**600 m<sup>2</sup> à Fr. 300**  
**80 – 100 % Fr. 144'000 bis**  
**180'000**



## 2. Unternutzung

Grundstück	1300 m <sup>2</sup>
AZ	0.25
AGF max. 0.25 x 1300	325 m <sup>2</sup>
AGF vorhanden	150 m <sup>2</sup>
AGF Reserve	175 m <sup>2</sup>
bebaute Fläche 150 : 0.25	600 m <sup>2</sup>
Reserve 175 : 0.25	700 m <sup>2</sup>

**separate Parzelle ist möglich  
autarke Realisierbarkeit der Reserve  
zusammengesetzter  
Schatzungsgegenstand**

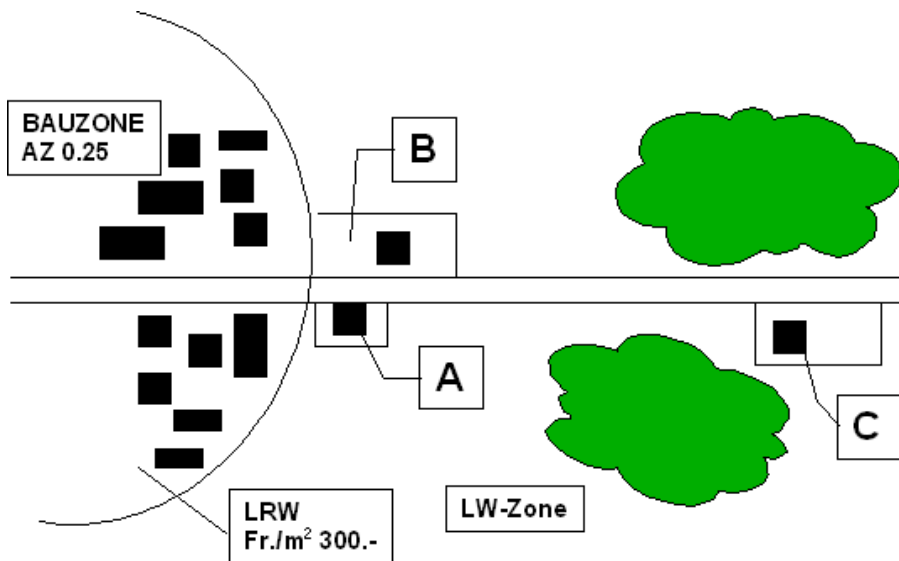
### Berechnung im Detail:

Realwert		Ertragswert	
Zeitwert	XX	Katasterwert bebaut	XX
Landwert 600 m <sup>2</sup> à Fr. 300	80 – 100 % Fr. 144'000 bis 180'000	Nicht überbautes Land 700 m <sup>2</sup> à Fr. 300	80 - 100 % Fr. 168'000 bis 210'000
Realwert	XX	Katasterwert Total	XXX

**Achtung: Bei der Umgebung BKP4 sind beim Realwert nur 600 m<sup>2</sup> und 1'300 m<sup>2</sup> zu berücksichtigen.**



## 2. Bewertung von Hofraum in der Landwirtschaftszone



### Beispiel A

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

Landwert: VW ca. Fr./m<sup>2</sup> 270.-- (Reduktion Fr./m<sup>2</sup> 30.--, da bauliche Veränderungen erschwert)

**Beispiel B (max. 2'500 m<sup>2</sup>)**

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

Berechnung Hofraum: AGF 150 m<sup>2</sup> / AZ gem. Nachbar-Bauzone 0.25

Massgebender Landbedarf 150 : 0.25 = 600 m<sup>2</sup>

Landwert:	600 m <sup>2</sup> à	Fr. 240 - 300 =	Fr. 144'000 -180'000
	400 m <sup>2</sup> à	Fr. 60 - 75 =	Fr. 24'000 - 30'000
	1000 m <sup>2</sup> à durchschnittlich	Fr. 168 - 210 =	Fr. 168'000 - 210'000

Übrige Flächen: Diese sind wie bisher zu bewerten, so z.B.

NL (Code 01) 1'200 m<sup>2</sup> à Fr./m<sup>2</sup> 40.-- = Fr. 48'000.--

**Beispiel C (max. 2'500 m<sup>2</sup>)**

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

	Neuwert	Zeitwert
Berechnung: Gebäude	Fr. 500'000	Fr. 400'000
Nebenkosten	<u>Fr. 100'000</u>	<u>Fr. 80'000</u>
Total	Fr. 600'000	Fr. 480'000
Provisorische Lageklasse der Gemeinde		<b>2.8</b>
Steigerungsfaktoren 10 % für:	- Sicht/Besonnung	
	- Aussennutzung	
Reduktionsfaktoren 30 % für:	- Abgelegen	0.6
	- Topographie	
	- Erschliessung	
<b>Definitive Lageklassenzahl</b>		<b>2.2</b>
<b>Landwert:</b>	15.94 % (LKZ 2.2)	
	von Fr. 600'000 80 – 100 %	<b>= Fr. 76'500 - 95'600</b>

Übrige Flächen: gemäss Beispiel B

### 3. Abbruchkosten

Kostenangaben in Fr./m<sup>3</sup>

Konstruktionsart	1988 Fr./m <sup>3</sup>	1990 Fr./m <sup>3</sup>	1992 Fr./m <sup>3</sup>	1996 Fr./m <sup>3</sup>	1998 Fr./m <sup>3</sup>	2000 Fr./m <sup>3</sup>	2004 Fr./m <sup>3</sup>
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		1990	1992	1996	1998	2000	2004
Brandmauersicherungsaus DIN-Trägern	Fr. je Bund	4'000.--	4'000.--	4'000.--	3'500.--	4'000.--	4'300.--
Staubwand (Holzmasten mit Bretterverschalung Abdeckplane an Gerüst)	Fr./m <sup>2</sup>	24.--	30.--	30.--	27.--	28.--	40.--
	Fr./m <sup>2</sup>						25.--
Brandmuerabdeckung (Dachpappe/Isolation)	Fr./m <sup>2</sup>	27.--	29.--	29.--	28.--	32.--	32.--



## 4. Pfählungen

Wert pro Pfahl: Fr./Stück 800

Berechnung: Pro 4 m<sup>2</sup> Gebäudefläche wird ein Pfahl berechnet.

Bemerkung: Bei diesen Ansätzen handelt es sich um pauschalierte Werte gemäss § 6 Absatz 1 Schätzungsverordnung.

Diese Berechnungen basieren auf dem **Indexstand von 126,0** vom 1.10.91

## 5. Erschliessungskosten

Preisstand 1998

<b>1. Strassen</b>	Tatsächliche Erstellungskosten		
	eff. Strassen- und Trottoirfläche	Fr./m <sup>2</sup>	150 bis 250
	inkl. - Unterbau / Abschlüsse - Entwässerung / Belag - Strom/Telefon/TV-GA - Strassenbeleuchtung		
<b>2. Wasser</b>	Pro m <sup>2</sup> erschlossenes Bauland für Haupt- und Sticheleitungen inkl. Brandschutz	Fr./m <sup>2</sup>	2 bis 6
<b>3. Kanalisation</b>	Doppelleitungen im Trennsystem inkl. Schächte	Fr./m <sup>1</sup>	500
<b>Erfahrungswerte</b>	Komplette Erschliessungen (abgestützt auf Bauabrechnung)	ø Fr./m <sup>2</sup>	40
	- günstig	Fr./m <sup>2</sup>	30
	- aufwendig	Fr./m <sup>2</sup>	50
<b>Spezialaufwand</b>	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)

Gemeinde/ Ortsteil	LKZ 2004	Gemeinde/ Ortsteil	LKZ 2004	Gemeinde/ Ortsteil	LKZ 2004	Gemeinde/ Ortsteil	LKZ 2004
Adligenswil	4.5	Flühli Sörenberg	2.7	Luthern	1.5	Ruswil	3.6
Aesch	2.6	Gelfingen	3.0	Malters	4.0	Sempach	4.5
Alberswil	2.5	Gettnau	2.8	Marbach	2.0	Sulz	3.0
Altbüron	1.9	Geuensee	3.5	Mauensee	3.0	Sursee	4.5
Altshofen	2.9	Gisikon	4.0	Meggen	5.7	Schenkon	4.0
Altwis	2.0	Greppen	5.0	Meierskappel	3.5	Schlierbach	2.2
Ballwil	4.0	Grossdietwil	1.9	Menznau	2.7	Schongau	2.6
Beromünster	3.6	Grosswangen	2.6	Mosen	2.6	Schötz	3.5
Buchrain	4.0	Gunzwil	3.2	Müswangen	2.5	Schöpfheim	2.7
Buchs	2.1	Hämikon	3.0	Nebikon	3.2	Schwarzenbach	2.3
Büron	3.3	Hasle	2.4	Neudorf	3.2	Schwarzenberg	2.5
Buttisholz	3.1	Hergiswil	2.6	Neuenkirch	3.8	Triengen	3.0
Dagmersellen	3.5	Herlisberg	2.1	Nottwil	3.6	Udligenswil	4.5
Dierikon	4.0	Hildisrieden	4.4	Oberkirch	4.5	Uffikon	2.5
Doppleschwand	2.1	Hitzkirch	3.6	Ohmstal	2.4	Ufhusen	2.3
Ebersecken	1.2	Hochdorf	4.5	Pfaffnau	2.2	Vitznau	3.5
Ebikon	4.5	Hohenrain	3.5	Pfeffikon	3.2	Wauwil	2.9
Egolzwil	2.9	Honau	4.2	Rain	4.0	Weggis	4.5
Eich	4.5	Horw	5.6	Reiden	3.5	Werthenstein	3.1
Emmen	5.0	Inwil	4.0	Retschwil	2.3	Wikon	2.8
Entlebuch	2.6	Knutwil	3.0	Richenthal	1.9	Wilihof	1.9
Ermensee	2.3	Kottwil	2.5	Rickenbach	2.8	Willisau-Land	3.2
Eschenbach	4.0	Kriens	5.0	Roggliwil	2.0	Willisau-Stadt	3.9
Escholzmatt	2.3	Kulmerau	1.5	Römerswil	2.6	Winikon	2.0
Ettiswil	3.0	Langnau	2.5	Romoos	1.0	Wolhusen	3.4
Fischbach	1.9	Lieli	2.8	Root	4.0	Zell	2.6
Flühli Dorf	2.2	Littau	4.5	Rothenburg	5.5		
Luzern Stadt, linkes und rechtes Ufer							
- Periphere Stadtgebiete / sekundäre Wohnlagen (Die im Einzelfall anzuwendende LKZ ist mit derjenigen der angrenzenden Gemeinde abzugleichen)							5.0
- Lockere Bebauung / Aussenquartiere / Wohngebiete							6.0
- Dichtere Bebauung / Geschäfts- und Wohnzonen / Quartierzentren							8.0

- Stadtkern / Citybereich / Altstadt / Hauptgeschäftszonen	10.0
--	------

### 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
Altishofen	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	Schenkon	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
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 Steigerungsfaktoren- und Reduktionskriterien aufgeführt.

<b>Steigerungsfaktoren</b>	<b>max. 50 %</b>
Optimale Erschliessung und Zufahrt	bis 10 %
Vorteilhafte Wohn- oder Geschäftslage(Besonnung, Sicht / Ecklage, Passantenverkehr)	bis 25 %
Optimale Aussennutzung (Umgebung)	bis 15 %
<b>Reduktionsfaktoren</b>	<b>max. 60 %</b>
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:

4. Prozentsatz in nachstehender Tabelle ablesen in % vom Neuwert (NW)
5. Landwert vom Total der Neuwerte berechnen für massgebenden Landbedarf oder Grundstückfläche sofern nicht grösser als massgebenden Landbedarf
6. 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 Objekt-artenzuschlag 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.

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

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 Fr./m <sup>2</sup>	Klein- Wohnung Fr./m <sup>2</sup>	Gemeinde		EK	Familien- Wohnung Fr./m <sup>2</sup>	Klein- Wohnung Fr./m <sup>2</sup>
1	Adligenswil	3	134	156	31	Gisikon	3	131	170
2	Aesch	2	100	130	32	Greppen	3	137	160
3	Alberswil	1	110	130	33	Grossdietwil	1	95	113
4	Altbüron	1	104	114	34	Grosswangen	1	104	122
5	Altishofen	4	108	136	35	Gunzwil	2	100	120
6	Altwis	2	100	120	36	Hämikon	2	94	118
7	Ballwil	3	113	146	37	Hasle	1	90	105
8	Beromünster	2	113	146	38	Hergiswil	1	100	118
9	Buchrain	3	122	147	39	Herlisberg	2	106	117
10	Buchs	4	95	122	40	Hildisrieden	2	119	146
11	Büron	2	109	137	41	Hitzkirch	2	114	149
12	Buttisholz	1	113	134	42	Hochdorf	2	122	129
13	Dagmersellen	4	109	138	43	Hohenrain	2	104	133
14	Dierikon	3	122	162	44	Honau	3	114	160
15	Doppleschwand	1	90	100	45	Horw	1	127	150
16	Ebersecken	1	94	112	46	Inwil	3	118	150
17	Ebikon	3	133	160	47	Knutwil	4	114	142
18	Egolzwil	4	112	138	48	Kottwil	1	104	127
19	Eich	2	126	146	49	Kriens	4	128	146
20	Emmen	2	118	138	50	Kulmerau	2	100	110
21	Entlebuch	1	95	115	51	Langnau	4	104	130
22	Ermensee	2	114	127	52	Lieli	2	100	120
23	Eschenbach	3	122	146	53	Littau	4	118	142
24	Escholzmatt	1	93	109	54	Luthern	1	90	104
25	Ettiswil	1	104	127	56	Malters	1	122	137
26	Fischbach	1	101	114	57	Marbach	1	93	109
27	Flühli	1	94	104	58	Mauensee	4	113	143
28	Gelfingen	2	100	135	59	Meggen	3	151	184
29	Gettnau	1	104	122	60	Meierskappel	3	114	150
30	Geuensee	2	118	140	61	Menzna	1	105	122

Gemeinde		EK	Familien- Wohnung Fr./m <sup>2</sup>	Klein- Wohnung Fr./m <sup>2</sup>	Gemeinde		EK	Familien- Wohnung Fr./m <sup>2</sup>	Klein- Wohnung Fr./m <sup>2</sup>
<b>62</b>	Mosen	2	115	130	<b>88</b>	Schongau	2	110	130
<b>63</b>	Müswangen	2	105	122	<b>89</b>	Schötz	1	110	126
<b>64</b>	Nebikon	4	112	134	<b>90</b>	Schüpfheim	1	102	126
<b>65</b>	Neudorf	2	110	154	<b>91</b>	Schwarzenbach	2	104	113
<b>66</b>	Neuenkirch	2	122	146	<b>92</b>	Schwarzenberg	1	110	124
<b>67</b>	Nottwil	2	122	133	<b>93</b>	Triengen	2	109	127
<b>68</b>	Oberkirch	2	126	153	<b>94</b>	Udligenswil	3	134	151
<b>69</b>	Ohmstal	1	93	115	<b>95</b>	Uffikon	4	102	135
<b>70</b>	Pfaffnau	1	105	120	<b>96</b>	Ufhusen	1	91	116
<b>71</b>	Pfeffikon	2	104	127	<b>97</b>	Vitznau	3	120	149
<b>72</b>	Rain	2	122	136	<b>98</b>	Wauwil	4	107	132
<b>73</b>	Reiden	4	109	134	<b>99</b>	Weggis	3	142	170
<b>74</b>	Retschwil	2	118	122	<b>100</b>	Werthenstein	1	104	133
<b>75</b>	Richenthal	4	109	126	<b>101</b>	Wikon	4	109	133
<b>76</b>	Rickenbach	2	106	126	<b>102</b>	Willihof	2	109	127
<b>77</b>	Roggliwil	1	98	115	<b>103</b>	Willisau-Land	1	107	125
<b>78</b>	Römerswil	2	117	122	<b>104</b>	Willisau-Stadt	1	107	125
<b>79</b>	Romoos	1	88	95	<b>105</b>	Winikon	2	105	133
<b>80</b>	Root	3	119	154	<b>106</b>	Wolhusen	1	115	146
<b>81</b>	Rothenburg	2	128	162	<b>107</b>	Zell	1	104	118
<b>82</b>	Ruswil	1	114	131	<b>356</b>	Luzern l.Ufer	1	130	170
<b>83</b>	Sempach	2	133	154	<b>357</b>	Luzern r.Ufer	2	130	170
<b>84</b>	Sulz	2	110	132					
<b>85</b>	Sursee	4	122	151					
<b>86</b>	Schenkon	4	118	140					
<b>87</b>	Schlierbach	2	100	115					



## Normmietwerte 1995/96

(für Katasterschätzungen in Kraft ab 1.1.1995 bis 31.12.2003)

**Basis 6 %**

Gemeinde		EK	Familien- Wohnung Fr./m <sup>2</sup>	Klein- Wohnung Fr./m <sup>2</sup>	Gemeinde		EK	Familien- Wohnung Fr./m <sup>2</sup>	Klein- Wohnung Fr./m <sup>2</sup>
1	Adligenswil	3	133	156	31	Gisikon	3	118	156
2	Aesch	2	104	137	32	Greppen	3	137	160
3	Alberswil	1	100	122	33	Grossdietwil	1	109	113
4	Altbüron	1	109	113	34	Grosswangen	1	104	118
5	Althofen	4	95	133	35	Gunzwil	2	100	120
6	Altwis	2	104	133	36	Hämikon	2	95	118
7	Ballwil	3	113	146	37	Hasle	1	90	104
8	Beromünster	2	113	146	38	Hergiswil	1	100	118
9	Buchrain	3	122	134	39	Herlisberg	2	90	109
10	Buchs	4	95	122	40	Hildisrieden	2	113	133
11	Büron	2	109	137	41	Hitzkirch	2	109	133
12	Buttisholz	1	113	146	42	Hochdorf	2	122	133
13	Dagmersellen	4	109	137	43	Hohenrain	2	104	133
14	Dierikon	3	122	160	44	Honau	3	104	160
15	Doppleschwand	1	90	100	45	Horw	1	127	146
16	Ebersecken	1	85	100	46	Inwil	3	118	156
17	Ebikon	3	122	160	47	Knutwil	4	113	142
18	Egolzwil	4	100	127	48	Kottwil	1	109	133
19	Eich	2	122	137	49	Kriens	4	127	146
20	Emmen	2	118	137	50	Kulmerau	2	100	108
21	Entlebuch	1	95	118	51	Langnau	4	104	137
22	Ermensee	2	104	122	52	Lieli	2	109	118
23	Eschenbach	3	122	146	53	Littau	4	118	142
24	Escholzmatt	1	90	109	54	Luthern	1	95	118
25	Ettiswil	1	104	127	56	Malters	1	122	146
26	Fischbach	1	100	113	57	Marbach	1	85	104
27	Flühli	1	100	118	58	Mauensee	4	113	137
28	Gelfingen	2	100	133	59	Meggen	3	151	184
29	Gettnau	1	104	122	60	Meierskappel	3	142	169
30	Geuensee	2	118	133	61	Menzna	1	104	122

Gemeinde		EK	Familien- Wohnung Fr./m <sup>2</sup>	Klein- Wohnung Fr./m <sup>2</sup>	Gemeinde		EK	Familien- Wohnung Fr./m <sup>2</sup>	Klein- Wohnung Fr./m <sup>2</sup>
<b>62</b>	Mosen	2	85	113	<b>88</b>	Schongau	2	95	118
<b>63</b>	Müswangen	2	85	122	<b>89</b>	Schötz	1	100	122
<b>64</b>	Nebikon	4	104	133	<b>90</b>	Schüpfheim	1	100	122
<b>65</b>	Neudorf	2	104	146	<b>91</b>	Schwarzenbach	2	104	113
<b>66</b>	Neuenkirch	2	122	146	<b>92</b>	Schwarzenberg	1	109	142
<b>67</b>	Nottwil	2	122	133	<b>93</b>	Triengen	2	109	127
<b>68</b>	Oberkirch	2	122	133	<b>94</b>	Udligenswil	3	133	151
<b>69</b>	Ohmstal	1	90	109	<b>95</b>	Uffikon	4	100	133
<b>70</b>	Pfaffnau	1	95	113	<b>96</b>	Uffhusen	1	90	104
<b>71</b>	Pfeffikon	2	104	127	<b>97</b>	Vitznau	3	133	151
<b>72</b>	Rain	2	122	133	<b>98</b>	Wauwil	4	104	142
<b>73</b>	Reiden	4	109	133	<b>99</b>	Weggis	3	142	160
<b>74</b>	Retschwil	2	80	113	<b>100</b>	Werthenstein	1	104	133
<b>75</b>	Richental	4	90	113	<b>101</b>	Wikon	4	104	133
<b>76</b>	Rickenbach	2	104	117	<b>102</b>	Willihof	2	95	127
<b>77</b>	Roggliwil	1	95	113	<b>103</b>	Willisau-Land	1	104	127
<b>78</b>	Römerswil	2	95	122	<b>104</b>	Willisau-Stadt	1	104	118
<b>79</b>	Romoos	1	80	95	<b>105</b>	Winikon	2	109	133
<b>80</b>	Root	3	118	151	<b>106</b>	Wolhusen	1	109	146
<b>81</b>	Rothenburg	2	127	142	<b>107</b>	Zell	1	104	118
<b>82</b>	Ruswil	1	109	127	<b>356</b>	Luzern l.Ufer	1	127	169
<b>83</b>	Sempach	2	133	151	<b>357</b>	Luzern r.Ufer	2	127	169
<b>84</b>	Sulz	2	90	118					
<b>85</b>	Sursee	4	122	151					
<b>86</b>	Schenkon	4	113	133					
<b>87</b>	Schlierbach	2	118	133					

## Normmietwerte 1993/94

(für Katasterschätzungen in Kraft ab 1.1.1993 bis 31.12.1994)

**Basis 6 %**

Gemeinde		EK	Familien- Wohnung Fr./m <sup>2</sup>	Klein- Wohnung Fr./m <sup>2</sup>	Gemeinde		EK	Familien- Wohnung Fr./m <sup>2</sup>	Klein- Wohnung Fr./m <sup>2</sup>
1	Adligenswil	3	129	152	31	Gisikon	3	115	152
2	Aesch	2	101	133	32	Greppen	3	133	156
3	Alberswil	1	97	119	33	Grossdietwil	1	106	110
4	Altbüron	1	106	110	34	Grosswangen	1	101	115
5	Althofen	4	92	129	35	Gunzwil	2	97	117
6	Altwis	2	101	129	36	Hämikon	2	92	115
7	Ballwil	3	110	142	37	Hasle	1	87	101
8	Beromünster	2	110	142	38	Hergiswil	1	97	115
9	Buchrain	3	119	130	39	Herlisberg	2	87	106
10	Buchs	4	92	119	40	Hildisrieden	2	110	129
11	Büron	2	106	133	41	Hitzkirch	2	106	129
12	Buttisholz	1	110	142	42	Hochdorf	2	119	129
13	Dagmersellen	4	106	133	43	Hohenrain	2	101	129
14	Dierikon	3	119	156	44	Honau	3	101	156
15	Doppleschwand	1	87	97	45	Horw	1	124	142
16	Ebersecken	1	83	97	46	Inwil	3	115	152
17	Ebikon	3	119	156	47	Knutwil	4	110	138
18	Egolzwil	4	97	124	48	Kottwil	1	106	129
19	Eich	2	119	133	49	Kriens	4	124	142
20	Emmen	2	115	133	50	Kulmerau	2	97	105
21	Entlebuch	1	92	115	51	Langnau	4	101	133
22	Ermensee	2	101	119	52	Lieli	2	106	115
23	Eschenbach	3	119	142	53	Littau	4	115	138
24	Escholzmatt	1	87	106	54	Luthern	1	92	115
25	Ettiswil	1	101	124	56	Malters	1	119	142
26	Fischbach	1	97	110	57	Marbach	1	83	101
27	Flühli	1	97	115	58	Mauensee	4	110	133
28	Gelfingen	2	97	129	59	Meggen	3	147	179
29	Gettnau	1	101	119	60	Meierskappel	3	138	165
30	Geuensee	2	115	129	61	Menzna	1	101	119

Gemeinde		EK	Familien- Wohnung Fr./m <sup>2</sup>	Klein- Wohnung Fr./m <sup>2</sup>	Gemeinde		EK	Familien- Wohnung Fr./m <sup>2</sup>	Klein- Wohnung Fr./m <sup>2</sup>
<b>62</b>	Mosen	2	83	110	<b>88</b>	Schongau	2	92	115
<b>63</b>	Müswangen	2	83	119	<b>89</b>	Schötz	1	97	119
<b>64</b>	Nebikon	4	101	129	<b>90</b>	Schüpfheim	1	97	119
<b>65</b>	Neudorf	2	101	142	<b>91</b>	Schwarzenbach	2	101	110
<b>66</b>	Neuenkirch	2	119	142	<b>92</b>	Schwarzenberg	1	106	138
<b>67</b>	Nottwil	2	119	129	<b>93</b>	Triengen	2	106	124
<b>68</b>	Oberkirch	2	119	129	<b>94</b>	Udligenswil	3	129	147
<b>69</b>	Ohmstal	1	87	106	<b>95</b>	Uffikon	4	97	129
<b>70</b>	Pfaffnau	1	92	110	<b>96</b>	Uffhusen	1	87	101
<b>71</b>	Pfeffikon	2	101	124	<b>97</b>	Vitznau	3	129	147
<b>72</b>	Rain	2	119	129	<b>98</b>	Wauwil	4	101	138
<b>73</b>	Reiden	4	106	129	<b>99</b>	Weggis	3	138	156
<b>74</b>	Retschwil	2	78	110	<b>100</b>	Werthenstein	1	101	129
<b>75</b>	Richental	4	87	110	<b>101</b>	Wikon	4	101	129
<b>76</b>	Rickenbach	2	101	114	<b>102</b>	Willihof	2	92	124
<b>77</b>	Roggliwil	1	92	110	<b>103</b>	Willisau-Land	1	101	124
<b>78</b>	Römerswil	2	92	119	<b>104</b>	Willisau-Stadt	1	101	115
<b>79</b>	Romoos	1	78	92	<b>105</b>	Winikon	2	106	129
<b>80</b>	Root	3	115	147	<b>106</b>	Wolhusen	1	106	142
<b>81</b>	Rothenburg	2	124	138	<b>107</b>	Zell	1	101	115
<b>82</b>	Ruswil	1	106	124	<b>356</b>	Luzern l.Ufer	1	124	165
<b>83</b>	Sempach	2	129	147	<b>357</b>	Luzern r.Ufer	2	124	165
<b>84</b>	Sulz	2	87	115					
<b>85</b>	Sursee	4	119	147					
<b>86</b>	Schenkon	4	110	129					
<b>87</b>	Schlierbach	2	115	129					

## Korrekturfaktoren Mietwert

### Für Mietwerterhebungen / Mietwertfestsetzungen

Die Normmietwerte entsprechen der Bewertung **N**.

Kriterium/Normobjekt	Bewertung	Bemerkungen
<b>WOHLNLAG</b> Zone-Quartier  <b>mittelmässig</b> - 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	
	<b>N mittelmässig</b>	
	- 3% Gewerbe	
	- 6% Gewerbe/Industrie	
- 9% Industrie		
<b>BESONNUNG / SICHT</b> Dauer, Aussicht  <b>zufriedenstellend</b> - 2/3 Besonnung (ganzer Vormittag oder ¾ 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 besont ohne Abendsonne (Südlage) freie Sicht in Landschaft	
	<b>N zufriedenstellend</b>	
	- 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
<b>VERKEHRSLAGE</b> Distanzen, Erschliessung  <b>bis 12 Minuten / normal</b> - 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  <b>N in 12 Minuten / normal</b>  -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)
<b>IMMISSIONEN</b> Lärm, Luft  <b>zumutbar</b> - Verkehr: leicht wahrnehmbar - Geruch: selten, kaum störend	+9% absolut ganzjährig ruhig  +6% zeitweise in geringem Masse störend  +3% zeitweise mässig störend  <b>N zumutbar</b>  -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)
<b>WIRTSCHAFTLICHES ALTER</b> Abnutzung, Veralterung  <b>mittel abgenützt</b> - Alter: ca. 18 Jahre - Wertung: 2/3 Wohnung 1/3 Gebäude	+9% neu  +6% bis 6 Jahre  +3% bis 12 Jahre  <b>N mittel abgenützt</b>  -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
<b>HAUSTECHNIK</b> Heizung, Lift, Elektro, Waschen  <b>üblicher Standard</b> - 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	
	<b>N üblicher Standard</b>	
	- 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		
<b>BAD / WC</b> Anzahl Nasszellen, Apparatebestückung  <b>üblicher Standard</b> 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	
	<b>N üblicher Standard</b>	
	- 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
<b>KÜCHE</b> Ausstattung  <b>üblicher Standard</b> ausreichend, der Wohnungsgrösse entsprechend, z.B. 3½-/4½-ZIWO: Einbaukombination, 3-Pl-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  <b>N üblicher Standard</b>  - 3% 3-Pl-Herd, BO, KS, einfache Installation  - 6% veralteter Herd, freistehende Apparate  - 9% sehr wenig Komfort	
<b>WOHNÄRÄUME / WOHNWERT</b> Raumeinteilung, Ausstattung, Ausmasse  <b>zeitgemäss/normal</b> 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  <b>N zeitgemäss/normal</b>  - 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)
<b>ZUSATZNUTZUNG</b> Balkon, Garten, Cheminée  <b>übliche Anlagen, Balkon</b> angemessen, der Wohnungsgrösse entsprechend	+ 9% Cheminée, grosse Terrasse Aussencheminée  + 6% Cheminée, grosse Terrasse  + 3% Cheminée-Ofen oder grösserer Balkon oder Gartensitzplatz  <b>N übliche Anlagen, Balkon</b>  - 3% kleiner Balkon, gut besont  - 6% kleiner Balkon, schlecht besont  - 9% kein Balkon	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, vorgelegte Rasenfläche, Seitenestriche, bezüglich Grösse und Anzahl beigemessene Nebenräume und Anlagen).



## Berechnung der Nettowohnfläche (NWF)

Bei Wohnbauten entspricht die Nettowohnfläche der Fläche aller begehbaren und belegbaren Flächen innerhalb einer Wohnung einschliesslich der Fläche von mobilen Bauteilen, Einbauten (Schränke, Cheminée) und internen Treppen.

### Grenznutzen

- Bis und mit total 175 m<sup>2</sup> NWF werden voll in die Mietwertfestsetzung einbezogen.
- Degression bei grossen Objekten:
  - 176 - 300 m<sup>2</sup> NWF: Anrechnung zu  $\frac{1}{2}$
  - 301 - 400 m<sup>2</sup> NWF: Anrechnung zu  $\frac{1}{4}$
- Mehrnutzen über 400 m<sup>2</sup> NWF ist nach Ermessen einzubeziehen.



## 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	- 3 %	untermittelmässig
+ 6 %	gut	- 6 %	schlecht
+ 3 %	übermittelmässig	- 9 %	sehr schlecht

### **N Norm (mittelmässig)**

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 %
+ $\underline{x\%}$ Korrekturen	- $\underline{x\%}$ 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 - 30

### Stockwerkeigentum

Art des Stockwerkeigentums	Zuschläge in %
Miethausstandard	2 - 6
mittlerer Standard	6 - 10
gehobener Standard	10 - 20
luxuriöses Stockwerkeigentum	20 - 30





## Mindestmietwert für Einfamilienhäuser und Stockwerkeigentum

Im Einzelfall führt die NWF-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 Realwert errechnet sich in Prozenten des Realwertes.

Realwert in Fr.	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 Fr.	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 Fr./m <sup>2</sup>				
		1.1	1.2	1.3	1.4	1.5
1	Altbüron, 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	Altshofen, Altwis, Buchs, Buttisholz, Egolzwil, Gelfingen, Grosswangen, Kottwil, Menznau, Retschwil, Richenthal, Schwarzenberg, Wikon, Wilihof	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, Hämikön, Hohenrain, Malters, Müswangen, Rain, Rickenbach, Schongau, Vitznau, Wauwil, Schlierbach	10.--	19.--	26.--	29.--	33.--
8	Ballwil, Büron, Eich, Geuensee, Gisikon, 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.--
14	Meggen	20.--	29.--	36.--	43.--	52.--
15	Luzern	26.--	36.--	44.--	52.--	62.--

**LEGENDE NUTZUNGSSTUFEN**

- 1.1) Rohkofferung, 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 Fr./m <sup>2</sup>				
		2.1	2.2	2.3	2.4	2.5
1	Altbüren, 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, Flüfli Dorf, Gettnau, Herlisberg, Pfaffnau, Schüpfheim, Schwarzenbach, Werthenstein, Winikon	30.--	36.--	45.--	51.--	58.--
4	Altshofen, Altwis, Buchs, Buttisholz, Egolzwil, Gelfingen, Grosswangen, Kottwil, Menznau, Retschwil, Richenthal, Schwarzenberg, Wikon, Willihof	33.--	40.--	50.--	57.--	65.--
5	Ermensee, Ettiswil, Flüfli 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, Hämikon, Hohenrain, Malers, 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, Schenkou, Udligenswil, Weggis	50.--	59.--	72.--	85.--	95.--
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.--

## LEGENDE NUTZUNGSSTUFEN

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

2.1)	unbeheizbar, keine Transportanlagen, nicht ebenerdig		
2.2)	unbeheizbar, ebenerdig oder nicht ebenerdig mit Transportanlagen	bis 5.5 m	+ 20 %
2.3)	beheizbar, keine Transportanlagen, nicht ebenerdig	bis 6.5 m	+ 40 %
2.4)	Heizung/Lüftung, Transportanlagen oder ebenerdig, einfache Infrastruktur	ab 6.5 m	+ 60 %
2.5)	Heizung/Lüftung, Transportanlagen oder ebenerdig, gute Infrastruktur		



### 3.3 Ateliers, Praxen, Büros

Gruppe	Gemeinden/Ortsteile	Nutzungsstufen Mietwerte Fr./m <sup>2</sup>				
		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, Flüfli Dorf, Gettnau, Herlisberg, Pfaffnau, Schüpfheim, Schwarzenbach, Werthenstein, Winikon	70.--	85.--	100.--	120.--	140.--
4	Altishofen, Altwis, Buchs, Buttisholz, Egolzwil, Gelfingen, Grosswangen, Kottwil, Menznau, Retschwil, Richenthal, Schwarzenberg, Wikon, Wilihof	80.--	95.--	110.--	130.--	150.--
5	Ermensee, Ettiswil, Flüfli 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, Schenkon, 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.--

## LEGENDE NUTZUNGSSTUFEN

- 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 Fr./m <sup>2</sup>				
		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, Flüfli Dorf, Gettnau, Herlisberg, Pfaffnau, Schüpfheim, Schwarzenbach, Werthenstein, Winikon	92.--	107.--	130.--	155.--	180.--
4	Altshofen, Altwis, Buchs, Buttisholz, Egolzwil, Gelfingen, Grosswangen, Kottwil, Menznau, Retschwil, Richenthal, Schwarzenberg, Wikon, Wilihof	97.--	115.--	140.--	165.--	190.--
5	Ermensee, Ettiswil, Flüfli 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, Hämikon, Hohenrain, Malters, 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, Schenkon, 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.--

**LEGENDE NUTZUNGSSTUFEN**

- 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:

derzeit gilt der Ansatz pro Zimmer	Fr./Mt	200.--
abzüglich enthaltene Möblierung/Wäsche	<u>Fr./Mt</u>	<u>50.--</u>
in den Ertrag einzubeziehen	Fr./Mt	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

Kriterien	Noten
<b>1. Betriebsart</b>	
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, Ausflugrestaurant, 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
<b>2. Bauqualität und Komfortstufe</b>	
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.	
<b>3. Standort/Lage innerhalb der Gemeinde</b>	
Unattraktive Gegend, Abgelegen, Verkehrsimmissionen	1 - 7
Attraktive Gegend, Aussichts- oder Passantenlage, Immissionsarm	
<b>4. Lage nach Gebiet</b>	
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 Touristkorte	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.

Kategorie	Nutzungsart	Normfläche je Sitzplatz
1.	Restauration, Dancing, Kegelstube	1.0 - 1.5 m <sup>2</sup>
2.	Saal, Sitzungszimmer	1.0 - 1.2 m <sup>2</sup>
3.	Garten, Salon, Halle	1.5 - 2.5 m <sup>2</sup>

Die Rahmencahlen 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

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

Betriebsart / Benotung	Sitzplatzumsatz je Tag in Fr.						
	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.

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 Fr. 12.-- bis Fr. 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 ausgedient:

#### 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 Fr. 12.-- bis Fr. 15.-- (Buffet) in Abzug zu bringen und den Einnahmen für Restauration zuzurechnen.

**Mietzinsansätze**

<b>Betriebskategorie</b>	<b>Mietzins in % des Nettoertrages (abzüglich Mobiliar/Frühstück)</b>
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 Fr./m<sup>2</sup>, Basis 5%

### 4.1 Schweine-, Geflügel- und Pferdeställe unter Berücksichtigung des Ausbaustandards

#### Note für Verkehrslage

Die Qualität der Zufahrt zu den Betriebsgebäuden ist bestimmend für die Note der Verkehrslage. Bei der Beurteilung der Zufahrt ist die schlechteste Teilstrecke zu würdigen.

Qualität der Zufahrt (schlechteste Teilstrecke)	Note
- mit Lastwagen befahrbare Strasse	4
- nur mit Traktor oder Transporter befahrbarer Weg	3
- Seilbahn	2
- Fuss- und Saumweg	1

### 4.2 Einfache Schweineställe

Die Mietwerte für Schweineställe sind in Fr. pro m<sup>2</sup> Stallfläche (Liegefläche, Mist- und Futtergänge) angegeben. Inbegriffen in den Ansätzen ist die Futterküche sowie der Futterlagerraum bis zu 20% der Gesamtfläche.

	Note 4 Fr./m <sup>2</sup>	Note 3 Fr./m <sup>2</sup>	Note 2 Fr./m <sup>2</sup>	Note 1 Fr./m <sup>2</sup>
unzweckmässig (dunkel, schlecht belüftet, schlecht zugänglich)	2 - 5 - 8	2 - 4 - 7	1 - 3 - 6	1 - 3 - 5
mittel zweckmässig (hell, gut belüftet, gut zugänglich)	11 - 14 - 17 20 - 23 - 26	9 - 12 - 15 17 - 20 - 22	8 - 10 - 12 14 - 16 - 18	6 - 8 - 10 12 - 14 - 16

### 4.3 Moderne, spezialisierte Mastschweine-, Remonten- und Galtschweinställe

Bewertungseinheit: Stallfläche mit Futtergang (m<sup>2</sup>)

	Note 4 Fr./m <sup>2</sup>	Note 3 Fr./m <sup>2</sup>	Note 2 Fr./m <sup>2</sup>	Note 1 Fr./m <sup>2</sup>
Kaltställe (Offenfront)				
- Einraum	27 - 32 - 38	23 - 27 - 32	19 - 23 - 27	16 - 20 - 23
- Zweiraum	28 - 34 - 40	24 - 29 - 34	20 - 24 - 28	17 - 20 - 24
Wärmegeädämmte Ställe				
- Teilspaltenboden	45 - 54 - 64	38 - 46 - 54	31 - 38 - 45	27 - 32 - 38
- Vollspaltenboden	48 - 58 - 68	40 - 49 - 58	34 - 41 - 48	29 - 35 - 41
- Legehennenställe (Volieren)	37 - 45 - 53	31 - 38 - 45	26 - 32 - 37	22 - 27 - 32

### 4.4 Moderne, spezialisierte Jagerställe

Bewertungseinheit: Stallfläche mit Futtergang (m<sup>2</sup>)

	Note 4 Fr./m <sup>2</sup>	Note 3 Fr./m <sup>2</sup>	Note 2 Fr./m <sup>2</sup>	Note 1 Fr./m <sup>2</sup>
Kaltställe, Tiefstreu	29 - 36 - 42	25 - 31 - 36	20 - 25 - 29	18 - 21 - 25
Wärmeställe				
- Teilspaltenboden	51 - 62 - 73	43 - 52 - 62	36 - 43 - 51	31 - 37 - 44
- Flachbatterien	55 - 66 - 78	47 - 56 - 66	38 - 46 - 55	33 - 40 - 47

### 4.5 Moderne, spezialisierte Abferkelställe

Bewertungseinheit: Stallfläche mit Futtergang (m<sup>2</sup>)

	Note 4 Fr./m <sup>2</sup>	Note 3 Fr./m <sup>2</sup>	Note 2 Fr./m <sup>2</sup>	Note 1 Fr./m <sup>2</sup>
ohne Fixierung der Muttersau	45 - 55 - 65	39 - 47 - 55	32 - 39 - 45	27 - 33 - 39
eingestreuter Nestbereich, Entmistung von Hand				
mit Kastenständen	51 - 62 - 73	43 - 53 - 62	36 - 43 - 51	31 - 37 - 44
Schwemmkanal oder Kotgraben				

## 4.6 Geflügelställe

Bewertungseinheit ist die m<sup>2</sup> Bruttofläche (Stallraum und Vorräume). Bei modernen Ställen sind die mechanischen Einrichtungen für Fütterung, Tränke, Entmistung sowie für die Nester und Eiersammlung in Legehennenställen inbegriffen.

	Note 4 Fr./m <sup>2</sup>	Note 3 Fr./m <sup>2</sup>	Note 2 Fr./m <sup>2</sup>	Note 1 Fr./m <sup>2</sup>
einfache Hühnerhäuschen - unpraktisch - zweckmässig	4 - 6 - 8 9 - 10 - 11	4 - 6 - 7 8 - 9 - 10	3 - 4 - 5 6 - 7 - 8	3 - 4 - 5 5 - 6 - 7
moderne Geflügelställe mit Zwangsbelüftung - Masthallen - Legehennenställe (Boden-Rosthaltung) - Legehennenställe (Volieren)	20 - 24 - 28 23 - 28 - 33 37 - 45 - 53	17 - 20 - 24 20 - 24 - 28 31 - 38 - 45	14 - 17 - 20 17 - 20 - 23 26 - 32 - 37	12 - 14 - 17 14 - 17 - 20 22 - 27 - 32

## 4.7 Pferdeställe

Die nachfolgenden Normen finden bei der Schätzung von Pferdeställen Anwendung, die Teil eines Landwirtschaftsbetriebes sind und der Haltung von Pferden dienen, die ganz oder weitgehend auf betriebseigener Futterbasis gehalten werden.

	Note 4 Fr./m <sup>2</sup>	Note 3 Fr./m <sup>2</sup>	Note 2 Fr./m <sup>2</sup>	Note 1 Fr./m <sup>2</sup>
- unzweckmässige - mittlere - zweckmässige	8 - 13 - 18 23 - 28 - 33 38 - 43 - 48	7 - 11 - 15 20 - 24 - 28 33 - 37 - 41	6 - 9 - 13 16 - 20 - 23 27 - 30 - 34	5 - 8 - 11 14 - 17 - 20 23 - 26 - 29

Für kommerzielle Pensionsställe, welche diese Voraussetzungen erfüllen, gelten folgende Mietwerte:

	Fr./m <sup>2</sup>
Pensionsställe	80- 150- 200





## 5. Mietzinsindex Wohnen (Stand Oktober 2008) Landesindex der Konsumentenpreise

	Aug. 1939 = 100		Mai 1993 = 100				Mai 2000 = 100				Mai 2005 = 100				Jahres- veränderung in % (Jahres- mittel)
Jahr	Mai	Nov.	Febr.	Mai	Aug.	Nov.	Febr.	Mai	Aug.	Nov.	Febr.	Mai	Aug.	Nov.	
1949	106.9	106.9													1.8
1950	108.8	108.8													1.9
1951	113.4	116.8													3.9
1952	118.7	118.7													5.1
1953	120.8	120.8													1.7
1954	123.0	124.8													2.1
1955	127.8	127.8													3.4
1956	131.0	131.0													2.4
1957	134.1	134.1													2.5
1958	141.1	141.1													4.3
1959	145.5	145.5													3.7
1960	148.8	148.8													2.6
1961	153.3	157.4													3.2
1962	161.4	161.4													5.0
1963	168.2	173.1													4.2
1964	179.3	179.3													6.2
1965	190.8	190.8													5.5
1966	206.1	213.5													8.1
1967	223.8	230.8													9.5
1968	239.9	246.3													7.4
1969	254.9	261.3													6.3
1970	271.2	281.3													6.5
1971	295.1	370.9													8.6
1972	319.7	328.9													8.5
1973	339.9	351.4													6.6
1974	364.8	385.6													7.6
1975	404.2	413.0													9.8
1976	418.0	420.9													4.3
1977	422.5	422.3													1.3

Jahr	Aug. 1939 = 100		Mai 1993 = 100				Mai 2000 = 100				Mai 2005 = 100				Jahres- veränderung in % (Jahres- mittel)
	Mai	Nov.	Febr.	Mai	Aug.	Nov.	Febr.	Mai	Aug.	Nov.	Febr.	Mai	Aug.	Nov.	
1978	424.3	422.3													0.3
1979	422.8	424.3													-0.1
1980	427.5	434.5													1.1
1981	447.1	467.7													4.4
1982	494.8	509.2													9.4
1983	516.6	522.1													5.5
1984	529.0	536.2													2.5
1985	546.4	556.3													3.2
1986	567.1	575.5													3.7
1987	583.4	591.1													3.0
1988	600.3	608.0													2.8
1989	619.0	650.7													3.7
1990	677.1	713.0													8.6
1991	749.2	773.3													9.9
1992	796.5	818.5													6.9
1993	839.6	837.0	-	100.0	100.4	99.7									5.1
1994	833.6	838.2	100.6	99.3	99.6	99.8									0.6
1995	847.1	854.8	100.0	100.9	101.5	101.8									1.1
1996	857.6	862.3	101.9	102.1	102.5	102.7									1.3
1997	861.7	862.4	103.0	102.6	102.8	102.7									0.5
1998	862.5	863.4	102.9	102.7	102.9	102.8									0.1
1999	867.9	871.7	103.2	103.4	104.1	103.8									0.7
2000	880.6	897.7	104.4	104.9	105.3	106.9	100.0	100.4	101.9						1.5
2001	908.5	913.4	107.5	108.2	108.4	108.8	102.5	103.2	103.4	103.7					2.8
2002	916.9	918.3	109.0	109.2	109.3	109.4	104.0	104.1	104.3	104.3					1.0
2003	918.1	921.3	109.3	109.4	109.7	109.7	104.3	104.3	104.6	104.6					0.3
2004	927.2	940.5	110.1	110.4	111.4	112.0	105.0	105.3	106.2	106.8					1.2
2005	941.5	949.7	112.1	112.1	112.5	113.1	106.9	106.9	107.3	107.8					1.4
2006	962.4	966.0	114.1	114.6	115.1	115.6	108.8	109.3	109.7	110.2	100.9	101.3	101.7	102.2	2.0
2007	986.7	990.7	116.7	117.5	117.5	118.0	111.3	112.0	112.0	112.5	103.2	103.9	103.8	104.3	2.3
2008	1009.2	1021.2	118.8	120.2	120.9	121.6	113.2	114.6	115.2	116.0	105.0	106.3	106.9	107.5	2.4
2009	1035.2	<b>1034.8</b> <sup>1</sup>	122.9	123.3	<b>123.2</b>		117.1	117.6	<b>117.5</b>		108.6	109.0	<b>109.0</b>		

<sup>1</sup> August 2009

## 6. Mietzinserhöhung/-senkung aufgrund von Hypothekarzinsveränderungen

### Überwälzungssätze gültig ab 1. Juli 1990 nach Art. 13 VMWG

Eine Hypothekarzinserhöhung von einem viertel Prozent berechtigt in der Regel zu einer Mietzinserhöhung von höchstens:

- 2 %** bei Hypothekarzinssätzen von mehr als 6%
- 2,5%** bei Hypothekarzinssätzen zwischen 5% und 6%
- 3 %** bei Hypothekarzinssätzen von weniger als 5%

Bei Hypothekarzinssenkungen sind die Mietzinse entsprechend herabzusetzen.

#### Kumulierte Senkungssätze:

Der Hypothekarzins **sinkt in %** auf:

von	6.00%	5.75%	5.50%	5.25%	5.00%	4.75%	4.50%	4.25%	4.00%	3.75%	3.50%	3.25%	3.00%
<b>6.25%</b>	1.96	4.31	6.54	8.68	10.71	13.04	15.25	17.36	19.35	21.26	23.08	24.81	26.47
<b>6.00%</b>		2.44	4.76	6.98	9.09	11.50	13.79	15.97	18.03	20.00	21.88	23.66	25.37
<b>5.75%</b>			2.44	4.76	6.98	9.50	11.89	14.16	16.32	18.37	20.32	22.18	23.95
<b>5.50%</b>				2.44	4.76	7.41	9.91	12.28	14.53	16.67	18.70	20.63	22.48
<b>5.25%</b>					2.44	5.21	7.83	10.31	12.66	14.89	17.01	19.03	20.95
<b>5.00%</b>						2.91	5.66	8.26	10.71	13.04	15.25	17.36	19.35
<b>4.75%</b>							2.91	5.66	8.26	10.71	13.04	15.25	17.36
<b>4.50%</b>								2.91	5.66	8.26	10.71	13.04	15.25
<b>4.25%</b>									2.91	5.66	8.26	10.71	13.04
<b>4.00%</b>										2.91	5.66	8.26	10.71
<b>3.75%</b>											2.91	5.66	8.26
<b>3.50%</b>												2.91	5.66
<b>3.25%</b>													2.91

**Kumulierte Erhöhungssätze:**Der Hypothekarzins **steigt in %** auf:

von	3.25%	3.50%	3.75%	4.00%	4.25%	4.50%	4.75%	5.00%	5.25%	5.50%	5.75%	6.00%	6.25%
<b>3.00%</b>	3.00	6.00	9.00	12.00	15.00	18.00	21.00	24.00	26.50	29.00	31.50	34.00	36.00
<b>3.25%</b>		3.00	6.00	9.00	12.00	15.00	18.00	21.00	23.50	26.00	28.50	31.00	33.00
<b>3.50%</b>			3.00	6.00	9.00	12.00	15.00	18.00	20.50	23.00	25.50	28.00	30.00
<b>3.75%</b>				3.00	6.00	9.00	12.00	15.00	17.50	20.00	22.50	25.00	27.00
<b>4.00%</b>					3.00	6.00	9.00	12.00	14.50	17.00	19.50	22.00	24.00
<b>4.25%</b>						3.00	6.00	9.00	11.50	14.00	16.50	19.00	21.00
<b>4.50%</b>							3.00	6.00	8.50	11.00	13.50	16.00	18.00
<b>4.75%</b>								3.00	5.50	8.00	10.50	13.00	15.00
<b>5.00%</b>									2.50	5.00	7.50	10.00	12.00
<b>5.25%</b>										2.50	5.00	7.50	9.50
<b>5.50%</b>											2.50	5.00	7.00
<b>5.75%</b>												2.50	4.50
<b>6.00%</b>													2.00

## 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	Fr./Jahr	28'000.--
Haus B:	vermietet	Fr./Jahr	20'000.--
Haus C:	Eigennutzung	Fr./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 Fr./Jahr 26'000.--

Bei vermieteten Objekten ist eine Mietwerterhebung zu erstellen!



## 8. Mietwert Schwimmbad / Sauna

		Mietwert pro Jahr in SFr.			
		Ausmass	einfach	mittel	komfort.
<b>Schwimmbad im Haus, heizbar</b>	<b>gross</b>	5x10 m	5'000	8'000	12'000
	<b>mittel</b>	4x8 m	4'000	7'000	10'000
	<b>klein</b>	3x4 m	2'000	4'000	7'000
<b>Schwimmbad im Freien, heizbar</b>	<b>gross</b>	5x10 m	2'000	5'000	8'000
	<b>mittel</b>	4x8 m	1'000	3'000	5'000
	<b>klein</b>	3x4 m	500	1'000	2'000
<b>Schwimmbad im Freien</b>	<b>gross</b>	5x10 m	1'000	3'000	5'000
	<b>mittel</b>	4x8 m	500	2'000	3'000
	<b>klein</b>	3x4 m	200	500	1'000
<b>Sauna 2-3 Personen</b>			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

Altbestände Datum	%	Neubestände Datum	%	Altbestände Datum	%	Neubestände Datum	%
		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		
				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. Entwicklung Referenzzinssatz und Durchschnittszinssatz

Hypothekarischer Referenzzinssatz bei Mietverhältnissen	gültig ab	zugrunde liegender Durchschnittszinssatz	Stichtag der Erhebung
3,5%	10.09.2008	3,43%	30.06.2008
3,5%	02.12.2008	3,45%	30.09.2008
3,5%	03.03.2009	3,33%	31.12.2008
3,25%	03.06.2009	3,07%	31.03.2009
3,0%	02.09.2009	2,93%	30.06.2009

(Quelle: [www.bwo.admin.ch](http://www.bwo.admin.ch))



### 3. 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.).



## 4. 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 (regere Mieterstruktur! 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 %
<b>1. Wohnbauten</b>				
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 Wohnungen	1.5 – 2.2	1.8 – 2.9	2.6 – 3.3	3.0 – 3.5
<b>2. Geschäft, Gewerbe</b>				
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

<b>Bauart, Bauzustand Qualität, Ausbau</b>	<b>mittleres wirtschaftliches Alter</b>			
	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
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.

	Ertragswertfaktoren		
	0.0	0.1	0.2
Wohngemeinde / Lage	bevorzugt	günstig	ungünstig
Verkehrerschliessung	sehr günstig	mittelmässig	ungünstig
Besonnung/Sicht	sehr günstig	mittelmässig	ungünstig
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	3 Einheiten	Basisobjekt	Renditenobjekt IV
	I	II	III	
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	Lage (Mikro-, Makrolage) Erschliessung (Wege, Zufahrten, Parkplatzmöglichkeiten, Werkanschlüsse) Immissionen Sicht / Besonnung
Zweckmässigkeit	Betriebskonzept Funktionalität Qualität (The Leading Golf Courses) Unterhaltsbedarf Potenzial (Ausgestaltungsmöglichkeiten, Nutzungsmöglichkeiten)

Auslastung	Mitgliederzahlen (früher und heute) Anderweitige Turnierangebote Nachfragepotenzial Spielbetriebsdauer
Wirtschaftlichkeit	Ertragssituation Pachtverträge und Entschädigungen Rückstellungen / Rekultivierung Golfshop-, Restaurant- oder Logierumsätze Personal- und Pflegeaufwand
Marktlage	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	<u>0 - 50%</u>
<b>Katasterwert</b>	<b>50 - 100%</b>



## 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	<u>0 - 50%</u>
<b>Katasterwert</b>	<b>50 - 100%</b>

## 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	<u>0 - 50%</u>
<b>Katasterwert</b>	<b>50 - 100%</b>

## 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<br>- (Personal/Güter)<br>- Zonenzugehörigkeit |
| 2. Zweckmässigkeit der Anlage | - Funktionalität  |
| 3. Infrastruktur              | - Parkraum<br>- Sanitäranlagen<br>- Werkanschlüsse                    |
| 4. Auslastung der Anlage      | - Nachfrage/Frequenz  |
| 5. Andere Verwendbarkeit      | - Grundstück<br>- Gebäude/Anlagen                                     |

## Berechnung des Katasterwertes

Realwert	100%
Abzüglich Total der Korrekturen	<u>0 - 50%</u>
<b>Katasterwert</b>	<b>50 - 100%</b>

## 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 der Korrekturen	<u>0 - 50%</u>
<b>Katasterwert</b>	<b>50 - 100%</b>

## 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

##### a) 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).

**b) 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/m<sup>2</sup> 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 Schätzungspraxis bei 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 Schätzung von 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 ausgedruckt.

### **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 (Mitanteilkorrekturen, 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,

12. Jedes Grundstück, das gemäss § 24 ein Schätzungsgegenstand ist, muss in seiner Gesamtheit der Neuschätzung unterzogen werden.
13. 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.
14. Bei der Feststellung, ob bei einer Revisionschätzung 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 Systierungen im Anstieg der Mieten sind zu berücksichtigen.  Bauten ab dem 11 Jahr werden bis zur Entlassung aus dem WEG / KWE nach den aktuellen Jahresmietzinsen 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

Totalindex (Stand September 2009)

Basis Dezember 2005 = 100

Jahr	Jan.	Febr.	März	April	Mai	Juni	Juli	Aug.	Sept.	Okt.	Nov.	Dez.	Jahresmittel	Veränderung in % zu Vorj. (Jahresmittel)
2006	99.8	100.1	100.0	100.9	101.1	101.0	100.4	100.5	100.3	100.7	100.6	100.6	100.5	1.1
2007	99.9	100.1	100.2	101.3	101.6	101.7	101.1	101.0	101.1	101.9	102.4	102.6	101.2	0.7
2008	102.3	102.5	102.8	103.6	104.5	104.6	104.2	103.9	104.0	104.6	103.9	103.4	103.7	2.4
2009	102.5	102.7	102.4	103.3	103.5	103.6	103.0	103.1	<b>103.1</b>					

Basis Mai 2000 = 100

Jahr	Jan.	Febr.	März	April	Mai	Juni	Juli	Aug.	Sept.	Okt.	Nov.	Dez.	Jahresmittel	Veränderung in % zu Vorj. (Jahresmittel)
2000					100.0	100.4	100.4	100.2	100.7	100.6	101.1	101.0		1.6
2001	100.9	100.8	100.9	101.2	101.8	102.0	101.8	101.2	101.4	101.2	101.4	101.3	101.3	1.0
2002	101.4	101.4	101.5	102.3	102.4	102.3	101.8	101.7	101.9	102.5	102.3	102.2	102.0	0.6
2003	102.3	102.4	102.8	103.0	102.8	102.9	102.0	102.3	102.4	102.9	102.8	102.8	102.6	0.6
2004	102.5	102.5	102.7	103.6	103.8	104.0	102.9	103.3	103.3	104.3	104.4	104.2	103.4	0.8
2005	103.7	103.9	104.2	105.0	104.9	104.7	104.1	104.3	104.7	105.7	105.4	105.2	104.7	1.2
2006	105.0	105.4	105.3	106.2	106.4	106.3	105.6	105.8	105.6	105.9	105.9	105.9	105.8	1.1
2007	105.2	105.4	105.4	106.6	106.9	107.0	106.4	106.3	106.4	107.3	107.8	108.0	106.5	0.7
2008	107.7	107.9	108.2	109.1	109.9	110.1	109.6	109.4	109.5	110.1	109.3	108.8	109.1	2.4
2009	107.9	108.1	107.8	108.7	108.9	109.1	108.4	108.5	<b>108.5</b>					

**Basis Mai 1993 = 100**

Jahr	Jan.	Febr.	März	April	Mai	Juni	Juli	Aug.	Sept.	Okt.	Nov.	Dez.	Jahres- mittel	Verän- derung in % zu Vorj. (Jahres- mittel)
1993	98.5	99.1	99.6	99.9	100.0	100.0	99.9	100.4	100.3	100.4	100.3	100.4	99.9	3.3
1994	100.5	100.9	100.9	101.0	100.4	100.5	100.5	100.9	100.9	100.9	100.8	100.8	100.8	0.9
1995	101.5	102.5	102.5	102.6	102.4	102.6	102.5	102.9	103.0	102.8	102.8	102.8	102.6	1.8
1996	103.1	103.3	103.4	103.5	103.2	103.4	103.2	103.5	103.5	103.7	103.5	103.6	103.4	0.8
1997	103.9	104.1	104.0	104.1	103.8	103.9	103.7	104.0	104.0	104.0	103.9	104.0	103.9	0.5
1998	104.0	104.1	104.0	104.1	103.8	104.0	103.8	104.1	104.0	104.0	103.8	103.8	104.0	0.0
1999	104.0	104.4	104.5	104.7	104.4	104.6	104.6	105.1	105.3	105.3	105.2	105.6	104.8	0.8
2000	105.7	106.1	106.0	106.1	106.1	106.5	106.6	106.3	106.8	106.7	107.2	107.1	106.4	1.6
2001	107.1	106.9	107.1	107.4	108.0	108.2	108.0	107.4	107.5	107.4	107.5	107.5	107.5	1.0
2002	107.6	107.6	107.6	108.6	108.7	108.5	107.9	107.9	108.1	108.7	108.5	108.4	108.2	0.6
2003	108.5	108.6	109.1	109.3	109.1	109.1	108.2	108.5	108.6	109.2	109.1	109.1	108.9	0.6
2004	108.7	108.7	109.0	109.9	110.1	110.3	109.2	109.6	109.6	110.6	110.7	110.5	109.7	0.8
2005	110.0	110.3	110.5	111.4	111.3	111.1	110.5	110.6	111.1	112.1	111.8	111.6	111.0	1.2
2006	111.4	111.8	111.7	112.6	112.8	112.8	112.0	112.2	112.0	112.4	112.3	112.3	112.2	1.1
2007	111.6	111.8	111.9	113.1	113.4	113.5	112.8	112.7	112.8	113.8	114.3	114.6	113.0	0.7
2008	114.3	114.4	114.8	115.7	116.6	116.8	116.3	116.0	116.1	116.7	116.0	115.4	115.8	2.4
2009	114.4	114.7	114.3	115.3	115.5	115.7	114.9	115.1	<b>115.1</b>					

**Basis Dezember 1982 = 100**

Jahr	Jan.	Febr.	März	April	Mai	Juni	Juli	Aug.	Sept.	Okt.	Nov.	Dez.	Jahres- mittel	Verän- derung in % zu Vorj. (Jahres- mittel)
1986	108.5	108.4	108.6	108.5	108.2	108.2	107.6	107.9	108.0	108.1	108.3	108.5	107.4	0.8
1987	109.2	109.5	109.7	109.8	109.2	109.5	109.6	110.0	109.7	110.2	110.6	110.6	109.8	1.4
1988	110.9	111.4	111.7	111.9	111.6	111.8	111.5	111.9	112.0	112.1	112.5	112.8	111.8	1.9
1989	113.4	113.9	114.2	114.8	114.9	115.1	114.9	115.3	115.8	116.2	117.6	118.4	115.4	3.2
1990	119.1	119.5	119.9	120.2	120.7	120.9	121.0	122.3	122.8	123.6	124.7	124.7	121.6	5.4
1991	125.7	126.9	126.9	127.2	128.3	128.8	128.9	129.6	129.8	129.9	131.5	131.2	128.7	5.9
1992	131.8	132.7	133.1	133.3	133.7	134.2	133.8	134.2	134.3	134.5	135.8	135.7	133.9	4.0
1993	136.4	137.2	138.0	138.4	138.5	138.4	138.3	139.0	138.9	139.0	138.9	139.0	138.3	3.3
1994	139.2	139.8	139.8	139.8	139.0	139.2	139.2	139.7	139.8	139.7	139.6	139.6	139.5	0.9
1995	140.6	141.9	141.9	142.1	141.8	142.1	142.0	142.4	142.6	142.4	142.3	142.3	142.0	1.8
1996	142.7	143.0	143.2	143.4	142.8	143.1	142.9	143.3	143.4	143.6	143.3	143.4	143.2	0.8
1997	143.9	144.2	144.0	144.1	143.7	143.8	143.7	144.0	144.0	144.0	143.9	144.0	143.9	0.5
1998	144.0	144.1	144.0	144.1	143.8	144.0	143.8	144.2	144.1	144.0	143.8	143.8	144.0	0.0
1999	144.1	144.5	144.7	144.9	144.6	144.8	144.8	145.5	145.8	145.8	145.7	146.2	145.1	0.8
2000	146.3	146.9	146.8	147.0	146.9	147.4	147.6	147.2	147.9	147.7	148.5	148.3	147.4	1.6
2001	148.2	148.0	148.3	148.7	149.5	149.8	149.5	148.7	148.9	148.7	148.9	148.8	148.8	1.0
2002	149.0	149.0	149.0	150.3	150.5	150.3	149.5	149.4	149.6	150.5	150.2	150.2	149.8	0.6
2003	150.3	150.4	151.0	151.3	151.1	151.1	149.9	150.2	150.4	151.2	151.0	151.0	150.7	0.6
2004	150.5	150.6	150.9	152.1	152.5	152.8	151.2	151.7	151.7	153.2	153.3	153.1	152.0	0.8
2005	152.3	152.7	153.1	154.3	154.2	153.8	153.0	153.2	153.9	155.2	154.8	154.6	153.7	1.2
2006	154.3	154.8	154.6	155.9	156.3	156.2	155.1	155.4	155.1	155.6	155.5	155.6	155.4	1.1
2007	154.5	154.8	154.9	156.6	157.0	157.2	156.3	156.1	156.2	157.6	158.3	158.7	156.5	0.7
2008	158.2	158.4	159.0	160.2	161.5	161.8	161.1	160.6	160.8	161.7	160.6	159.8	160.3	2.4
2009	158.4	158.8	158.3	159.7	159.9	160.2	159.2	159.3	<b>159.3</b>					



## 2. Objektarten-Codes

Code	Objektart	Umschreibung / Beispiele
<b>Nichtüberbaute NL-Grundstücke</b>		
01	nichtüberbautes Grundstück	Bauland, Baurechtsland
02	nichtüberbaubares Grundstück	Park, Spielplatz, Uferanlage
03	Grundstück mit Tiefbauten	Parkplatz, Sportanlage, Lagerplatz, Kiesgrube
04	Bestockte Fläche	ehemals Wald ohne amtl. Feststellung
<b>Wohnobjekte</b>		
10	Einfamilienhaus	(ev. mit Anteil Kleinwohnung oder Gewerbe <sup>1)</sup> )
11	StWE für Wohnzwecke	Eigentumswohnung, Terrassenwohnung, ev.Reiheneinfamilienhaus
12	Mehrfamilienhaus / Wohn- und Geschäftshaus	(ev. mit Anteil Geschäft/Gewerbe <sup>2)</sup> )
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
<b>Geschäft / Gewerbe / Industrie</b>		
20	Geschäftshaus / Wohn- und Geschäftshaus	(ev. mit Anteil Wohnungen <sup>3)</sup> )
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 <sup>4)</sup> ), Parkhaus
25	Industrie- und Grossgewerbebaute	(ev. mit Anteil Wohnungen <sup>5)</sup> )
26	Nebenbaute	Lagergebäude, Betriebsgebäude, Garage, Einstellhalle
27	Gärtnerei	alle Betriebsarten, Baumschule
<b>Öffentliche Objekte</b>		
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)
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

<sup>1</sup>Anteil Kleinwohnung oder Gewerbe darf nicht mehr als 1/3 (Jahresmietwert) betragen, ansonsten Code 12 oder 24

<sup>2</sup>Anteil Geschäft/Gewerbe (Jahresmietwert) darf nicht mehr als 1/3 der Liegenschaft betragen, ansonsten Code 20

<sup>3</sup>Anteil Wohnen (Jahresmietwert) darf nicht über 2/3 der Liegenschaft beanspruchen, ansonsten Code 12

<sup>4</sup>Anteil Wohnen (Jahresmietwert) darf nicht über 2/3 der Liegenschaft beanspruchen, ansonsten Code 10 oder 12

<sup>5</sup>Anteil Wohnen (Jahresmietwert) darf nicht über 2/3 der Liegenschaft beanspruchen, ansonsten Code 10 oder 12

### 3. Eigentümer-Codes

#### Vorbemerkung

Der Eigentümer-Code besteht aus 3 Stellen, wovon die ersten zwei die Eigentümerart, die dritte Stelle den Wohnsitz bestimmt.

#### Code A) Eigentümerart

##### 1. Alleineigentum

##### 10X **Natürliche Person** **Juristische Personen**

##### a) des zivilen Rechts

- 20X Verein
- 21X Stiftung
- 22X Pensionskasse und Personalfürsorgestiftung
- 30X Aktiengesellschaft / GmbH
- 31X Genossenschaft, allgemeine
- 32X Baugenossenschaft

##### b) des öffentlichen Rechts

- 40X Bund und Anstalten des Bundes
- 41X Kanton Luzern und Anstalten des Kantons Luzern
- 42X Einwohnergemeinde
- 43X Bürgergemeinde
- 44X Korporationsgemeinde / Zwinggemeinde / Genossenschaftskorporation
- 45X Kirchliche Gemeinde, Körperschaft oder Stift/Stiftung
- 46X Pensionskasse einer öffentlichen Anstalt
- 47X Übrige JP des öffentlichen Rechts

##### 2. Gemeinschaftliches Eigentum

- 50X Eheleute
- 51X Erbengemeinschaft

- 52X Einfache Gesellschaft
- 53X Personengesellschaft (Co, Cie, usw.)

**B) Wohnsitzprinzip**

- XX1 Wohnsitz im Kanton Luzern
- XX2 Wohnsitz in der übrigen Schweiz
- XX3 Wohnsitz im Ausland
- XX4 Wohnsitz nicht zuweisbar



## 4. Abkürzungen im Schätzungsprotokoll

<b>KONSTRUKTION / AUSBAU</b>		TUMBLER	TU
BETON	B	TROG	TR
KALKSANDSTEIN	MK	WÄSCHETROCKNER	WTR
BACKSTEIN	MB		
STAHL	ST	<b>KÜCHE</b>	
HOLZ	H	ELEMENTE	E
ZWEI-SCHALEN-MAUERWERK	2S-MW	GRANITABDECKUNG	GA
AUSSENDÄMMUNG	AD	WANDSCHRANK	WS
UNTERDACH	UD	PLATTEN-HERD	PL-H
GLAS	GL	HERD MIT GLASKERAMIK	GK
EINFACHVERGLASUNG	EV	GLASKERAMIK-RECHAUD	GKR
DOPPELVERGLASUNG	DV	DAMPFABZUG	DA
ISOLIERVERGLASUNG	IV	HOCHBACKOFEN	HBO
LAMELLENSTOREN	LAM	STEAMER	ST
ROLLLADEN	ROL	MIKROWELLE	MW
JALOUSIEN/KLAPPLADEN	JL / KL	GESCHIRRWASCHAUTOMAT	GWA
GASZENTRALHEIZUNG	GAS-ZH	KÜHLSCHRANK	KS
OELZENTRALHEIZUNG	OEL-ZH	<b>TIEFKÜHLSCHRANK</b>	TK
WÄRMEPUMPE	WP	FOOD-CENTER	FC
		KOCHINSEL	KI
<b>SANITÄR</b>		ZUSATZNUTZUNG	
BADEWANNE	BAD	CHEMINÉE	CH
DUSCHE	DU	CHEMINÉE-OFEN	CO
DAMPFDUSCHE	D-DU	KACHELOFEN	KO
WASSERKLOSETT	WC	WINTERGARTEN	WG
DUSCH WC	WC-AUT	GARTENSITZPLATZ	GS
PISSOIR	PIS	PERGOLA	PG
BIDET	BI	BALKON	BK
WASCHTISCH	LAV	TERRASSE	TER
DOPPELWASCHTISCH	D'LAV	WHIRLPOOL	WP
BOILER	BOIL	SCHWIMMBECKEN	SB
		ALARMANLAGE	AA
<b>WASCHKÜCHE</b>		ZENTR.	ZS
WASCHMASCHINE	WM	STAUBSAUGERANLAGE	



# Steuerrecht

## 1. Mietwertverordnung

vom 31. Oktober 2000\*

### I. Berechnung des Mietwertes

#### § 1 Ordentliche Bemessung

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 1961<sup>1</sup> zugrunde liegt.

<sup>2</sup> Der steuerbare Mietwert von selbstgenutzten landwirtschaftlichen Betriebswohnungen bemisst sich nach den gemäss Anhang 2 dieser Verordnung festgelegten Ansätzen.

<sup>3</sup> Der steuerbare Mietwert von selbstgenutzten nichtlandwirtschaftlichen Liegenschaften im Baurecht bemisst sich nach Absatz 1 unter Abzug der geleisteten Baurechtszinsen.

#### § 2 Ausserordentliche Bemessung

<sup>1</sup> 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.

<sup>2</sup> 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

<sup>1</sup> 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 15'000 Franken (21'400 Franken Marktmiete) sowie bei Personen, denen der Tarif gemäss § 57 Absatz 2 des Steuergesetzes zusteht, unter 21'000 Franken (30'000 Franken Marktmiete) liegt. Der steuerbare Mietwert beträgt mindestens 60 Prozent der mittleren Marktmiete.

<sup>2</sup> Die Herabsetzung des Mietwertes entfällt, sofern das steuerbare Vermögen bei Alleinstehenden 50'000 Franken und bei Personen, denen der Tarif gemäss § 57 Absatz 2 des Steuergesetzes zusteht, 100'000 Franken übersteigt.

<sup>3</sup> 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.

<sup>4</sup> 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 1994<sup>2</sup> wird aufgehoben.

### **§ 5 Inkrafttreten**

Die Verordnung tritt am 1. Januar 2001 in Kraft. Sie ist zu veröffentlichen.

Anhang 2 (Mietwertansätze landwirtschaftliche Betriebswohnungen) s. SRL Nr. 625 bzw. LU StB Weisungen StG § 25 Nr. 5.3

\* G 2000 335 (SRL Nr. 625) und Änderung vom 27.11.2001 (G 2001 378)

1 SRL Nr. 626

2 G 1994 445

**Gemeindegruppen 2010**

<b>Gemeinde</b>	<b>Gruppe</b>	<b>Gemeinde</b>	<b>Gruppe</b>	<b>Gemeinde</b>	<b>Gruppe</b>	<b>Gemeinde</b>	<b>Gruppe</b>
Adligenswil	3	Gisikon	3	Ohmstal	6	Willisau	5
Aesch	6	Greppen	4	Pfaffnau	5	Wolhusen	5
Alberswil	4	Grossdietwil	6	Pfeffikon	4	Zell	6
Altbüron	6	Grosswangen	6	Rain	6		
Altshofen	5	Hasle	6	Reiden	5		
Altwis	6	Hergiswil	7	Rickenbach	5		
Ballwil	4	Hildisrieden	6	Roggiswil	6		
Beromünster	6	Hitzkirch	5	Römerswil	6		
Buchrain	2	Hochdorf	5	Romoos	7		
Büron	4	Hohenrain	6	Root	2		
Buttisholz	6	Honau	3	Rothenburg	2		
Dagmersellen	5	Horw	2	Ruswil	6		
Dierikon	2	Inwil	4	Schenkon	4		
Doppleschwand	6	Knutwil	4	Schlierbach	6		
Ebersecken	7	Kriens	2	Schongau	7		
Ebikon	2	Luthern	7	Schötz	5		
Egolzwil	4	Luzern	1	Schüpfheim	5		
Eich	4	Malters	6	Schwarzenberg	6		
Emmen	2	Marbach	7	Sempach	4		
Entlebuch	6	Mauensee	4	Sursee	1		
Ermensee	4	Meggen	9	Triengen	5		
Eschenbach	5	Meierskappel	4	Udligenswil	3		
Escholzmatt	6	Menznau	6	Ufhusen	7		
Ettiswil	6	Nebikon	5	Vitznau	8		
Fischbach	4	Neudorf	6	Wauwil	6		
Flühli	6	Neuenkirch	5	Weggis	8		
Gettnau	4	Nottwil	6	Werthenstein	6		
Geuensee	4	Oberkirch	4	Wikon	5		

## Mietwertansätze Einfamilienhäuser und Eigentumswohnungen ab 2010 (§ 1 Absatz 1)

Gemeinden Gruppe 1:  
Luzern, Sursee

Gebäude erstellt:	1984 oder früher	zwischen 1985 und 1999	2000 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
1989/1990	160.5	149.8	-
1991/1992	135.2	126.3	-
1993/1994	125.1	116.8	-
1995/1996	122.7	114.8	-
1997/1998	121.6	113.8	-
1999/2000	118.3	111.2	118.5
2001	114.7	108.1	115.5
2002	113.5	108.2	113.5
2003	112.4	110.0	115.7
2004	110.0	109.7	116.0
2005	109.3	110.5	110.4
2006	106.9	106.7	108.4
2007	104.5	105.1	106.6
2008	101.6	102.4	104.7
ab 2009	100.0	100.0	100.0

Von den Mietwerten sind 70 Prozent steuerbar.

## Gemeinden Gruppen 2:

Buchrain, Dierikon, Ebikon, Emmen, Horw, Kriens, Root, Rothenburg

Gebäude erstellt:	1984 oder früher	zwischen 1985 und 1999	2000 oder später
Von Grund auf neu geschätzt	aktueller Mietwert in % des amtlich geschätz- ten Wertes	aktueller Mietwert in % des amtlich geschätz- ten Wertes	aktueller Mietwert in % des amtlich geschätz- ten Wertes
1989/1990	161.2	150.1	-
1991/1992	135.8	126.5	-
1993/1994	125.9	117.3	-
1995/1996	123.4	115.3	-
1997/1998	122.3	114.2	-
1999/2000	118.9	111.5	119.3
2001	115.1	108.3	116.3
2002	114.0	108.4	114.1
2003	112.7	110.2	116.4
2004	110.2	109.9	116.7
2005	109.6	110.7	110.9
2006	107.2	107.0	108.8
2007	104.7	105.2	106.9
2008	101.6	102.4	104.9
ab 2009	100.0	100.0	100.0

Von den Mietwerten sind 70 Prozent steuerbar.

Gemeinden Gruppe 3:  
Adligenswil, Gisikon, Honau, Udligenswil

Gebäude erstellt:	1984 oder früher	zwischen 1985 und 1999	2000 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
1989/1990	160.4	146.3	-
1991/1992	138.3	126.1	-
1993/1994	127.6	116.4	-
1995/1996	125.0	114.2	-
1997/1998	124.0	113.1	-
1999/2000	120.5	110.3	118.6
2001	116.8	107.0	115.5
2002	115.6	107.2	113.5
2003	114.2	109.0	115.7
2004	111.4	108.7	116.0
2005	110.6	109.6	110.4
2006	107.9	106.2	108.4
2007	105.2	104.6	106.6
2008	101.8	102.2	104.7
ab 2009	100.0	100.0	100.0

Von den Mietwerten sind 70 Prozent steuerbar.



## Gemeinden Gruppe 4:

Alberswil, Ballwil, Büron, Egolzwil, Eich, Ermensee, Fischbach, Gettnau, Geuensee, Greppen, Inwil, Knutwil, Mauensee, Meierskappel, Oberkirch, Pfeffikon, Schenkon, Sempach

Gebäude erstellt:	1984 oder früher	zwischen 1985 und 1999	2000 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
1989/1990	159.3	148.8	-
1991/1992	137.4	128.2	-
1993/1994	126.7	118.3	-
1995/1996	124.1	116.1	-
1997/1998	123.1	115.1	-
1999/2000	119.7	112.2	120.6
2001	116.1	108.9	118.3
2002	114.8	109.0	116.5
2003	113.5	110.6	118.4
2004	110.9	110.4	118.8
2005	110.2	111.2	112.2
2006	107.6	107.2	109.8
2007	104.9	105.4	107.7
2008	101.7	102.5	105.5
ab 2009	100.0	100.0	100.0

Von den Mietwerten sind 70 Prozent steuerbar.

## Gemeinden Gruppe 5:

Altishofen, Dagmersellen, Eschenbach, Hitzkirch, Hochdorf, Nebikon, Neuenkirch, Pfaffnau, Reiden, Rickenbach, Schötz, Schüpfheim, Triengen, Wikon, Willisau, Wolhusen

Gebäude erstellt:	1984 oder früher	zwischen 1985 und 1999	2000 oder später
Von Grund auf neu geschätzt	aktueller Mietwert in % des amtlich geschätz- ten Wertes	aktueller Mietwert in % des amtlich geschätz- ten Wertes	aktueller Mietwert in % des amtlich geschätz- ten Wertes
1989/1990	160.7	148.5	-
1991/1992	138.6	128.0	-
1993/1994	127.8	118.0	-
1995/1996	125.0	116.0	-
1997/1998	123.7	115.1	-
1999/2000	119.9	112.1	122.7
2001	115.6	108.9	119.6
2002	114.3	109.0	117.8
2003	113.1	110.6	119.7
2004	110.6	110.4	119.9
2005	109.8	111.2	112.9
2006	107.4	107.2	110.4
2007	104.8	105.4	108.1
2008	101.7	102.5	105.8
ab 2009	100.0	100.0	100.0

Von den Mietwerten sind 70 Prozent steuerbar.

## Gemeinden Gruppe 6:

Aesch, Altbüron, Altwis, Beromünster, Buttisholz, Doppleschwand, Entlebuch, Escholzmatt, Ettiswil, Flühli, Flühli, Grossdietwil, Grosswangen, Hasle, Hildisrieden, Hohenrain, Malters, Menznau, Müswangen, Neudorf, Nottwil, Ohmstal, Rain, Roggliswil, Römerswil, Ruswil, Schlierbach, Schwarzenberg, Wauwil, Wertenstein, Zell

Gebäude erstellt:	1984 oder früher	zwischen 1985 und 1999	2000 oder später
Von Grund auf neu geschätzt	aktueller Mietwert in % des amtlich geschätz- ten Wertes	aktueller Mietwert in % des amtlich geschätz- ten Wertes	aktueller Mietwert in % des amtlich geschätz- ten Wertes
1989/1990	161.2	148.8	-
1991/1992	139.1	128.4	-
1993/1994	128.3	118.4	-
1995/1996	125.3	116.3	-
1997/1998	124.0	115.3	-
1999/2000	120.2	112.3	122.3
2001	115.9	109.2	119.2
2002	114.6	109.3	117.3
2003	113.4	111.0	119.3
2004	110.8	110.7	119.5
2005	110.0	111.4	112.7
2006	107.5	107.4	110.2
2007	104.9	105.5	108.0
2008	101.7	102.6	105.7
ab 2009	100.0	100.0	100.0

Von den Mietwerten sind 70 Prozent steuerbar.

## Gemeinden Gruppe 7:

Ebersecken, Hergiswil, Luthern, Marbach, Romoos, Schongau, Ufhusen

Gebäude erstellt:	1984 oder früher	zwischen 1985 und 1999	2000 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
1989/1990	160.4	150.7	-
1991/1992	138.2	129.9	-
1993/1994	127.5	119.7	-
1995/1996	124.4	117.5	-
1997/1998	122.9	116.5	-
1999/2000	118.6	113.5	123.6
2001	114.0	110.1	120.3
2002	112.9	110.2	118.6
2003	111.8	111.8	120.4
2004	109.5	111.5	120.6
2005	108.9	112.2	113.4
2006	106.6	107.9	110.8
2007	104.3	105.9	108.4
2008	101.5	102.8	106.0
ab 2009	100.0	100.0	100.0

Von den Mietwerten sind 70 Prozent steuerbar.

Gemeinden Gruppe 8:  
Vitznau, Weggis

Gebäude erstellt:	1984 oder früher	zwischen 1985 und 1999	2000 oder später
Von Grund auf neu geschätzt	aktueller Mietwert in % des amtlich geschätz- ten Wertes	aktueller Mietwert in % des amtlich geschätz- ten Wertes	aktueller Mietwert in % des amtlich geschätz- ten Wertes
1989/1990	159.0	152.1	-
1991/1992	137.2	131.2	-
1993/1994	126.1	120.6	-
1995/1996	123.8	118.2	-
1997/1998	122.6	117.2	-
1999/2000	119.3	114.1	124.5
2001	115.7	110.6	121.1
2002	114.5	110.7	119.5
2003	113.2	112.3	121.2
2004	110.7	111.9	121.3
2005	110.0	112.6	113.9
2006	107.5	108.2	111.2
2007	104.8	106.0	108.7
2008	101.7	102.8	106.2
ab 2009	100.0	100.0	100.0

Von den Mietwerten sind 70 Prozent steuerbar.

Gemeinden Gruppe 9:  
Meggen

Gebäude erstellt:	1984 oder früher	zwischen 1985 und 1999	2000 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
1989/1990	158.4	150.4	-
1991/1992	136.6	129.7	-
1993/1994	126.0	119.6	-
1995/1996	123.5	117.4	-
1997/1998	122.5	116.3	-
1999/2000	119.1	113.4	120.6
2001	115.4	110.1	117.4
2002	114.3	110.2	115.6
2003	113.0	111.8	117.6
2004	110.5	111.5	117.8
2005	109.8	112.2	111.6
2006	107.3	107.9	109.3
2007	104.8	105.9	107.3
2008	101.6	102.8	105.2
ab 2009	100.0	100.0	100.0

Von den Mietwerten sind 70 Prozent steuerbar.

Für die Mietwerte von selbstgenutzten Betriebswohnungen selbstbewirtschafteter landwirtschaftlicher Gewerbe (§ 1 Abs. 2 der Mietwertverordnung) vgl. Ausführungen im LU StB Bd. 2 Weisungen StG § 25 Nr. 5.3.

## 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 Fr. 10'000.-- Vermögen (nach Abzug von Grundpfandschulden und Sozialabzügen) fällt ein Vermögenssteuerbetrag von Fr. 54.60 bis Fr. 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 Fr. 10'000.-- Eigenmiete zwischen Fr. 1'360.-- und Fr. 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 Liegenschaftsteuer (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 Liegenschaftssteuer**

Der Katasterwert ist für die Berechnung der Liegenschaftssteuer relevant. Dieser unterliegen grundsätzlich alle Grundstücke, unabhängig davon, ob es sich um solche des Geschäfts- oder Privatvermögens von natürlichen oder juristischen Personen handelt. Gemäss § 244 StG beträgt die Liegenschaftssteuer 0,5 ‰ des Steuerwerts gemäss § 48 StG.

### **3.5 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 Ertragswertschätzung 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.

### **3.6 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: Wertzuwachsgeinn unterliegt der Grundstückgewinnsteuer, wiedereingebrachte Abschreibungen unterliegen der Einkommenssteuer). Damit hat der Katasterwert bei der Veräusserung solcher Grundstücke keine Relevanz.

### **3.7 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).

# Immobilienbewertung / Schätzer

## 1. Adressverzeichnis der kantonalen Schätzungsexperten

---

Name	Vorname	Strasse, Nr. P/G	PLZ	Ort P/G	Telefon P/G
------	---------	------------------	-----	---------	-------------

---

### Schätzungsexperte Kreis 1

vakant

### Schätzungsexperte Kreis 2

Gmür	Ruedi	Pilatusweg 14	6030	Ebikon	041 420 05 85
		Buobenmatt 1	6002	Luzern	041 228 57 41
				Fax	041 228 65 28
				E-Mail:	ruedi.gmuer@lu.ch

### Schätzungsexperte Kreis 3

vakant

### Schätzungsexperte Landwirtschaft

vakant



## 2. Adressverzeichnis der kantonalen Schätzer und Schätzerinnen für nichtlandwirtschaftliche Grundstücke

Name	Vorname	Strasse, Nr. P/G	PLZ	Ort P/G	Telefon P/G	EK
Baetscher	Gino	Chriesibüel 14	6043	Adligenswil	041 370 29 34 Fax 041 370 82 77	2
Bättig	Markus	<b>Kronmatte 19</b> Buobenmatt 1	<b>6145</b> 6002	<b>Fischbach</b> Luzern	<b>041 988 25 58</b> 041 228 45 03	1/3
Bühlmann	Toni	Sonnhalde 41 <b>Postfach 70</b>	6024 <b>6024</b>	Hildisrieden <b>Hildisrieden</b>	<b>041 461 06 10</b> 076 586 07 70 Fax 041 461 06 11	2
Di Dato	Nicoletta	Mattstrasse 18 <b>Buobenmatt 1</b>	6052 <b>6002</b>	Hergiswil <b>Luzern</b>	041 630 23 66 <b>041 228 65 89</b>	3
Eichmann	Roger	Stutzrain 14 <b>Buobenmatt 1</b>	6005 <b>6002</b>	St. Niklausen <b>Luzern</b>	041 310 23 13 <b>041 228 57 48</b>	2
Friedli	Beat	<b>Ringstrasse 44</b> Buobenmatt 1	<b>6467</b> 6002	<b>Schattdorf</b> Luzern	<b>041 870 73 63</b> 041 228 45 58 Fax 041 870 73 89	1/3
Gabriel	Kurt	Schauensee 32	6204	Sempach-St.	041 460 29 39 Fax 041 462 90 99	3
Gähwiler	Beat	Rotmattstrasse 6	6045	Meggen	041 377 40 58	1
Hofstetter	Bernhard	Bodenmatt 14 <b>Eisenhof</b>	6162 <b>6162</b>	Entlebuch <b>Entlebuch</b>	041 480 31 79 <b>041 480 31 80</b> Fax 041 480 41 80	1
Holecek	Jan	<b>Raemsiweg 5</b> Kantonsstr. 68b	<b>6048</b> 6048	<b>Horw</b> Horw	041 340 30 86 <b>041 340 52 62</b> Fax 041 340 52 66	3
Imfeld	Willy	Erlenmatte 75 <b>Gerliswilerstr. 43</b>	6020 <b>6020</b>	Emmenbrücke <b>Emmenbrücke</b>	041 280 67 67 <b>041 260 23 25</b>	2

				Fax	041 260 23 10	
Jaquet	Heidi	Sagirain 25	6404	Greppen	041 390 37 24	<b>2</b>
				Fax	041 390 37 31	
Jöhl	Rainer	Usserhus 5	6023	Rothenburg	041 228 11 47	<b>G</b>
Kresiment	Peter	Krebsbärenhalde 3	6048	Horw	041 340 34 08	<b>1/2/3</b>
		<b>Sälihügel 1</b>	<b>6005</b>	<b>Luzern</b>	<b>041 240 00 42</b>	
				Fax	041 242 03 02	
Kunz	Werner	Ober Neuhaus 13	6017	Ruswil	041 495 10 11	<b>2</b>
				<b>Büro direkt</b>	<b>041 980 04 52</b>	
Lipp	Hans Peter	Schellenrainstr. 5f	6210	Sursee	041 921 06 26	<b>1/3</b>
Ochsner	René	<b>Bühlstr. 19</b>	<b>6038</b>	<b>Gisikon</b>	041 450 35 45	<b>3</b>
		Gubelstr. 17	6300	Zug	<b>041 711 41 01</b>	
Rüesch	Peter	Sonnsyterain 25	6048	Horw	041 340 04 34	<b>1/3</b>
					<b>041 340 60 41</b>	
				Fax	041 340 60 46	
Stadelmann	Jürg	Zopfmätili 10	6170	Schüpfheim	041 484 10 44	<b>1</b>
					<b>041 484 30 44</b>	
				Fax	041 484 30 49	

EK (Zahl) = Zuteilung zu Expertenkreis

EK (G) = Schätzer für Gastgewerbe



### 3. Expertenkreiseinteilung

**Kreis 1 vakant**

Alberswil  
Altbüron  
Buttisholz  
Doppleschwand  
Ebersecken  
Entlebuch  
Escholzmatt  
Ettiswil  
Fischbach  
Flühli  
Gettnau  
Grossdietwil  
Grosswangen  
Hasle  
Hergiswil  
Horw  
Littau  
Luthern  
Luzern l. Ufer  
Malters  
Marbach  
Menznaun  
Ohmstal  
Pfaffnaun  
Roggliwil  
Romoos  
Ruswil  
Schötz  
Schüpfheim  
Schwarzenberg  
Ufhusen  
Werthenstein  
Willisau  
Wolhusen  
Zell

**Kreis 2 Gmür Ruedi**

Aesch  
Altwis  
Beromünster  
Büron  
Eich  
Emmen  
Ermensee  
Geuensee  
Hildisrieden  
Hitzkirch  
Hochdorf  
Hohenrain  
Luzern r. Ufer  
Neudorf  
Neuenkirch  
Nottwil  
Oberkirch  
Pfeffikon  
Rain  
Rickenbach  
Römerswil  
Rothenburg  
Schlierbach  
Schongau  
Sempach  
Triengen

**Kreis 3 vakant**

Adligenswil  
Altishofen  
Ballwil  
Buchrain  
Dagmersellen  
Dierikon  
Ebikon  
Egolzwil  
Eschenbach  
Gisikon  
Greppen  
Honau  
Inwil  
Knutwil  
Kriens  
Mauensee  
Meggen  
Meierskappel  
Nebikon  
Reiden  
Root  
Schenkon  
Sursee  
Udligenswil  
Vitznaun  
Wauwil  
Weggis  
Wikon



## 4. Schätzerzuteilung

### 4.1 Expertenkreis 1

#### Gähwiler Beat

**Gemeinde**

Luzern I. Ufer

**Schätzer**

Rüesch Peter

Holecek Jan

#### Hofstetter Bernhard

**Gemeinde**

Escholzmatt

Schüpfheim

Werthenstein

Wolhusen

**Schätzer**

Stadelmann Jürg

Stadelmann Jürg

Friedli Beat

Stadelmann Jürg

#### Kresiment Peter

**Gemeinde**

Ebersecken

Fischbach

Malters

Menznau

Ohmstal

Schötz

Schwarzenberg

Willisau

**Schätzer**

Friedli Beat

Friedli Beat

Friedli Beat

Friedli Beat

Friedli Beat

vakant

Friedli Beat

vakant

**Rüesch Peter****Gemeinde**

Horw

**Schätzer**

vakant

**Stadelmann Jürg****Gemeinde**

Doppleschwand

Entlebuch

Flühli

Hasle

Marbach

Romoos

**Schätzer**

Hofstetter Bernhard

Hofstetter Bernhard

Hofstetter Bernhard

Hofstetter Bernhard

Hofstetter Bernhard

Hofstetter Bernhard

**Bättig Markus****Gemeinde**

Alberswil

Altbüron

Ettiswil

Gettnau

Grossdietwil

Pfaffnau

Roggliwil

Ufhusen

Zell

**Schätzer**

Friedli Beat

Friedli Beat

Friedli Beat

Friedli Beat

Friedli Beat

Friedli Beat

Friedli Beat

Friedli Beat

Friedli Beat

**vakant****Gemeinde**

Buttisholz

Grosswangen

Hergiswil

Littau

Luthern

Ruswil

**Schätzer**

Friedli Beat

Friedli Beat

Friedli Beat

Holecek Jan

Friedli Beat

Friedli Beat

## 4.2 Expertenkreis 2

### Baetscher Gino

<u>Gemeinde</u>	<u>Schätzer</u>
Neudorf	vakant
Neuenkirch	vakant
Nottwil	vakant

### Bühlmann Toni

<u>Gemeinde</u>	<u>Schätzer</u>
Herlisberg	Baetscher Gino
Hochdorf	Baetscher Gino
Römerswil	Baetscher Gino

### vakant

<u>Gemeinde</u>	<u>Schätzer/in</u>
Beromünster	Imfeld Willy
Eich	Kresiment Peter
Gunzwil	Imfeld Willy
Oberkirch	Jaquet Heidi
Pfeffikon	Imfeld Willy
Rickenbach	Imfeld Willy
Schwarzenbach	Imfeld Willy
Sempach	Kresiment Peter

**Imfeld Willy****Gemeinde**

Büron  
Geuensee  
Kulmerau  
Rothenburg  
Schlierbach  
Triengen  
Wilihof  
Winikon

**Schätzer**

vakant  
vakant  
vakant  
Kunz Werner  
vakant  
vakant  
vakant  
vakant

**Jaquet Heidi****Gemeinde**

Aesch  
Altwis  
Ermensee  
Gelfingen  
Hämikon  
Hildisrieden  
Hitzkirch  
Hohenrain  
Lieli  
Mosen  
Müswangen  
Rain  
Retschwil  
Sulz  
Schongau

**Schätzer**

Bühlmann Toni  
Bühlmann Toni  
Bühlmann Toni  
vakant  
vakant  
vakant  
vakant  
Bühlmann Toni  
Bühlmann Toni  
vakant  
vakant  
Bühlmann Toni  
vakant  
vakant  
Bühlmann Toni

**Kresiment Peter****Gemeinde**

Luzern r. Ufer

Emmen

**Schätzer**

Imfeld Willy

Eichmann Roger

Kunz Werner



### 4.3 Expertenkreis 3

#### Kresiment Peter

**Gemeinde**

Kriens

**Schätzer**

Friedli Beat

Gabriel Kurt

#### Holecek Jan

**Gemeinde**

Ballwil

Dierikon

Ebikon

Eschenbach

Inwil

**Schätzer/in**

Di Dato Nicoletta

Ochsner René

Ochsner René

Di Dato Nicoletta

Di Dato Nicoletta

#### Lipp Hans Peter

**Gemeinde**

Altishofen

Buchs

Dagmersellen

Egolzwil

Greppen

Langnau

Meggen

Nebikon

Reiden

Richenthal

Uffikon

**Schätzer**

Friedli Beat

Bättig Markus

Bättig Markus

Friedli Beat

Friedli Beat

Bättig Markus

Friedli Beat

Friedli Beat

Bättig Markus

Bättig Markus

Bättig Markus

Vitznau	Friedli Beat
Wauwil	Bättig Markus
Weggis	Friedli Beat
Wikon	Bättig Markus

## Rüesch Peter

### Gemeinde

Adligenswil  
 Buchrain  
 Gisikon  
 Honau  
 Knutwil  
 Mauensee  
 Meierskappel  
 Root  
 Schenkon  
 Sursee  
 Udligenswil

### Schätzer/in

Di Dato Nicoletta  
 Di Dato Nicoletta  
 Di Dato Nicoletta  
 Ochsner René  
 Lipp Hans Peter  
 Lipp Hans Peter  
 Di Dato Nicoletta  
 Ochsner René  
 Gabriel Kurt  
 Gabriel Kurt  
 Di Dato Nicoletta

Di Dato Nicoletta

## 5. Schätzer/innenzuteilung nach Gemeinden für nichtlandwirtschaftliche Grundstücke

Gemeinde	EK	Schätzer/in		
Adligenswil	3	Rüesch Peter	Di Dato Nicoletta	
Aesch	2	Jaquet Heidi	Bühlmann Toni	
Alberswil	1	Bättig Markus	Friedli Beat	
Altbüron	1	Bättig Markus	Friedli Beat	
Altshofen	3	Lipp Hans Peter	Friedli Beat	
Altwis	2	Jaquet Heidi	Bühlmann Toni	
Ballwil	3	Holecek Jan	Di Dato Nicoletta	
Beromünster	2	vakant	Imfeld Willy	
Buchrain	3	Rüesch Peter	Di Dato Nicoletta	
Buchs neu Dagmersellen	3	Lipp Hans Peter	Bättig Markus	
Büron	2	Imfeld Willy	vakant	
Buttisholz	1	vakant	Friedli Beat	
Dagmersellen	3	Lipp Hans Peter	Bättig Markus	
Dierikon	3	Holecek Jan	Ochsner René	
Doppleschwand	1	Stadelmann Jürg	Hofstetter Bernhard	
Ebersecken	1	Kresiment Peter	Friedli Beat	
Ebikon	3	Holecek Jan	Ochsner René	
Egolzwil	3	Lipp Hans Peter	Friedli Beat	
Eich	2	vakant	Kresiment Peter	
Emmen	2	Kresiment Peter	Kunz Werner	Eichmann Roger
Entlebuch	1	Stadelmann Jürg	Hofstetter Bernhard	
Ermensee	2	Jaquet Heidi	Bühlmann Toni	
Eschenbach	3	Holecek Jan	Di Dato Nicoletta	
Escholzmatt	1	Hofstetter Bernhard	Stadelmann Jürg	
Ettiswil	1	Bättig Markus	Friedli Beat	
Fischbach	1	Kresiment Peter	Friedli Beat	
Flühli	1	Stadelmann Jürg	Hofstetter Bernhard	
Gelfingen neu Hitzkirch	2	Jaquet Heidi	vakant	
Gettnau	1	Bättig Markus	Friedli Beat	
Geuensee	2	Imfeld Willy	vakant	
Gisikon	3	Rüesch Peter	Di Dato Nicoletta	
Greppen	3	Lipp Hans Peter	Friedli Beat	

Grossdietwil	1	Bättig Markus	Friedli Beat	
Grosswangen	1	vakant	Friedli Beat	
Gunzwil neu Beromünster	2	vakant	Imfeld Willy	
Hämikon neu Hitzkirch	2	Jaquet Heidi	vakant	
Hasle	1	Stadelmann Jürg	Hofstetter Bernhard	
Hergiswil	1	vakant	Friedli Beat	
Herlisberg neu Römerswil	2	Bühlmann Toni	Baetscher Gino	
Hildisrieden	2	Jaquet Heidi	vakant	
Hitzkirch	2	Jaquet Heidi	vakant	
Hochdorf	2	Bühlmann Toni	Baetscher Gino	
Hohenrain	2	Jaquet Heidi	Bühlmann Toni	
Honau	3	Rüesch Peter	Ochsner René	
Horw	1	Rüesch Peter	vakant	
Inwil	3	Holecek Jan	Di Dato Nicoletta	
Knutwil	3	Rüesch Peter	Lipp Hans Peter	
Kottwil neu Ettiswil	1	Bättig Markus	Friedli Beat	
Kriens	3	Kresiment Peter	Ochsner René	Gabriel / Friedli
Kulmerau neu Triengen	2	Imfeld Willy	vakant	
Langnau neu Reiden	3	Lipp Hans Peter	Bättig Markus	
Lieli neu Hohenrain	2	Jaquet Heidi	Bühlmann Toni	
Littau	1	vakant	Holecek Jan	
Luthern	1	vakant	Friedli Beat	
Luzern l. Ufer	1	Gähwiler Beat	Rüesch Peter	Holecek Jan
Luzern r. Ufer	2	Kresiment Peter	Imfeld Willy	
Malters	1	Kresiment Peter	Friedli Beat	
Marbach	1	Stadelmann Jürg	Hofstetter Bernhard	
Mauensee	3	Rüesch Peter	Lipp Hans Peter	
Meggen	3	Lipp Hans Peter	Friedli Beat	
Meierskappel	3	Rüesch Peter	Di Dato Nicoletta	
Menznau	1	Kresiment Peter	Friedli Beat	
Mosen neu Hitzkirch	2	Jaquet Heidi	vakant	
Müswangen neu Hitzkirch	2	Jaquet Heidi	vakant	

Nebikon	3	Lipp Hans Peter	Friedli Beat	
Neudorf	2	Baetscher Gino	vakant	
Neuenkirch	2	Baetscher Gino	vakant	
Nottwil	2	Baetscher Gino	vakant	
Oberkirch	2	vakant	Jaquet Heidi	
Ohmstal	1	Kresiment Peter	Friedli Beat	
Pfaffnau	1	Bättig Markus	Friedli Beat	
Pfeffikon	2	vakant	Imfeld Willy	
Rain	2	Jaquet Heidi	Bühlmann Toni	
Reiden	3	Lipp Hans Peter	Bättig Markus	
Retschwil neu Hitzkirch	2	Jaquet Heidi	vakant	
Richenthal neu Reiden	3	Lipp Hans Peter	Bättig Markus	
Rickenbach	2	vakant	Imfeld Willy	
Roggliwil	1	Bättig Markus	Friedli Beat	
Römerswil	2	Bühlmann Toni	Baetscher Gino	
Romoos	1	Stadelmann Jürg	Hofstetter Bernhard	
Root	3	Rüesch Peter	Ochsner René	
Rothenburg	2	Imfeld Willy	Kunz Werner	
Ruswil	1	vakant	Friedli Beat	
Schenkon	3	Rüesch Peter	Gabriel Kurt	
Schlierbach	2	Imfeld Willy	vakant	
Schongau	2	Jaquet Heidi	Bühlmann Toni	
Schötz	1	Kresiment Peter	vakant	
Schüpflheim	1	Hofstetter Bernhard	Stadelmann Jürg	
Schwarzenbach neu Beromünster	2	vakant	Imfeld Willy	
Schwarzenberg	1	Kresiment Peter	Friedli Beat	
Sempach	2	vakant	Kresiment Peter	
Sulz neu Hitzkirch	2	Jaquet Heidi	vakant	
Sursee	3	Rüesch Peter	Gabriel Kurt	Di Dato Nicoletta
Triengen	2	Imfeld Willy	vakant	
Udligenswil	3	Rüesch Peter	Di Dato Nicoletta	
Uffikon neu Dagmersellen	3	Lipp Hans Peter	Bättig Markus	
Ufhusen	1	Bättig Markus	Friedli Beat	
Vitznau	3	Lipp Hans Peter	Friedli Beat	
Wauwil	3	Lipp Hans Peter	Bättig Markus	
Weggis	3	Lipp Hans Peter	Friedli Beat	

Werthenstein	1	Hofstetter Bernhard	Friedli Beat	
Wikon	3	Lipp Hans Peter	Bättig Markus	
Wilihof neu Triengen	2	Imfeld Willy	vakant	
Willisau	1	Kresiment Peter	vakant	
Winikon neu Triengen	2	Imfeld Willy	vakant	
Wolhusen	1	Hofstetter Bernhard	Stadelmann Jürg	
Zell	1	Bättig Markus	Friedli Beat	

## 6. Verzeichnis der Gemeindekanzleien

Gemeinde/Ortsteil	Telefon	Telefax	EK
6043 Adligenswil	041 375 77 77	041 375 77 70	3
6287 Aesch	041 917 13 46	041 917 30 46	2
6248 Alberswil	041 980 17 54	041 980 54 18	1
6147 Altbüron	062 927 11 61	062 927 11 35	1
6246 Altishofen	062 756 21 84	062 756 46 51	3
6286 Altwis	041 917 10 21	041 917 40 01	2
6275 Ballwil	041 448 13 65	041 448 13 79	3
6215 Beromünster	041 932 14 14	041 932 14 19	2
6033 Buchrain	041 444 20 22	041 444 20 21	3
6211 Buchs neu Dagmersellen	062 748 20 20	062 756 10 70	3
6233 Büron	041 935 40 40	041 935 40 49	2
6018 Buttisholz	041 929 60 70	041 929 60 78	1
6252 Dagmersellen	062 748 20 20	062 756 10 70	3
6036 Dierikon	041 450 26 26	041 450 56 36	3
6112 Doppleschwand	041 480 14 45	041 480 33 01	1
6245 Ebersecken	062 756 22 09	062 756 46 51	1
6030 Ebikon	041 444 02 02	041 444 02 03	3
6243 Egolzwil	041 984 00 10	041 984 00 11	3
6205 Eich	041 460 18 15	041 460 49 15	2
6020 Emmen	041 268 01 11	041 268 09 59	2
6162 Entlebuch	041 480 11 52	041 480 27 52	1
6294 Ermensee	041 917 23 10	041 917 38 33	2
6274 Eschenbach	041 449 90 10	041 449 90 11	3
6182 Escholzmatt	041 486 11 31	041 486 21 16	1
6218 Ettiswil	041 984 13 20	041 984 13 29	1
6145 Fischbach	041 988 12 13	041 988 20 13	1
6173 Flüfli	041 488 17 17	041 488 24 05	1
6284 Gelfingen neu Hitzkirch	041 917 12 35	041 917 43 35	2
6142 Gettnau	041 970 13 65	041 970 30 79	1
6232 Geuensee	041 921 13 05	041 921 95 05	2
6038 Gisikon	041 450 26 30	041 450 44 32	3
6404 Greppen	041 390 38 74	041 390 37 74	3
6146 Grossdietwil	062 927 12 13	062 927 12 05	1
6022 Grosswangen	041 984 28 80	041 984 28 88	1
6222 Gunzwil neu Beromünster	041 932 40 80	041 932 40 81	2

6289 Hämikon neu Hitzkirch	041 919 70 34	041 919 70 31	2
6166 Hasle	041 480 11 66	041 480 19 66	1
6133 Hergiswil	041 979 80 80	041 979 80 89	1
6028 Herlisberg neu Römerswil	041 914 20 60	041 914 20 78	2
6024 Hildisrieden	041 462 60 70	041 462 60 69	2
6285 Hitzkirch	041 919 70 32	041 919 70 31	2
6280 Hochdorf	041 914 17 17	041 914 17 20	2
6276 Hohenrain	041 910 11 45	041 910 58 46	2
6038 Honau	041 450 37 22	041 445 01 44	3
6048 Horw	041 349 11 11	041 349 14 81	1
6034 Inwil	041 448 26 38	041 448 26 72	3
6213 Knutwil	041 925 82 82	041 925 82 80	3
6217 Kottwil neu Ettiswil	041 984 13 20	041 984 13 29	1
6010 Kriens	041 329 61 11	041 329 64 96	3
6234 Kulmerau neu Triengen	041 933 15 12	041 933 36 87	2
6262 Langnau neu Reiden	062 749 00 60	062 758 33 50	3
6277 Lieli neu Hohenrain	041 910 11 45	041 910 58 46	2
6014 Littau	041 259 88 88	041 259 85 44	1
6156 Luthern	041 978 11 60	041 978 16 18	1
6002 Luzern	041 208 83 86	041 208 85 14	1
6102 Malters	041 499 66 74	041 499 66 67	1
6196 Marbach	034 493 33 12	034 493 38 11	1
6216 Mauensee	041 921 14 84	041 921 72 87	3
6045 Meggen	041 379 81 11	041 377 12 75	3
6344 Meierskappel	041 790 44 44	041 790 39 44	3
6122 Menznau	041 493 11 47	041 493 15 74	1
6295 Mosen neu Hitzkirch	041 917 28 70	041 917 28 60	2
6289 Müswangen neu Hitzkirch	041 919 70 38	041 919 70 31	2
6244 Nebikon	062 756 21 60	062 756 42 03	3
6025 Neudorf	041 930 11 36	041 930 18 36	2
6206 Neuenkirch	041 469 72 72	041 469 72 73	2
6207 Nottwil	041 939 31 31	041 939 31 39	2
6208 Oberkirch	041 925 70 50	041 925 70 55	2
6143 Ohmstal	041 980 14 85	041 980 59 11	1
6264 Pfaffnau	062 747 30 70	062 747 30 79	1
5735 Pfeffikon	062 765 15 75	062 765 15 70	2



---

6026 Rain	041 459 80 00	041 459 80 01	2
6260 Reiden	062 749 00 60	062 758 33 50	3
6285 Retschwil neu Hitzkirch	041 919 70 34	041 919 70 31	2
6263 Richenthal neu Reiden	062 749 00 60	062 758 33 50	3
6221 Rickenbach	041 930 29 29	041 930 28 25	2
6265 Roggliswil	062 754 11 31	062 754 18 31	1
6027 Römerswil	041 914 20 60	041 914 20 78	2
6113 Romoos	041 480 13 73	041 480 28 73	1
6037 Root	041 455 56 00	041 455 56 15	3
6023 Rothenburg	041 289 21 21	041 289 21 22	2
6017 Ruswil	041 496 70 70	041 496 70 73	1
6214 Schenkon	041 921 93 30	041 921 90 65	3
6231 Schlierbach	041 933 13 07	041 933 13 51	2
6288 Schongau	041 917 14 51	041 917 38 89	2
6247 Schötz	041 984 01 11	041 984 01 10	1
6170 Schüpfheim	041 485 87 00	041 485 87 01	1
6215 Schwarzenbach neu Beromünster	041 932 14 14	041 932 14 19	2
6103 Schwarzenberg	041 499 60 50	041 499 60 59	1
6204 Sempach	041 462 50 00	041 462 50 05	2
6284 Sulz neu Hitzkirch	041 919 70 30	041 919 70 31	2
6210 Sursee	041 926 31 11	041 926 31 90	3
6234 Triengen	041 933 15 12	041 933 36 87	2
6044 Udligenswil	041 371 13 13	041 371 13 12	3
6253 Uffikon neu Dagmersellen	062 748 20 20	062 756 10 70	3
6153 Ufhusen	041 988 12 57	041 988 20 34	1
6354 Vitznau	041 397 13 93	041 397 23 93	3
6242 Wauwil	041 984 11 11	041 984 11 10	3
6353 Weggis	041 392 01 30	041 392 01 31	3
6106 Werthenstein	041 490 23 23	041 490 44 23	1
4806 Wikon	062 745 51 31	062 745 51 39	3
6236 Wilihof neu Triengen	041 933 15 12	041 933 36 87	2
6130 Willisau	041 972 63 63	041 972 63 64	1
6235 Winikon	041 933 07 07	041 933 09 07	2
6110 Wolhusen	041 492 66 66	041 492 66 67	1
6144 Zell	041 988 11 41	041 988 22 29	1



## 7. Verzeichnis Grundbuchämter

<b>Grundbuchamt</b>	<b>Strasse</b>	<b>PLZ</b>	<b>Ort</b>	<b>Telefon</b>	<b>Grundbuchverwalter/in</b>
Luzern-Stadt	Löwengraben 20	6004	Luzern	041 228 73 73	Portmann Nicole
Luzern-Land	Meisterstr. 4	6010	Kriens	041 318 12 00	Wiprächtiger Eduard
Hochdorf	Hauptstr. 5	6280	Hochdorf	041 914 01 40	Sidler Bruno
Sursee	Chr.-Schnyder-Str. 46	6210	Sursee	041 926 07 20	Häfliger Josef
Willisau	Vorstadt 19	6130	Willisau	041 972 50 20	Häfliger Josef
Entlebuch	Hauptstrasse 22	6170	Schüpfheim	041 484 17 31	Unternährer Jürg
Grundbuchinspektorat des Kantons Luzern	Arsenalstr. 43	6010	Kriens	041 318 12 46	Aregger Ruth



## 8. Verzeichnis Immobilienbewertung des Kantons Luzern

<b>Name</b>	<b>Funktion</b>	<b>Zeichen</b>	<b>Büro</b>	<b>Telefon</b>
Bättig Markus E-Mail: markus.baettig@lu.ch	Schätzer NLw	Mb	104	228 45 03
Boog Franz E-Mail: franz.boog@lu.ch	Assistent Schatzungsexperte Lw	Bo	106	228 59 24
Burri Josef E-Mail: josef.burri@lu.ch	Abteilungsleiter	Bj	107	228 57 37
Bussmann Helen E-Mail: helen.bussmann@lu.ch	Sachbearbeiterin NLw	hb	119	228 57 52
Demuth Deborah E-Mail: deborah.demuth@lu.ch	Sachbearbeiterin NLw	dd	119	228 57 51
Di Dato Nicoletta E-Mail: nicoletta.didato@lu.ch	Schätzerin NLw	DN	104	228 65 89
Eichmann Roger E-Mail: roger.eichmann@lu.ch	Leiter Administration	Re	115	228 57 48
Friedli Beat E-Mail: beat.friedli@lu.ch	Schätzer NLw	Fb	104	228 45 58
Gmür Ruedi E-Mail: ruedi.gmuer@lu.ch	Schatzungsexperte NLw	Gm	110	228 57 41
Haener Harry E-Mail: harry.haener@lu.ch	Sachbearbeiter NLw	Hy	118	228 66 49
Häfliger Katharina E-Mail: katharina.haefliger@lu.ch	Sachbearbeiterin	Hä	105	228 79 46

Heggli Doris E-Mail: doris.heggli@lu.ch	Sachbearbeiterin NLw	DH	118	228 57 46
Köroglu Zafer E-Mail: zafer.koeroglu@lu.ch	Sekretariat	zk	105	228 73 58
Lipp Hans Peter E-Mail: hanspeter.lipp@lu.ch	Assistent Schatzungsexperte NLw	HI	104	228 57 47
Müller Marlene E-Mail: marlene.mueller@lu.ch	Sekretariat	Mü	105	228 57 49
Schwager Roswitha E-Mail: roswitha.schwager@lu.ch	Sachbearbeiterin Lw	RS	118	228 57 45
Stierli Marcel E-Mail: marcel.stierli@lu.ch	Sachbearbeiter NLw	sm	118	228 79 51
von Flüe Marco E-Mail: marco.vonfluee@lu.ch	Sachbearbeiter NLw	mv	119	228 73 57

## 9. Adressverzeichnis der Kantonalen Schätzer für landwirtschaftliche Grundstücke

Name	Vorname	Strasse, Nr. P/G	PLZ	Ort P/G	Telefon P/G	EK
Hodel	René	Chäppelirain 7	6018	Buttisholz	041 928 02 53 041 914 30 05	A
Höltschi	Hans	Zollhaus	6287	Aesch	041 917 26 16	A
Müller	Josef	Soppensee	6017	Ruswil	041 928 12 29	A
Roos	Guido	Adlisberg	6113	Romoos	041 480 13 65	A
Walther (forstw.Grdst)	Heini	Untere-Scheidegg	6156	Luthern	041 978 15 05	A

A = Aktiver Einsatz als Schätzer mit fest zugeteilten Gemeinden





## 10. Schätzerzuteilung nach Gemeinden für landwirtschaftliche Grundstücke

<b>Nr.</b>	<b>Gemeinde</b>	<b>Schätzer</b>	<b>Nr.</b>	<b>Gemeinde</b>	<b>Schätzer</b>
1	Adligenswil	René Hodel	25	Ettiswil	Josef Müller
2	Aesch	René Hodel	26	Fischbach	Josef Müller
3	Alberswil	Josef Müller	27	Flühli	Guido Roos
4	Altbüren	Josef Müller	28	Gelfingen neu Hitzkirch	Hans Höltschi
5	Altishofen	Josef Müller	29	Gettnau	Josef Müller
6	Altwis	Hans Höltschi	30	Geuensee	Hans Höltschi
7	Ballwil	Hans Höltschi	31	Gisikon	René Hodel
8	Beromünster	Hans Höltschi	32	Greppen	René Hodel
9	Buchrain	René Hodel	33	Grossdietwil	Josef Müller
10	Buchs neu Dagmersellen	Josef Müller	34	Grosswangen	Josef Müller
11	Büren	Hans Höltschi	35	Gunzwil neu Beromünster	Hans Höltschi
12	Buttisholz	Guido Roos	36	Hämikon neu Hitzkirch	Hans Höltschi
13	Dagmersellen	Josef Müller	37	Hasle	Guido Roos
14	Dierikon	René Hodel	38	Hergiswil	Josef Müller
15	Doppleschwand	Guido Roos	39	Herlisberg neu Römerswil	Hans Höltschi
16	Ebersecken	Josef Müller	40	Hildisrieden	Hans Höltschi
17	Ebikon	René Hodel	41	Hitzkirch	Hans Höltschi
18	Egolzwil	Josef Müller	42	Hochdorf	Hans Höltschi
19	Eich	Hans Höltschi	43	Hohenrain	Hans Höltschi
20	Emmen	René Hodel	44	Honau	René Hodel
21	Entlebuch	Guido Roos	45	Horw	René Hodel
22	Ermensee	Hans	46	Inwil	Hans Höltschi

		Höltzchi			
23	Eschenbach	Hans Höltzchi	47	Knutwil	Hans Höltzchi
24	Escholzmatt	Guido Roos	48	Kottwil neu Ettiswil	Josef Müller

<b>Nr.</b>	<b>Gemeinde</b>	<b>Schätzer</b>	<b>Nr.</b>	<b>Gemeinde</b>	<b>Schätzer</b>
49	Kriens	René Hodel	72	Rain	Hans Höltzchi
50	Kulmerau neu Triengen	Hans Höltzchi	73	Reiden	René Hodel
51	Langnau neu Reiden	René Hodel	74	Retschwil neu Hitzkirch	Hans Höltzchi
52	Lieli neu Hohenrain	Hans Höltzchi	75	Richenthal neu Reiden	René Hodel
53	Littau	René Hodel	76	Rickenbach	Hans Höltzchi
54	Luthern	Josef Müller	77	Roggliwil	René Hodel
55	Luzern	René Hodel	78	Römerswil	Hans Höltzchi
56	Malters	René Hodel	79	Romoos	Heini Walthert
57	Marbach	Guido Roos	80	Root	René Hodel
58	Mauensee	Josef Müller	81	Rothenburg	René Hodel
59	Meggen	René Hodel	82	Ruswil	Guido Roos
60	Meierskappel	René Hodel	83	Sempach	Hans Höltzchi
61	Menzna	René Hodel	84	Sulz neu Hitzkirch	Hans Höltzchi
62	Mosen neu Hitzkirch	Hans Höltzchi	85	Sursee	Hans Höltzchi
63	Müswangen neu Hitzkirch	Hans Höltzchi	86	Schenkon	Hans Höltzchi
64	Nebikon	Josef Müller	87	Schlierbach	Hans Höltzchi
65	Neudorf	Hans Höltzchi	88	Schongau	Hans Höltzchi
66	Neuenkirch	René Hodel	89	Schötz	Josef Müller
67	Nottwil	René Hodel	90	Schüpfheim	Guido Roos
68	Oberkirch	Hans	91	Schwarzenbach	Hans Höltzchi

---

		Höltzchi		neu Beromünster	
69	Ohmstal	Josef Müller	92	Schwarzenberg	René Hodel
70	Pfaffnau	René Hodel	93	Triengen	Hans Höltzchi
71	Pfeffikon	Hans Höltzchi	94	Udligenswil	René Hodel

<b>Nr.</b>	<b>Gemeinde</b>	<b>Schätzer</b>
95	Uffikon neu Dagmersellen	Josef Müller
96	Ufhusen	Josef Müller
97	Vitznau	René Hodel
98	Wauwil	Josef Müller
99	Weggis	René Hodel
100	Werthenstein	Guido Roos
101	Wikon	René Hodel
102	Wilihof neu Triengen	Hans Höltzchi
103	Willisau-Land neu Willisau	Josef Müller
104	Willisau-Stadt neu Willisau	Josef Müller
105	Winikon neu Triengen	Hans Höltzchi
106	Wolhusen	Guido Roos
107	Zell	Josef Müller



## 11. Adressverzeichnis der Gemeindegachverständigen

### 11.1 Nichtlandwirtschaftliche Grundstücke

Name	Vorname	Strasse/Nr.	PLZ	Ort	Telefon P/G
<b>Adligenswil</b>					
Sigrist	Markus	Sackhofstr. 5	6043	Adligenswil	041 370 64 29
Lustenberger	Thomas	Dorfstrasse 29	6043	Adligenswil	041 370 61 63 041 375 77 33
<b>Aesch</b>					
Bieri-Merz	Edith	Eggstrasse 2	6287	Aesch	041 917 25 27
<b>Alberswil</b>					
Christen	Josef	Mattenhof 2	6248	Alberswil	041 980 03 02
Häfliker	Josef	Hübelistr. 17	6248	Alberswil	041 980 14 62
<b>Altbüron</b>					
Schneider	Urs	Hornstrasse	6147	Altbüron	062 927 14 10
Bättig	Oswin	Am Rain 8	6147	Altbüron	062 927 16 41
<b>Altshofen</b>					
Häfliker-Pfister	Gregor	Dorf 1	6246	Altshofen	062 756 02 25
<b>Altwis</b>					
Hartmann	Alfred	Oberdorf 9	6286	Altwis	041 917 14 88
<b>Ballwil</b>					
vakant					
<b>Beromünster (Schwarzenbach, Gunzwil)</b>					
Kappeler	Richard	Schlössliweg 31	6215	Beromünster	041 930 02 30
<b>Buchrain</b>					
Schmid	Marcel	Hauptstrasse 18	6033	Buchrain	041 444 20 46
Amstad	Heinz	Hauptstrasse 18	6033	Buchrain	041 444 20 74

**Buchs (siehe Dagmersellen)****Büron**

Fischer-Nick	Edgar	Gartenweg 1	6233	Büron	041 933 19 26 041 410 34 34
Kirchhofer-Marti	Bruno	Sonnenrainstr. 16	6233	Büron	041 933 38 72

**Buttisholz**

Bucheli	Josef	Fürtistrasse 8	6018	Buttisholz	041 928 15 86
Stadelmann	Toni	Mülacher 40	6018	Buttisholz	041 928 14 64

**Dagmersellen (Buchs, Uffikon)**

Gabriel-Meier	Josef	Weid	6211	Buchs	062 756 16 58
Gut-Heutschi	Josef	Buchwaldstr. 6	6252	Dagmersellen	062 756 29 50
Wey-Schürch	Anton	Hubel	6211	Buchs	062 756 31 79
Zemp-Müller	Alfred	Kantonsstrasse	6253	Uffikon	062 756 32 89

**Dierikon**

Scandolera	Mauro	Pilatusstrasse 21	6036	Dierikon	041 450 10 10
Zimmermann	Peter	Feldhof	6036	Dierikon	041 450 50 45

**Doppleschwand**

Felder-Koch	Franz	Teresina, Dorf	6112	Doppleschwand	041 480 18 62
Heer	Franz	Stocketli 7	6112	Doppleschwand	041 480 36 44

**Ebersecken**

Kaufmann	Anton	Dorf 72	6245	Ebersecken	062 756 17 47 062 756 24 00
Pfister	Oskar	Oberwergigen	6245	Ebersecken	062 756 33 41

**Ebikon**

Heggli	Peter	Bühlrain 8	6030	Ebikon	041 440 84 54
Sidler	Anton	Sagenstr. 46	6030	Ebikon	041 442 00 44 041 442 00 41
Hodel	Rudolf	Riedmattstrasse 14	6030	Ebikon	041 444 02 02

**Egolzwil**

Wyss-Felder	Hansueli	Gehrenmatt 14	6243	Egolzwil	041 984 00 12
-------------	----------	---------------	------	----------	---------------

**Eich**

Bochsler	Arthur	Eichhofweg 1	6205	Eich	041 460 11 09
Knupp	Werner	Kirchstr. 6	6205	Eich	041 460 21 93

**Emmen**

Brunner	Martin	Waldstrasse 13	6020	Emmenbrücke	041 268 03 32
Opprecht	Bruno	Oberdierikonstr. 63	6030	Ebikon	041 268 03 33
Weber	Werner	Riffmatte 14	6020	Emmenbrücke	041 280 66 81

**Entlebuch**

Renggli-Schöpfer	Josef	Neuhusweg	6162	Entlebuch	041 480 27 68
Rösli-Jenni	Franz	Chalet Regina	6162	Entlebuch	041 480 14 63

**Ermensee**

Stutz	Hanny	Richenseestr. 17	6294	Ermensee	041 917 11 54
-------	-------	------------------	------	----------	---------------

**Eschenbach**

Hegglin-Thalmann	Max	Sommerau 3	6274	Eschenbach	041 448 04 22
Lötscher	Martin	Gütsch	6274	Eschenbach	041 910 47 87

**Escholzmatt**

Bieri	Herbert	Landheim	6182	Escholzmatt	041 484 23 36
-------	---------	----------	------	-------------	---------------

**Ettiswil (Kottwil)**

Notz	Hans	Dorf 12	6217	Kottwil	041 980 25 87
Wüest	Josef	Ausserdorf 2	6218	Ettiswil	041 980 25 13

**Fischbach**

Graber	Hugo	Leimbütz	6145	Fischbach	041 988 17 38
--------	------	----------	------	-----------	---------------

**Flühli**

Allessandri	Bruno	Hans Schallerstr. 2	6174	Sörenberg	041 488 18 23
Thalmann	Philipp	Schwändeli	6173	Flühli	041 488 23 13
					041 492 50 10

**Gelfingen (siehe Hitzkirch)****Gettnau**

Grob-Wiederkehr	Anton	Birkenweg 8	6142	Gettnau	041 970 23 44
Arnold	Niklaus	An der Wart 1	6142	Gettnau	041 970 27 29

**Geuensee**

Wüst	Peter	Hinterdorfstr. 11	6232	Geuensee	041 921 39 30
------	-------	-------------------	------	----------	---------------

**Gisikon**

Zemp	Hans	Schulstr. 21	6038	Gisikon	041 450 26 52
------	------	--------------	------	---------	---------------

**Greppen**

Strebel	Urs	Kleinrieden 9	6404	Greppen	041 390 33 43
---------	-----	---------------	------	---------	---------------

Jenny-Spörri	Roswitha	Gütschstr. 2	6404	Greppen	041 390 32 04
--------------	----------	--------------	------	---------	---------------

**Grossdietwil**

Leuenberger-Bürli	Hans	Kirchstrasse 1	6146	Grossdietwil	062 927 22 88
-------------------	------	----------------	------	--------------	---------------

Frank-Rüedi	Josef	Luzernerstr. 7	6146	Grossdietwil	062 927 12 86
-------------	-------	----------------	------	--------------	---------------

**Grosswangen**

Baumeler-Rogger	Gerhard	Oberdorf	6022	Grosswangen	041 980 12 79
-----------------	---------	----------	------	-------------	---------------

**Gunzwil (siehe Beromünster)****Hämikon (siehe Hitzkirch)****Hasle**

Eicher-Bucher	Werner	Underchile 3	6166	Hasle	041 480 11 91
---------------	--------	--------------	------	-------	---------------

Schnider-Roos	Bruno	Gibelmatte 28	6166	Hasle	041 480 44 40
---------------	-------	---------------	------	-------	---------------

**Hergiswil**

Käser-Subrt	Markus	Unterdorf	6133	Hergiswil	041 979 15 45
-------------	--------	-----------	------	-----------	---------------

Stadelmann	Marcel	Phönix	6133	Hergiswil	041 979 10 20
------------	--------	--------	------	-----------	---------------

**Herlisberg (siehe Römerswil)****Hildisrieden**

Wyss	Thomas	Aarauerstrasse	6024	Hildisrieden	041 460 03 66
------	--------	----------------	------	--------------	---------------

Maron	Arthur	Sonnhalde 47	6024	Hildisrieden	041 460 17 85
-------	--------	--------------	------	--------------	---------------

**Hitzkirch (Gelfingen, Hämikon, Mosen, Müswangen, Retschwil, Sulz)**

Lang-Uster	Otto	Wolfetschwil	6285	Retschwil	041 917 14 85
------------	------	--------------	------	-----------	---------------

Ming	Hansruedi	Rütimattstrasse	6295	Mosen	041 917 25 57
------	-----------	-----------------	------	-------	---------------



---

Muff	Erna	Cheiserspörnstrasse	6284	Sulz	041 917 24 34
Oehen	Franz	Stockweid	6285	Retschwil	041 917 14 22
Rapold	Rolf	Steiacher	6289	Müswangen	041 917 24 41
Sattler	Jakob	Falken	6289	Müswangen	041 917 43 23
Thali	Antoinette	Linden 10	6289	Hämikon	041 917 27 09
Trottmann	Beat	Moosbergstrasse	6284	Gelfingen	041 918 06 66
Zemp-Abt	Ueli	Wassergasse	6284	Gelfingen	041 917 23 18

**Hochdorf**

Kündig	Josef	Hofderer-Feld 21	6280	Hochdorf	041 910 00 61
--------	-------	------------------	------	----------	---------------

**Hohenrain (Lieli)**

Bucher	Franz	Gölpi	6283	Baldegg	041 910 11 78
Rogenmoser	Thomas	Ottenhusen	6275	Ballwil	041 910 21 71

**Honau**

Bernet	Josef	Untergütschstr. 2	6038	Honau	041 450 24 69
Fassbind	Anton	Untergütschstr. 8	6038	Honau	041 450 00 45

**Horw**

Zingg	Hansjörg	Stegenhöhe 14	6048	Horw	041 340 10 05
Janser	Otto	Utohornrain 5	6047	Kastanienbaum	041 340 44 43
Vogel	Armin	Schiltmatthalde 5	6048	Horw	041 340 20 18

**Inwil**

Zemp-Koch	Peter	Oberweidstrasse C	6034	Inwil	041 448 10 63
-----------	-------	-------------------	------	-------	---------------

**Knutwil**

Fellmann-Peter	Hanspeter	Sonnhaldenstr. 7b	6212	St. Erhard	041 921 16 37 079 406 05 44
----------------	-----------	-------------------	------	------------	--------------------------------

**Kottwil (siehe Ettiswil)****Kriens**

Burri-Widmer	Werner	Quellenstr. 5	6010	Kriens	041 320 74 47
Schriber	Werner	Pilatusstrasse 4	6010	Kriens	041 310 41 12

**Kulmerau (siehe Triengen)****Langnau (siehe Reiden)**

**Lieli (siehe Hohenrain)****Littau**

Zimmermann	Ernst	Neuhushof 2	6014	Littau	041 250 21 91
------------	-------	-------------	------	--------	---------------

**Luthern**

Birrer	Josef	Rosenmatt	6156	Luthern	041 978 14 45
--------	-------	-----------	------	---------	---------------

Roth	Robert	Hörnli	6156	Luthern	041 978 16 37
------	--------	--------	------	---------	---------------

**Malters**

Emmenegger	Toni	Eistrasse	6102	Malters	041 497 23 62
------------	------	-----------	------	---------	---------------

**Marbach**

Brechbühl	Josef	Geissenmoos	6196	Marbach	034 493 36 78
-----------	-------	-------------	------	---------	---------------

Kaufmann	Pius	Stierenweid	6192	Wiggen	041 486 20 73
----------	------	-------------	------	--------	---------------

**Mauensee**

Hüsler	Markus	Sonneggweg 18	6210	Sursee	041 921 45 06
--------	--------	---------------	------	--------	---------------

Bättig-Schmid	Josef	Falläsch	6242	Wauwil	041 980 31 38
---------------	-------	----------	------	--------	---------------

**Meggen**

Blättler	Otto	Schlösslistr. 24	6045	Meggen	041 377 24 34
----------	------	------------------	------	--------	---------------

Müller	Rudolf	am Dorfplatz 3	6045	Meggen	041 377 27 73
--------	--------	----------------	------	--------	---------------

Nick	Cornelia	am Dorfplatz 3	6045	Meggen	041 377 34 75
------	----------	----------------	------	--------	---------------

**Meierskappel**

Dilger	Monika	Böschenrot	6344	Meierskappel	041 790 15 59
--------	--------	------------	------	--------------	---------------

Krebs	Markus	Dorfstr. 9	6344	Meierskappel	041 790 22 03
-------	--------	------------	------	--------------	---------------

Schrödel	Kurt	Straussrain 19	6344	Meierskappel	041 790 70 30
----------	------	----------------	------	--------------	---------------

**Menznau**

Peter	Rolf	Châlet Regina	6125	Menzberg	041 493 17 34
-------	------	---------------	------	----------	---------------

					041 493 18 16
--	--	--	--	--	---------------

Näf	Mauriz	Mondschein	6122	Menznau	041 493 12 85
-----	--------	------------	------	---------	---------------

					079 753 53 77
--	--	--	--	--	---------------

**Mosen (siehe Hitzkirch)****Müswangen (siehe Hitzkirch)**

**Nebikon**

Imboden	Urs	Blattenacher 5	6244	Nebikon	062 756 27 03
Bisang	Adolf	Wydenmatte 9	6244	Nebikon	062 756 21 69

**Neudorf**

Waser-Isenegger	Martha	Matteweg 6	6025	Neudorf	041 930 01 72
-----------------	--------	------------	------	---------	---------------

**Neuenkirch**

Muff-Wespi	Alois	Willstattstr. 6	6206	Neuenkirch	041 467 19 81
Krummenacher	Franz	Rotbachweg 8	6016	Hellbühl	041 467 13 67
Wolf-Häcki	Hans	Egghalde 2	6206	Neuenkirch	041 467 10 79
Wiederkehr	Hans	Luzernerstr. 37	6206	Neuenkirch	041 467 14 70

**Nottwil**

Marfurt	Bruno	Grundacherstrasse 9	6207	Nottwil	041 937 17 78
Nijman	Paul	Studenweg 7	6207	Nottwil	041 937 21 18

**Oberkirch**

Weingartner	Theo	Münigen	6208	Oberkirch	041 921 30 36 041 921 61 03
Gähwiler	Andreas	Kreuzhubel 34	6208	Oberkirch	041 920 12 57

**Ohmstal**

Lichtsteiner	Beat	Burst	6143	Ohmstal	041 980 15 39
Bösiger	René	Büntenzopf	6143	Ohmstal	041 980 25 02

**Pfaffnau**

Vogel	Vinzenz	Schulhausstrasse	6264	Pfaffnau	062 754 13 34
Scheidegger	Josef	Brüschhubel	6264	Pfaffnau	062 754 15 32

**Pfeffikon**

Schaffhauser	Rosmarie	Wiegenstr. 173	5735	Pfeffikon	062 771 38 00 062 771 76 12
Rohrer-Frick	Alois	Tennackerstr. 3	5735	Pfeffikon	062 771 35 29

**Rain**

Kälin	Meinrad	Bertiswilstr. 4	6023	Rothenburg	079 412 04 31
-------	---------	-----------------	------	------------	---------------

**Reiden (Langnau, Richenthal)**

Bachmann-Zingg	Caroline	Bifangstrasse 1	6260	Reiden	062 758 25 42
----------------	----------	-----------------	------	--------	---------------

Kneubühler	Josef	Dorfstr. 22	6263	Richenthal	062 758 16 04
Vogel	Kurt	Grossmatte 1	6260	Reiden	062 758 21 25

**Retschwil (siehe Hitzkirch)****Richenthal (siehe Reiden)****Rickenbach**

Estermann-Sgier	Josef	Dominikusweg 2	6221	Rickenbach	041 930 19 64 041 926 07 27
Estermann	Toni	Menzikerstrasse 14	6221	Rickenbach	041 932 19 22

**Roggliswil**

Geiser-Agner	Jakob	Birch	6265	Roggliswil	062 754 16 14
Wirz-Stalder	Urs	Dürlef	6265	Roggliswil	062 754 19 02

**Römerswil (Herlisberg)**

Felber-Moser	Josef	Acher	6283	Baldegg	041 910 14 81
Greter-Schürmann	Walter	Ludiswil	6027	Römerswil	041 911 01 01
Wüest	Hans	Seeblick	6028	Herlisberg	041 930 27 04
Zimmermann-Lang	Beat	Ober-Reinach	6028	Herlisberg	041 930 37 76

**Romoos**

Thalmann	Julius	Sonnhalde	6113	Romoos	041 480 10 74
Roos	Guido	Adlisberg	6113	Romoos	041 480 13 65

**Root**

Sattler	James	Schulstrasse 14	6037	Root	041 455 56 60
Wespi	André	Schulstrasse 14	6037	Root	041 455 56 05

**Rothenburg**

Holenstein	Hans	Pilatusring 29	6023	Rothenburg	041 280 54 78
Peter	Hans	Chüegass 2	6023	Rothenburg	041 280 67 78

**Ruswil**

Brun	Franz	Under Dieggringe	6019	Sigigen	041 495 13 34
------	-------	------------------	------	---------	---------------

**Sempach**

Bürgisser-Roos	Kurt	Gotthardstr. 17	6204	Sempach	041 460 22 43
----------------	------	-----------------	------	---------	---------------

041 460 33 16

**Sulz (siehe Hitzkirch)****Sursee**

Wolf	Pius	Fähndrichweg 6	6210	Sursee	041 921 61 88
					079 206 83 33

**Schenkon**

Kottmann	Jost	Chäsimate	6214	Schenkon	041 921 33 87
Künzle	Heidy	Schützenmatt 10	6214	Schenkon	041 921 14 01

**Schlierbach**

Rust	Monika	Herrenmatte 7	6231	Schlierbach	041 933 10 58
Troxler	Armin	Halde 3	6231	Schlierbach	041 933 31 05

**Schongau**

Stutz	Fredy	Schürmatt 1	6288	Schongau	041 917 27 61
-------	-------	-------------	------	----------	---------------

**Schötz**

Iten-Krienbühl	Guido	Ohmstalerstr. 59	6247	Schötz	041 980 19 02
Renggli	Beat	Gläng	6247	Schötz	062 756 38 67

**Schüpfheim**

Fallegger	Willy	Chrutzerestr. 16	6170	Schüpfheim	041 484 17 84
Wicki-Zehnder	Josef	Under-Trüebach	6170	Schüpfheim	041 484 15 06

**Schwarzenbach (siehe Beromünster)****Schwarzenberg**

Zurkirchen	Hermann	Metzgerhof	6103	Schwarzenberg	041 497 15 74
					079 781 65 19
Fuchs	Josef	Arnen	6103	Schwarzenberg	041 497 16 40

**Triengen (Kulmerau, Wilihof, Winikon)**

Blum-Häfliger	Walter	Marchstein	6234	Triengen	041 933 14 58
Büchler-Richert	Walter	Mühlegasse 12	6234	Triengen	041 933 17 81
Fischer-Schmidli	Bruno	Jägerheim	6234	Kulmerau	041 933 25 48
Kaufmann-Fischer	Josef	Resi	6234	Kulmerau	041 933 16 94
Kaufmann	Ueli	Dorfstrasse 10	6235	Winikon	041 933 05 38
Ulrich	Martin	Burgweid	6234	Triengen	041 933 15 82

**Udligenswil**

Lustenberger	Fredy	Dorfstrasse 1	6044	Udligenswil	041 371 13 94
Schilliger	Peter	Laumattenweg 8	6044	Udligenswil	041 371 14 13

**Uffikon (siehe Dagmersellen)**

062 756 31 36

**Ufhusen**

Blum	Werner	Schreinerei/Talblick	6153	Ufhusen	041 988 14 43
------	--------	----------------------	------	---------	---------------

**Vitznau**

vakant

**Wauwil**

Gassmann	Josef	Schönbühl	6242	Wauwil	041 980 32 40
Kaufmann	Josef	Obermoos	6242	Wauwil	041 980 34 38

**Weggis**

Murer-Weber	Walter	Luzernerstr. 42b	6353	Weggis	041 390 04 13
Lottenbach	Friedl	Hürtimattstr. 17	6353	Weggis	041 390 17 61
Omlin-Zurmühle	Stephan	Kantonsstr. 21	6353	Weggis	041 390 18 68

**Werthenstein**

Pfyffer	Walter	Fluesicht	6105	Schachen	041 497 17 06
Stadelmann	Josef	Mittlerstaldig	6106	Werthenstein	041 490 16 39

**Wikon**

Buck	Xaver	Flüeliacherweg 7	4806	Wikon	062 751 03 37
Aeschlimann	Peter	Feldstr. 10	4806	Wikon	062 752 21 14

**Wilihof (siehe Triengen)****Willisau**

Küttel	Oliver	Schwyzermatt 16	6130	Willisau	041 972 62 45
--------	--------	-----------------	------	----------	---------------

**Winikon (siehe Triengen)****Wolhusen**

Blum	Bruno	Zihlenfeld 17	6110	Wolhusen	041 490 16 27
Streit	Hanspeter	Vorder Hasenschwand	6114	Steinhuserberg	041 490 08 60

**Zell**

Birrer-Amrein	Theo	Dörflistr. 1	6144	Zell	041 988 18 18
---------------	------	--------------	------	------	---------------

**Luzern**

Grüter	Kurt	Gesegnetmattstr. 6	6006	Luzern	041 210 90 01
Holecek	Jan	Rämsiweg 5	6048	Horw	041 340 52 62
Renner	Angelo	Hirtenhofstr. 35	6005	Luzern	041 360 59 52
Roos	Walter	Sternegg 17	6005	Luzern	041 360 69 85
Schmidig	Peter	Schlössli Utenberg	6006	Luzern	041 420 00 22
Wälle	Robert	Schädrütirain 2a	6006	Luzern	041 260 65 50





## 11. Adressverzeichnis der Gemeindegachverständigen

### 11.2 Landwirtschaftliche Grundstücke

Name	Vorname	Strasse/Nr.	PLZ	Ort	Telefon P/G
<b>Adligenswil</b>					
Sigrist	Markus	Sackhofstrasse 5	6043	Adligenswil	041 370 64 29
Lustenberger	Thomas	Dorfstrasse 29	6043	Adligenswil	041 370 61 63 041 375 77 33
<b>Aesch</b>					
Williner	Max	Unterdorf 8	6287	Aesch	041 917 34 37
Höltzchi	Pius	Fahrwangenstr. 5	6287	Aesch	041 917 26 50
<b>Alberswil</b>					
Kneubühler	Thomas	Stierenweid	6248	Alberswil	041 970 00 29
Häfliker	Josef	Hinterhübeli	6248	Alberswil	041 980 14 62
<b>Altbüron</b>					
Rölli-Lischer	Alois	Kritzen	6147	Altbüron	062 927 15 88
Lingg-Albisser	Anton	Totenboden	6147	Altbüron	062 927 14 16
<b>Altishofen</b>					
Häfliker	Gregor	Dorf 1	6246	Altishofen	062 756 02 25
<b>Altwis</b>					
Hartmann	Alfred	Oberdorf 9	6286	Altwis	041 917 14 88
<b>Ballwil</b>					
Bucher-Wicki	Alois	Walde	6034	Inwil	041 448 33 53
<b>Beromünster (Gunzwil, Schwarzenbach)</b>					
Bolliger-Merz	Hansrudolf	Dorf	6215	Schwarzenbach	062 771 14 32
Brandstetter-Wey	Alois	Schuelgass 6	6215	Beromünster	041 930 13 53
Estermann-Lisibach	Urs	Adiswil	6215	Beromünster	041 930 15 40
Galliker-Hurschler	Kaspar	Maihusen	6215	Beromünster	041 930 13 24
Hüsler-Wey	Therese	Oberdorfstr. 19	6215	Schwarzenbach	062 771 07 44

**Buchrain**

Ruckli	Martin	Hauptstr. 25	6033	Buchrain	041 440 24 55
--------	--------	--------------	------	----------	---------------

**Buchs (siehe Dagmersellen)****Büron**

Fischer-Nick	Edgar	Gartenweg 1	6233	Büron	041 933 19 26
--------------	-------	-------------	------	-------	---------------

					041 410 34 34
--	--	--	--	--	---------------

Kirchhofer-Marti	Bruno	Sonnenrainstr. 16	6233	Büron	041 933 38 72
------------------	-------	-------------------	------	-------	---------------

**Buttisholz**

Muff-Heer	Josef	Soppensee	6018	Buttisholz	041 928 11 76
-----------	-------	-----------	------	------------	---------------

Rogger-Arnold	Alois	Brüggere	6018	Buttisholz	041 928 17 75
---------------	-------	----------	------	------------	---------------

**Dagmersellen (Buchs, Uffikon)**

Gabriel-Meier	Josef	Weid	6211	Buchs	062 756 16 58
---------------	-------	------	------	-------	---------------

Hälller-Heller	Beat	Reckenbühl 35	6252	Dagmersellen	062 756 35 75
----------------	------	---------------	------	--------------	---------------

Steiner	Josef	Weidhof	6252	Dagmersellen	062 756 13 36
---------	-------	---------	------	--------------	---------------

Wey-Schürch	Anton	Hubel	6211	Buchs	062 756 31 79
-------------	-------	-------	------	-------	---------------

Zemp-Gassmann	Walter	Haldenrain 16	6253	Uffikon	062 756 03 36
---------------	--------	---------------	------	---------	---------------

Zemp-Müller	Alfred	Kantonsstrasse	6253	Uffikon	062 756 32 89
-------------	--------	----------------	------	---------	---------------

					062 756 31 36
--	--	--	--	--	---------------

**Dierikon**

Zimmermann	Peter	Feldhof	6036	Dierikon	041 450 50 45
------------	-------	---------	------	----------	---------------

Zimmermann	Josef	Zentralstrasse 18	6036	Dierikon	079 668 97 09
------------	-------	-------------------	------	----------	---------------

**Doppleschwand**

Heer	Franz	Stocketli 7	6112	Doppleschwand	041 480 36 44
------	-------	-------------	------	---------------	---------------

Felder	Franz	Teresina	6112	Doppleschwand	041 480 18 62
--------	-------	----------	------	---------------	---------------

**Ebersecken**

Pfister	Oskar	Oberwergigen	6245	Ebersecken	062 756 33 41
---------	-------	--------------	------	------------	---------------

Müller	Alois	Badachtal	6245	Ebersecken	062 756 22 22
--------	-------	-----------	------	------------	---------------

**Ebikon**

Theiler-Welti	Franz	Sedelhof	6020	Emmenbrücke	041 420 26 82
---------------	-------	----------	------	-------------	---------------

Heggli	Peter	Bühlrain 8	6030	Ebikon	041 440 84 54
--------	-------	------------	------	--------	---------------

**Egolzwil**

---

Hodel-Erni	Alois	Geissacher 4	6243	Egolzwil	041 980 31 44 041 925 80 25
Lütolf-Kronenberg	Jakob	Moos 3	6243	Egolzwil	041 980 30 23
<b>Eich</b>					
Kaufmann	Othmar	Hundgellen	6205	Eich	041 460 24 48
Kaufmann-Frey	Markus	Vogelsang	6205	Eich	041 460 44 84
<b>Emmen</b>					
Suter	Vital	Waltwil	6032	Emmen	041 260 15 25
Brunner-Bühlmann	Alois	Neuhüsern	6032	Emmen	041 260 32 31
<b>Entlebuch</b>					
Felder-Bieri	Ernst	Bachwil	6162	Entlebuch	041 480 13 86
Böbner-Knüsel	Peter	Unterfuhren	6163	Ebnet	041 480 25 08
<b>Ermensee</b>					
Stutz	Hanny	Richenseestr. 17	6294	Ermensee	041 917 11 94
Fischer	Josef	Schulhausstr. 19	6294	Ermensee	041 917 44 04
<b>Eschenbach</b>					
Koller-Amrein	Ulrich	Houlern	6274	Eschenbach	041 448 31 61
Sticher	Peter	Klosterhof	6274	Eschenbach	041 448 14 44
<b>Escholzmatt</b>					
Bieri-Krummenacher	Willi	Michlischwand	6182	Escholzmatt	041 486 15 74
Schöpfer-Renggli	Hermann	Bühl	6182	Escholzmatt	041 486 25 15
<b>Ettiswil (Kottwil)</b>					
Notz	Hans	Dorf 12	6217	Kottwil	041 980 25 87
Schäfer	Robert	Brestenegg 47	6218	Ettiswil	041 980 19 48
<b>Fischbach</b>					
Bürli	Alois	Tschägglén 2	6145	Fischbach	041 988 13 34
Koller	Hans	Hauptstr. 21	6145	Fischbach	041 988 13 10
<b>Flühli</b>					
Emmenegger	Daniel	Schwand	6173	Flühli	041 488 05 76
Thalmann-Bieri	Vroni	Bunihus	6173	Flühli	041 488 13 05

---

**Gelfingen (siehe Hitzkirch)****Gettnau**

Schrag Fredi Ausserstalden 6142 Gettnau 041 970 39 38

**Geuensee**

Wyss Hanspeter Hunzikon 6232 Geuensee 041 921 78 38

**Gisikon**

Lötscher Alois jun. Rossweid 6038 Gisikon 041 450 39 80

**Greppen**

Gisler-Betschart Franz Oberfeld 6404 Greppen 041 390 30 65  
079 692 59 72

Strebel Urs Kleinrieden 9 6404 Greppen 041 390 44 43

**Grossdietwil**

Frank-Rüedi Josef Luzernerstr. 7 6146 Grossdietwil 062 927 12 86

Leuenberger-Bürli Hans Kirchstr. 1 6146 Grossdietwil 062 927 22 88

**Grosswangen**

Egli-Isenschmid Anton Grüt 6022 Grosswangen 041 980 15 08

Bützberger-Bösch Hans Bruwald 6022 Grosswangen 041 980 12 27

**Gunzwil (siehe Beromünster)****Hämikon (siehe Hitzkirch)****Hasle**

Wigger Beat Graben 6166 Hasle 041 480 15 58

**Hergiswil**

Kiener-Schmid Urs Landhaus 6133 Hergiswil 041 979 11 39

Kunz-Thalmann Isidor Vorder-Opfersei 6133 Hergiswil 041 979 12 81

Kunz-Eller Fridolin Luegmatt 6133 Hergiswil 041 979 13 87

**Herlisberg (siehe Römerswil)****Hildisrieden**

---

Estermann	Alois	Traselinge	6024	Hildisrieden	041 460 24 17
Estermann	Jakob	Ohmelinge	6024	Hildisrieden	041 460 33 91

**Hitzkirch (Gelfingen, Hämikon, Mosen, Müswangen, Retschwil, Sulz)**

Isenschmid	Kurt	Gemeindeammann	6295	Mosen	041 917 30 23
Lang	Hans	Bahnhofstrasse 32	6285	Hitzkirch	041 917 12 25
Lang-Uster	Otto	Wolfetschwil	6285	Retschwil	041 917 14 84
Ming	Hansruedi	Rütimattstrasse	6295	Mosen	041 917 25 57
Oehen	Franz	Stockweid	6285	Retschwil	041 917 14 22
Rapold	Rolf	Steiacher	6289	Müswangen	041 917 24 41
Sattler	Jakob	Falken	6289	Müswangen	041 917 13 95
Thali	Antoinette	Linden 10	6289	Hämikon	041 917 27 09
Trottmann	Beat	Moosbergstrasse	6284	Gelfingen	041 917 42 22
Wermelinger	Josef	Schybenacherweg 16	6285	Hitzkirch	041 917 28 51
Zemp-Abt	Ueli	Wassergasse	6284	Gelfingen	041 917 23 18

**Hochdorf**

Grüter	Franz	Birkenhof	6282	Urswil	041 910 14 22
Burri	Josef	Wirtlen	6280	Hochdorf	041 910 38 64

**Hohenrain (Lieli)**

Oehen	Thomas	Geissbühl	6277	Lieli	041 917 13 94
Rüttimann	Alice	Oberebersol	6276	Hohenrain	041 910 24 28
Fankhauser	Ernst	Belletz	6274	Eschenbach	041 914 60 36

**Honau**

Wicki	Otto	Lochgüter	6038	Honau	041 450 41 47
Bernet	Josef	Untergütschstr. 2	6038	Honau	041 450 24 69

**Horw**

Villiger	Martin	Seeblick	6048	Horw	041 340 21 64
----------	--------	----------	------	------	---------------

**Inwil**

Christen-Jenni	Theo	Ober-Pfaffwil	6034	Inwil	041 448 29 70
Rütter	Markus	Butwil	6034	Inwil	041 448 04 79

**Knutwil**

Marbach	Fredy	Sonnenhof	6212	St. Erhard	041 921 32 43
---------	-------	-----------	------	------------	---------------

**Kottwil (siehe Ettiswil)****Kriens**

Baumgartner	Josef	Schällenmattweg 4	6010	Kriens	041 310 33 80
Haas	Werner	Längacher	6012	Obernau	041 320 19 66

**Kulmerau (siehe Triengen)****Langnau (siehe Reiden)****Lieli (siehe Hohenrain)****Littau**

Wyss-Müller	Theo	Staldenhof	6014	Littau	041 250 12 91
Wicki	Hansruedi	Vogelsang	6014	Littau	041 250 52 53

**Luthern**

Peter-Suppiger	Hans	Unter-Luthermatt	6156	Luthern	041 978 16 20
----------------	------	------------------	------	---------	---------------

**Malters**

Furrer	Josef	Brunnenhaus, Blatten	6102	Malters	041 497 31 76
Haas	Walter	Krummbaum	6016	Hellbühl	041 467 10 52

**Marbach**

Felder	Hans	Rest. Schärli	6196	Marbach	034 493 33 04
Lötscher-Zemp	Josef	Ober Kadelbach	6196	Marbach	034 493 42 13

**Mauensee**

Tschopp	Jakob jun.	Lindenhof	6216	Mauensee	041 921 87 92
---------	------------	-----------	------	----------	---------------

**Meggen**

Schlumpf	Werner	Althausweg 28	6045	Meggen	041 377 34 53
----------	--------	---------------	------	--------	---------------

**Meierskappel**

Fähndrich	Beat	Böschenrot	6344	Meierskappel	041 790 12 06
Knüsel	Heinrich	Gerbe	6344	Meierskappel	041 790 11 69
					041 790 16 77

**Menzna**

---

Stöckli	Anton	Waldmatt	6123	Geiss	041 493 12 38
Ottiger	Peter	Melchenweg 1a	6122	Menznau	041 493 13 22
					041 493 15 47

**Mosen (siehe Hitzkirch)****Müswangen (siehe Hitzkirch)**

044 737 01 01

**Nebikon**

Bisang	Adolf	Wydenmatt 9	6244	Nebikon	062 756 21 69
Imboden	Urs	Blattenacher 5	6244	Nebikon	062 756 27 03

**Neudorf**

Emmenegger	Toni	Hinterfeld 1	6025	Neudorf	041 930 28 91
Ineichen-Disler	Beat	Chilematte 8	6025	Neudorf	041 930 20 94

**Neuenkirch**

Emmenegger	Anton	Weierhüsli	6206	Neuenkirch	041 467 11 88
Wolf-Häcki	Hans	Egghalde 2	6206	Neuenkirch	041 467 10 79

**Nottwil**

Luthiger	Josef	Unter-Tannenfels	6207	Nottwil	041 937 23 17
----------	-------	------------------	------	---------	---------------

**Oberkirch**

Achermann	Ruedi	Ried	6208	Oberkirch	041 921 19 94
					041 920 14 34
Rogger	Robert	Länggasse	6208	Oberkirch	041 921 19 32

**Ohmstal**

Bättig	Hans	Rütigraben	6143	Ohmstal	041 988 19 35
Lichtsteiner	Beat	Burst	6143	Ohmstal	041 980 15 39

**Pfaffnau**

Bürki	Rudolf	Sandacherhof 49	4915	St. Urban	062 929 13 45
Blum-Stutz	Peter	Multschären	6264	Pfaffnau	062 754 15 10

**Pfeffikon**

Rohrer-Frick	Alois	Tennackerstr. 3	5735	Pfeffikon	062 771 35 29
--------------	-------	-----------------	------	-----------	---------------

**Rain**

Waller-Knüsel	Anton	Chleewald	6026	Rain	041 458 11 66
---------------	-------	-----------	------	------	---------------

**Reiden**

Hunkeler	Philipp	Hinterhueb 5	6263	Richenthal	062 758 18 05
Zürcher	Andreas	alte Schulhausstr. 4	6260	Reiden	062 758 22 20

**Retschwil (siehe Hitzkirch)****Richenthal (siehe Reiden)****Rickenbach**

Estermann-Sgier	Josef	Dominikusweg	6221	Rickenbach	041 930 19 64
Habermacher	Toni	Mullwil	6221	Rickenbach	041 930 03 64

**Roggliswil**

Wirz-Stalder	Urs	Dürlef	6265	Roggliswil	062 754 19 02
Geiser-Agner	Jakob	Birch	6265	Roggliswil	062 754 16 14

**Römerswil (Herlisberg)**

Buck-Arnet	Anton	Nunwil	6283	Baldegg	041 910 48 03
Bösch-Fleischli	Hubert	Kriesbühl	6027	Römerswil	041 910 02 65
Oehen	Otto	Laufenberg	6028	Herlisberg	041 930 13 44
Klauser	Josef	Neuhof	6028	Herlisberg	041 930 15 93

**Romoos**

Roos	Guido	Adlisberg	6113	Romoos	041 480 13 65
Thalmann	Julius	Sonnhalde	6113	Romoos	041 480 10 74

**Root**

Sattler	James	Schulstrasse 14	6037	Root	041 455 56 60
Bründler	Theo	Werderhof	6037	Root	041 450 13 13

**Rothenburg**

Stofer	Hans	Löchenrain	6023	Rothenburg	041 260 24 19
--------	------	------------	------	------------	---------------

**Ruswil**

Estermann	Alfred	Hinder Schächbel	6019	Sigigen	
Grüter	Roman	Chuterhüsli	6019	Sigigen	041 495 14 43

**Sempach**



---

Frey-Wanner	Hans	Längmoos	6204	Sempach	041 460 47 65
Rutz	Walter	Centralstrasse 33	6210	Sursee	

**Sulz (siehe Hitzkirch)****Sursee**

Bättig	Walter	St. Martinsgrund 1	6210	Sursee	041 921 91 28
Wolf	Pius	Fähndrichweg 6	6210	Sursee	041 921 61 88

**Schenkon**

Bättig	Theo	unt. Haldenweid 1	6214	Schenkon	041 206 52 20
					041 921 45 56

**Schlierbach**

Troxler	Armin	Halde 3	6231	Schlierbach	041 933 31 05
Rust	Monika	Herrenmatte 7	6231	Schlierbach	041 933 10 58

**Schongau**

Keller	Hans	Kretzhof	6288	Schongau	041 917 14 67
Jost-Zubler	Hans	Luckelhof	6288	Schongau	041 917 12 48

**Schötz**

Muri	Josef	Feldhof	6247	Schötz	041 980 26 51
------	-------	---------	------	--------	---------------

**Schüpfheim**

Schmid	Leo	Eyhof	6170	Schüpfheim	041 484 20 32
Rösli	Markus	Eggli	6170	Schüpfheim	041 484 14 01

**Schwarzenbach (siehe Beromünster)****Schwarzenberg**

Fluder	Hans	Schwanden	6103	Schwarzenberg	041 497 18 42
Fuchs	Josef	Arnen	6103	Schwarzenberg	041 497 16 40

**Triengen (Kulmerau, Wilihof, Winikon)**

Fries-Willi	Karl	Bruggasse	6234	Triengen	041 933 18 13
Fischer-Schmidli	Bruno	Jägerheim	6234	Kulmerau	041 933 25 48
Ulrich	Martin	Burgweid	6234	Triengen	041 933 15 82
Schilliger-Wanner	Josef	Sickenbühl	6234	Wilihof	041 933 13 69
Kaufmann-Fischer	Josef	Resi	6234	Kulmerau	041 933 16 94

Blum-Häfliger	Walter	Marchstein	6234	Triengen	041 933 14 58
Wicki	Stephan	Erlihof	6235	Winikon	041 933 01 66

**Udligenswil**

Lustenberger	Fredy	Dorfstrasse 1	6044	Udligenswil	041 371 13 94
Meierhans	Walter	Weidhof	6044	Udligenswil	041 371 13 26

**Uffikon (siehe Dagmersellen)****Ufhusen**

Wechsler-Trachsel	Anton	Lienihüsli	6153	Ufhusen	041 988 22 64
-------------------	-------	------------	------	---------	---------------

**Vitznau**

Küttel	Willy	Haus Azallee	6354	Vitznau	041 397 13 40
Küttel	Josef	Oberberg	6354	Vitznau	041 397 22 68

**Wauwil**

Kaufmann	Josef	Obermoos	6242	Wauwil	041 980 34 38
Gassmann	Josef	Schönbühl	6242	Wauwil	041 980 32 40

**Weggis**

Suter	Beat	Hügerihof	6353	Weggis	041 390 00 92
Huser	Armin	Mattberg	6353	Weggis	041 390 13 69

**Werthenstein**

Stadelmann	Josef	Mittlerstaldig	6106	Werthenstein	041 490 16 39
Pfyffer	Walter	Fluesicht	6105	Schachen	041 497 17 06

**Wikon**

Kobel-Nacht	Verena	Luzernerstr. 34	4806	Wikon	062 751 41 06
Burgherr-Hediger	Adolf	Moosersagi 2	6260	Hintermoos	062 758 18 02

**Wilihof (siehe Triengen)****Willisau**

Scherrer-Suter	Jakob	Neufirst	6130	Willisau-Land	041 970 18 76
----------------	-------	----------	------	---------------	---------------

**Winikon (siehe Triengen)**

**Wolhusen**

Dissler-Müller	Josef	Altmoos	6110	Wolhusen	041 490 29 46
Streit	Hanspeter	Vorder Hasenschwand	6114	Steinhuserberg	041 490 08 60

**Zell**

Birrer-Amrein	Theodor	Dörflistr. 1	6144	Zell	041 988 18 18
---------------	---------	--------------	------	------	---------------

**Luzern**

Burri	Josef	Lamperdingen	6005	Luzern	041 420 32 78
-------	-------	--------------	------	--------	---------------



## 12. Schätzer von speziellen Objekten

<b>Objektart</b>	<b>Schätzer</b>	<b>Stellvertreter</b>
Abbaugrundstücke	Burri Josef	Boog Franz
Golfanlagen	Burri Josef	Boog Franz
Wald	Heini Walthert	Josef Müller / Hans Höltschi
Gartenbau	René Hodel	Franz Boog
Obstbau	Hans Höltschi	Franz Boog
Pferdehallen	Josef Müller	René Hodel
Rebbau	Josef Burri	Hans Höltschi
Sömmerung	Guido Roos	René Hodel
Spezialfälle (Biogas, ...)	Josef Burri	Josef Müller

