Band 4

Weisungen StG: Bewertung des unbeweglichen Vermögens § 48 ff.

01.01.2024

1. Rechtsgrundlagen

1.1 Steuergesetz

Die Gesetzesgrundlagen zur Immobilienbewertung befinden sich seit 1.1.2022 im Steuergesetz (SRL 620). Das Schatzungsgesetz, die Mietwert- und Schatzungsverordnung sowie die Verordnung über die Gebühren im Schatzungswesen wurden aufgehoben.

Die relevanten Bestimmungen des Steuergesetzes lauten seit 1.1.2022:

Steuergesetz (SRL Nr. 620)
(StG)

vom 22.11.1999 (Stand 01.01.2022)
Der Grosse Rat des Kantons Luzern
nach Einsicht in die Botschaft des Regierungsrates vom 5. Februar 1999 beschliesst:

§ 28 Unbewegliches Vermögen

3 ... * (**Aufgehoben**)

§ 48 Unbewegliches Vermögen

1 Das unbewegliche Vermögen wird nach dem Steuerwert besteuert.

2 Der Steuerwert entspricht

a) * 75 Prozent des Katasterwertes bei Liegenschaften oder Liegenschaftsteilen, welche die steuerpflichtige Person an ihrem Wohnsitz dauernd selbst bewohnt, wenn der Katasterwert dem Verkehrswert entspricht;
b) dem Katasterwert in den übrigen Fällen.

3 Sind im massgebenden Bemessungszeitpunkt (§ 55) Investitionen getätigt, für die noch kein Katasterwert 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 Ertragswertschatzung in Aussicht, sind die Investitionen mit einem Drittel ihres Wertes zu erfassen.*****

§ 48a* Katasterwert*

1 Der Katasterwert der land- und forstwirtschaftlichen Grundstücke ist nach dem Ertragswert festzusetzen. Der Ertragswert ist nach den für die bundesrechtlichen Schatzungen geltenden Vorschriften zu ermitteln.*

2 Der Katasterwert der übrigen Grundstücke entspricht dem Verkehrswert.*

§ 48b* Ermittlung des Katasterwertes und anderer Werte

1 Die Dienststelle Steuern des Kantons ermittelt den Katasterwert und informiert die Eigentümerinnen und Eigentümer über die Bewertung.

2 Sie besorgt ferner alle Aufgaben im Schatzungswesen, die nicht durch Gesetz oder Verordnung einer anderen Behörde oder Amtsstelle übertragen sind. Sie ermittelt namentlich

a) die nach dem Bundesgesetz über das bäuerliche Bodenrecht (BGBB) zu ermittelnden Grundstückwerte und Anrechnungswerte des Betriebsinventars,
b) den für die Erbteilung massgebenden Anrechnungswert (Art. 617 und 618 ZGB).
c) den durchschnittlichen Jahresertrag eines landwirtschaftlichen Gewerbes oder Grundstücks bei Bildung einer Ertragsgemeinderschaft (Art. 347 ZGB).
d) den Verkehrswert des unbeweglichen Vermögens, sofern er von einer kantonalen Behörde verlangt wird, ausgeschlossen sind Fälle, in denen ein Enteignungsverfahren eingeleitet werden kann.

[3] Auf die bundesrechtlichen Schatzungen finden die Vorschriften über die Ermittlung des Katasterwerts sinngemäss Anwendung, soweit das Bundesrecht nichts Abweichendes vorschreibt.

§ 48c* Anpassung des Katasterwertes

[1] Der Katasterwert wird alle fünf Jahre neu ermittelt.

[2] Bei Änderung der für die Bewertung massgebenden tatsächlichen Verhältnisse und bei Wegfall der Voraussetzungen für eine Ertrags- oder Verkehrswertschatzung wird der Katasterwert auf den Zeitpunkt der Änderung neu ermittelt.

[3] Erweist sich ein Katasterwert wegen Nichtbeachtung wesentlicher Tatsachen oder infolge fehlerhafter Rechtsanwendung als unrichtig, wird er neu ermittelt.

[4] Beträgt die Änderung des neu ermittelten Katasterwertes gegenüber dem bisherigen Katasterwert mehr als fünf Prozent und mehr als 25 000 Franken, tritt dieser an die Stelle des bisherigen Katasterwertes.

[5] Die Eigentümerinnen und Eigentümer sowie die Einwohnergemeinden haben Änderungen der für die Bewertung massgebenden tatsächlichen Verhältnisse der Dienststelle Steuern kostenlos zu melden.

§ 48d* Mitwirkung bei der Ermittlung des Katasterwertes

[1] Die Amtsstellen des Kantons und der Gemeinden haben der Dienststelle Steuern des Kantons auf Verlangen Einsicht in sachdienliche Unterlagen zu gewähren. Sie können vom Regierungsrat angewiesen werden, bestimmte von ihm bezeichnete Tatsachen von sich aus kostenlos zu melden.

[2] Die Grundbuchämter melden der Dienststelle Steuern des Kantons kostenlos alle eingetragenen Handänderungen und Änderungen von Grundstückgrenzen sowie die Begründung und die Aufhebung von Baurechten, Stockwerkeigentum und selbständigem Miteigentum.

[3] Die Nachführungsgeometerinnen und -geometer haben der Dienststelle Steuern des Kantons auf Kosten des Auftraggebers oder der Auftraggeberin ein Doppel der Mutationspläne unter Angabe der Kulturart und ihrer Masse zuzustellen.

[4] Die Gebäudeversicherung Luzern stellt der Dienststelle Steuern des Kantons kostenlos die Unterlagen zur Ermittlung der Bauwerte zur Verfügung und meldet ihr die Neubauten und baulichen Veränderungen.

§ 48e* Anfechtung von Kataster- und Mietwerten

[1] Der Katasterwert und der Mietwert gemäss § 28 können im Steuerveranlagungsverfahren angefochten werden.

[2] Ändert die Veranlagungsbehörde den Kataster- oder den Mietwert ab, informiert die Dienststelle Steuern des Kantons den Eigentümer oder die Eigentümerin nach Rechtskraft der Veranlagung über die neue Bewertung.

[3] Soweit bundesrechtliche Schatzungen angefochten werden können, gelten die Bestimmungen über die Anfechtung von Veranlagungen sinngemäss. Einsprachebehörde ist die Dienststelle Steuern des Kantons.

§ 49a* Mitarbeiterbeteiligungen

[1] Mitarbeiterbeteiligungen nach § 24b Absatz 1 sind zum Verkehrswert einzusetzen. Allfällige Sperrfristen sind angemessen zu berücksichtigen.

[2] Mitarbeiterbeteiligungen nach den §§ 24b Absatz 3 und 24c sind bei Zuteilung ohne Steuerwert zu deklarieren.

4.3.11 Miet- und Katasterwerte*
§ 259d*

[1] Die Miet- und Katasterwerte nach bisherigem Recht bleiben bis zu einer Bewertung nach neuem Recht bestehen.

1.2 Steuerverordnung

Steuerverordnung (SRL Nr. 621)

§ 1

[1] Massgebend für die Zurechnung eines Grundstücks bei einer Handänderung ist der Zeitpunkt des tatsächlichen Übergangs von Nutzen und Schaden, sofern der Eintrag ins Grundbuch (Tagebuch) vor diesem Datum liegt.

[2] Ist der Übergang von Nutzen und Schaden auf einen vor dem Grundbucheintrag (Tagebuch) liegenden Zeitpunkt vereinbart, ist für die Zurechnung der Zeitpunkt des Grundbucheintrags (Tagebuch) massgebend.

1.3 Rechtsmittelverfahren

Die nach Steuergesetz festgesetzten Kataster- und Mietwerte werden den Grundeigentümern und Grundeigentümerinnen schriftlich zur Kenntnisnahme ohne Rechtsmittelbelehrung eröffnet. Eine allfällige Anfechtung der Werte kann über das jährliche ordentliche Veranlagungsverfahren erfolgen, indem gegen die Veranlagung Einsprache erhoben wird. In diesem Fall wird die Abteilung Immobilienbewertung von der Einsprachebehörde (Steuerkommission) eingeladen, die angefochtenen Werte zu überprüfen und zu beurteilen.

Ausnahme: Bei den landwirtschaftlichen Grundstücken kann die Belastungsgrenze mit Einsprache innert 30 Tagen bei der Abteilung Immobilienbewertung selbständig und von der Veranlagung unabhängig angefochten werden. Diese Möglichkeit ist gemäss dem Bundesgesetz über das bäuerliche Bodenrecht (BGBB) vorgesehen.

Ist kein Steuerveranlagungsverfahren vorgesehen (z.B. bei nicht steuerpflichtigen Personen wie gemeinnützigen Institutionen, Pensionskassen etc.), erübrigt sich ein Rechtsmittel. Stellen Dritte auf diese Werte ab (z.B. wenn eine Gemeinde die Kanalisationsanschlussgebühr auf Basis dieser Werte erhebt), sind diese Werte als Berechnungsgrundlage für die Gebühr mit dem dort vorgesehenen Rechtsmittel anzufechten. Die entsprechende Rechtsmittelbehörde kann nötigenfalls die Dienststelle Steuern für die Beurteilung von Einwänden gegen diese Werte hinzuziehen.

Kein Einspracherecht haben juristische Personen, ungeachtet dessen, ob diese steuerpflichtig sind oder nicht, ausser wenn in der Veranlagung der Katasterwert verwendet wird (z.B. Minimalsteuer). Die Bewertung der Immobilien von juristischen Personen hat Einfluss auf die Aktienbewertung. Gegen den Aktienwert können die an der juristischen Person beteiligten natürlichen Personen im Rahmen ihrer Steuerveranlagung Einsprache erheben.

01.01.2024

2. Bewertungsprozess

Ein Grundstück wird aus folgenden Gründen neu bewertet:

1. Die letzte Bewertung liegt mehr als fünf Jahre zurück.
2. Änderung der für die Bewertung massgebenden Parameter (generell oder individuell).
3. Änderung der Voraussetzungen für eine landwirtschaftliche Schatzung nach BGBB.

2.1 Bewertungszyklus

Alle fünf Jahre wird jedes Grundstück automatisch neu bewertet. Ändert sich der neu errechnete Katasterwert im Vergleich zum bisher gültigen um weniger als 5% und um weniger als CHF 25'000 bleibt der bisherige Wert gültig. Zudem wird aus verwaltungsökonomischen Gründen auf den Versand der Bewertung verzichtet.

2.2 Generelle Anpassung

Ein Fachgremium (bestehend aus Hauseigentümerverband, Mieterverband, Gebäudeversicherung, Verband Luzerner Gemeinden, LUSTAT, externer Partner sowie Dienststelle Steuern) überprüft alle fünf Jahre die verwendeten Parameter (Landwerte, Entwertungsfaktoren, Mietwertansätze, Kapitalisierungszinssätze, Pauschalen) und gibt eine Umsetzungsempfehlung ab. Die entsprechenden Änderungsanträge der der Bewertung zugrundeliegenden Parameter werden dem Regierungsrat zur Genehmigung vorgelegt.

Landwerte
Alle fünf Jahre werden die festgesetzten Landwerte überprüft. Dies betrifft die Höhe der Landwerte sowie die Zuordnung der Grundstücke zu den Landwertzonen und Ausnützungsklassen.

Stellt eine Gemeinde ausserhalb des 5-Jahres-Zyklus stark veränderte Transaktionspreise fest oder wurden raumplanerische Änderungen vorgenommen (z.B. Ein-, Um- oder Aufzonungen), kann die Gemeinde einen Antrag auf Änderung oder Aktualisierung der Landwerte in der ganzen Gemeinde oder für ein bestimmtes Gebiet stellen.

Entwertungsfaktor
Die Höhe des Entwertungsfaktors und die maximale Entwertung werden periodisch im 5-Jahres-Zyklus überprüft. Eine allfällige Anpassung der Katasterschatzungen erfolgt im ordentlichen Schatzungszyklus.

Mietwertansatz
Die Mietwertansätze werden ebenfalls periodisch im 5-Jahres-Zyklus überprüft.

Bei einer Änderung des Mietwertansatzes wird für alle betroffenen Grundstücke eine neue Katasterschatzung verschickt unter Berücksichtigung der aktuell gültigen Bewertungsbestandteile (unabhängig einer allfälligen Wertänderung um weniger als 5% und weniger als CHF 25’000).

Kapitalisierungszinssatz
Die Kapitalisierungszinssätze werden im 5-Jahres-Zyklus überprüft.

Pauschalen
Pauschal festgelegte Werte (beispielsweise für Autoeinstellhallenplätze) werden periodisch im 5-Jahres-Zyklus überprüft und allenfalls angepasst.

Bei einer Änderung von pauschal festgelegten Werten (Mietwert und/oder Katasterwert) wird für alle betroffenen Grundstücke eine neue Katasterschatzung verschickt (unabhängig einer allfälligen Wertänderung um weniger als 5% und weniger als CHF 25’000).

2.3 Individuelle Anpassung

Eine individuelle Anpassung erfolgt bei einer Änderung von Bewertungsbestandteilen, die das Grundstück betreffen bzw. bei einer Änderung der für die Bewertung massgebenden tatsächlichen Verhältnisse. Der neue Katasterwert wird dabei auf das Datum der entsprechenden Änderung in Kraft gesetzt.

Gebäudeversicherungswert

Änderung des Gebäudeversicherungswertes

- Neubauten
- Abbruch eines Gebäudes
- Wertvermehrende Investitionen (infolge Um-, An-, Ausbauten)
- Anpassung des Versicherungswertes infolge Bauteuerung

Sanierung

- Anpassung der Entwertung aufgrund umfassender Sanierung

Grundstückfläche

Änderung der Fläche

- Teilung von Grundstücken
- Vereinigung von Grundstücken inkl. Güterzusammenlegung
- Grenzverschiebungen
- Neuvermessung

Ein-, Aus-- und Umzonungen

Grundbuchgeschäfte

Eigentumswechsel (Handänderung)

- Bei einem Eigentumswechsel wird für das Grundstück eine neue bzw. mit aktuellen Bewertungsbestandteilen erstellte Katasterschatzung unabhängig davon ob die Veränderung zur letzten gültigen Bewertung 5% bzw. CHF 25'000 übersteigt.
- Zudem kann der Katasterwert pauschal korrigiert werden, wenn der zum Zeitpunkt der Handänderung errechnete Katasterwert nicht mindestens 80 Prozent des Handänderungspreises erreicht oder wenn er den Handänderungspreis unter unabhängigen Dritten übersteigt.

Begründung, Änderung und Aufhebung von Stockwerkeigentum, selbstständigem Miteigentum, unselbstständigem Miteigentum und selbstständigen und dauernden Baurechten.

Mietertrag

- Wesentliche Veränderung der Nettomieterträge

Mietwert (sofern festgesetzt für selbstgenutzten Anteil bei nach Ertragswert bewerteten Objekten)

- Änderung der für die Festsetzung des Mietwerts massgebenden tatsächlichen Verhältnisse (z.B. Umbau, Ausbau etc.)

Nutzungsänderungen

Durch Umnutzung verursachte Änderung der Bewertungsmethode

Änderung der Voraussetzungen für eine landwirtschaftliche Schatzung nach BGBB

- Handänderungen zu einem nicht durch die landwirtschaftliche Nutzung bestimmten Erwerbspreis oder Anrechnungswert
- Aufgabe der land- oder forstwirtschaftlichen Nutzung
- Entlassung BGBB

Die Aufzählung der oben aufgeführten Gründe für eine individuelle Anpassung des Katasterwerts ist nicht abschliessend.

26.05.2025

3. Nichtlandwirtschaftliche Grundstücke

3.1 Objektarten und Bewertungsmethode

Objektarten	Realwert	Ertragswert
unbebaute Grundstücke	X	
Einfamilienhäuser (EFH)	X	
Zwei- und Dreifamilienhäuser	X	
Stockwerkeigentum (StWE)	X	
gemischte Wohn- und Geschäftshäuser bis 3 Einheiten	X	
industriell und gewerblich genutzte Objekte	X	
Mehrfamilienhäuser (MFH) ab 4 Wohneinheiten		X
Stockwerkeigentum (StWE) zu Geschäftszwecken		X
reine Geschäftshäuser		X
gemischte Wohn- und Geschäftshäuser ab 4 Einheiten		X

3.2 Unbebaute Grundstücke

Für diese Objektart wird der Katasterwert mit dem Realwert bestimmt. Die Berechnung desselben erfolgt durch Multiplikation der Grundstücksgrösse mit dem Landwert pro m2 der zugeordneten Landwertzone. Für die Bestimmung des Landwerts wird die zulässige Nutzung gemäss Bau- und Zonenreglement herangezogen.

> Ein- bis dreigeschossige Wohn- und Mischzonen: Landwert für Einfamilienhäuser

> Wohn- und Mischzonen ab 4 Geschossen: Landwert für Stockwerkeigentum

> Arbeits- und Gewerbezonen: Landwert für Gewerbe und Industrie

3.3 Ein- bis Dreifamilienhäuser, Stockwerkeigentum und industriell und gewerblich genutzte Objekte

Für diese Objektarten wird der Katasterwert der Liegenschaft mit dem Realwert bestimmt. Dieser setzt sich bei überbauten Grundstücken aus dem Landwert und dem Zeitbauwert zusammen.

Beispiel Ein- bis Dreifamilienhaus

Position	CHF	Beschreibung
Landwert	348'000	absoluter Landwert: Grundstücksgrösse x Landwert pro m2 der zugeordneten Landwertzone (z.B. 580 m2 x CHF 600)
Neubauwert	600'000	entspricht dem Versicherungswert der Gebäudeversicherung des Kantons Luzern
- Entwertung	-60'000	prozentuale Reduktion der Neubauwertsumme pro Jahr (z.B. Gebäudealter 10 Jahre, 1% pro Jahr)
= Zeitbauwert	540'000	
Katasterwert	**888'000**	Summe von Landwert und Zeitbauwert
Mietwert	31'920	Prozentualer Mietwertansatz vom Katasterwert (3,59%)

Beispiel Stockwerkeigentum (StWE)

Position	CHF	Beschreibung
Landwert	888'000	absoluter Landwert: Grundstücksgrösse x Landwert pro m2 der zugeordneten Landwertzone (z.B. 800 m2 x CHF 1'100)
Neubauwert	2'000'000	entspricht dem Versicherungswert der Gebäudeversicherung des Kantons Luzern
- Entwertung	-200'000	prozentuale Reduktion der Neubauwertsumme pro Jahr (z.B. Baujahr 2012; Bewertungsjahr 2022, 1% pro Jahr

= Zeitbauwert	1'800'000	
Realwert Stammgrundstück	**2'680'000**	Summe von Landwert und Zeitbauwert des Stammgrundstücks
Katasterwert Stockeigentum	**536'000**	Anteil des Stockwerkgrundstücks am Stammgrundstück (z.B. 200/1000)
Mietwert	21'705	Prozentualer Mietwertansatz vom Katasterwert (4,05%)

3.3.1 Landwert

Die Zuteilung der Grundstücke in die Landwertzonen, die Ausnützungsklasse und die dazu gehörenden Landwerte pro m2 sind für die Öffentlichkeit im GIS in einer interaktiven Karte frei zugänglich.

3.3.1.1 Landwert unbebautes Grundstück

Bei unbebauten Grundstücken wird der Landwert für die zulässige Nutzung gemäss Bau- und Zonenreglement herangezogen.

› Ein- bis dreigeschossige Wohn- und Mischzonen: Landwert für Einfamilienhäuser

› Wohn- und Mischzonen ab 4 Geschossen: Landwert für Stockwerkeigentum

› Arbeits- und Gewerbezonen: Landwert für Gewerbe und Industrie

Bei nicht überbaubaren Grundstücken (z.B. Umgebungsgrundstücke bei Überbauungen) kann der Landwert angemessen reduziert werden.

Solange kein nichtlandwirtschaftlicher Kaufpreis / Anrechnungswert bezahlt wurde, erhalten landwirtschaftlich genutzte Grundstücke in der Bauzone eine Bewertung im Bereich eines landwirtschaftlichen Verkehrswertes. Ein bereits parzelliertes oder kleines Grundstück wird hingegen mit dem Landwert der entsprechenden Landwertzone bewertet.

3.3.1.2 Landwert für Ein- bis Dreifamilienhäuser und Stockwerkeigentum

Die nichtlandwirtschaftlichen Grundstücke mit Wohnnutzung werden pro Gemeinde in zwei bis zehn Landwertzonen eingeteilt. Die Zuordnung der Grundstücke zur entsprechenden Landwertzone ist von der Qualität der Lage abhängig, wobei die Landwertzone 1 jeweils der besten Lage innerhalb der Gemeinde entspricht.

Für Grundstücke mit Ein- bis Dreifamilienhäusern wird pro Landwertzone pro Gemeinde ein Landwert festgelegt.

Beispiel Landwert Ein- bis Dreifamilienhäuser		Landwert pro m2 CHF
Gemeinde X	Landwertzone 1	700
	Landwertzone 2	600
	usw.	

Für Grundstücke mit Stockwerkeigentum werden pro Landwertzone je Gemeinde und in Abhängigkeit der Ausnützungsklasse mehrere Landwerte festgesetzt.

Beispiel Landwert Stockwerkeigentum		Ausnützungsklasse	Landwert pro m2 CHF
Gemeinde X	Landwertzone 1	0.25	750
	Landwertzone 1	0.40	800
	Landwertzone 1	0.60	850
	Landwertzone 1	0.80	900
	Landwertzone 1	1.00	950
	Landwertzone 1	1.20	1'000
	Landwertzone 2	0.25	650
	Landwertzone 2	0.40	700
	usw.		

Bei der Festsetzung der Landwerte werden die raumplanerischen (Dichteziffern) und auch die örtlichen Gegebenheiten (via Landwertzonen) berücksichtigt. Der resultierende Landwert berücksichtigt somit nur die theoretisch mögliche Ausnützung. Weicht die tatsächliche Ausnützung von der raumplanerisch vorgesehenen in einem grösseren Ausmass ab (Über- oder Unternutzung), so wird der Landwert pro m2 den tatsächlichen Verhältnissen angepasst.

Bei übernutzten Grundstücken wird die fehlende Landfläche mit 2/3 des Landwertes dazugerechnet. Bei unternutzten Grundstücken wird für die nicht benötigte Mehrfläche ein tieferer Landwert pro m^2 eingesetzt (i.d.R. 1/3 des Landwertes).

Ermittlung des massgebenden Landbedarfs

Landbedarf	(NNF / 0.95 bzw. 0.88) / Ausnützung = aGF / AZ
NNF	Nettonutzfläche (beheizte Flächen mit mindestens 1.50 m Raumhöhe, welche sich objektiv zum Wohnen und Arbeiten eignen, inkl. Abstellräume / Reduits)
aGF	anrechenbare Geschossfläche (NNF plus Innenwände, Treppenhaus bei StWE)
0.95 bzw. 0.88	Umrechnungsfaktor NNF auf aGF bei Ein- bis Dreifamilienhäuser beträgt der Umrechnungsfaktor 0.95 (NNF plus Innenwände) bei Stockwerkeigentum beträgt der Umrechnungsfaktor 0.88 (NNF plus Innenwände und Treppenhaus)
Ausnützung	Baurechtlich zulässiges Verhältnis zwischen aGF und Grundstücksfläche (Überbauungsziffen (ÜZ) werden auf zulässige Ausnützung umgerechnet)

Feststellung Über- oder Unternutzung

Der Vergleich des errechneten Landbedarfs mit der Grundstücksfläche zeigt, ob das Grundstück optimal ausgenutzt, über- oder unternutzt ist.

- weicht der massgebende Landbedarf weniger als 20% von der Grundstücksfläche ab, gilt das Grundstück als optimal ausgenutzt.
- entspricht der massgebende Landbedarf weniger als 80% der Grundstücksfläche, ist das Grundstück unternutzt.
- entspricht der massgebende Landbedarf mehr als 120% der Grundstücksfläche, ist das Grundstück übernutzt.

Berechnung Landwert

a) optimal ausgenutztes Grundstück
Optimale Ausnutzung (Landbedarf +/- 20% der Grundstücksfläche)

- Grundstücksfläche x Landwert pro m^2

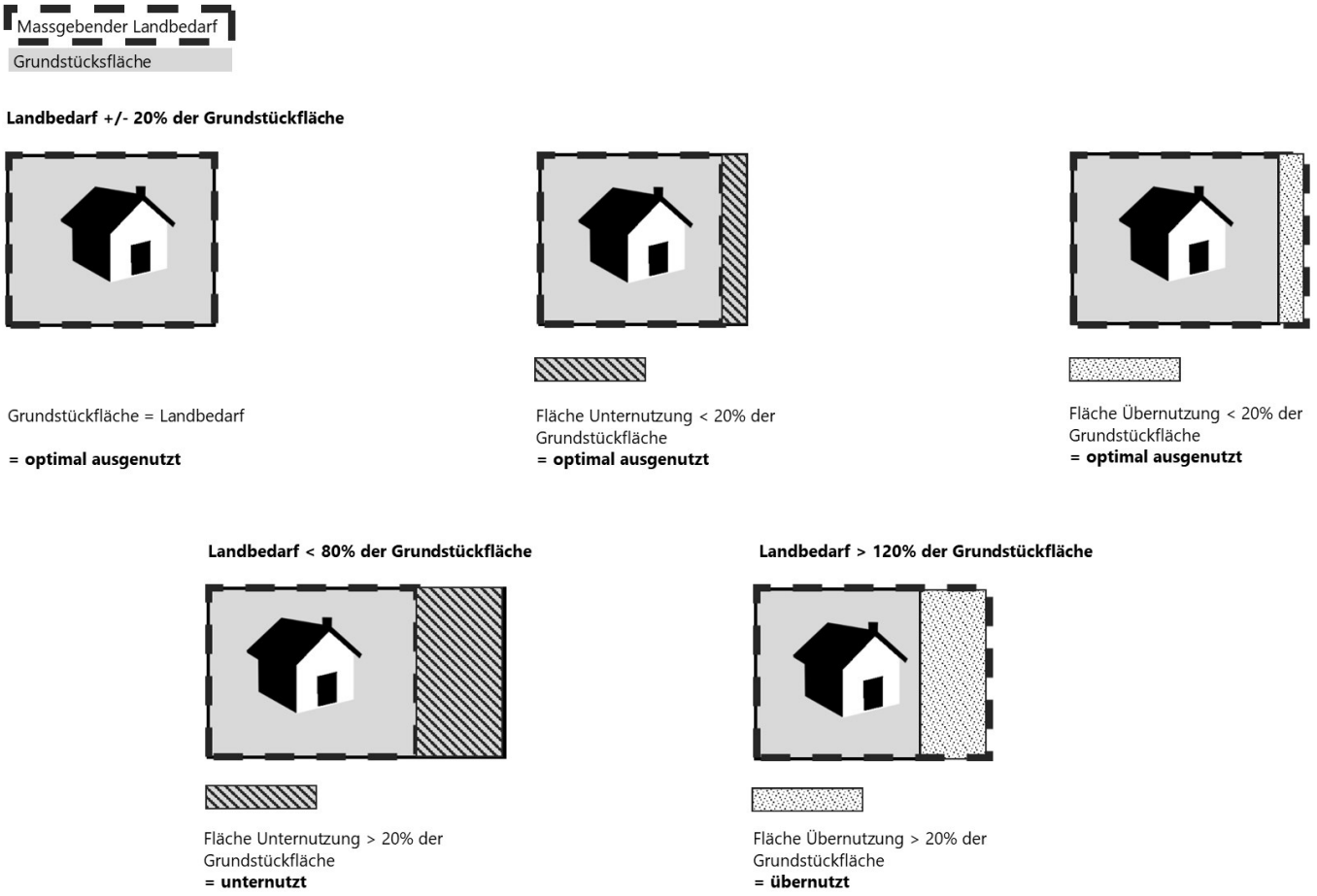
b) unternutztes Grundstück
Grundstück ist zu gross (Landbedarf weniger als 80% der Grundstücksfläche)

- (Landbedarf x Landwert pro m^2) + (Fläche Unternutzung x Landwert pro m^2 x 1/3)

c) übernutztes Grundstück
Grundstück ist zu klein (Landbedarf mehr als 120% der Grundstücksfläche)

- (Grundstücksfläche x Landwert pro m^2) + (Fläche Übernutzung x Landwert pro m^2 x 2/3)

d) Visualisierung / Beispiele



Unterscheidung Fläche Unternutzung und Landreserve

Fläche Unternutzung

Als Fläche Unternutzung wird der Grundstücksteil eines unternutzten Grundstücks betrachtet, welcher nicht abgetrennt überbaut werden kann. Die unternutzte Fläche wird bei der Berechnung des Mietwerts berücksichtigt.

Landreserve
Als Landreserve wird die Fläche eines unternutzten Grundstücks betrachtet, welche ohne wesentliche Beeinträchtigung des bereits überbauten Teils der Liegenschaft abgetrennt und überbaut werden könnte. Diese Landreserve ist separat und mit dem vollen Landwert der entsprechenden Landwertzone zu bewerten. Der Landwert der Landreserve wird bei der Berechnung des Mietwerts nicht berücksichtigt.

Landwert Stockwerkeigentum
Bei Grundstücken mit Stockwerkeigentum werden für die Berechnung des massgebenden Landbedarfs bzw. einer allfälligen Landreserve die Nettonutzflächen aller Stockwerkeigentumseinheiten berücksichtigt.

3.3.1.3 Landwert industriell und gewerblich genutzte Objekte

Für industriell und gewerblich genutzte Grundstücke wird pro Gemeinde bzw. Grundbuchkreis ein Landwert festgesetzt.

Im Regelfall entspricht der massgebende Landbedarf der effektiven Grundstücksfläche. Im Einzelfall kann eine allfällige Über- oder Unternutzung berücksichtigt werden.

3.3.1.4 Grundstücke ausserhalb Bauzonen

Grundstücke ausserhalb der Bauzonen sind ebenfalls einer Landwertzone mit entsprechendem Landwert zugewiesen.

Fehlt diese Zuweisung, wird der Landwert der nächstliegenden Landwertzone eingesetzt. Zur Ermittlung des massgebenden Landbedarfs wird ein angemessener Hofraum ausgeschieden.

3.3.2 Zeitbauwert
Der Zeitbauwert entspricht dem Neubauwert abzüglich der dem Alter des Gebäudes entsprechenden Entwertung.

Der Neubauwert entspricht im Regelfall dem Neubauwert der Gebäudeversicherung des Kantons Luzern (GVL). Als Neubauwert

gelten die mittleren ortsüblichen Kosten, die für die Erstellung gleichwertiger Bauten oder Anlagen zum Zeitpunkt des massgebenden Bewertungsstichtages erforderlich wären.

Der Entwertungsfaktor beträgt bei Ein- bis Dreifamilienhäusern und Stockwerkeigentum 1% pro Jahr des Neubauwertes. Die maximale Entwertung beträgt höchstens 30%.

Der Entwertungsfaktor beträgt bei industriell und gewerblich genutzten Objekten 2% pro Jahr. Die maximale Entwertung beträgt höchstens 60%.

Der Entwertungsfaktor richtet sich bei Grundstücken mit gemischter Nutzung (Wohnen und Gewerbe) nach der hauptsächlichen Nutzung.

Liegt im Einzelfall der tatsächliche Zeitbauwert mind. 10% tiefer als der berechnete Zeitbauwert gemäss den obigen Bestimmungen (z.B. bei sehr starker Abnutzung), kann auf Antrag eine höhere Entwertung vorgenommen werden.

Entwertung nach Sanierung
Nach grossen Umbauarbeiten/Sanierungen kann der Entwertungsansatz angepasst werden. Als Indiz gelten gemeldete Unterhaltskosten bei der Steuererklärung oder eine Meldung der Veranlagungsbehörde. Auch nach einer Totalsanierung wird eine minimale Entwertung von 10% gewährt.

Nebengebäude und Anlagen
Nebengebäude und Anlagen (z.B. Autounterstände, Gartenhäuser, Schwimmbäder, etc.) werden ebenfalls über den Zeitwert gerechnet, sofern ein Neubauwert der GVL vorhanden ist. Nicht von der GVL versicherte Objekte werden nicht berücksichtigt.

3.3.3 Mietwert selbstgenutzte Objekte

Die Mietwerte für selbstgenutzte Objekte (Ein- bis Dreifamilienhäuser sowie Stockwerkeigentum) werden mit einem Prozentsatz (Mietwertansatz) vom Katasterwert berechnet.

Für Ein- bis Dreifamilienhäuser gelten folgende Mietwertansätze:

Katasterwert in CHF von	Katasterwert in CHF bis	Mietwertansatz pro Stufe
0	250'000	4.25%
250'001	500'000	3.75%
500'001	750'000	3.25%
750'001	1'000'000	2.75%
1'000'001	1'250'000	2.25%
1'250'001	1'500'000	1.75%
1'500'001	1'750'000	1.25%
ab 1'750'001		1.00%

Für Stockwerkeigentum gelten folgende Mietwertansätze:

Katasterwert in CHF von	Katasterwert in CHF bis	Mietwertansatz pro Stufe
0	250'000	4.50%
250'001	500'000	3.75%
500'001	750'000	3.00%
750'001	1'000'000	2.25%
1'000'001	1'250'000	1.50%
ab 1'250'001		1.00%

Landreserven, Wertbestandteile baurechtlich nicht relevanter Flächen (Wald, Landwirtschaft, Gewässer) sowie allfällige weitere Vermögenswerte (z.B. Fotovoltaikanlagen) werden bei der Berechnung des Mietwerts nicht berücksichtigt.

3.3.4 Mietwert Zwei- und Dreifamilienhäuser

Bei Zwei- und Dreifamilienhäuser wird der ermittelte Mietwert anhand der Wohnflächen (Nettonutzfläche NNF) anteilsmässig auf die einzelnen Einheiten verteilt.

Mietwert selbstgenutzte Einheiten = (Mietwert ganzes Gebäude * m2 NNF selbstgenutzt) / m2 NNF gesamt

3.3.5 Mietwert industriell und gewerblich genutzte Objekte

In der Regel wird kein Mietwert für industriell und gewerblich genutzte Objekte festgelegt. Nur bei Selbstnutzung (auf Antrag)

oder vorhandenem Wohnraum wird der Mietwert pauschal aufgrund von Vergleichsmieten festgelegt.

3.4 Mehrfamilien- und Geschäftshäuser sowie Stockwerkeigentum zu Geschäftszwecken

Für diese Objektarten werden die jährlichen Nettomieterträge durch einen Kapitalisierungssatz dividiert. Der Nettomietertrag entspricht dem tatsächlichen Bruttomietertrag abzüglich den darin aufgeführten Mietnebenkosten. Der aus dem kapitalisierten Nettomietertrag errechnete Ertragswert entspricht dem Katasterwert. Bei wesentlicher (+/-10%) Veränderung der Nettomieterträge erfolgt eine individuelle Anpassung. Bei Änderung des Kapitalisierungssatzes erfolgt eine generelle Anpassung.

Beispiel Mehrfamilienhaus	CHF
Bruttomietertrag	300'000
- Mietnebenkosten	-60'000
= Nettomietertrag	240'000
Kapitalisierungssatz	5.25%
Ertragswert (= 240'000 / 5.25%)	**4'571'400**

Kapitalisierungszinssatz Mehrfamilienhäuser: 5.25%
Kapitalisierungszinssatz Geschäftshäuser: 6.25%
Kapitalisierungszinssatz StWE zu Geschäftszwecken: 6.25%

Abgrenzung Mehrfamilienhäuser / Geschäftshäuser: überwiegende Nutzung bezogen auf die Mieterträge.

Schwankende Nettomieterträge / z.B. temporäre Leerstände) haben keinen Einfluss auf die Katasterschatzung. Diese hat solange Gültigkeit, bis ein genereller oder individueller Anpassungsgrund vorliegt.

3.4.1 Mietwert bei selbstgenutzten Einheiten

Der Mietwert von selbstgenutzten Einheiten wird durch einen Vergleich für gleiche oder ähnliche Objekte ermittelt (z.B. Mietertrag pro m2 Wohnfläche oder gleicher Wohnungstyp bzw. Mietertrag pro m2 Geschäftsfläche). Als Vergleich dienen in erster Linie die von Dritten bezahlten Mieten im gleichen Haus. Ausbau- und Komfortunterschiede sowie Lage sind - soweit möglich - zu berücksichtigen. Sind keine Mieterträge im gleichen Objekt oder Vergleichsmieten bekannt, wird der Mietwert angemessen geschätzt.

3.5 Abgrenzung industriell und gewerblich genutzte Objekte / Geschäftshäuser

Bei gemischten Objekten ist in der Regel die überwiegende Nutzung für die Zuordnung (Bewertung nach Real- oder Ertragswert) massgebend.

Bei industriell und gewerblich genutzten Objekten handelt es sich um Objekte, in denen der Wert vor allem durch eine handwerkliche Produktion (produzierendes Gewerbe) bestimmt ist.

Folgende Gewerbearten fallen in diese Kategorie:

Schreinerei, Schlosserei, Garagen, Metallbau, Käserei, Gärtnerei, Maler, Magazin, Lagergebäude, Logistikcenter usw. (Die Aufzählung ist nicht abschliessend).

Tankstellen und Gastrobetriebe (Hotel, Restaurant) werden in der Regel auch als industriell und gewerblich genutzte Objekte (und somit nach dem Realwert) bewertet.

Bei Geschäftshäusern handelt es sich um Objekte, bei denen der Wert durch eine nicht-handwerkliche Nutzung bestimmt wird.

Folgende Geschäftsarten fallen in diese Kategorie:

Büro, Praxis, Laden, Einkaufscenter usw. (die Aufzählung ist nicht abschliessend).

3.6 Spezialfälle

3.6.1 Baurechtsgrundstücke

Bewertung selbständig und dauernde Baurechte

Heimfallregelungen, verbleibende Baurechtsdauer, Baurechtszins und Wertbeitrag nach Ablauf des Baurechts werden bei der Kataster- und Mietwertfestlegung nicht berücksichtigt.

Baurechtsgebergrundstück
Der Katasterwert des Baurechtgebergrundstücks entspricht dem Landwert. Der Landwert wird anhand der Nutzung des Baurechtnehmers bestimmt:

Ein- bis Dreifamilienhäuser und gemischte Wohn- und Geschäftshäuser bis 3 Einheiten:

› Landwert Einfamilienhäuser

Stockwerkeigentum, Mehrfamilienhäuser, reine Geschäftshäuser und gemischte Wohn- und Geschäftshäuser ab 4 Einheiten

› Landwert Stockwerkeigentum

industriell und gewerblich genutzte Objekte

› Landwert Gewerbe und Industrie

Baurechtsnehmergrundstück
Die Bewertungsmethode richtet sich nach der Nutzung auf dem Baurechtnehmergrundstück, bei gemischten Objekten in der Regel nach der überwiegenden Nutzung.

Bewertung nach Realwert:
Der Katasterwert des Baurechtnehmergrundstücks entspricht dem Zeitbauwert der Bauten.

Mietwert (Ein- bis Dreifamilienhäuser und Stockwerkeigentum):
Die Mietwerte werden vom Realwert der ungeteilten Liegenschaft (Landwert + Zeitbauwert) berechnet. Weicht die Fläche des Baurechts von der Fläche des Grundstücks ab, wird nur die Baurechtsfläche berücksichtigt.

Bewertung nach Ertragswert:
Der Katasterwert des Baurechtnehmergrundstücks entspricht dem Ertragswert abzüglich des Landwertes.

Bewertung von Unterbaurechten
Die Bewertung von Unterbaurechten folgt dem gleichen Prinzip wie die Bewertung von selbstständigen und dauernden Baurechten.

Bewertung nach Realwert:
Der Katasterwert des Unterbaurechtsnehmers entspricht dem Zeitbauwert der Baute auf dem Unterbaurechtsgrundstück.

Mietwert (Ein- bis Dreifamilienhäuser und Stockwerkeigentum):
Die Mietwerte für selbstgenutzte Objekte auf dem Unterbaurechtsgrundstück werden vom Realwert des Unterbaurechtsgrundstücks (Landwert Unterbaurecht + Zeitbauwert der Bauten im Unterbaurecht) berechnet.

Bewertung nach Ertragswert:
Der Katasterwert des Unterbaurechtnehmergrundstücks entspricht dem Ertragswert abzüglich des Landwertes.

3.6.2 Selbständiges Miteigentum
Autoeinstellhallenplätze im selbständigen Miteigentum werden

› mit einem pauschalen Katasterwert von 35'000 Franken und einem Mietwert von 1'200 Franken

› bei doppelter Grösse (hintereinander angeordnet) mit einem pauschalen Katasterwert von 50'000 Franken und einem Mietwert von 1'800 Franken

› bei doppelter Grösse (nebeneinander angeordnet) mit einem pauschalen Katasterwert von 70'000 Franken und einem Mietwert von 2'400 Franken

pro Jahr bewertet.

Motorradeinstellplätze im selbständigen Miteigentum werden mit einem pauschalen Katasterwert von 8'000 Franken und einem Mietwert von 300 Franken pro Jahr bewertet.

Für andere selbständige Miteigentumsgrundstücke kommen die Bestimmungen für die Bewertung von Stockwerkeigentum zur Anwendung.

3.6.3 Unselbständiges Miteigentum
Unselbständiges Miteigentum (= subjektiv-dingliches Miteigentum) an Landparzellen oder Gebäuden wird in der Berechnung der jeweiligen Hauptgrundstücke hinzugerechnet.

Der Katasterwert und – sofern vorhanden – der Mietwert von Grunddienstbarkeiten werden dem berechtigen Grundstück subjektiv-dinglich hinzugerechnet und vom belasteten Grundstück abgezogen. Personaldienstbarkeiten werden der berechtigen Person angezeigt.

Die Bewertung von Auto- und Motorradeinstellplätzen erfolgt analog der Bewertung von selbstständigem Miteigentum.

3.6.4 Fotovoltaikanlagen

Die Bewertung von Fotovoltaikanlagen erfolgt als separater Vermögensbestandteil pauschal zu 25% des Neuwerts der Anlage. Dabei ist die Altersentwertung enthalten.

Der Neuwert der Fotovoltaikanlagen wird vom GVL-Neuwert abgezogen. Falls die Fotovoltaikanlage nicht als separater Wert auf der GVL-Police ausgewiesen ist, sind die Eigentümer aufgefordert, eine bestehende Fotovoltaikanlage zu melden.

Bei der Berechnung des Mietwerts wird der Wert der Fotovoltaikanlage nicht berücksichtigt (in Übereinstimmung mit Bundesgerichtsentscheid BGE 2C_510/2017 und 2C_511/2017 vom 16. September 2019).

3.6.5 Golfplätze

Der Landwert in einer Golfzone wird mit CHF 8 pro m2 bewertet.

Befindet sich ein Grundstück in der Golfzone im Eigentum einer juristischen Person, erfolgt die Bewertung nur auf Antrag (Besteuerung zum Buchwert).

Die Golfanlage (Greens, Semiroughs, Fairways, Sandbunker, etc.) ist zum Buchwert zu besteuern und wird als solches nicht bewertet.

Nicht zur Golfanlage gehörende Objekte (z.B. EFH, Ökonomiegebäude) werden bewertet, wie wenn sie nicht in einer Golfzone liegen würden.

Bei gemischten Grundstücken (landwirtschaftlich und nicht-landwirtschaftlich) wird der dem BGBB-unterstellte Teil landwirtschaftlich bewertet.

Baurecht

Das Baurechtsgebergrundstück wird anhand der Nutzung des Baurechtnehmergrundstücks bewertet.

3.6.6 Betriebseinheiten

Bilden mehrere Grundstücke des gleichen Eigentümers eine betriebswirtschaftliche Einheit, so können diese gesamthaft bewertet werden. Der Gesamtwert kann auf die einzelnen Grundstücke ihrem Wert entsprechend verteilt werden.

3.7 Abweichungen

3.7.1 Generelle Bestimmungen

Führt der nach diesen Bestimmungen ermittelte Katasterwert bzw. Mietwert zu einem Wert, der über 100% oder unter 80% des effektiven Verkehrswerts bzw. der Marktmiete liegt, so kann eine individuelle Bewertung des Katasterwerts und/oder des Mietwerts vorgenommen werden. Für den Katasterwert kann einerseits eine von diesen Bestimmungen abweichende, anerkannte Bewertungsmethode angewendet werden oder andererseits kann der Katasterwert aufgrund vorhandener Handänderungspreise pauschal festgesetzt werden. Der Mietwert kann aufgrund vorhandener Markt- bzw. Vergleichsmieten korrigiert werden.

Für die abweichende Ermittlung des Katasterwerts oder des Mietwerts hat die Eigentümerschaft mitzuwirken und allenfalls einen Augenschein zu dulden. Werden verlangte Unterlagen trotz Mahnung nicht eingereicht, so sind die Werte nach pflichtgemässem Ermessen zu schätzen.

Abweichende Kataster- bzw. Mietwerte können für alle Objektarten festgesetzt werden, unabhängig von der Bewertungsmethode.

3.7.2 Katasterwert

Pauschale Korrektur infolge Handänderung

Bei Handänderungen unter unabhängigen Dritten, bei welchen der Handänderungspreis stark vom ermittelten Katasterwert abweicht, kann eine pauschale Festsetzung des Katasterwerts vorgenommen werden. Liegt der ermittelte Katasterwert unter 80% des Handänderungspreises, so kann der Katasterwert pauschal auf 80% des Handänderungspreises erhöht werden. Liegt der ermittelte Katasterwert über dem Handänderungspreis, so kann der Katasterwert pauschal auf 100% des Handänderungswertes gesenkt werden.

In der Regel wird in diesen Fällen der Mietwert mit den bestehenden Mietwertansätzen vom pauschal angepassten Katasterwert abgeleitet. Es sei denn, der nach dieser Formel ermittelte Mietwert weicht stark von einer Marktmiete ab. In diesen Fällen kann der Mietwert ebenfalls pauschal korrigiert werden.

Wird der Katasterwert aufgrund eines höheren Handänderungspreises pauschal nach oben korrigiert, bleibt der erhöhte Katasterwert so lange in Kraft, bis der nach den Bestimmungen ermittelte Katasterwert den pauschal korrigierten Katasterwert übersteigt. So beispielsweise bei einer Anpassung der Landwerte, einem Neu- und Umbau etc. Davon ausgenommen ist eine neue individuelle Bewertung, ausgelöst beispielsweise durch einen Abbruch, eine Reduktion der Fläche, durch Begründung von Stockwerkeigentum oder Baurecht.

Wird der Katasterwert aufgrund eines tieferen Handänderungspreises unter unabhängigen Dritten pauschal nach unten korrigiert, bleibt der gesenkte Katasterwert während maximal fünf Jahren in Kraft. Bei Auslösung einer individuellen Bewertung kann der gesenkte Katasterwert bereits vor Ablauf der fünf Jahre wieder erhöht werden, so insbesondere bei einem Neubau, Umbau, durch Begründung von Stockwerkeigentum oder Baurecht.

3.7.3 Mietwert
Pauschale Korrektur

Führt der nach diesen Bestimmungen ermittelte Mietwert zu einem Wert, der über 100% oder unter 80% der Marktmiete unter unabhängigen Dritten liegt, so kann der Mietwert pauschal festgesetzt werden. Die Festsetzung basiert auf Marktmieten von vergleichbaren Objekten.

Die zeitliche Gültigkeit eines festgesetzten Mietwerts ist analog den Bestimmungen für die pauschale Übersteuerung des Katasterwerts infolge Handänderung unter unabhängigen Dritten geregelt.

01.01.2024

4. Landwirtschaftliche Grundstücke

4.1 Grundsatz

Land- und forstwirtschaftlich genutzte Grundstücke werden nach den Vorschriften des Bundesgesetzes über das bäuerliche Bodenrecht (BGBB, SR 211.412.11) und den dazu erlassenen Ausführungsvorschriften zum Ertragswert bewertet.

4.2 Anpassung Ertragswert / Katasterwert

Wie bei den nichtlandwirtschaftlichen Bewertungen, kann auch bei den landwirtschaftlichen Bewertungen ein Bewertungsereignis ausgelöst werden, wenn sich die der Bewertung zu Grunde liegenden Parameter ändern. Dies ist als generelle Anpassung insbesondere dann der Fall, wenn sich die Eidg. Schätzeranleitung (Anleitung für die Schätzung des landwirtschaftlichen Ertragswertes) ändert. Für eine individuelle Anpassung finden die entsprechenden Ausführungen für nichtlandwirtschaftliche Grundstücke sinngemäss Anwendung (Kapitel 2.1.3).

4.3 Abgrenzung Landwirtschaft / Nichtlandwirtschaft

4.3.1 Grundsatz für die Zuordnung und Bewertung

Die Zuordnung, ob ein Schatzungsgegenstand nach landwirtschaftlichen oder nichtlandwirtschaftlichen Normen zu schätzen ist, richtet sich grundsätzlich nach dem BGBB.

Ein Grundstück gilt auch als landwirtschaftlich, wenn sein Erwerbspreis oder Anrechnungswert bei der letzten Handänderung durch die landwirtschaftliche Bewirtschaftung bestimmt wurde und wenn es landwirtschaftlich genutzt wird.

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

4.4 Rechtliche Grundlagen

> Bundesgesetz über das bäuerliche Bodenrecht vom 4. Oktober 1991 (BGBB).

> Verordnung über das bäuerliche Bodenrecht vom 4. Oktober 1993 (VBB).

> Anhang I zur VBB, Anleitung für die Schätzung des landwirtschaftlichen Ertragswertes vom 31. Januar 2018

4.5 Anhang

4.5.1 Verkehrslage Wohnhaus

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	Roggliswil	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		

01.01.2024

5. Verkehrswertschatzungen und Weiteres

Die Abteilung Immobilienbewertung erstellt Verkehrswertschatzungen in folgenden Fällen:

Ermittlung des Verkehrswerts eines Grundstücks

› im Auftrag von kantonalen oder kommunalen Behörden

› im Auftrag der Steuerbehörden im Zusammenhang mit Sondersteuern oder Überführungen ins Privatvermögen

› im Auftrag von Privaten für die Bestimmung des anrechenbaren Werts im Zusammenhang mit einer Erbteilung (ZGB 617 ff.)

Vornahme einer provisorischen Ertragswertschatzung nach BGBB für landwirtschaftliche Grundstücke für die Berechnung der Belastungsgrenze im Auftrag von Privaten.

Für kostenpflichtige Verkehrswertschatzungen gilt der "Gebührentarif und Kostenverordnung für die Staatsverwaltung" (SRL Nr. 681).

Katasterwertverteilung
Katasterwertverteilung ist gemäss §48b Abs. 2 StG Aufgabe der Dienststelle Steuern.

01.01.2024

6. Gebühren

Übersicht

Thema	Regelung (ab 1. Januar 2022)
Einsprache	Schatzungsverfahren wurde in das Veranlagungsverfahren integriert; dieses ist grundsätzlich kostenlos. Ausnahme: Kosten können jedoch auferlegt werden, wenn mutwillig eine unzulässige oder offensichtlich unbegründete Einsprache erhoben wird (vgl. § 157 Abs. 2 Satz 2 StG).
Schatzungen auf Antrag / beschleunigtes Verfahren; z.B. bei Hofübergaben, etc.	Mit Wegfall der Verordnung über die Gebühren im Schatzungswesen (SRL Nr. 686) ist ein beschleunigtes Verfahren grundsätzlich nicht mehr vorgesehen. Ausnahmsweise und bei organisatorischen Möglichkeiten können Schatzungen vorgezogen werden; diese bleiben ohne Kostenfolge.
Schatzungen nach BGBB (auch vorläufige Schatzungen)	Kosten werden nach Aufwand bemessen (gestützt auf § 2 des Gebührentarifs und der Kostenverordnung für die Staatsverwaltung; SRL Nr. 681, GKVO); bei komplexen Verhältnissen und hohem Aufwand werden die Gebühren angemessen erhöht.
Schatzungen nach ZGB (erbrechtliche Schatzungen)	Auftrag erfolgt durch Teilungsbehörden, Erben, Willensvollstrecker, etc. Es handelt sich um eine Berechnung des Verkehrswerts (Marktwert) als Anrechnungswert für die Erbteilung. Das Gutachten wird den Erben in Rechnung gestellt (§ 2 GKVO).
Verkehrswertschatzungen für Behörden (§ 48b Abs. 2 lit. d StG)	Auftrag erfolgt durch kantonale oder kommunale Behörden (Gemeinden, Gerichte, etc.). Es handelt sich um eine Berechnung des Verkehrswerts (Marktwert). Das Gutachten wird den Auftraggebenden in Rechnung gestellt (§ 2 GKVO).
Verkehrswertschatzung für Steuerzwecke (§ 48b Abs. 2 lit. d StG)	Wird von den Veranlagungsbehörden insbesondere für die Überführungen von Geschäfts- ins Privatvermögen, für die Feststellung geldwerter Leistungen und für die Festlegung von Verkehrswerten gemäss Grundstückgewinn- und Handänderungssteuergesetz benötigt. In Auftrag gegebene Schatzungen sind bei erfolgten Überführungen kostenlos, bei nicht erfolgten Überführungen werden sie der Eigentümerschaft in Rechnung gestellt.
Mietwertexpertisen	Auftrag erfolgt durch interne Fachabteilungen und Gemeindesteuerämter. Es handelt sich um eine Marktmietwertexpertise für Steuerzwecke (i.d.R. bei Einsprachen gegen den Mietwert) ohne Kostenfolge.
Gebühren für Auskünfte	Gebührenansätze gem. § 2 GKVO; bei Aufwand unter 2 Stunden ohne Kostenfolge.
Fahrten, Kopien, Binden, Fotos, Porto, etc.	Versand von Dokumenten erfolgt grundsätzlich per verschlüsseltem Mail und bei Aufwand unter 2 Stunden ohne Kostenfolge.

18.04.2024

7. Übergangsbestimmungen

Der Regierungsrat hat die gesetzlichen Bestimmungen der neuen Schatzungsmethode per 1.1.2022 in Kraft gesetzt.

Die Miet- und Katasterwerte nach bisherigem Recht bleiben bis zu einer Bewertung nach neuem Recht bestehen (Art. 259d StG).

Bewertungen von bis Ende 2021 eingetretenen Veränderungen erfolgen nach neuem Recht, sofern kein Antrag auf Bewertung nach bisherigem Recht gestellt wird.

KANTON
LUZERN

01.01.2024

8. Anhang

> Anhang 1: Landwerte Ein- bis Dreifamilienhäuser PDF

> Anhang 2: Landwerte Stockwerkeigentum je Ausnützungsklasse PDF

> Anhang 3: Landwerte Gewerbe und Industrie PDF

> Anhang 4: Glossar PDF

Landwerte in CHF / m^2 Ein-, Zwei- und Dreifamilienhäuser										
Gemeinde	**Landwertzonen**									
	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
Adligenswil	810	730	650	570	490					
Aesch (LU)	560	500	440	380	320	260				
Alberswil	320	260	200	140						
Altbüron	380	330	280	230	180					
Altishofen	470	410	350	290	230					
Altwis	300	250	200	150						
Ballwil	580	510	440	370	300					
Beromünster	600	530	460	390	320	250	180			
Buchrain	760	690	620	550	480	410				
Büron	320	260	200	140						
Buttisholz	450	390	330	270	210					
Dagmersellen	500	440	380	320	260	200	140			
Dierikon	700	640	580	520	460	400				
Doppleschwand	300	250	200	150						
Ebersecken	300	250	200	150						
Ebikon	900	820	740	660	580	500				
Egolzwil	520	450	380	310	240					
Eich	1110	990	870	750	630	510				
Emmen	940	860	780	700	620	540				
Entlebuch	440	380	320	260	200					
Ermensee	430	370	310	250	190					
Eschenbach (LU)	790	710	630	550	470	390				
Escholzmatt-Marbach	240	190	140	90						
Ettiswil	330	270	210	150						
Fischbach	220	170	120							
Flühli	220	160	100							
Gettnau	420	370	320	270	220					
Geuensee	640	550	460	370	280					
Gisikon	790	710	630	550	470					
Greppen	1800	790	700	610	520	430				
Grossdietwil	270	210	150							
Grosswangen	480	420	360	300	240					
Hasle (LU)	300	240	180	120						
Hergiswil bei Willisau	320	260	200	140						
Hildisrieden	830	730	630	530	430					
Hitzkirch	660	590	520	450	380	310	240			
Hochdorf	700	630	560	490	420	350				
Hohenrain	750	670	590	510	430	350				
Honau	770	690	610	530	450					
Horw	2500	1430	1320	1210	1100	990	880			
Inwil	700	630	560	490	420	350				
Knutwil	730	630	530	430	330					
Kriens	940	840	740	640	540					
Luthern	230	170	110							
Luzern	2210	2010	1810	1610	1410	1210	1010	810	610	410
Malters	490	430	370	310	250					
Mauensee	600	520	440	360	280					
Meggen	2800	1620	1480	1340	1200	1060				

Landwerte in CHF / m^2 Ein-, Zwei- und Dreifamilienhäuser										
Gemeinde	**Landwertzonen**									
	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
Meierskappel	1500	770	680	590	500	410				
Menznau	380	330	280	230	180					
Nebikon	370	310	250	190						
Neuenkirch	790	690	590	490	390					
Nottwil	860	770	680	590	500	410				
Oberkirch	720	650	580	510	440	370				
Pfaffnau	330	270	210	150						
Rain	760	680	600	520	440	360				
Reiden	530	470	410	350	290	230	170			
Rickenbach (LU)	440	380	320	260	200					
Roggliswil	260	200	140							
Römerswil	660	590	520	450	380	310				
Romoos	160	90								
Root	680	600	520	440	360					
Rothenburg	890	810	730	650	570	490				
Ruswil	540	480	420	360	300	240				
Schenkon	890	810	730	650	570	490				
Schlierbach	320	270	220	170	120					
Schongau	440	380	320	260	200					
Schötz	560	490	420	350	280	210	140			
Schüpfheim	340	280	220	160						
Schwarzenberg	490	430	370	310	250					
Sempach	730	630	530	430	330					
Sursee	850	770	690	610	530	450				
Triengen	500	450	400	350	300	250	200			
Udligenswil	1100	970	840	710	580					
Ufhusen	320	260	200	140						
Vitznau	1600	1180	1020	860	700	540	380			
Wauwil	560	490	420	350	280					
Weggis	2000	1430	1270	1110	950	790	630			
Werthenstein	400	350	300	250	200					
Wikon	410	350	290	230						
Willisau	560	500	440	380	320	260				
Wolhusen	480	430	380	330	280	230				
Zell (LU)	320	260	200	140						

Finanzdepartement

Dienststelle Steuern

Landwerte in CHF / m²	Stockwerkeigentum je Ausnützungsklasse									
	Ausnützungsklasse 0.25									
Gemeinde	Landwertzonen									
	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
Adligenswil	720	650	580	510	440					
Aesch (LU)	500	450	390	340	280	230				
Alberswil	280	230	180	120						
Altbüron	340	290	250	200	160					
Altishofen	420	360	310	260	200					
Altwis	270	220	180	130						
Ballwil	520	450	390	330	270					
Beromünster	540	470	410	350	280	220	160			
Buchrain	680	620	550	490	430	360				
Büron	280	230	180	120						
Buttisholz	400	350	290	240	180					
Dagmersellen	450	390	340	280	230	180	120			
Dierikon	630	570	520	460	410	360				
Doppleschwand	270	220	180	130						
Ebersecken	270	220	180	130						
Ebikon	810	730	660	590	520	450				
Egolzwil	460	400	340	270	210					
Eich	990	890	780	670	560	450				
Emmen	840	770	700	630	550	480				
Entlebuch	390	340	280	230	180					
Ermensee	380	330	270	220	170					
Eschenbach (LU)	710	630	560	490	420	350				
Escholzmatt-Marbach	210	170	120	80						
Ettiswil	290	240	180	130						
Fischbach	190	150	100							
Flühli	190	140	90							
Gettnau	370	330	280	240	190					
Geuensee	570	490	410	330	250					
Gisikon	710	630	560	490	420					
Greppen	790	710	630	540	460	380				
Grossdietwil	240	180	130							
Grosswangen	430	370	320	270	210					
Hasle (LU)	270	210	160	100						
Hergiswil bei Willisau	280	230	180	120						
Hildisrieden	740	650	560	470	380					
Hitzkirch	590	530	460	400	340	270	210			
Hochdorf	630	560	500	440	370	310				
Hohenrain	670	600	530	450	380	310				
Honau	690	620	540	470	400					
Horw	1380	1280	1180	1080	990	890	790			
Inwil	630	560	500	440	370	310				
Knutwil	650	560	470	380	290					

Landwerte in CHF / m^2	Stockwerkeigentum je Ausnützungsklasse									
Gemeinde	Ausnützungsklasse 0.25 Landwertzonen									
	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
Kriens	840	750	660	570	480					
Luthern	200	150	90							
Luzern	1980	1800	1620	1440	1260	1080	900	720	540	360
Malters	440	380	330	270	220					
Mauensee	540	460	390	320	250					
Meggen	1580	1450	1330	1200	1080	950				
Meierskappel	770	690	610	530	450	360				
Menznau	340	290	250	200	160					
Nebikon	330	270	220	170						
Neuenkirch	710	620	530	440	350					
Nottwil	770	690	610	530	450	360				
Oberkirch	640	580	520	450	390	330				
Pfaffnau	290	240	180	130						
Rain	680	610	540	460	390	320				
Reiden	470	420	360	310	260	200	150			
Rickenbach (LU)	390	340	280	230	180					
Roggliswil	230	180	120							
Römerswil	590	530	460	400	340	270				
Romoos	140	80								
Root	610	540	460	390	320					
Rothenburg	800	720	650	580	510	440				
Ruswil	480	430	370	320	270	210				
Schenkon	800	720	650	580	510	440				
Schlierbach	280	240	190	150	100					
Schongau	390	340	280	230	180					
Schötz	500	440	370	310	250	180	120			
Schüpfheim	300	250	190	140						
Schwarzenberg	440	380	330	270	220					
Sempach	650	560	470	380	290					
Sursee	760	690	620	540	470	400				
Triengen	450	400	360	310	270	220	180			
Udligenswil	990	870	750	630	520					
Ufhusen	280	230	180	120						
Vitznau	1200	1060	910	770	630	480	340			
Wauwil	500	440	370	310	250					
Weggis	1430	1280	1140	990	850	710	560			
Werthenstein	360	310	270	220	180					
Wikon	360	310	260	200						
Willisau	500	450	390	340	280	230				
Wolhusen	430	380	340	290	250	200				
Zell (LU)	280	230	180	120						

Landwerte in CHF / m^2	Stockwerkeigentum je Ausnützungsklasse									
Gemeinde	Ausnützungsklasse 0.4 Landwertzonen									
	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
Adligenswil	990	890	790	690	590					
Aesch (LU)	680	610	530	460	390	310				
Alberswil	390	310	240	170						
Altbüron	460	400	340	280	220					
Altishofen	570	500	420	350	280					
Altwis	360	300	240	180						
Ballwil	700	620	530	450	360					
Beromünster	730	640	560	470	390	300	220			
Buchrain	930	840	750	670	580	500				
Büron	390	310	240	170						
Buttisholz	550	470	400	330	250					
Dagmersellen	610	530	460	390	310	240	170			
Dierikon	850	780	700	630	560	480				
Doppleschwand	360	300	240	180						
Ebersecken	360	300	240	180						
Ebikon	1100	1000	900	800	700	610				
Egolzwil	630	550	460	370	290					
Eich	1350	1210	1060	910	770	620				
Emmen	1150	1050	950	850	750	660				
Entlebuch	530	460	390	310	240					
Ermensee	520	450	370	300	230					
Eschenbach (LU)	960	860	770	670	570	470				
Escholzmatt-Marbach	290	230	170	110						
Ettiswil	400	330	250	180						
Fischbach	260	200	140							
Flühli	260	190	120							
Gettnau	510	450	390	330	260					
Geuensee	780	670	560	450	340					
Gisikon	960	860	770	670	570					
Greppen	1070	960	850	740	630	520				
Grossdietwil	330	250	180							
Grosswangen	580	510	440	360	290					
Hasle (LU)	360	290	220	140						
Hergiswil bei Willisau	390	310	240	170						
Hildisrieden	1010	890	770	640	520					
Hitzkirch	800	720	630	550	460	370	290			
Hochdorf	850	770	680	590	510	420				
Hohenrain	910	820	720	620	520	420				
Honau	940	840	740	640	550					
Horw	1880	1750	1610	1480	1340	1210	1070			
Inwil	850	770	680	590	510	420				
Knutwil	890	770	640	520	400					

Landwerte in CHF / m^2	Stockwerkeigentum je Ausnützungsklasse									
Gemeinde	Ausnützungsklasse 0.4 Landwertzonen									
	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
Kriens	1150	1020	900	780	660					
Luthern	280	200	130							
Luzern	2700	2460	2210	1970	1720	1480	1230	990	740	500
Malters	590	520	450	370	300					
Mauensee	730	630	530	440	340					
Meggen	2150	1980	1810	1640	1460	1290				
Meierskappel	1050	940	830	720	610	500				
Menznau	460	400	340	280	220					
Nebikon	450	370	300	230						
Neuenkirch	960	840	720	590	470					
Nottwil	1050	940	830	720	610	500				
Oberkirch	880	790	700	620	530	450				
Pfaffnau	400	330	250	180						
Rain	930	830	730	630	530	440				
Reiden	640	570	500	420	350	280	200			
Rickenbach (LU)	530	460	390	310	240					
Roggliswil	310	240	170							
Römerswil	800	720	630	550	460	370				
Romoos	190	110								
Root	830	730	630	530	440					
Rothenburg	1080	990	890	790	690	590				
Ruswil	660	580	510	440	360	290				
Schenkon	1080	990	890	790	690	590				
Schlierbach	390	330	260	200	140					
Schongau	530	460	390	310	240					
Schötz	680	590	510	420	340	250	170			
Schüpfheim	410	340	260	190						
Schwarzenberg	590	520	450	370	300					
Sempach	890	770	640	520	400					
Sursee	1040	940	840	740	640	550				
Triengen	610	550	480	420	360	300	240			
Udligenswil	1340	1180	1020	860	700					
Ufhusen	390	310	240	170						
Vitznau	1640	1440	1240	1050	850	660	460			
Wauwil	680	590	510	420	340					
Weggis	1940	1750	1550	1350	1160	960	770			
Werthenstein	480	420	360	300	240					
Wikon	500	420	350	280						
Willisau	680	610	530	460	390	310				
Wolhusen	580	520	460	400	340	280				
Zell (LU)	390	310	240	170						

Landwerte in CHF / m^2	Stockwerkeigentum je Ausnützungsklasse									
Gemeinde	Ausnützungsklasse 0.6 Landwertzonen									
	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
Adligenswil	1260	1130	1010	880	760					
Aesch (LU)	870	780	680	590	490	400				
Alberswil	490	400	310	210						
Altbüron	590	510	430	350	280					
Altishofen	730	630	540	450	350					
Altwis	460	390	310	230						
Ballwil	900	790	680	570	460					
Beromünster	930	820	710	600	490	390	280			
Buchrain	1180	1070	960	850	740	630				
Büron	490	400	310	210						
Buttisholz	700	600	510	420	320					
Dagmersellen	780	680	590	490	400	310	210			
Dierikon	1090	990	900	810	710	620				
Doppleschwand	460	390	310	230						
Ebersecken	460	390	310	230						
Ebikon	1400	1270	1150	1020	900	780				
Egolzwil	810	700	590	480	370					
Eich	1730	1540	1350	1170	980	790				
Emmen	1460	1340	1210	1090	960	840				
Entlebuch	680	590	490	400	310					
Ermensee	670	570	480	390	290					
Eschenbach (LU)	1230	1100	980	850	730	600				
Escholzmatt-Marbach	370	290	210	140						
Ettiswil	510	420	320	230						
Fischbach	340	260	180							
Flühli	340	240	150							
Gettnau	650	570	490	420	340					
Geuensee	990	850	710	570	430					
Gisikon	1230	1100	980	850	730					
Greppen	1370	1230	1090	950	810	670				
Grossdietwil	420	320	230							
Grosswangen	740	650	560	460	370					
Hasle (LU)	460	370	280	180						
Hergiswil bei Willisau	490	400	310	210						
Hildisrieden	1290	1130	980	820	670					
Hitzkirch	1020	920	810	700	590	480	370			
Hochdorf	1090	980	870	760	650	540				
Hohenrain	1170	1040	920	790	670	540				
Honau	1200	1070	950	820	700					
Horw	2400	2230	2050	1880	1710	1540	1370			
Inwil	1090	980	870	760	650	540				
Knutwil	1130	980	820	670	510					

Landwerte in CHF / m²	Stockwerkeigentum je Ausnützungsklasse									
Gemeinde	Ausnützungsklasse 0.6 Landwertzonen									
	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
Kriens	1460	1310	1150	990	840					
Luthern	350	260	170							
Luzern	3440	3130	2820	2510	2200	1880	1570	1260	950	630
Malters	760	670	570	480	390					
Mauensee	930	810	680	560	430					
Meggen	2740	2520	2300	2090	1870	1650				
Meierskappel	1340	1200	1060	920	780	630				
Menznau	590	510	430	350	280					
Nebikon	570	480	390	290						
Neuenkirch	1230	1070	920	760	600					
Nottwil	1340	1200	1060	920	780	630				
Oberkirch	1120	1010	900	790	680	570				
Pfaffnau	510	420	320	230						
Rain	1180	1060	930	810	680	560				
Reiden	820	730	630	540	450	350	260			
Rickenbach (LU)	680	590	490	400	310					
Roggliswil	400	310	210							
Römerswil	1020	920	810	700	590	480				
Romoos	240	140								
Root	1060	930	810	680	560					
Rothenburg	1380	1260	1130	1010	880	760				
Ruswil	840	740	650	560	460	370				
Schenkon	1380	1260	1130	1010	880	760				
Schlierbach	490	420	340	260	180					
Schongau	680	590	490	400	310					
Schötz	870	760	650	540	430	320	210			
Schüpfheim	530	430	340	240						
Schwarzenberg	760	670	570	480	390					
Sempach	1130	980	820	670	510					
Sursee	1320	1200	1070	950	820	700				
Triengen	780	700	620	540	460	390	310			
Udligenswil	1710	1510	1310	1100	900					
Ufhusen	490	400	310	210						
Vitznau	2090	1840	1590	1340	1090	840	590			
Wauwil	870	760	650	540	430					
Weggis	2480	2230	1980	1730	1480	1230	980			
Werthenstein	620	540	460	390	310					
Wikon	630	540	450	350						
Willisau	870	780	680	590	490	400				
Wolhusen	740	670	590	510	430	350				
Zell (LU)	490	400	310	210						

Landwerte in CHF / m^2	Stockwerkeigentum je Ausnützungsklasse									
Gemeinde	Ausnützungsklasse 0.8 Landwertzonen									
	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
Adligenswil	1430	1290	1140	1000	860					
Aesch (LU)	990	880	770	670	560	450				
Alberswil	560	450	350	240						
Altbüron	670	580	490	400	310					
Altishofen	830	720	610	510	400					
Altwis	530	440	350	260						
Ballwil	1020	900	770	650	530					
Beromünster	1060	930	810	680	560	440	310			
Buchrain	1340	1220	1090	970	840	720				
Büron	560	450	350	240						
Buttisholz	790	680	580	470	370					
Dagmersellen	880	770	670	560	450	350	240			
Dierikon	1230	1130	1020	910	810	700				
Doppleschwand	530	440	350	260						
Ebersecken	530	440	350	260						
Ebikon	1590	1450	1300	1160	1020	880				
Egolzwil	910	790	670	540	420					
Eich	1960	1750	1530	1320	1110	900				
Emmen	1660	1520	1370	1230	1090	950				
Entlebuch	770	670	560	450	350					
Ermensee	760	650	540	440	330					
Eschenbach (LU)	1390	1250	1110	970	830	680				
Escholzmatt-Marbach	420	330	240	150						
Ettiswil	580	470	370	260						
Fischbach	380	300	210							
Flühli	380	280	170							
Gettnau	740	650	560	470	380					
Geuensee	1130	970	810	650	490					
Gisikon	1390	1250	1110	970	830					
Greppen	1550	1390	1230	1070	910	760				
Grossdietwil	470	370	260							
Grosswangen	840	740	630	530	420					
Hasle (LU)	530	420	310	210						
Hergiswil bei Willisau	560	450	350	240						
Hildisrieden	1460	1290	1110	930	760					
Hitzkirch	1160	1040	910	790	670	540	420			
Hochdorf	1230	1110	990	860	740	610				
Hohenrain	1320	1180	1040	900	760	610				
Honau	1360	1220	1070	930	790					
Horw	2720	2520	2330	2140	1940	1750	1550			
Inwil	1230	1110	990	860	740	610				
Knutwil	1290	1110	930	760	580					

Landwerte in CHF / m^2	Stockwerkeigentum je Ausnützungsklasse									
Gemeinde	Ausnützungsklasse 0.8 Landwertzonen									
	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
Kriens	1660	1480	1300	1130	950					
Luthern	400	300	190							
Luzern	3900	3550	3200	2840	2490	2140	1780	1430	1070	720
Malters	860	760	650	540	440					
Mauensee	1060	910	770	630	490					
Meggen	3110	2860	2610	2370	2120	1870				
Meierskappel	1520	1360	1200	1040	880	720				
Menznau	670	580	490	400	310					
Nebikon	650	540	440	330						
Neuenkirch	1390	1220	1040	860	680					
Nottwil	1520	1360	1200	1040	880	720				
Oberkirch	1270	1140	1020	900	770	650				
Pfaffnau	580	470	370	260						
Rain	1340	1200	1060	910	770	630				
Reiden	930	830	720	610	510	400	300			
Rickenbach (LU)	770	670	560	450	350					
Roggliswil	450	350	240							
Römerswil	1160	1040	910	790	670	540				
Romoos	280	150								
Root	1200	1060	910	770	630					
Rothenburg	1570	1430	1290	1140	1000	860				
Ruswil	950	840	740	630	530	420				
Schenkon	1570	1430	1290	1140	1000	860				
Schlierbach	560	470	380	300	210					
Schongau	770	670	560	450	350					
Schötz	990	860	740	610	490	370	240			
Schüpfheim	600	490	380	280						
Schwarzenberg	860	760	650	540	440					
Sempach	1290	1110	930	760	580					
Sursee	1500	1360	1220	1070	930	790				
Triengen	880	790	700	610	530	440	350			
Udligenswil	1940	1710	1480	1250	1020					
Ufhusen	560	450	350	240						
Vitznau	2370	2080	1800	1520	1230	950	670			
Wauwil	990	860	740	610	490					
Weggis	2810	2520	2240	1960	1680	1390	1110			
Werthenstein	700	610	530	440	350					
Wikon	720	610	510	400						
Willisau	990	880	770	670	560	450				
Wolhusen	840	760	670	580	490	400				
Zell (LU)	560	450	350	240						

Landwerte in CHF / m²	Stockwerkeigentum je Ausnützungsklasse									
Gemeinde	Ausnützungsklasse 1.0 Landwertzonen									
	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
Adligenswil	1520	1370	1220	1070	920					
Aesch (LU)	1050	930	820	710	600	480				
Alberswil	600	480	370	260						
Altbüron	710	620	520	430	330					
Altishofen	880	770	650	540	430					
Altwis	560	460	370	280						
Ballwil	1080	950	820	690	560					
Beromünster	1120	990	860	730	600	460	330			
Buchrain	1420	1290	1160	1030	900	770				
Büron	600	480	370	260						
Buttisholz	840	730	620	500	390					
Dagmersellen	930	820	710	600	480	370	260			
Dierikon	1310	1200	1080	970	860	750				
Doppleschwand	560	460	370	280						
Ebersecken	560	460	370	280						
Ebikon	1690	1540	1390	1240	1080	930				
Egolzwil	970	840	710	580	450					
Eich	2080	1860	1630	1400	1180	950				
Emmen	1760	1610	1460	1310	1160	1010				
Entlebuch	820	710	600	480	370					
Ermensee	800	690	580	460	350					
Eschenbach (LU)	1480	1330	1180	1030	880	730				
Escholzmatt-Marbach	450	350	260	160						
Ettiswil	620	500	390	280						
Fischbach	410	310	220							
Flühli	410	300	180							
Gettnau	780	690	600	500	410					
Geuensee	1200	1030	860	690	520					
Gisikon	1480	1330	1180	1030	880					
Greppen	1650	1480	1310	1140	970	800				
Grossdietwil	500	390	280							
Grosswangen	900	780	670	560	450					
Hasle (LU)	560	450	330	220						
Hergiswil bei Willisau	600	480	370	260						
Hildisrieden	1550	1370	1180	990	800					
Hitzkirch	1240	1100	970	840	710	580	450			
Hochdorf	1310	1180	1050	920	780	650				
Hohenrain	1400	1250	1100	950	800	650				
Honau	1440	1290	1140	990	840					
Horw	2890	2680	2480	2270	2060	1860	1650			
Inwil	1310	1180	1050	920	780	650				
Knutwil	1370	1180	990	800	620					

Landwerte in CHF / m²	Stockwerkeigentum je Ausnützungsklasse									
Gemeinde	Ausnützungsklasse 1.0 Landwertzonen									
	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
Kriens	1760	1570	1390	1200	1010					
Luthern	430	310	200							
Luzern	4150	3770	3400	3020	2640	2270	1890	1520	1140	770
Malters	920	800	690	580	460					
Mauensee	1120	970	820	670	520					
Meggen	3300	3040	2780	2510	2250	1990				
Meierskappel	1610	1440	1270	1100	930	770				
Menznau	710	620	520	430	330					
Nebikon	690	580	460	350						
Neuenkirch	1480	1290	1100	920	730					
Nottwil	1610	1440	1270	1100	930	770				
Oberkirch	1350	1220	1080	950	820	690				
Pfaffnau	620	500	390	280						
Rain	1420	1270	1120	970	820	670				
Reiden	990	880	770	650	540	430	310			
Rickenbach (LU)	820	710	600	480	370					
Roggliswil	480	370	260							
Römerswil	1240	1100	970	840	710	580				
Romoos	300	160								
Root	1270	1120	970	820	670					
Rothenburg	1670	1520	1370	1220	1070	920				
Ruswil	1010	900	780	670	560	450				
Schenkon	1670	1520	1370	1220	1070	920				
Schlierbach	600	500	410	310	220					
Schongau	820	710	600	480	370					
Schötz	1050	920	780	650	520	390	260			
Schüpfheim	630	520	410	300						
Schwarzenberg	920	800	690	580	460					
Sempach	1370	1180	990	800	620					
Sursee	1590	1440	1290	1140	990	840				
Triengen	930	840	750	650	560	460	370			
Udligenswil	2060	1820	1570	1330	1080					
Ufhusen	600	480	370	260						
Vitznau	2510	2210	1910	1610	1310	1010	710			
Wauwil	1050	920	780	650	520					
Weggis	2980	2680	2380	2080	1780	1480	1180			
Werthenstein	750	650	560	460	370					
Wikon	770	650	540	430						
Willisau	1050	930	820	710	600	480				
Wolhusen	900	800	710	620	520	430				
Zell (LU)	600	480	370	260						

Landwerte in CHF / m²	Stockwerkeigentum je Ausnützungsklasse									
Gemeinde	Ausnützungsklasse 1.2 Landwertzonen									
	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
Adligenswil	1550	1390	1240	1090	930					
Aesch (LU)	1070	950	840	720	610	490				
Alberswil	610	490	380	260						
Altbüron	720	630	530	440	340					
Altishofen	900	780	670	550	440					
Altwis	570	470	380	280						
Ballwil	1110	970	840	700	570					
Beromünster	1150	1010	880	740	610	470	340			
Buchrain	1450	1320	1180	1050	920	780				
Büron	610	490	380	260						
Buttisholz	860	740	630	510	400					
Dagmersellen	950	840	720	610	490	380	260			
Dierikon	1340	1220	1110	990	880	760				
Doppleschwand	570	470	380	280						
Ebersecken	570	470	380	280						
Ebikon	1720	1570	1410	1260	1110	950				
Egolzwil	990	860	720	590	460					
Eich	2120	1890	1660	1430	1200	970				
Emmen	1800	1640	1490	1340	1180	1030				
Entlebuch	840	720	610	490	380					
Ermensee	820	700	590	470	360					
Eschenbach (LU)	1510	1360	1200	1050	900	740				
Escholzmatt-Marbach	460	360	260	170						
Ettiswil	630	510	400	280						
Fischbach	420	320	230							
Flühli	420	300	190							
Gettnau	800	700	610	510	420					
Geuensee	1220	1050	880	700	530					
Gisikon	1510	1360	1200	1050	900					
Greppen	1680	1510	1340	1160	990	820				
Grossdietwil	510	400	280							
Grosswangen	920	800	690	570	460					
Hasle (LU)	570	460	340	230						
Hergiswil bei Willisau	610	490	380	260						
Hildisrieden	1590	1390	1200	1010	820					
Hitzkirch	1260	1130	990	860	720	590	460			
Hochdorf	1340	1200	1070	930	800	670				
Hohenrain	1430	1280	1130	970	820	670				
Honau	1470	1320	1160	1010	860					
Horw	2950	2740	2530	2310	2100	1890	1680			
Inwil	1340	1200	1070	930	800	670				
Knutwil	1390	1200	1010	820	630					

Landwerte in CHF / m^2	Stockwerkeigentum je Ausnützungsklasse									
Gemeinde	Ausnützungsklasse 1.2 Landwertzonen									
	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
Kriens	1800	1610	1410	1220	1030					
Luthern	440	320	210							
Luzern	4230	3850	3460	3080	2700	2310	1930	1550	1160	780
Malters	930	820	700	590	470					
Mauensee	1150	990	840	690	530					
Meggen	3370	3100	2830	2560	2300	2030				
Meierskappel	1640	1470	1300	1130	950	780				
Menznau	720	630	530	440	340					
Nebikon	700	590	470	360						
Neuenkirch	1510	1320	1130	930	740					
Nottwil	1640	1470	1300	1130	950	780				
Oberkirch	1380	1240	1110	970	840	700				
Pfaffnau	630	510	400	280						
Rain	1450	1300	1150	990	840	690				
Reiden	1010	900	780	670	550	440	320			
Rickenbach (LU)	840	720	610	490	380					
Roggliswil	490	380	260							
Römerswil	1260	1130	990	860	720	590				
Romoos	300	170								
Root	1300	1150	990	840	690					
Rothenburg	1700	1550	1390	1240	1090	930				
Ruswil	1030	920	800	690	570	460				
Schenkon	1700	1550	1390	1240	1090	930				
Schlierbach	610	510	420	320	230					
Schongau	840	720	610	490	380					
Schötz	1070	930	800	670	530	400	260			
Schüpfheim	650	530	420	300						
Schwarzenberg	930	820	700	590	470					
Sempach	1390	1200	1010	820	630					
Sursee	1620	1470	1320	1160	1010	860				
Triengen	950	860	760	670	570	470	380			
Udligenswil	2100	1850	1610	1360	1110					
Ufhusen	610	490	380	260						
Vitznau	2560	2260	1950	1640	1340	1030	720			
Wauwil	1070	930	800	670	530					
Weggis	3040	2740	2430	2120	1820	1510	1200			
Werthenstein	760	670	570	470	380					
Wikon	780	670	550	440						
Willisau	1070	950	840	720	610	490				
Wolhusen	920	820	720	630	530	440				
Zell (LU)	610	490	380	260						

Landwerte in CHF / m^2 Gewerbe- und Industrieobekte		
Gemeinde	Landwert	Bemerkungen
Adligenswil	300	
Aesch	200	
Alberswil	150	
Altbüron	125	
Altishofen	200	
Altwis	175	
Ballwil	250	
Beromünster	125-175	Beromünster (175), Neudorf (175), Gunzwil (175), Schwarzenbach (125)
Buchrain	400	
Büron	175	
Buttisholz	175	
Dagmersellen	100-200	Dagmersellen (200), Uffikon (175), Buchs (100)
Dierikon	400	
Doppleschwand	135	
Ebersecken	75	
Ebikon	400	
Egolzwil	175	
Eich	450	
Emmen	300	
Entlebuch	150	
Ermensee	150	
Eschenbach	300	
Escholzmatt-Marbach	75-100	Escholzmatt (100), Marbach (75)
Ettiswil	125-175	Ettiswil (175), Kottwil (125)
Fischbach	100	
Flühli	75	
Gettnau	125	
Geuensee	200	
Gisikon	300	
Greppen	300	
Grossdietwil	100	
Grosswangen	150	
Hasle	150	
Hergiswil bei Willisau	100	
Hildisrieden	175	
Hitzkirch	75-200	Hitzkirch (200), Gelfingen (200), Mosen (175), Sulz (150), Müswangen (150), Hämikon (150), Retschwil (75)
Hochdorf	300	
Hohenrain	150-175	Hohenrain (200), Lieli (150)
Honau	300	
Horw	400	
Inwil	400	
Knutwil	200	
Kriens	300-600	Kriens Ost (600), Kriens West (300)
Luthern	75	
Luzern	400-600	Luzern (600), Littau (400)
Malters	250	
Mauensee	100	

Landwerte in CHF / m^2 Gewerbe- und Industrieobekte		
Gemeinde	Landwert	Bemerkungen
Meggen	300	
Meierskappel	200	
Menznau	125	
Nebikon	175	
Neuenkirch	300	
Nottwil	300	
Oberkirch	300	
Pfaffnau	125	
Rain	400	
Reiden	150-250	Reiden (250), Langnau (250), Richenthal (150)
Rickenbach	200	
Roggliswil	125	
Römerswil	75-200	Römerswil (200), Herlisberg (75)
Romoos	75	
Root	350	
Rothenburg	400	
Ruswil	250	
Schenkon	250	
Schlierbach	125	
Schongau	150	
Schötz	75-175	Schötz (175), Ohmstal (75)
Schüpfheim	150	
Schwarzenberg	175	
Sempach	350	
Sursee	300-400	Sursee Ost (400), Sursee West (300)
Triengen	75-200	Winikon (200), Triengen (175), Wilihof (125), Kulmerau (75)
Udligenswil	300	
Ufhusen	100	
Vitznau	300	
Wauwil	125	
Weggis	300	
Werthenstein	150	
Wikon	225	
Willisau	250	
Wolhusen	150	
Zell	150	

Finanzdepartement
Dienststelle Steuern

Begriff	Definition
Allgemeine Anpassung	Alle 5 Jahre werden die Parameter (z.B.: Landwerte, Mietwertansätze, Kapitalisierungszinssätze, Pauschalen) überprüft und wenn nötig angepasst. Dies kann zur Folge haben, dass Kataster- und Mietwerte angepasst werden.
Altersentwertung	siehe Entwertung
Anlagekosten (Investitionskosten)	Kaufpreis oder Summe aller Aufwendungen gemäss BKP 0-9 (siehe Baukosten).
Anmerkungen	Siehe Grundbuch
Augenschein	Besichtigung des Objekts vor Ort zur Bewertung
Ausnützungsziffer	Die Ausnützungsziffer (AZ) ist die Verhältniszahl zwischen der anrechenbaren Geschossfläche (aGF) der Bauten und der anrechenbaren Grundstückfläche. Für die Landwertberechnungen werden die neurechtlichen Überbauungsziffern (ÜZ) auf die altrechtlichen AZ (nach altem PBG) umgerechnet. Im Ergebnis handelt es sich um eine theoretische AZ.
Ausnützungsklasse	Für Grundstücke mit Stockwerkeigentum werden pro Landwertzone je Gemeinde und in Abhängigkeit von der Ausnützungsklasse mehrere Landwerte festgesetzt. Die jeweilige Ausnützungsklasse bezieht sich auf die theoretisch mögliche Ausnützung. Die Zuteilung ist wie folgt: • Ausnützungsziffer AZ (nach altem PBG) bis 0.29 → Ausnützungsklasse 0.25 • Ausnützungsziffer AZ (nach altem PBG) 0.30 bis 0.499 → Ausnützungsklasse 0.40 • Ausnützungsziffer AZ (nach altem PBG) 0.50 bis 0.699 → Ausnützungsklasse 0.60 • Ausnützungsziffer AZ (nach altem PBG) 0.70 bis 0.899 → Ausnützungsklasse 0.80 • Ausnützungsziffer AZ (nach altem PBG) 0.90 bis 1.099 → Ausnützungsklasse 1.00 • Ausnützungsziffer AZ (nach altem PBG) ab 1.10 → Ausnützungsklasse 1.20
Bau- und Zonenreglement (BZR)	Das BZR enthält kommunale Bauvorschriften in Verbindung mit dem Zonenplan.
Baugesetz	siehe Planungs- und Baugesetz (PBG; SRL Nr. 735)
Baujahr	Das Baujahr entspricht dem Jahr, in welchem das Objekt erstellt wurde.
Baukosten	Die Baukosten entsprechen der Summe von Vorbereitungsarbeiten (BKP 1), Gebäude (BKP 2), Betriebseinrichtungen (BKP 3), Umgebungs- (BKP 4) und Baunebenkosten (BKP 5). Bei der Ermittlung des Katasterwerts werden die Kosten für BKP 4 + 5 beim Realwert nicht berücksichtigt.).

Begriff	Definition
Bauland	Bauland sind rechtskräftig einer Bauzone zugewiesene Grundstücke oder Teile davon.
Baunebenkosten (BKP 5)	Bewilligungen, Gebühren, Abgeltungen, Baukreditzinsen, Finanzierungskosten, Versicherungen, Erstvermietung- und Verkaufskosten (bei StWE)
Baurecht	Das Baurecht gibt Dritten die Möglichkeit, ein Grundstück oder einen näher umschriebenen Teil davon zu nutzen oder zu bebauen (Art. 675 ZGB). Ist das Baurecht selbständig und dauernd (mind. 30, max. 100 Jahre), kann es im Grundbuch als Grundstück aufgenommen werden. Es erhält in diesem Fall eine eigene Grundstücknummer (Art. 779 ZGB). • Die belastete Eigentümerschaft wird Baurechtsgeber genannt. • Die berechtigten Eigentümer werden als Baurechtsnehmer bezeichnet.
Baurechtszins	Periodisch zu leistendes Entgelt für das Baurecht. Wird die Abgeltung des Baurechts für die ganze Baurechtsdauer mit einer einmaligen Zahlung beglichen, wird diese als Einmalabgeltung bezeichnet. Für die Berechnung des Katasterwerts werden Baurechtszins, *Heimfallentschädigung und Wertbeitrag* bei der Bewertung von Baurechten nicht berücksichtigt.
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.
Bauzonen	Als Bauzonen werden Gebiete bezeichnet, welche nach kommunalen Bau- und Zonenreglement BZR bebaut werden können. Ihre Fläche wird durch den Zonenplan festgelegt.
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 eine betriebswirtschaftliche Einheit, so können diese gesamthaft bewertet werden. Der Gesamtwert kann auf die einzelnen Grundstücke ihrem Wert entsprechend verteilt werden.
Betriebseinrichtungen (BKP 3)	Fest eingebaute Einrichtungen (Energieinstallationen, Rolltreppen, Warenlifte, Kranbahnen, usw.), die in der Regel der spezialisierten Nutzung des Gebäudes dienen.

Begriff	Definition
Bewertung	Verfahren zur Festlegung des Vermögens- und Mietwerts zu Steuerzwecken. Synonym: (Kataster-) Schatzung
Bruttoeinkünfte (Rohertrag / Bruttomietertrag)	Als Bruttoeinkünfte gelten nachhaltig erzielbare 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.
Bruttorendite	Die Bruttorendite ist das Verhältnis der Mietzinseinnahmen (= Bruttoeinkünfte) zum Kaufpreis einer Immobilie.
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 • anderen Grundstücken siehe Grundbuch und Grunddienstbarkeit
Eigenmietwert/Mietwert	Als Mietwert im Sinne des Steuergesetzes gilt der Mietzins, den man für ein ganz oder teilweise selbst genutztes Objekt in gleicher Lage zu bezahlen hätte (Marktmiete). Bei selbstbewohnten Objekten, erfolgt auf dem Mietwert eine steuerliche Reduktion die zum → steuerbaren Mietwert führt (= Eigenmietwert).
Entwertung	Bei der Entwertung handelt es sich um die wertmässige Einbusse, die der Neubauwert seit der Erstellung zufolge Abnützung, Veralterung, Mängel und Schäden erlitten hat. Im Normalfall kommt die Höhe der Entwertung somit dem Betrage gleich, der theoretisch aufzuwenden wäre, um ein Objekt in den ursprünglichen Neuwertstand zu versetzen.
Entwertungsfaktor	Definierter Prozentsatz zur Berechnung der pauschalen Entwertung pro Jahr.
Erschliessungskosten (BKP 0)	Erschliessungskosten sind alle Aufwendungen für die Umwandlung von Rohbauland in vollerschlossenes Bauland.
Ertragswert	Der Ertragswert von nichtlandwirtschaftlichen Grundstücken ist der aus den jährlichen Nettomieterträgen (Mietwert/-ertrag) durch Kapitalisierung ermittelte Betrag. Der Ertragswert von land- und forstwirtschaftlichen Grundstücken wird nach den für die bundesrechtlichen Schatzungen geltenden Vorschriften ermittelt (Eidgenössische Schätzungsanleitung).
Ertragswertmethode	Schatzungsmethode bei der der Ertragswert für die Berechnung des Katasterwerts herangezogen wird.
Gebäudeversicherungswert (GVL-Wert)	Der Gebäudeversicherungswert ist der von der Kantonalen Gebäudeversicherung (GVL) festgesetzte Neuwert der versicherten Gebäude.

Begriff	Definition
Grundbuch	Das Grundbuch ist ein 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, die zu Lasten und/oder zu Gunsten von Grundstücken errichtet sind.
Grundstücke	Als Grundstücke werden Liegenschaften, selbständige und dauernde Rechte, Bergwerke sowie selbstständige Miteigentumsgrundstücke bezeichnet. Dabei wird für die Bewertung die grundbuchrechtliche, sachenrechtliche Sicht übernommen. Auf einem Grundstück können sich mehrere → Objekte befinden. Jedoch kann sich auch ein Objekt auf mehreren Grundstücken befinden. Dabei spricht man von einer → Betriebseinheit.
Grundstückmutation	Werden die Grenzen von Grundstücken durch Teilung, Vereinigung oder sonstwie verändert, führt dies zu einer neuen Bewertung der beteiligten Grundstücke.
Handänderungspreis	Effektiv bezahlter Verkaufspreis für ein Grundstück.
Kapitalisierung / Kapitalisierungszinssatz	Der Kapitalisierungssatz ist der Prozentsatz, mit dem der Ertragswert aus dem Nettomietertrag berechnet wird (Kapitalisierung). Er setzt sich zusammen aus den Kapitalkosten und den Bewirtschaftungskosten (Betriebskosten, Unterhaltskosten, Verwaltungskosten, Risiko für Mietzinsausfälle, Abschreibung/Rückstellung).
Katasterschatzung	Verfahren zur Festlegung des Katasterwerts eines Grundstücks Synonym: Bewertung
Katasterwert	Bezeichnung des für die steuerliche Betrachtung massgebenden Verkehrswertes eines Grundstücks im Kanton Luzern (= Vermögenssteuerwert). Dient als Grundlage für die Besteuerung des unbeweglichen Vermögens.
Kubatur	Die Kubatur ist der umbaute Raum eines Gebäudes in m^3 nach der SIA-Norm 416 (teilweise auch nach SIA 116) berechnet.

Begriff	Definition
Kubikmeterpreis	Der Kubikmeterpreis ist der entsprechende Durchschnittswert, der sich aus den mittleren, ortsüblichen Baukosten für einen m^3 umbauten Raumes ergibt. Kosten des Gebäudes (ohne Land, Erschliessungskosten, Nebenkosten) geteilt durch das Volumen des Gebäudes.
Landreserve	Als Landreserve wird die Fläche eines unternutzten Grundstücks betrachtet, welche ohne wesentliche Beeinträchtigung des bereits überbauten Teils der Liegenschaft abgetrennt und überbaut werden könnte. Diese Landreserve ist separat und mit dem vollen Landwert der entsprechenden Landwertzone zu bewerten. Der Landwert der Landreserve wird bei der Berechnung des Mietwerts nicht berücksichtigt.
Landwert	Festgesetzt in einem → Landwert pro m^2, richtet sich nach den Verkehrswerten für erschlossene Grundstücke an ähnlichen Lagen, unter Berücksichtigung der möglichen baulichen und wirtschaftlichen Nutzung.
Landwert pro m^2	Der Landwertzone zugeordneter Landwert pro m^2.
Landwertzone	Einteilung einer Gemeinde in verschiedene Zonen.
Landwirtschaftliche Grundstücke	Als landwirtschaftlich gilt ein Grundstück, wenn sein Erwerbspreis oder Anrechnungswert bei der letzten Handänderung durch die landwirtschaftliche Nutzung bestimmt wurde und wenn es landwirtschaftlich genutzt wird. Der Schatzungswert ist der nach dem eidgenössischen Schätzungsreglement ermittelte Ertragswert.
Marktmiete	Vergleichbare Miete für ein vergleichbares Objekt an ähnlicher Lage
Marktwert	Siehe Verkehrswert
Mieterinvestitionen	Als Mieterinvestitionen bezeichnet man durch die Mieterschaft vorgenommene wertvermehrende bauliche Veränderungen, die Bestandteil des Gebäudes und/oder des Grundstückes werden.
Mietwert	Als Mietwert im Sinne des Steuergesetzes gilt der Mietzins, den man für ein ganz oder teilweise selbst genutztes Objekt in gleicher Lage zu bezahlen hätte (Marktmiete). Bei selbstbewohnten Objekten, erfolgt auf dem Mietwert eine steuerliche Reduktion die zum steuerbaren Mietwert führt (= Eigenmietwert).
Mietwertansatz	Prozentualer Anteil des Realwerts der dem → Mietwert entspricht.

Begriff	Definition
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). Selbständiges Miteigentum: Die Anteile stehen individuell bestimmten Personen zu und können frei veräussert werden. Unselbständiges Miteigentum liegt dann vor, wenn die Miteigentumsanteile den jeweiligen Eigentümern bestimmter Grundstücke (= Hauptgrundstücken) zukommen. Der Eigentümer des Hauptgrundstücks ist damit stets auch Eigentümer des unselbstständigen Grundstücks. Die Miteigentumsanteile teilen dadurch fortan das rechtliche Schicksal der jeweiligen Hauptgrundstücke und sie können nur noch mit diesen veräussert werden.
Nettomietertrag	Der Nettomietertrag entspricht dem tatsächlichen Bruttomietertrag abzüglich den darin aufgeführten Mietnebenkosten.
Nettonutzfläche (NNF)	Die Nettonutzfläche entspricht der Fläche aller beheizten Räume mit einer Raumhöhe von mind. 1.50 m, welche sich objektiv zum Wohnen und Arbeiten eignen (inkl. Abstellräume/Reduits). Nicht zur Nettonutzfläche gerechnet werden die Grundrissflächen von: Wänden, Kaminen, Schächten, Balkonen und Aussenplätzen.
Neubauwert	Als Neubauwert 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, das dem Berechtigten ein Anrecht auf den Besitz, den Gebrauch und die volle Nutzung der Sache gibt.
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 (SRL Nr. 735).
Realwert	Der Realwert ist der geschätzte Substanzwert, berechnet auf den Stichtag der Bewertung. Er setzt sich zusammen aus dem Zeitbauwert von Bauten und des Landwerts.
Realwertmethode	Schatzungsmethode bei der der Realwert für die Berechnung des Katasterwerts herangezogen wird.
Rechte und Lasten	siehe Grundbuch
Schatzung	Verfahren zur Festlegung des Vermögens- und Mietwerts zu Steuerzwecken Synonym: Bewertung
Stammgrundstück	In Miteigentum oder Stockwerkeigentum aufgeteiltes Grundstück (Gesamtliegenschaft).

Begriff	Definition
Steuerbarer Mietwert	Mietwert nach der steuerlichen Reduktion bei selbstbewohnten Objekten (= Eigenmietwert)
Steuerwert	Massgebender (Vermögens-) Steuerwert für Grundstücke im Kanton Luzern; abgeleitet vom Katasterwert (75% bei selbstbewohntem Wohneigentum bzw. 100% bei vermieteten Objekten)
Stichtag	Als Stichtag bezeichnet man den Zeitpunkt, auf den 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).
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).
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.
Verkehrswert	Der Verkehrswert entspricht dem unter normalen Verhältnissen erzielbaren Kaufpreis. Die unter dem Einfluss ungewöhnlicher oder persönlicher Verhältnisse entstandenen Grundstückpreise (Spekulation, Liebhaberei, usw.) sind für die Verkehrswertschatzung nicht zu beachten. Synonym: Marktwert
Vorbereitungsarbeiten (BKP 1)	Kosten für Baugrunduntersuchungen, Räumungen, Abbrüche, Sicherungen, usw.
Vormerkungen	Siehe Grundbuch
Wirtschaftliches Alter	Das wirtschaftliche Alter ist das theoretische Gebäudealter unter Berücksichtigung wertvermehrender und werterhaltender Investitionen.
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.

Begriff	Definition
Zeitbauwert	Der Zeitbauwert ist der Neubauwert von Bauten und Anlagen vermindert um die Entwertung (Wertminderung) zufolge Alter, Abnützung, Schäden, 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).