

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.
Ausnutzungsklasse	Für Grundstücke mit Stockwerkeigentum werden pro Landwertzone je Gemeinde und in Abhängigkeit von der Ausnutzungsklasse mehrere Landwerte festgesetzt. Die jeweilige Ausnutzungsklasse bezieht sich auf die theoretisch mögliche Ausnutzung. Die Zuteilung ist wie folgt: <ul style="list-style-type: none"> • Ausnutzungsziffer AZ (nach altem PBG) bis 0.29 → Ausnutzungsklasse 0.25 • Ausnutzungsziffer AZ (nach altem PBG) 0.30 bis 0.499 → Ausnutzungsklasse 0.40 • Ausnutzungsziffer AZ (nach altem PBG) 0.50 bis 0.699 → Ausnutzungsklasse 0.60 • Ausnutzungsziffer AZ (nach altem PBG) 0.70 bis 0.899 → Ausnutzungsklasse 0.80 • Ausnutzungsziffer AZ (nach altem PBG) 0.90 bis 1.099 → Ausnutzungsklasse 1.00 • Ausnutzungsziffer AZ (nach altem PBG) ab 1.10 → Ausnutzungsklasse 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	<p>Das Baurecht gibt Dritten die Möglichkeit, ein Grundstück oder einen näher umschriebenen Teil davon zu nutzen oder zu bebauen (Art. 675 ZGB). Ist das Baurecht selbständig und dauernd (mind. 30, max. 100 Jahre), kann es im Grundbuch als Grundstück aufgenommen werden. Es erhält in diesem Fall eine eigene Grundstücksnummer (Art. 779 ZGB).</p> <ul style="list-style-type: none"> • Die belastete Eigentümerschaft wird Baurechtsgeber genannt. • Die berechtigten Eigentümer werden als Baurechtsnehmer bezeichnet.
Baurechtszins	<p>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.</p> <p>Für die Berechnung des Katasterwerts werden Baurechtszins, <i>Heimfallentschädigung und Wertbeitrag</i> bei der Bewertung von Baurechten nicht berücksichtigt.</p>
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	<p>Bilden mehrere Grundstücke des gleichen Eigentümers eine betriebswirtschaftliche Einheit, so können diese gesamthaft bewertet werden.</p> <p>Der Gesamtwert kann auf die einzelnen Grundstücke ihrem Wert entsprechend verteilt werden.</p>
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-) Schätzung
Bruttoeinkünfte (Rohertrag / Bruttomiettertrag)	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 <ul style="list-style-type: none"> • 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 Abnutzung, 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 Nettomietterträgen (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).
Ertragswertmethode	Schätzungsmethode 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	<p>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:</p> <p>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.</p> <p>Anmerkungen öffentlich-rechtliche Eigentumsbeschränkungen wie Revers, Gestaltungs- und Bebauungsplanpflicht, usw.</p> <p>Vormerkungen persönliche Rechte Dritter wie Vorkaufsrecht, Kaufsrecht, Miet- und Pachtvertrag, usw. (Art. 959 ZGB).</p>
Grunddienstbarkeiten	Dienstbarkeiten, die zu Lasten und/oder zu Gunsten von Grundstücken errichtet sind.
Grundstücke	<p>Als Grundstücke werden Liegenschaften, selbständige und dauernde Rechte, Bergwerke sowie selbständige Miteigentumsgrundstücke bezeichnet. Dabei wird für die Bewertung die grundbuchrechtliche, sachenrechtliche Sicht übernommen.</p> <p>Auf einem Grundstück können sich mehrere → Objekte befinden. Jedoch kann sich auch ein Objekt auf mehreren Grundstücken befinden. Dabei spricht man von einer → Betriebseinheit.</p>
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 Nettomiettertrag berechnet wird (Kapitalisierung). Er setzt sich zusammen aus den Kapitalkosten und den Bewirtschaftungskosten (Betriebskosten, Unterhaltskosten, Verwaltungskosten, Risiko für Mietzinsausfälle, Abschreibung/Rückstellung).
Katasterschätzung	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 Schätzungswert 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	<p>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).</p> <p>Selbständiges Miteigentum: Die Anteile stehen individuell bestimmten Personen zu und können frei veräussert werden.</p> <p>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.</p>
Nettomiettertrag	Der Nettomiettertrag entspricht dem tatsächlichen Bruttomiettertrag abzüglich den darin aufgeführten Mietnebenkosten.
Nettonutzfläche (NNF)	<p>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).</p> <p>Nicht zur Nettonutzfläche gerechnet werden die Grundrissflächen von: Wänden, Kaminen, Schächten, Balkonen und Aussenplätzen.</p>
Neubauwert	Als Neubauwert gelten die mittleren ortsüblichen Kosten die für die Erstellung gleichwertiger Bauten oder Anlagen zum Zeitpunkt des massgebenden Bewertungsstichtages erforderlich wären.
Nutzniesung (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, Nutzniesungsrecht, 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	Schätzungsmethode bei der der Realwert für die Berechnung des Katasterwerts herangezogen wird.
Rechte und Lasten	siehe Grundbuch
Schätzung	<p>Verfahren zur Festlegung des Vermögens- und Mietwerts zu Steuerzwecken</p> <p>Synonym: Bewertung</p>
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 Grundstückspreise (Spekulation, Liebhaberei, usw.) sind für die Verkehrswertschätzung 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, Abnutzung, 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).