

Datum der letzten Änderung: 01.01.2021

http://steuerbuch.lu.ch/index/band_2_weisungen_stg__steuerauscheidung_steuerauscheidungen.html

Regeln für die Bewertung der Grundstücke bei interkantonalen und internationalen Steuerauscheidungen und Erbschaftssteuern

Die Zusammenstellung der von der Schweizer Steuerkonferenz erlassenen Regeln zur Bewertung der Grundstücke dient als Grundlage für die Vornahme der interkantonalen und internationalen Steuerauscheidungen und für die Erbschaftssteuern. Gleichzeitig sind diese Repartitionswerte gemäss AHV-/IV- und EO-Gesetzgebung für die Ermittlung des im Betrieb einer Einzelfirma investierten Eigenkapitals massgeblich (Meldung an die AHV-Behörden).

1. Bewertung von ausländischen Liegenschaften

Für deutsche Liegenschaften führt der Umrechnungsfaktor 1,8 (100/55) x Einheitswert D zu einer markanten Unterbewertung und damit für den Kanton Luzern zu einer überhöhten Übernahme von Schulden und Schuldzinsen. Nachdem die Grundlagen der Verständigungsvereinbarung D/CH aus dem Jahre 1976 längst überholt sind, empfiehlt es sich, auch aufgrund der allgemeinen Neuschätzung im Kanton Luzern, die deutschen Einheitswerte bis zum vierfachen Wert einzusetzen. Das Ergebnis soll allerdings in jenen Fällen korrigiert werden, bei denen dank genauer Angaben aus dem Schuldenverzeichnis zuverlässige Rückschlüsse auf den Verkehrswert des Aktivums erlaubt sind. Auf eine generelle Anwendung weiterer Umrechnungskoeffizienten soll verzichtet werden.

Die übrigen ausländischen Liegenschaften sind grundsätzlich mit dem Verkehrswert zu bewerten. In Zweifelsfällen ist der deklarierte Wert um 30% zu erhöhen.

2. Bewertung von Grundstücken in anderen Kantonen

Die Schweizerische Steuerkonferenz (SSK) hat auf Grund von Erhebungen in den Kantonen für die Bewertung der Grundstücke bei der interkantonalen Steuerauscheidung Ansätze (Repartitionswerte) festgelegt (s. KS SSK 22 vom 22. März 2018, geändert 26. August 2020). Die Repartitionswerte sind ausser bei interkantonalen Ausscheidungen auch anwendbar für die Ermittlung des im Betrieb einer Einzelfirma investierten Eigenkapitals und dessen Meldung an die AHV. Der Repartitionswert beträgt in der Regel in Prozenten des kantonalen Steuerwertes:

Kanton	Nichtlandwirtschaftliche Grundstücke %			Landwirtschaftliche Grundstücke %
	ab 2020	ab 2019	2002 - 2018	ab 2002
AG	130	130	85	100
AI	110	110	110	100
AR	100	100	70	100
BE	125 ^{e)}	155	100	100
BL	385	385	260	100
BS	140	140	105	100
FR	155	155	110	100
GE	145	145	115	100
GL	115	115	75	100
GR	140	140	115	100
JU	130	130	90	100
LU	115	115	95	100
NE	135	135	80	100
NW	140	140	95	100
OW	195	195	125/100 ^{a)}	100
SG	100	100	80	100
SH	140	140	100	100
SO	335	335	225	100
SZ	125	125	140/80 ^{b)}	100
TG	120	120	70	100
TI	155	155	115	100
UR	110	110	90	80/100 ^{d)}
VD	110	110	80	100
VS	170	170	215/145 ^{c)}	100
ZG	115	115	110	100
ZH	115	115	90	100

^{a)} Für den Kanton OW gilt bis und mit Steuerperiode 2005 der Repartitionsfaktor von 125%. Ab Steuerperiode 2006 beträgt er infolge Gesetzesrevision 100%.

^{b)} Für den Kanton SZ gilt bis und mit Steuerperiode 2003 der Repartitionsfaktor von 140%. Ab Steuerperiode 2004 beträgt er infolge Gesetzesrevision 80%.

^{c)} Für den Kanton VS gilt bis und mit Steuerperiode 2005 der Repartitionsfaktor von 215%. Ab Steuerperiode 2006 beträgt er infolge Gesetzesrevision 145%.

^{d)} Für den Kanton UR gilt bei den landwirtschaftlichen Grundstücken bis und mit Steuerperiode 2018 der Repartitionsfaktor 80%. Ab Steuerperiode 2019 beträgt der Repartitionsfaktor für landwirtschaftliche Grundstücke 100%.

^{e)} Für den Kanton BE gilt bis und mit Steuerperiode 2019 der Repartitionsfaktor von 155%. Ab Steuerperiode 2020 beträgt er 125%.