

Luzerner Steuerbuch

Band 3, Weisungen GGStG: Grundstückgewinnsteuer, Grundstückgewinnsteuer

Datum der letzten Änderung: 01.01.2017

[Dieser Abschnitt enthält Änderungen gegenüber der letzten Druckversion](#)

http://steuerbuch.lu.ch/index/band_3_weisungen_ggstg_grundstueckgewinnsteuer_anhang.html

Anhang

Anhang 1	Meldeverzeichnis
Anhang 2a	Anfrage der Anlagekosten
Anhang 2b	Feststellung der Steuerart
Anhang 3a	Richtlinien zur Abgrenzung zwischen Anlage- und Unterhaltskosten für Investitionen bis 2012
Anhang 3b	Richtlinien zur Abgrenzung zwischen Anlage- und Unterhaltskosten für Investitionen ab 2013
Anhang 4	Musterentscheid Veranlagungsverfügung
Anhang 5	Musterentscheid Akontorechnung
Anhang 6	Musterentscheid Geltendmachung des gesetzlichen Pfandrechts nach § 32 Grundstückgewinnsteuergesetz
Anhang 7	Musterbrief betreffend Eintragung des gesetzlichen Pfandrechts nach § 32 Abs. 1 GGStG / § 19a HStG
Anhang 8	Musterbrief Orientierung des Pfandeigentümers über die Anmeldung des gesetzlichen Pfandrechts nach § 32 Abs. 1 GGStG im Grundbuch

Grundstückgewinnsteuer

Anhang 1 Meldeverzeichnis Anhang 2a Anfrage der Anlagekosten Anhang 2b Feststellung der Steuerart Anhang 3a Richtlinien zur Abgrenzung bis 2012 Anhang 3b Richtlinien zur Abgrenzung ab 2013 Anhang 3c Richtlinien zur Abgrenzung ab 2023 Anhang 4 Entscheid Grundstückgewinnsteuer Anhang 5 Akontorechnung Grundstückgewinnsteuer Anhang 6 Geltendmachung gesetzliches Pfandrecht Anhang 7 Musterbrief betreffend Eintragung gesetzliches Pfandrecht Anhang 8 Musterbrief Orientierung Pfandeigentümer über Anmeldung Pfandrecht

Luzerner Steuerbuch

Band 3, Weisungen GGStG: Grundstückgewinnsteuer, Anhang 1

Datum der letzten Änderung: 01.01.2017

http://steuerbuch.lu.ch/index/band_3_weisungen_ggstg_grundstueckgewinnsteuer_anhang_meldeverzeichnis.html

Meldeverzeichnis

Meldeinhalt	von	an	Weisung / GGSt
Grundstückgewinn, der der Einkommens- bzw. Gewinnsteuer unterliegt	Gemeinde	Dienststelle Steuern, Abteilung Juristische Personen oder Abteilung Natürliche Personen	§ 1 N 15
Veräusserung landwirtschaftlicher Grundstücke; Fahrhabe, Anlagekosten	Gemeinde	Dienststelle Steuern, Abteilung Natürliche Personen	§ 1 N 18a
Entscheid über Steueraufschub bei Ersatzbeschaffung	Gemeinde	Gemeinde am Lageort des Ersatzgrundstücks	§ 4 N 36 § 4 N 53
Zahlungen an Dritte	Gemeinde	Dienststelle Steuern, Abteilung Natürliche Personen	§ 13 N 3
Inkonvenienzentschädigung	Gemeinde	zuständige Veranlagungsbehörde für die Einkommenssteuer	§ 18 N 15
Gebrauch gefälschter Beweismittel	Gemeinde	Dienststelle Steuern, Rechtsdienst	§ 42 N 3
Einbringung eines Grundstücks des Privatvermögens in das Geschäftsvermögen	Abteilung Natürliche Personen	Gemeinde	§ 3 N 27
Überführung von Geschäfts- in das Privatvermögen (Überführungswert)	Abteilung Natürliche Personen	Gemeinde	§ 10 N 1
Einbringung in juristische Person: Aktivierungswert (auf Anforderung) und Nachsteuersachverhalt	Abteilung Juristische Personen	Gemeinde	§ 17 N 5

Das Formular M 3 (Meldung über Handänderung) ist wie bis anhin in jedem Fall auszufüllen.

Datum der letzten Änderung: 01.01.2016

http://steuerbuch.lu.ch/index/band_3_weisungen_ggstg_grundstueckgewinnsteuer_anhang_anlagekosten.html

Anfrage der Anlagekosten

Dienststelle Steuern
Natürliche Personen
Buobenmatt 1, Postfach 3464
6002 Luzern

Grundstückgewinnsteuer

Feststellung der Steuerart / Anfrage der Anlagekosten

Guten Tag

Veräusserer/in
Grundstück
Verkaufspreis CHF
Weitere Leistungen des Erwerbers
Datum des Rechtsgeschäftes

- Mit dem Grundstück wurde Fahrhabe veräussert. Der Veräusserungspreis / Anrechnungswert der Fahrhabe
 - - beträgt CHF
 - - wird nicht genannt. Wir ersuchen um dessen Festlegung.
- Nach den uns zur Verfügung stehenden Unterlagen unterliegt der Gewinn aus der Veräusserung des erwähnten Objektes der Einkommens- bzw. Gewinnsteuer. Im Bestreitungsfall bitten wir um Rückmeldung innert 30 Tagen.
- Nach den uns zur Verfügung stehenden Unterlagen ist unklar, ob der Gewinn aus der Veräusserung des erwähnten Objektes der Grundstückgewinnsteuer oder der Einkommens-/Gewinnsteuer unterliegt. Wir bitten um Rückmeldung innert 30 Tagen.
- Für die Berechnung eines allfälligen Grundstückgewinns benötigen wir die Anlagekosten des veräusserten Grundstücks.
- Es werden Ersatzbeschaffungen im Betrage von CHF geltend gemacht. Wir bitten um Überprüfung.

Freundliche Grüsse

Beilage:

- Kopie Handänderungsanzeige

Datum der letzten Änderung: 01.01.2021

http://steuerbuch.lu.ch/index/band_3_weisungen_ggstg_grundstueckgewinnsteuer_anhang_feststellungsteuerart.html

Feststellung der Steuerart

Dienststelle Steuern
Natürliche Personen
Buobenmatt 1, Postfach 3464
6002 Luzern

Luzern, Datum

Grundstückgewinnsteuer

Amtsbericht: Feststellung der Steuerart (NEST-Dokument Vorlage Nr. 132)

GB Gemeinde:

Grundstück-Nr.:

Eigentümer:

Kontroll-Nr.

Guten Tag

Wir beziehen uns auf Ihre Anfrage vom und teilen Ihnen mit,

- dass es sich beim oben erwähnten Grundstück um Privatvermögen handelt. Ein allfällig erzielter Gewinn unterliegt der Grundstückgewinnsteuer.
- dass es sich beim oben erwähnten Grundstück um Geschäftsvermögen handelt. Ein allfällig erzielter Gewinn unterliegt der Einkommenssteuer.
- dass es sich beim oben erwähnten Grundstück um ein landwirtschaftliches Grundstück im Geschäftsvermögen handelt:
 - a. Es ist ein Steueraufschub ohne Angabe des Anlagewerts zu verfügen aufgrund:
 - Erbgang/Erbschaft
 - Kaufpreis kleiner als Buchwert
 - b. Es ist eine Veranlagung mit Verfügung des Gewinns oder Verlusts zu eröffnen mit folgendem massgebendem Anlagewert (Ziff. 27 der GGSt-Steuererklärung): CHF

Bemerkungen:

Wir bitten Sie, eine Kopie Ihres Entscheides i.S. Grundstückgewinnsteuer im entsprechenden Jahr im DM-Dokumententyp 40 abzulegen.

Datum der letzten Änderung: 01.01.2016

Dieser Abschnitt enthält Änderungen gegenüber der letzten Druckversion

http://steuerbuch.lu.ch/index/band_3_weisungen_ggstg_grundstueckgewinnsteuer_anhang_richtlinienabgrenzung2012.html

Richtlinien zur Abgrenzung zwischen Anlage- und Unterhaltskosten für Investitionen bis 2012

1. Aussenwände

Massnahmen	Abziehbare Anlagekosten für Investitionen vor 1979 bzw. 1999 - 2012	Abziehbare Anlagekosten für Investitionen 1979 - 1998	
		bis 5 Jahre seit Erwerb	über 5 Jahre seit Erwerb
Fassaden, Fenster, Balkone, Storen und Fensterläden im allgemeinen			
Neubemalung	-	-	-
Fassadenreinigung	-	-	-
Reparatur oder Ersatz	-	-	-
Dichtungen von Fugen und Abschlüssen zur Vermeidung unerwünschter Luftwechsel	1/1	3/4	1/2
Fassadenrenovationen			
Überdecken einer vorbestehenden Verkleidung (auch Schindeln) durch Eternit, Aluminium oder anderes statt Bemalung	1/3	1/3	1/3
Renovationsarbeiten an Naturstein-Fassaden (Sandstein)	-	-	-
Fassadenisoliationsarbeiten (mind. 3 cm) inklusive Verkleidung, Anpassen der Fensterbänke und Halterungen	1/2	1/3	1/6
Hinterlüftete Wärmedämmung	1/2	1/3	1/6
Fenster / Vorsatzfenster			
Reparatur oder Ersatz	-	-	-
Isolierverglasung beschichtet oder Isolierverglasung dreifach anstelle Doppelverglasung	1/2	3/8	1/4
Doppelverglasung, Isolierverglasung beschichtet oder Isolierverglasung dreifach anstelle einfach verglaster Fenster	1/2	3/8	1/4
Einbau Vorsatzfenster	1/1	3/4	1/2
Ersatz ungedämmter Metallprofile durch wärme- gedämmte Verbundprofile	1/4	1/4	1/4
Windfang			
Neuanbau von unbeheizten Windfängen (wenn gesetzlich nicht vorgeschrieben)	1/1	5/6	2/3
Reparatur oder Ersatz	-	-	-
Fensterscheiben			
Ersetzen gebrochener Glasscheiben (sofern nicht durch Versicherung gedeckt)	-	-	-
Sonnenstoren			
Neueinbau	1/1	1/1	1/1

Massnahmen	Abziehbare Anlagekosten für Investitionen vor 1979 bzw. 1999 - 2012	Abziehbare Anlagekosten für Investitionen 1979 - 1998	
		bis 5 Jahre seit Erwerb	über 5 Jahre seit Erwerb
Reparatur oder Ersatz	-	-	-
Fensterläden / Rollläden			
Neueinbau	1/1	1/1	1/1
Reparatur oder Ersatz	-	-	-
Rollläden anstelle von Fensterläden	-	-	-
Zusätzliche Rollläden oder Jalousien	1/1	3/4	1/2
Balkone (siehe auch Bodenbeläge)			
Auftragen einer Bodenfarbe auf Zementboden	1/1	1/1	1/1
Bodenabdichtung	-	-	-
Gerüstungen			
Gerüstkosten sind proportional nach den Anteilen Unterhalts- und Anlagekosten aufzuteilen.	teils	teils	teils
Brandmauer			
im Zusammenhang mit Anbauten	1/1	1/1	1/1
Reparatur oder Ersatz	-	-	-
Wintergarten			
bei vermieteten Liegenschaften			
Neueinbau	1/1	1/1	1/1
Reparatur oder Ersatz	-	-	-
bei selbstgenutzten Liegenschaften			
Neueinbau	1/1	1/1	1/1
Reparatur oder Ersatz	-	-	-

2. Dächer

Massnahmen	Abziehbare Anlagekosten für Investitionen vor 1979 bzw. 1999 - 2012	Abziehbare Anlagekosten für Investitionen 1979 - 1998	
		bis 5 Jahre seit Erwerb	über 5 Jahre seit Erwerb
Flach- und Giebeldächer			
Reparatur oder Ersatz	-	-	-
Verbessern der thermischen Isolation	1/1	3/4	1/2
Flachdächer			
Reparatur oder Ersatz	-	-	-
Umkehrdach auf bestehendes Dach	1/1	3/4	1/2
Giebeldächer / Estricheinbau			
Erstellen Estrichs inklusive Bedachung über undichtem Flachdach	3/4	3/4	3/4
Spenglerarbeiten			
Neueinbau	1/1	1/1	1/1
Reparatur oder Ersatz	-	-	-
Unterdach			
vorher kein Unterdach	1/1	1/1	1/1
Reparatur oder Ersatz	-	-	-
gleichwertiger Ersatz mit zusätzlicher thermischer Isolation	2/3	2/3	2/3
Blitzableiter			
Neueinbau und Erweiterung infolge Anbau	1/1	1/1	1/1
Reparatur oder Ersatz	-	-	-
Estrichausbau			
Einbau von Zimmern oder Wohnungen	1/1	1/1	1/1
Hausbock und Schwamm			
Kosten Holzbehandlung	-	-	-

3. Wände im Innern / Decken

Massnahmen	Abziehbare Anlagekosten für Investitionen vor 1979 bzw. 1999 - 2012	Abziehbare Anlagekosten für Investitionen 1979 - 1998	
		bis 5 Jahre seit Erwerb	über 5 Jahre seit Erwerb
Maler- und Tapezierarbeiten /Wand- und Deckenverkleidungen / Türen im allgemeinen			
Reparatur oder Ersatz	-	-	-
im Zusammenhang mit Umbauarbeiten	1/1	1/1	1/1
Erstbeschichtung oder Erstverkleidung	1/1	1/1	1/1
Anbringen innere Isolation oder Verkleidung und Malerarbeiten	1/1	3/4	1/2
Wand- und Deckenverkleidungen anstelle fälliger Gips- und Malerarbeiten			
Verkleidung aus Holz oder schallhemmend inklusive Malerarbeiten	1/3	2/3	1/3
Verkleidung in Jute inklusive Malerarbeiten	1/3	1/3	1/3
Verkleidung aus Pavatex- und Spanplatten inklusive Malerarbeiten	-	-	-
Plattenarbeiten / Fliesen			
in Küche und Badezimmer anstelle von Malerarbeiten	1/2	1/2	1/2
Reparatur oder Ersatz, Betonsanierung	-	-	-
Trennwände erstellen			
alt 1, neu 2 Zimmer	1/1	1/1	1/1
Türen / Kipptore (Garagen)			
Neubau oder Ersteinbau infolge Um- und Anbau	1/1	1/1	1/1
Reparatur oder Ersatz	-	-	-
bei besserer Qualität	1/3	1/3	1/3
Ersetzen eines einfachen Garagetores durch ein automatisches	1/2	1/2	1/2
Zusätzliche Wärmedämmung	1/1	3/4	1/2
Treppen / Treppenhaus / Geländer			
Reparatur oder Ersatz	-	-	-
Ersetzen Holztreppe durch eine Betontreppe	2/3	2/3	2/3
Ersetzen der Geländer durch bessere Qualität	1/3	1/3	1/3
Aufzug / Lift			
Reparatur oder Ersatz / Serviceabonnement /	-	-	-
Ersatz durch bessere Qualität	1/2	1/2	1/2
erstmaliger Einbau	1/1	1/1	1/1

4. Bodenbeläge

Massnahmen	Abziehbare Anlagekosten für Investitionen vor 1979 bzw. 1999 - 2012	Abziehbare Anlagekosten für Investitionen 1979 - 1998	
		bis 5 Jahre seit Erwerb	über 5 Jahre seit Erwerb
Wohnfläche (heizbar)			
Reparatur oder Ersatz	-	-	-
bei besserer Qualität	1/3	1/3	1/3
im Zusammenhang mit kleineren Umbauarbeiten, nur wenn Räume bisher bewohnbar	1/2	1/2	1/2
bisher nicht bewohnbar	1/1	1/1	1/1
neu verlegen infolge grösseren Umbauarbeiten oder Anbauten	1/1	1/1	1/1
Verlegen eines Parkett- oder Plattenbelages anstelle vorbestandenem Belag	1/3	1/3	1/3
Parkett schleifen und neu versiegeln	-	-	-
Wärmedämmung gegen Aussenklima	1/1	3/4	1/2
Balkone / Terrassen			
Abdichten des Terrassenbodens und Verlegen von Zementplatten	1/3	1/3	1/3
Reparatur oder Ersatz	-	-	-
Isolieren und Abdichten des Terrassenbodens	1/3	1/4	1/5

5. Wohneinrichtung

Massnahmen	Abziehbare Anlagekosten für Investitionen vor 1979 bzw. 1999 - 2012	Abziehbare Anlagekosten für Investitionen 1979 - 1998	
		bis 5 Jahre seit Erwerb	über 5 Jahre seit Erwerb
Kücheneinrichtungen im Allgemeinen (im Gebäudewert eingeschlossen)			
Reparatur oder Ersatz	-	-	-
Ersatz von Haushaltgeräten mit grossem Stromverbrauch	-	-	-
Küchenkombinationen inklusive Folgekosten			
Ersatz Steinzeugtrog durch Chromstahltrog	1/3	1/3	1/3
Einbau Kombination	2/3	2/3	2/3
Ersatz einfache Spültischkombination durch mehrteilige Kombination	1/3	1/3	1/3
Küchenkombination in gleichem Umfang anstelle bisheriger frei stehender Einrichtungen	2/3	2/3	2/3
Kochherd / Backofen			
Ersteinbau	1/1	1/1	1/1
Ersetzen eines alten Kochherdes durch einen kombinierten Herd (Glaskochfeld)	1/3	1/3	1/3
Umstellen von Gas in elektrisch oder umgekehrt	1/2	1/2	1/2
Kühlschrank / Tiefkühlschrank			
Ersteinbau	1/1	1/1	1/1
Ersatz mit grösserem Inhalt plus Tiefkühlfach	1/3	1/3	1/3
Geschirrspülmaschine			
Ersteinbau	1/1	1/1	1/1
Ersatz	-	-	-
Einbauschränke			
Ersteinbau	1/1	1/1	1/1
Ersatz	-	-	-
Badezimmer Modernisierung/Umbau bestehender Badeeinrichtung inkl. Folgekosten			
25 Jahre und ältere	2/3	2/3	2/3
16 bis 25 Jahre	1/2	1/2	1/2
bis 15 Jahre alt	1/3	1/3	1/3
zusätzliche Einrichtung	1/1	1/1	1/1
Ersatz sanitärer Apparate			
Neuinstallationen	1/1	1/1	1/1
gleichwertiger Ersatz	-	-	-
WC-Schüssel allgemein	-	-	-
Einbau Closomat	3/4	3/4	3/4
Ersatz Lavabo	-	-	-
vom einfachen zum Lavabo auf Schrank	3/4	3/4	3/4
Einbauwanne inklusive Folgekosten	1/3	1/3	1/3
Einbau zusätzl. Dusche	1/1	1/1	1/1
Ersetzen von Schiebetüren für Duschen	-	-	-
Ersatz von Spiegel durch Spiegelschrank	3/4	3/4	3/4
Waschmaschine/Tumbler			
Reparatur oder Ersatz	-	-	-
erstmalige Anschaffung	1/1	1/1	1/1
Ersatz alter Waschkücheneinrichtungen	1/2	1/2	1/2
Ersatz von Waschmaschinen mit grossem Stromverbrauch	-	-	-
Serviceabonnement	-	-	-

6. Heizung / Lüftung

Massnahmen	Abziehbare Anlagekosten für Investitionen vor 1979 bzw. 1999 - 2012	Abziehbare Anlagekosten für Investitionen 1979 - 1998	
		bis 5 Jahre seit Erwerb	über 5 Jahre seit Erwerb
Wärmeerzeugung / Heizkessel / Ersetzen des Heizkessels / Brenners / Ofens usw.			
bei gleicher Leistung	-	-	-
durch modernere, gleichwertige Anlage mit gleichem Heizmedium	1/3	1/3	1/3
Durchlauferhitzer			
Neuanschaffung	1/1	1/1	1/1
Reparatur oder Ersatz	-	-	-
Ortsfeste elektrische Widerstandsheizungen			
Neuanschaffung	1/1	1/1	1/1
Reparatur oder Ersatz	-	-	-
Ersatz von Wärmeerzeugern durch orts- feste elektrische Widerstandsheizungen	-	-	-
Umstellung auf Elektro-, Raumspeicher-, Gas- o. andere Systeme (bei gleichbleibendem Heizvolumen und ohne zentralen Speicher)			
bei bestehender Holz-, Kohle- oder Ölzentralheizung	-	-	-
Ersetzen einer Warmluftetagenheizung, Ölofen oder Holz- und Kohleofen durch eine Zentralheizung (Öl, Gas, Elektrisch)	1/3	1/3	1/3
Alternativsysteme (Wärmepumpe, Solar-, Holz-, Pellets-, Wind-, Photovoltaik- und Biogasanlagen inkl. Speicher, sanitären Anpassungsarbeiten, Bewilligungen und einmaligen Anschlussgebühren), ohne Wärmeverteilung und ohne Radiatoren			
Ersteinbau	1/1	5/6	2/3
als Ersatz für Öl-, oder Holz-, und Kohlezentralheizungen	1/2	2/5	1/4
als Ersatz für Ölofen oder Holz- und Kohleofen	1/2	2/5	1/4
als Ersatz für Elektroheizung	-	-	-
Reparatur oder Ersatz ganzer Systeme mit gleichem Heizmedium	-	-	-
Zusätzliche Installationen im allgemeinen			
Reparatur oder Ersatz	-	-	-
Ersteinbau einer automatischen Regulie- rung der Wärmeproduktion	1/1	3/4	1/2
Ersteinbau eines elektronischen Wärme- kostenverteilers	1/1	3/4	1/2
Verbesserung der Wärmedämmung (Kessel, Warmwasserspeicher, Leitungen, Verteiler und Armaturen) in unbeheizten Räumen	1/1	3/4	1/2
Einbau Oeldurchlaufzähler zur Ver- brauchsmessung der flüssigen Brennstoffe	1/1	3/4	1/2
Einbau von Betriebsstundenzählern bei Heizkessel, Brenner und Umwälzpumpen	1/1	3/4	1/2
Einbau von Einrichtungen zur Begrenzung von Stillstandsverlusten	1/1	3/4	1/2
Ersatz bestehender Heizkörperventile durch Thermostatenventile	1/4	1/4	3/4
Wandstrahler (Zusatzgerät)			
Neuanschaffung	1/1	1/1	1/1
Cheminée und Cheminéeöfen, Kaminanlagen			
gleichwertiger Ersatz	-	-	-
Umbau einfaches Cheminée in Warmluft- cheminée	1/1	1/1	1/1
Boiler			

Massnahmen	Abziehbare Anlagekosten für Investitionen vor 1979 bzw. 1999 - 2012	Abziehbare Anlagekosten für Investitionen 1979 - 1998	
		bis 5 Jahre seit Erwerb	über 5 Jahre seit Erwerb
gleichwertiger Ersatz, auch zu bereits bestehendem Heizkessel (Überbückung Sommerperiode)	-	-	-
Boiler anstelle von Gasapparaten, Durchlauferhitzer oder Kleinboiler	1/2	1/2	1/2
Boiler anstelle Durchlauferhitzer oder Kleinboiler	1/2	1/2	1/2
Neuinstallation	1/1	1/1	1/1

7. Sanitäre und elektrische Installationen

Massnahmen	Abziehbare Anlagekosten für Investitionen vor 1979 bzw. 1999 - 2012	Abziehbare Anlagekosten für Investitionen 1979 - 1998	
		bis 5 Jahre seit Erwerb	über 5 Jahre seit Erwerb
Leitungen im allgemeinen (Wasser, Heizung, Elektrisch, Gas, Telefon, TV usw.)			
Reparatur oder Ersatz	-	-	-
Anpassen an die Norm	1/2	1/2	1/2
Entkalken	-	-	-
Verkabelung für Telefon und Fernsehgeräte	1/1	1/1	1/1
einmalige Anschlussgebühren	1/1	1/1	1/1
Ersteinbau Antennen	1/1	1/1	1/1
Reparatur oder Ersatz Antennen (z.B. TV)	-	-	-
Sanitäre und Heizungs-Verteilung Wasser-Enthärtungsanlagen			
Ersteinbau	1/1	1/1	1/1
Reparatur oder Ersatz / Service-Abonnement	-	-	-
Chemikalien	-	-	-
Heizkörper (Radiatoren)			
Wärmeverteilnetz abändern infolge Einbau einer Wärmepumpe	1/1	1/1	1/1
Elektrische Installationen im allgemeinen			
Reparatur oder Ersatz	-	-	-
Leitungsumänderungen, jedoch ohne Erweiterung (Mehrwert) und ohne Beleuchtungskörper (Mobiliar)	-	-	-
Unterputzverlegung (ohne Erweiterungen)	1/3	1/3	1/3
Stromsparmassnahmen an ortsfesten Anlagen (z.B. Drehzahlregulierung von Pumpen und Ventilatoren).	1/2	1/3	1/6
Antennen (Funk, Radio, TV usw.)			
Ersteinbau	1/1	1/1	1/1
Reparatur oder Ersatz	-	-	-
Anschluss an Gemeinschaftsanlage			
erstmalige Installation	1/1	1/1-	1/1
Ersatz bestehender eigener Anlage	-	-	-
einmalige Anschlussgebühr	1/1	1/1	1/1
Brandverhütung			
Ersteinbau Sprinkler-Anlage	1/1	1/1	1/1
Reparatur oder Ersatz	-	-	-
Alarmanlage			
Ersteinbau/Erweiterung bestehende Anlage	1/1	1/1	1/1
Reparatur oder Ersatz	-	-	-
Kosten der Ueberwachung / Wartung (Abo)	-	-	-
Gebühr für Amtsleitung	-	-	-
Massnahmen zur Rückgewinnung von Wärme			
Alle zweckmässigen Anlagen zur Rückgewinnung von Wärme, z.B. Wärmerückgewinnung bei klimatisierten Räumen, bei Cheminée, bei Kühlwasser, bei Abwasser oder bei warmer Abluft, die über das gesetzlich vorgeschriebene Mass hinausgeht.	1/1	3/4	1/2

8. Umgebung

Massnahmen	Abziehbare Anlagekosten für Investitionen vor 1979 bzw. 1999 - 2012	Abziehbare Anlagekosten für Investitionen 1979 - 1998	
		bis 5 Jahre seit Erwerb	über 5 Jahre seit Erwerb
Garten- und Umgebungsarbeiten			
Erstmaliges Ansetzen	1/1	1/1	1/1
Reparatur oder Ersatz	-	-	-
Terraingestaltung / Neugestaltung (Spielplätze usw.) bei vermieteten Liegenschaften des Privatvermögens			
Ausgraben, Auffüllen, Planieren, usw.	1/1	1/1	1/1
Reparatur oder Ersatz	-	-	-
Feste Einfriedung, Stütz- und Gartenmauer			
Ersteinbau/Erweiterung	1/1	1/1	1/1
Reparatur oder Ersatz	-	-	-
bei besserer Qualität	1/3	1/3	1/3
Zufahrt / Vorplatz			
erster Belageeinbau	1/1	1/1	1/1
Reparatur oder Ersatz	-	-	-
Bodenverbesserung			
Entwässern, Humusieren, Stützen, usw.	1/1	1/1	1/1
Gartensitzplatz			
Ersteinbau/Erweiterung	1/1	1/1	1/1
Reparatur oder Ersatz	-	-	-
Kanalisationen und Hauszuleitungen (inklusive Aushub- und Erdarbeiten) im allgemeinen			
Reparatur oder Ersatz	-	-	-
Ersteinbau/ Erweiterung	1/1	1/1	1/1
Anschlussgebühren	1/1	1/1	1/1
Kanalisationen / Dolen / Gruben / Schächte / Benzinabscheider			
ARA-Anschluss	1/1	1/1	1/1
Reinigen und entleeren	-	-	-
ausser Betrieb nehmen	-	-	-
Wasser- und Hauszuleitung			
Anschliessen an ein anderes Verteilernetz, ohne Anschlussgebühr	-	-	-
Trennsystem			
Anschliessen des Oberflächenwassers an Trennsystem	1/1	1/1	1/1
Anschlussgebühr	1/1	1/1	1/1
Reparatur oder Ersatz (inklusive Grabarbeiten)	-	-	-
Drainage			
Entwässerung Boden	1/1	1/1	1/1
Entfeuchten der Kellerwände			
Abdichten/Drainieren	-	-	-

9. Verschiedenes

Massnahmen	Abziehbare Anlagekosten für Investitionen vor 1979 bzw. 1999 - 2012	Abziehbare Anlagekosten für Investitionen 1979 - 1998	
		bis 5 Jahre seit Erwerb	über 5 Jahre seit Erwerb
Abbrucharbeiten / Transport in Deponie / Deponiegebühren / Entsorgung			
Abbruch einer Mauer, bisher 2, neu 1 Zimmer	2/3	2/3	2/3
Abbruch im Zusammenhang mit Neubau	1/1	1/1	1/1
Abbruch; gleichwertiger Ersatz von Bauteilen	-	-	-
Räumungskosten bei Abbruch	1/1	1/1	1/1
Entsorgungsgebühr für Altgeräte	-	-	-
Anwaltskosten / Mutationskosten / Anstösserbeiträge an Gemeinden			
Vermessungen, Parzellierung, Beurkundungskosten, Grundbuchgebühren, Güterzusammenlegung, Feldregulierung, Baulandumlegung	1/1	1/1	1/1
Anstösserbeiträge an Gemeinden für Strassen, Gehsteige, inkl. erste Teerung der Strassen und Zufahrtsplätze	1/1	1/1	1/1
Architekten- und Ingenieurhonorare			
im allgemeinen	1/1	1/1	1/1
im Zusammenhang mit Renovationsarbeiten	teils	teils	teils
Umbauarbeiten / Anbauten / Neubau	1/1	1/1	1/1
Studienhonorar für die tatsächlich ausgeführten Arbeiten im Sinne des Energiesparens und des Umweltschutzes	1/1	3/4	1/2
Kosten für Grobanalysen	1/1	3/4	1/2
Baubewilligung / Bauprojektkosten			
Umbauarbeiten und Anbauten	1/1	1/1	1/1
Baugrunduntersuchung	1/1	1/1	1/1
Quartierplanungskosten	1/1	1/1	1/1

Datum der letzten Änderung: 21.09.2022

[Dieser Abschnitt enthält Änderungen gegenüber der letzten Druckversion](#)

http://steuerbuch.lu.ch/index/band_3_weisungen_ggstg__grundstueckgewinnsteuer_anhang_richtlinienabgrenzung2013.html

Richtlinien zur Abgrenzung zwischen Anlage- und Unterhaltskosten für Investitionen 2013 bis 2022

Die pauschalen Aufteilungen zwischen Anlage- und Unterhaltskosten gelten als Faustregeln zur Vereinfachung des Veranlagungsverfahrens. Sie dienen der einheitlichen Handhabung gleichgelagerter Fälle sowie der rechtsgleichen Anwendung. Machen Steuerpflichtige eine andere Aufteilung zwischen werterhaltenden und wertvermehrenden Aufwendungen geltend, ist diese aufgrund geeigneter Unterlagen (detaillierten Aufstellungen / Belegen / Erläuterungen zu den ausgeführten Arbeiten) zu beurteilen. Wird im Einzelfall der Nachweis für eine von der Faustregel abweichende Aufteilung zwischen Anlage- und Unterhaltskosten erbracht, erfolgt die Aufteilung entsprechend dem Beweisergebnis.

1. Aussenwände

Massnahmen		Abziehbare Anlagekosten für Investitionen ab 2013
1.1	Fassaden, Fenster, Storen, Fensterläden, Windfang und Balkone	
	Im Allgemeinen	
	a) Neubemalung	-
	b) Fassadenreinigung (inkl. Versiegelung)	-
	c) Reparatur	-
	Fassadenrenovationen	
	a) Überdecken einer vorbestandenem Verkleidung (auch Schindeln) durch Eternit, Aluminium, Naturstein-Fassaden	1/3
	b) Ersatz einer vorbestandenem Verkleidung	-
	c) Wärmedämmungsmassnahmen (Isolationen), Fassadenisoliationsarbeiten inkl. Verkleidung, Anpassen der Fensterbänke und Halterungen oder hinterlüftete Wärmedämmung	1/2
	Fenster	
	a) Neueinbau	1/1
	b) Ersatz von Fenstern (inkl. Dachfenster) durch energetisch bessere Fenster (2-fach und 3-fach Verglasung) als bestehend	-
	c) Reparatur oder gleichwertiger Ersatz	-
	Fensterscheiben	
	Ersetzen gebrochener Glasscheiben (sofern nicht durch Versicherung gedeckt)	-
	Storen und Sonnenstoren	
	a) Neueinbau	1/1
	b) Reparatur oder Ersatz	-
	Fensterläden / Rollläden / Jalousien	
	a) Neueinbau	1/1
	b) Reparatur oder Ersatz (inkl. elektr. Antrieb)	-
	c) Rollläden anstelle von Fensterläden	1/3
	d) Ersetzen von Fensterläden aus Holz durch Läden aus Aluminium	1/3
	Windfang	
	a) Neuanbau	1/1
	b) Reparatur oder Ersatz	-
	Balkone	
	a) Auftragen einer Bodenfarbe auf Zementboden	-
	b) Bodenabdichtung	-
	c) Abdichten und Isolieren des Terrassenbodens sowie Verlegen eines Bodenbelags auf die Isolation	1/3
1.2	Gerüstungen	
	Gerüstkosten sind proportional nach den Anteil Unterhalts- und Anlagekosten aufzuteilen.	teils
1.3	Betonsanierungen	-
1.4	Brandmauer	
	Erstellen von Brandmauern (allfällige Subventionen sind abzuziehen)	
	a) Erstellung	1/1
	b) Reparatur oder Ersatz	-
1.5	Wintergarten	
	a) Erstellung	1/1
	b) Reparatur oder Ersatz	-

2. Dächer

Massnahmen		Abziehbare Anlagekosten für Investitionen ab 2013
2.1	Flach-, Steil- und Giebeldächer / Spenglerarbeiten / Blitzableiter	
	Im Allgemeinen	
	a) Erstellung	1/1
	b) Reparatur oder Ersatz	-
	c) Isolation Dach/Unterdach	1/2
	Spenglerarbeiten	
	a) Neueinbau	1/1
	b) Reparatur oder Ersatz	-
	Blitzableiter	
	a) Neueinbau und Erweiterung infolge Anbau	1/1
	b) Reparatur oder Ersatz	-
2.2	Estrichausbau	
	Einbau von Zimmern oder Wohnungen	1/1
2.3	Hausbock und Schwamm	
	Kosten für deren Bekämpfung (Holzbehandlung)	-

3. Wände im Innern

Massnahmen		Abziehbare Anlagekosten für Investitionen ab 2013
3.1	Maler- und Tapezierarbeiten / Wand- und Dachverkleidungen / Türen	
	Im Allgemeinen	
	a) Auffrischen / Reparatur / gleichwertiger Ersatz	-
	b) im Zusammenhang mit Umbauarbeiten und Anbauarbeiten im Verhältnis	teils
	c) Erstbeschichtung oder -verkleidung	1/1
	d) Anbringen einer inneren Isolation an Wänden oder Kellerdecken, inkl. Verkleidung und Malerarbeiten	1/1
	Wand- und Deckenverkleidungen als Ersatz für fällige Gips- und Malerarbeiten	
	Verkleidung aus Holz oder schalldämmend inkl. Malerarbeiten	1/3
	Plattenarbeiten / Fliesen	
	a) Reparatur oder Ersatz	-
	b) In Wohn- / Küche oder Badezimmer anstelle von Malerarbeiten	1/2
	Trennwände erstellen	
	Ersteinbau (z.B. Alt 1 Zimmer, neu 2 Zimmer)	1/1
	Türen / Kiptore (Garagen)	
	a) Ersteinbau infolge Um- und Anbau oder für Neubauten	1/1
	b) Reparatur oder Ersatz (inkl. elektr. Antrieb)	-
3.2	Treppen / Treppenhaus / Geländer	
	a) Reparatur oder Ersatz	-
	b) Ersetzen einer Holztreppe durch eine Betontreppe inkl. Folgekosten	2/3
3.3	Aufzüge / Lift	
	a) Ersteinbau	1/1
	b) Reparatur oder Ersatz	-

4. Bodenbeläge

Massnahmen		Abziehbare Anlagekosten für Investitionen ab 2013
4.1	Wohnfläche (geheizt)	
	a) Ersatz mit gleichwertiger Qualität Parkett, Kunststoffbeläge oder Spannteppiche	-
	b) bei besserer Qualität	1/3
	c) im Zusammenhang mit kleineren Umbauarbeiten, neu Verlegen auf bestehendem Holzboden oder Inlaid, nur wenn die Räume früher bewohnbar waren	1/3
	d) wenn früher nicht bewohnbar	1/1
	e) neu Verlegen infolge grösserer Umbauarbeiten oder Anbauten auf Zementunterlagsboden	1/1
	f) Verlegen eines Parkett- oder Plattenbelages anstelle vorbestandener anderer Beläge	1/3

5. Wohneinrichtungen

Massnahmen		Abziehbare Anlagekosten für Investitionen ab 2013
5.1	Kücheneinrichtungen	
	Im Allgemeinen	
	a) Ersteinbau	1/1
	b) Modernisierung im Zusammenhang mit einem Gesamtumbau inkl. fest eingebaute Geräte, Kombination, Platten- und Malerkosten sowie Installationen	1/3
	c) Reparatur oder Ersatz	-
	Kochherd / Backofen	
	a) Ersetzen eines alten Kochherdes durch einen kombinierten Herd infolge Küchenumbau	1/3
	b) Umstellen von Gas auf elektrisch oder umgekehrt	-
	Kühlschrank / Tiefkühlschrank / andere Küchengeräte	
	a) Ersteinbau	1/1
	b) Reparatur oder Ersatz	-
5.2	Badezimmer	
	Im Allgemeinen	
	a) Ersteinbau	1/1
	b) Modernisierung im Zusammenhang mit einem Gesamtumbau inkl. sanitäre Ersatzteile, Platten- und Malerkosten sowie Installationen	1/3
	c) Reparatur oder Ersatz	-
	Ersatz einzelner sanitärer Apparate	
	a) Ersteinbau	1/1
	b) Reparatur oder Ersatz	-
5.3	Waschmaschine / Tumbler	
	a) Erstmalige Anschaffung	1/1
	b) Reparatur oder Ersatz	-

6. Heizungen / Lüftungen

Massnahmen		Abziehbare Anlagekosten für Investitionen ab 2013
6.1	Verbrennung / Heizkessel	
	Ersetzen des Heizkessels oder Brenners	
	a) Reparatur oder Ersatz durch teils moderne Anlage	-
6.2	Umstellung auf Gas- oder andere Systeme (bei gleichbleibendem Heizvolumen und ohne zentralen Speicher)	
	a) bei bestehender Holz-, Kohle- oder Ölzentralheizung	-
	b) Ersetzen einer Warmluftetagenheizung, Ölofen oder Holz- und Kohleofen durch eine Zentralheizung (Öl, Gas)	1/2
6.3	Umstellung auf Anlagen zur Nutzung erneuerbarer Energien wie Einbau Wärmepumpe (z.B. Erdsonde), inkl. Ausbau / Umrüstung Wärmepumpe mittels Freecooling, Holzfeuerungsanlagen (Pellets, Holzschnitzel), thermische Solaranlagen inkl. Speicher, sanitären Anpassungsarbeiten, Bewilligungen und einmaligen Anschlussgebühren, ohne Wärmeverteilung und ohne Radiatoren	
	Einbau thermische Solaranlagen	
	a) Ersteinbau	1/1
	b) Reparatur oder Ersatz	-
	Ersatz bestehende Heizung	
	a) Pellets / Holz / Wärmepumpe anstelle von Öl, Gas, Elektroheizung	-
	b) Reparatur oder Ersatz ganzer Systeme mit gleichem Heizmedium	-
6.4	Zusätzliche Installationen	
	a) automatische Regulierung der Wärmeproduktion	1/1
	b) Ersatz bestehender Heizkörperventile durch Thermostatenventile	-
	c) elektronische Heiz- und Wärmekostenverteiler, Öldurchlauf- oder Betriebsstundenzähler, Einrichtung zur Begrenzung von Stillstandsverlusten	1/1
6.5	Heizöltank	
	a) Ersteinbau inkl. Tankraum	1/1
	b) Ersatz / Tanksanierung (Verkleidung)	-
6.6	Hafnerarbeiten: Cheminée / Kamin / Schwedenofen	
	a) einfaches Cheminée umbauen in Warmluftcheminée	1/2
	b) Reparatur oder Ersatz	-
	c) Kaminsanierung durch Einziehen eines rostfreien Stahlrohres	-
6.7	Fernwärmeheizung / Wärmecontracting	
	a) Ausserbetriebnahme einer bestehenden Heizungsanlage	-
	b) Anschluss an eine Fernwärme-Heizzentrale als Ersatz einer bestehenden Heizungsanlage	-
	c) Leitungsbau und wiederkehrende Grundkosten (Kapitalkosten, Reparaturen, Ersatzteile jedoch exkl. Betriebs- und Energiekosten)	-
	d) Bei nichtaufteilbaren Grundkosten: hälftige Aufteilung in Unterhalt und nicht abzugsfähige Lebenshaltungskosten	-
6.8	Warmwasseraufbereitung	
	Boiler	
	a) Ersteinrichtung / Neuinstallation und zusätzliche Einrichtung	1/1
	b) anstelle eines Durchlauferhitzers oder eines Kleinboilers	1/2
	c) Reparatur oder Ersatz	-
6.9	Lüftung / Klimaanlage / Dampfzug	
	a) Ersteinbau	1/1
	b) Reparatur oder Ersatz ähnlicher Installationen	-

7. Sanitäre und elektrische Installationen / Brandverhütung

Massnahmen		Abziehbare Anlagekosten für Investitionen ab 2013
7.1	Leitung im Allgemeinen (Wasser, Heizung, elektrisch oder Gas)	
	a) Anpassen gemäss Vorschrift an die Norm	1/3
	b) Entkalken von Warmwasserleitungen	-
	c) Verkabelung für Telefon und Fernsehgeräte	1/1
	d) Einmalige Anschlussgebühren	1/1
7.2	Sanitäre und Heizungsverteilung / Wasser-Enthärtungsanlagen	
	a) Ersteinbau	1/1
	b) Reparatur oder Ersatz	-
7.3	Elektrische Installationen	
	a) Leitungsumänderungen, jedoch ohne Erweiterung (Mehrwert) und ohne Beleuchtungskörper	-
	b) Stromsparmassnahmen an ortsfesten Anlagen (z.B. Drehzahlregulierung von Pumpen und Ventilatoren)	1/2
	c) Ersatz von Kupferleitungen (CKW, TV, usw.) auf Glasfaser usw.	-
7.4	Antennen	
	a) Ersteinbau	1/1
	b) Reparatur oder Ersatz	-
7.5	Brand- und Einbruchschutzmassnahmen	
	a) Ersteinbau von Alarm-, Überwachungs- und Löschanlagen	1/1
	b) Reparatur oder Ersatz	-
	c) Anschaffung und Ersatz der Handfeuerlöcher (abzgl. evtl. Subventionen)	-
7.6	Erzeugung von Elektrizität inkl. Speicher: Photovoltaik-, Wind- und Biogasanlagen	
	a) Photovoltaik-Aufdach: Erstmalige Installation auf oder an bestehenden Gebäuden im Eigentum der Grundeigentümerschaft	1/1
	b) Photovoltaik-Indach: Erstmalige Installation auf oder an bestehenden Gebäuden im Eigentum der Grundeigentümerschaft	3/4
	c) Abnahmegebühren	1/1
	d) Reparatur oder Ersatz	-
7.7	Massnahmen zur Rückgewinnung von Wärme	
	Alle zweckmässigen Anlagen zur Rückgewinnung von Wärme, z.B. Wärmerückgewinnung bei klimatisierten Räumen, bei Cheminées, bei Kühlwasser, bei Abwasser oder bei warmer Abluft, die über das gesetzlich vorgeschriebene Mass hinausgeht.	1/1

8. Umgebung

Massnahmen		Abziehbare Anlagekosten für Investitionen ab 2013
8.1	Umgebungsarbeiten, Gartenunterhalt	
	a) Erstmaliger Ansetzen / Anlegen	1/1
	b) Grundsatz: Aufwendungen für Erhalt Garten in gebrauchsfähigem Zustand; Pflege und Ersatz mehrjähriger Pflanzen / Sträucher / Bäume und Rasenunterhalt (Rasen mähen, Schneiden, Häckseln, Spritzen usw.) ohne Aufwendungen für Gewinnung von Früchten	-
	c) Erstmalige Anschaffung Rasenmäher und Gartengeräte für Pflege mehrjähriger Pflanzen, ohne andere Gartengeräte wie Schaufeln, Hacken, Besen usw.	1/1
	d) Reparatur oder Ersatz (inkl. Rasenmähroboter)	-
	e) Gesamtanierung Garten / Umgebung	1/3
	Feste Einfriedung, Stütz- und Gartenmauern	
	a) Ersteinbau / Erweiterung	1/1
	b) Reparatur oder gleichwertiger Ersatz	-
	c) bei besserer Qualität oder Terraingewinnung	1/3
	d) Ersatz von Böschungssicherungen aus Holz oder Betonelementen durch Stützmauer	1/3
	Zufahrt / Gartenweg / Plätze	
	a) erster Belageeinbau (Teerung, Pflastersteine usw.)	1/1
	b) Reparatur oder Ersatz	-
	Bodenverbesserungen	
	Drainage, Entwässern, Humusieren, Stützen usw.	1/1
8.2	Kanalisationen und Hauszuleitungen inkl. Aushub und Erdarbeiten	
	Im Allgemeinen	
	a) Ersteinbau	1/1
	b) Reparatur oder Ersatz	-
	c) Vergrösserung / Erweiterung infolge Anbau	1/1
	d) einmalige Anschlussgebühren	1/1
	Kanalisationen / Gruben / Schächte	
	a) Anschluss	1/1
	b) Reinigen (Kanalspülung) und Entleeren	-
	c) ausser Betrieb nehmen der Klärgrube	-
	Wasser- und Hauszuleitung	
	Anschliessen an ein anderes Verteilernetz (gemeinschaftliches Netz), nicht inbegriffen die einmalige Anschlussgebühr	-
8.3	Entfeuchten der Kellerwände	
	a) Erstellen oder Anbringen von Sickerleitungen, Entfeuchtungsgeräten, usw.	1/1
	b) Abdichtungsarbeiten am Gebäude, inkl. Ersatz von fest installierten Entfeuchtungsgeräten, Drainagen und Entfeuchtungsmassnahmen	-
8.4	Schwimmbad / Schwimmteich (Biotop)	
	a) Ersteinbau, inkl. Abdeckung, Beheizung, Pumpen	1/1
	b) Reparatur oder Ersatz	-
8.5	Trennsystem	
	a) Anschliessen des Oberflächenwassers an Trennsystem	1/1
	b) Anschlussgebühr	1/1
	c) Reparatur oder Ersatz	-

9. Verschiedenes

Massnahmen		Abziehbare Anlagekosten für Investitionen ab 2013
9.1	Rechtskosten / Anstösserbeiträge an Gemeinden	
a)	Anwalts- und Prozesskosten im Zusammenhang mit Mietangelegenheiten	-
b)	Anwalts- und Prozesskosten für Abwehr wertvermindernder Massnahmen (z.B. Baueinsprachen, Umzonung usw.)	-
c)	Entgelt für Rückzug Einsprache bei Bauvorhaben (bei wertvermehrenden Investitionen)	1/1
d)	Schuldbrieferrichtung	1/1
e)	Vermessungen, Parzellierung, Beurkundungskosten, Grundbuchgebühren, Güterzusammenlegung, Feldregulierung, Baulandumlegung	1/1
f)	Perimeterbeiträge, Anstösserbeiträge an Gemeinden für Strassen, Gehsteige (einmalige Beiträge), inkl. erste Teerung der Strassen und Zufahrtsplätze	1/1
g)	Anwalts-, Notar- oder Gerichtskosten im Zusammenhang mit Kauf / Verkauf	Bei der Grundstücksgewinnsteuer anrechenbare Gestehungs- oder Verkaufskosten
h)	Beurkundungsgebühren, Handänderungssteuer	
9.2	Architekten- und Ingenieurhonorare	
a)	im Allgemeinen	1/1
b)	im Zusammenhang mit Renovationsarbeiten	teils
c)	Umbauarbeiten / Anbauten / Neubau	1/1
d)	Studienhonorare für die tatsächlich ausgeführten Arbeiten im Sinne des Energiesparens und des Umweltschutzes	1/1
e)	Kosten für Grobanalysen	1/1
9.3	Baubewilligung / Bauprojektkosten	
a)	Umbauarbeiten und Anbauten für realisierte Projekte	1/1
b)	für energiesparende und Umweltschutzmassnahmen	1/1
c)	Baugrunduntersuchung	1/1
d)	Quartierplanungskosten	1/1
e)	Energieberatungen	1/1
9.4	Abbrucharbeiten / Transport in Deponie / Deponiegebühren / Entsorgung / Bauendreinigung	
a)	Abbruch einer Mauer, bisher 2, neu 1 Zimmer	2/3
b)	Abbruch im Zusammenhang mit Neubau	1/1
c)	Abbruch; gleichwertiger Ersatz von Bauteilen	-
d)	Bauversicherungsprämie	1/1
e)	Räumungskosten bei Abbruch	1/1
f)	Entsorgungskosten für Altgeräte	-
g)	Bauendreinigung nach Umbau bzw. Renovation: proportional nach Anteilen Unterhalts- und Anlagekosten aufteilen	teils
9.5	Wartungskosten, Serviceabonnemente	
a)	Garantie- und Servicepaket darin eingeschlossene Wartungs- und Reparaturkosten von Einbaugeräten (z.B. Basispaket Immocare24)	-
b)	Wartungskosten und Serviceabonnemente für Gebäudeteile und eingebaute Einrichtungen und Geräte (Dach, Photovoltaikanlage, Heizung, Lift, Entsorgungsanlage, Waschmaschine etc.)	-

Datum der letzten Änderung: 21.09.2022

[Dieser Abschnitt enthält Änderungen gegenüber der letzten Druckversion](#)

http://steuerbuch.lu.ch/index/band_3_weisungen_ggstg__grundstueckgewinnsteuer_anhang_richtlinienabgrenzung2023.html

Richtlinien zur Abgrenzung zwischen Anlage- und Unterhaltskosten für Investitionen ab 2023

Die pauschalen Aufteilungen zwischen Anlage- und Unterhaltskosten gelten als Faustregeln zur Vereinfachung des Veranlagungsverfahrens. Sie dienen der einheitlichen Handhabung gleichgelagerter Fälle sowie der rechtsgleichen Anwendung. Machen Steuerpflichtige eine andere Aufteilung zwischen werterhaltenden und wertvermehrenden Aufwendungen geltend, ist diese aufgrund geeigneter Unterlagen (detaillierten Aufstellungen / Belegen / Erläuterungen zu den ausgeführten Arbeiten) zu beurteilen. Wird im Einzelfall der Nachweis für eine von der Faustregel abweichende Aufteilung zwischen Anlage- und Unterhaltskosten erbracht, erfolgt die Aufteilung entsprechend dem Beweisergebnis.

1. Aussenwände

Massnahmen		Abziehbare Anlagekosten für Investitionen ab 2023
1.1	Fassaden, Fenster, Storen, Fensterläden, Windfang und Balkone	
	Im Allgemeinen	
	a) Neubemalung	-
	b) Fassadenreinigung (inkl. Versiegelung)	-
	c) Reparatur	-
	Fassadenrenovationen	
	a) Überdecken einer vorbestandenem Verkleidung (auch Schindeln) durch Eternit, Aluminium, Naturstein-Fassaden	1/3
	b) Ersatz einer vorbestandenem Verkleidung	-
	c) Wärmedämmungsmassnahmen (Isolationen), Fassadenisoliationsarbeiten inkl. Verkleidung, Anpassen der Fensterbänke und Halterungen oder hinterlüftete Wärmedämmung	-
	Fenster	
	a) Neueinbau	1/1
	b) Ersatz von Fenstern (inkl. Dachfenster) durch energetisch bessere Fenster (2-fach und 3-fach Verglasung) als bestehend	-
	c) Reparatur oder gleichwertiger Ersatz	-
	Fensterscheiben	
	Ersetzen gebrochener Glasscheiben (sofern nicht durch Versicherung gedeckt)	-
	Storen und Sonnenstoren	
	a) Neueinbau	1/1
	b) Reparatur oder Ersatz	-
	Fensterläden / Rollläden / Jalousien	
	a) Neueinbau	1/1
	b) Reparatur oder Ersatz (inkl. elektr. Antrieb)	-
	c) Rollläden anstelle von Fensterläden	1/3
	d) Ersetzen von Fensterläden aus Holz durch Läden aus Aluminium	1/3
	Windfang	
	a) Neuanbau	-
	b) Reparatur oder Ersatz	-
	Balkone	
	a) Auftragen einer Bodenfarbe auf Zementboden	-
	b) Bodenabdichtung	-
	c) Abdichten und Isolieren des Terrassenbodens sowie Verlegen eines Bodenbelags auf die Isolation	-
1.2	Gerüstungen	
	Gerüstkosten sind proportional nach den Anteil Unterhalts- und Anlagekosten aufzuteilen.	teils
1.3	Betonsanierungen	-
1.4	Brandmauer	
	Erstellen von Brandmauern (allfällige Subventionen sind abzuziehen)	
	a) Erstellung	1/1
	b) Reparatur oder Ersatz	-
1.5	Wintergarten	
	a) Erstellung	1/1
	b) Reparatur oder Ersatz	-

2. Dächer

Massnahmen		Abziehbare Anlagekosten für Investitionen ab 2023
2.1	Flach-, Steil- und Giebeldächer / Spenglerarbeiten / Blitzableiter	
	Im Allgemeinen	
	a) Erstellung	1/1
	b) Reparatur oder Ersatz	-
	c) Isolation Dach/Unterdach	-
	Spenglerarbeiten	
	a) Neueinbau	1/1
	b) Reparatur oder Ersatz	-
	Blitzableiter	
	a) Neueinbau und Erweiterung infolge Anbau	1/1
	b) Reparatur oder Ersatz	-
2.2	Estrichausbau	
	Einbau von Zimmern oder Wohnungen	1/1
2.3	Hausbock und Schwamm	
	Kosten für deren Bekämpfung (Holzbehandlung)	-

3. Wände im Innern

Massnahmen		Abziehbare Anlagekosten für Investitionen ab 2023
3.1	Maler- und Tapezierarbeiten / Wand- und Dachverkleidungen / Türen	
	Im Allgemeinen	
	a) Auffrischen / Reparatur / gleichwertiger Ersatz	-
	b) im Zusammenhang mit Umbauarbeiten und Anbauarbeiten im Verhältnis	teils
	c) Erstbeschichtung oder -verkleidung	1/1
	d) Anbringen einer inneren Isolation an Wänden oder Kellerdecken, inkl. Verkleidung und Malerarbeiten	-
	Wand- und Deckenverkleidungen als Ersatz für fällige Gips- und Malerarbeiten	
	Verkleidung aus Holz oder schalldämmend inkl. Malerarbeiten	-
	Plattenarbeiten / Fliesen	
	a) Reparatur oder Ersatz	-
	b) In Wohn- / Küche oder Badezimmer anstelle von Malerarbeiten	1/2
	Trennwände erstellen	
	Ersteinbau (z.B. Alt 1 Zimmer, neu 2 Zimmer)	1/1
	Türen / Kiptore (Garagen)	
	a) Ersteinbau infolge Um- und Anbau oder für Neubauten	1/1
	b) Reparatur oder Ersatz (inkl. elektr. Antrieb)	-
3.2	Treppen / Treppenhaus / Geländer	
	a) Reparatur oder Ersatz	-
	b) Ersetzen einer Holzterrasse durch eine Betonterrasse inkl. Folgekosten	2/3
3.3	Aufzüge / Lift	
	a) Ersteinbau	1/1
	b) Reparatur oder Ersatz	-

4. Bodenbeläge

Massnahmen		Abziehbare Anlagekosten für Investitionen ab 2023
4.1	Wohnfläche (geheizt)	
	a) Ersatz mit gleichwertiger Qualität Parkett, Kunststoffbeläge oder Spannteppiche	-
	b) bei besserer Qualität	1/3
	c) im Zusammenhang mit kleineren Umbauarbeiten, neu Verlegen auf bestehendem Holzboden oder Inlaid, nur wenn die Räume früher bewohnbar waren	1/3
	d) wenn früher nicht bewohnbar	1/1
	e) neu Verlegen infolge grösserer Umbauarbeiten oder Anbauten auf Zementunterlagsboden	1/1
	f) Verlegen eines Parkett- oder Plattenbelages anstelle vorbestandener anderer Beläge	1/3

5. Wohneinrichtungen

Massnahmen		Abziehbare Anlagekosten für Investitionen ab 2023
5.1	Kücheneinrichtungen	
	Im Allgemeinen	
	a) Ersteinbau	1/1
	b) Modernisierung im Zusammenhang mit einem Gesamtumbau inkl. fest eingebaute Geräte, Kombination, Platten- und Malerkosten sowie Installationen	1/3
	c) Reparatur oder Ersatz	-
	Kochherd / Backofen	
	a) Ersetzen eines alten Kochherdes durch einen kombinierten Herd infolge Küchenumbau	1/3
	b) Umstellen von Gas auf elektrisch oder umgekehrt	-
	Kühlschrank / Tiefkühlschrank / andere Küchengeräte	
	a) Ersteinbau	1/1
	b) Reparatur oder Ersatz	-
5.2	Badezimmer	
	Im Allgemeinen	
	a) Ersteinbau	1/1
	b) Modernisierung im Zusammenhang mit einem Gesamtumbau inkl. sanitäre Ersatzteile, Platten- und Malerkosten sowie Installationen	1/3
	c) Reparatur oder Ersatz	-
	Ersatz einzelner sanitärer Apparate	
	a) Ersteinbau	1/1
	b) Reparatur oder Ersatz	-
5.3	Waschmaschine / Tumbler	
	a) Erstmalige Anschaffung	1/1
	b) Reparatur oder Ersatz	-

6. Heizungen / Lüftungen

Massnahmen		Abziehbare Anlagekosten für Investitionen ab 2023
6.1	Verbrennung / Heizkessel	
	Ersetzen des Heizkessels oder Brenners	
	a) Reparatur oder Ersatz durch teils moderne Anlage	-
6.2	Umstellung auf Gas- oder andere Systeme (bei gleichbleibendem Heizvolumen und ohne zentralen Speicher)	
	a) bei bestehender Holz-, Kohle- oder Ölzentralheizung	-
	b) Ersetzen einer Warmluftetagenheizung, Ölofen oder Holz- und Kohleofen durch eine Zentralheizung (Öl, Gas)	1/2
6.3	Umstellung auf Anlagen zur Nutzung erneuerbarer Energien wie Einbau Wärmepumpe (z.B. Erdsonde), inkl. Ausbau / Umrüstung Wärmepumpe mittels Freecooling, Holzfeuerungsanlagen (Pellets, Holzschnitzel), thermische Solaranlagen inkl. Speicher, sanitären Anpassungsarbeiten, Bewilligungen und einmaligen Anschlussgebühren, ohne Wärmeverteilung und ohne Radiatoren	
	Einbau thermische Solaranlagen	
	a) Ersteinbau	-
	b) Reparatur oder Ersatz	-
	Ersatz bestehende Heizung	
	a) Pellets / Holz / Wärmepumpe anstelle von Öl, Gas, Elektroheizung	-
	b) Reparatur oder Ersatz ganzer Systeme mit gleichem Heizmedium	-
6.4	Zusätzliche Installationen	
	a) automatische Regulierung der Wärmeproduktion	-
	b) Ersatz bestehender Heizkörperventile durch Thermostatenventile	-
	c) elektronische Heiz- und Wärmekostenverteiler, Öldurchlauf- oder Betriebsstundenzähler, Einrichtung zur Begrenzung von Stillstandsverlusten	-
6.5	Heizöltank	
	a) Ersteinbau inkl. Tankraum	1/1
	b) Ersatz / Tanksanierung (Verkleidung)	-
6.6	Hafnerarbeiten: Cheminée / Kamin / Schwedenofen	
	a) einfaches Cheminée umbauen in Warmluftcheminée	1/2
	b) Reparatur oder Ersatz	-
	c) Kaminsanierung durch Einziehen eines rostfreien Stahlrohres	-
6.7	Fernwärmeheizung / Wärmecontracting	
	a) Ausserbetriebnahme einer bestehenden Heizungsanlage	-
	b) Anschluss an eine Fernwärme-Heizzentrale als Ersatz einer bestehenden Heizungsanlage	-
	c) Leitungsbau und wiederkehrende Grundkosten (Kapitalkosten, Reparaturen, Ersatzteile jedoch exkl. Betriebs- und Energiekosten)	-
	d) Bei nichtaufteilbaren Grundkosten: hälftige Aufteilung in Unterhalt und nicht abzugsfähige Lebenshaltungskosten	-
6.8	Warmwasseraufbereitung	
	Boiler	
	a) Ersteinrichtung / Neuinstallation und zusätzliche Einrichtung	1/1
	b) anstelle eines Durchlauferhitzers oder eines Kleinboilers	1/2
	c) Reparatur oder Ersatz	-
6.9	Lüftung / Klimaanlage / Dampfzug	
	a) Ersteinbau	1/1
	b) Reparatur oder Ersatz ähnlicher Installationen	-

7. Sanitäre und elektrische Installationen / Brandverhütung

Massnahmen		Abziehbare Anlagekosten für Investitionen ab 2023
7.1	Leitung im Allgemeinen (Wasser, Heizung, elektrisch oder Gas)	
	a) Anpassen gemäss Vorschrift an die Norm	1/3
	b) Entkalken von Warmwasserleitungen	-
	c) Verkabelung für Telefon und Fernsehgeräte	1/1
	d) Einmalige Anschlussgebühren	1/1
7.2	Sanitäre und Heizungsverteilung / Wasser-Enthärtungsanlagen	
	a) Ersteinbau	1/1
	b) Reparatur oder Ersatz	-
7.3	Elektrische Installationen	
	a) Leitungsumänderungen, jedoch ohne Erweiterung (Mehrwert) und ohne Beleuchtungskörper	-
	b) Stromsparmassnahmen an ortsfesten Anlagen (z.B. Drehzahlregulierung von Pumpen und Ventilatoren)	-
	c) Ersatz von Kupferleitungen (CKW, TV, usw.) auf Glasfaser usw.	-
7.4	Antennen	
	a) Ersteinbau	1/1
	b) Reparatur oder Ersatz	-
7.5	Brand- und Einbruchschutzmassnahmen	
	a) Ersteinbau von Alarm-, Überwachungs- und Löschanlagen	1/1
	b) Reparatur oder Ersatz	-
	c) Anschaffung und Ersatz der Handfeuerlöcher (abzgl. evtl. Subventionen)	-
7.6	Erzeugung von Elektrizität inkl. Speicher: Photovoltaik-, Wind- und Biogasanlagen	
	a) Photovoltaik-Aufdach und -Indach: Erstmalige Installation auf oder an bestehenden Gebäuden im Eigentum der Grundeigentümerschaft	-
	b) Abnahmegebühren	-
	c) Reparatur oder Ersatz	-
7.7	Massnahmen zur Rückgewinnung von Wärme	
	Alle zweckmässigen Anlagen zur Rückgewinnung von Wärme, z.B. Wärmerückgewinnung bei klimatisierten Räumen, bei Cheminées, bei Kühlwasser, bei Abwasser oder bei warmer Abluft, die über das gesetzlich vorgeschriebene Mass hinausgeht.	1/1

8. Umgebung

Massnahmen		Abziehbare Anlagekosten für Investitionen ab 2023
8.1	Umgebungsarbeiten, Gartenunterhalt	
	a) Erstmaliger Ansetzen / Anlegen	1/1
	b) Grundsatz: Aufwendungen für Erhalt Garten in gebrauchsfähigem Zustand; Pflege und Ersatz mehrjähriger Pflanzen / Sträucher / Bäume und Rasenunterhalt (Rasen mähen, Schneiden, Häckseln, Spritzen usw.) ohne Aufwendungen für Gewinnung von Früchten	-
	c) Erstmalige Anschaffung Rasenmäher und Gartengeräte für Pflege mehrjähriger Pflanzen, ohne andere Gartengeräte wie Schaufeln, Hacken, Besen usw.	1/1
	d) Reparatur oder Ersatz (inkl. Rasenmähroboter)	-
	e) Gesamtanierung Garten / Umgebung	1/3
	Feste Einfriedung, Stütz- und Gartenmauern	
	a) Ersteinbau / Erweiterung	1/1
	b) Reparatur oder gleichwertiger Ersatz	-
	c) bei besserer Qualität oder Terraingewinnung	1/3
	d) Ersatz von Böschungssicherungen aus Holz oder Betonelementen durch Stützmauer	1/3
	Zufahrt / Gartenweg / Plätze	
	a) erster Belageeinbau (Teerung, Pflastersteine usw.)	1/1
	b) Reparatur oder Ersatz	-
	Bodenverbesserungen	
	Drainage, Entwässern, Humusieren, Stützen usw.	1/1
8.2	Kanalisationen und Hauszuleitungen inkl. Aushub und Erdarbeiten	
	Im Allgemeinen	
	a) Ersteinbau	1/1
	b) Reparatur oder Ersatz	-
	c) Vergrösserung / Erweiterung infolge Anbau	1/1
	d) einmalige Anschlussgebühren	1/1
	Kanalisationen / Gruben / Schächte	
	a) Anschluss	1/1
	b) Reinigen (Kanalspülung) und Entleeren	-
	c) ausser Betrieb nehmen der Klärgrube	-
	Wasser- und Hauszuleitung	
	Anschliessen an ein anderes Verteilernetz (gemeinschaftliches Netz), nicht inbegriffen die einmalige Anschlussgebühr	-
8.3	Entfeuchten der Kellerwände	
	a) Erstellen oder Anbringen von Sickerleitungen, Entfeuchtungsgeräten, usw.	1/1
	b) Abdichtungsarbeiten am Gebäude, inkl. Ersatz von fest installierten Entfeuchtungsgeräten, Drainagen und Entfeuchtungsmassnahmen	-
8.4	Schwimmbad / Schwimmteich (Biotop)	
	a) Ersteinbau, inkl. Abdeckung, Beheizung, Pumpen	1/1
	b) Reparatur oder Ersatz	-
8.5	Trennsystem	
	a) Anschliessen des Oberflächenwassers an Trennsystem	1/1
	b) Anschlussgebühr	1/1
	c) Reparatur oder Ersatz	-

9. Verschiedenes

Massnahmen		Abziehbare Anlagekosten für Investitionen ab 2023
9.1	Rechtskosten / Anstösserbeiträge an Gemeinden	
a)	Anwalts- und Prozesskosten im Zusammenhang mit Mietangelegenheiten	-
b)	Anwalts- und Prozesskosten für Abwehr wertvermindernder Massnahmen (z.B. Baueinsprachen, Umzonung usw.)	-
c)	Entgelt für Rückzug Einsprache bei Bauvorhaben (bei wertvermehrenden Investitionen)	1/1
d)	Schuldbrieferrichtung	1/1
e)	Vermessungen, Parzellierung, Beurkundungskosten, Grundbuchgebühren, Güterzusammenlegung, Feldregulierung, Baulandumlegung	1/1
f)	Perimeterbeiträge, Anstösserbeiträge an Gemeinden für Strassen, Gehsteige (einmalige Beiträge), inkl. erste Teerung der Strassen und Zufahrtsplätze	1/1
g)	Anwalts-, Notar- oder Gerichtskosten im Zusammenhang mit Kauf / Verkauf	Bei der Grundstücksgewinnsteuer anrechenbare Gestehungs- oder Verkaufskosten
h)	Beurkundungsgebühren, Handänderungssteuer	
9.2	Architekten- und Ingenieurhonorare	
a)	im Allgemeinen	1/1
b)	im Zusammenhang mit Renovationsarbeiten	teils
c)	Umbauarbeiten / Anbauten / Neubau	1/1
d)	Studienhonorare für die tatsächlich ausgeführten Arbeiten im Sinne des Energiesparens und des Umweltschutzes	-
e)	Kosten für Grobanalysen	1/2
9.3	Baubewilligung / Bauprojektkosten	
a)	Umbauarbeiten und Anbauten für realisierte Projekte	1/1
b)	für energiesparende und Umweltschutzmassnahmen	-
c)	Baugrunduntersuchung	1/1
d)	Quartierplanungskosten	1/1
e)	Energieberatungen	-
9.4	Abbrucharbeiten / Transport in Deponie / Deponiegebühren / Entsorgung / Bauendreinigung	
a)	Abbruch einer Mauer, bisher 2, neu 1 Zimmer	1/3
b)	Abbruch im Zusammenhang mit Neubau	-
c)	Abbruch; gleichwertiger Ersatz von Bauteilen	-
d)	Bauversicherungsprämie	1/1
e)	Räumungskosten bei Abbruch	1/1
f)	Entsorgungskosten für Altgeräte	-
g)	Bauendreinigung nach Umbau bzw. Renovation: proportional nach Anteilen Unterhalts- und Anlagekosten aufteilen	teils
9.5	Wartungskosten, Serviceabonnemente	
a)	Garantie- und Servicepaket darin eingeschlossene Wartungs- und Reparaturkosten von Einbaugeräten (z.B. Basispaket Immocare24)	-
b)	Wartungskosten und Serviceabonnemente für Gebäudeteile und eingebaute Einrichtungen und Geräte (Dach, Photovoltaikanlage, Heizung, Lift, Entsorgungsanlage, Waschmaschine etc.)	-

Luzerner Steuerbuch

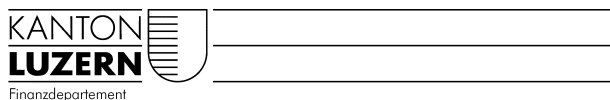
Band 3, Weisungen GGStG: Grundstückgewinnsteuer, Anhang 4

Datum der letzten Änderung: 01.01.2016

http://steuerbuch.lu.ch/index/band_3_weisungen_ggstg__grundstueckgewinnsteuer_anhang_entscheid.html

Entscheid Grundstückgewinnsteuer

Entscheid Grundstückgewinnsteuer



PersID: PersID / VersNr.: VersNr
Rechtsgeschäfts-Nr.:
Tagebuch-Nr.:
Sachbearbeiter/in:

Betrifft:

Grundstückgewinnsteuer **Periode**
Veranlagung

I. Sachverhalt

Gemäss Anzeige des Grundbuchamtes wurde folgendes Grundstück veräussert:

Veräusserer/in

Erwerber/in

Grundstück

Tagebuch-Eintrag 01.01.2000

Letzte steuerbegründende Veräusserung 01.01.2000

II. Erwägungen

1. Gewinne aus Veräusserungen von Grundstücken oder Anteilen an solchen unterliegen der Grundstückgewinnsteuer (§ 1 GGStG). Die Grundstückgewinnsteuer wird gemeinsam vom Kanton und der Einwohnergemeinde erhoben, in der das veräusserte Grundstück liegt. **Evtl.** Vorliegend wurde die Veranlagungskompetenz an das Steueramt delegiert (§ 25 Abs. 2 GGStG).
2. Die einfache Steuer berechnet sich zu dem Satz nach dem Einkommenssteuertarif, der sich für den Gewinn allein ergibt (§ 22 GGStG, § 57 Abs. 1 und 3 StG). Der Steuerfuss beträgt 4,2 Einheiten (§ 23 GGStG).
3. Sofern das Grundstück während weniger als sechs Jahren im Besitz des Veräusserers war, wird der Steuerbetrag mit jedem vollen Jahr, um das die Besitzesdauer kürzer ist, um 10 Prozent erhöht. Die Steuer beträgt max. 40 Prozent des Grundstückgewinns. **Oder** Sofern das Grundstück während mehr als acht Jahren im Besitz des Veräusserers war, wird der Steuerbetrag für jedes weitere volle Jahr um 1 Prozent ermässigt, höchstens um 25 Prozent. **Oder** Sofern das Grundstück während mindestens fünf Jahren, jedoch weniger als neun Jahre im Besitz des Veräusserers war, gibt es weder eine Ermässigung noch einen Zuschlag zum Steuerbetrag.

Bei der Berechnung der Besitzesdauer ist auf das massgebende Erwerbsdatum (Tagebucheintrag der letzten steuerbegründenden Veräusserung) bzw. das massgebende Veräusserungsdatum (Tagebucheintrag) abzustellen (§ 24 GGStG).

4. Zu der eingereichten Selbsteinschätzung hat es keine Abweichungen gegeben. **Oder** Die Abweichungen gegenüber der eingereichten Selbsteinschätzung wurden am 01.01.2000 dem Steuerpflichtigen schriftlich mitgeteilt. **Oder** Zu der eingereichten Selbsteinschätzung haben sich folgende Abweichungen ergeben:

5. Die Grundstücksgewinnsteuer beträgt CHF 0.00. Im Detail wird auf die beiliegende Berechnung verwiesen.

III. Rechtsspruch

1. Der Veräusserer / Die Veräusserin / Die Veräusserer gemäss Ziffer I schuldet eine Grundstücksgewinnsteuer von CHF 0.00. **Evtl.** Nach Abzug der geleisteten Akontozahlung von CHF 0.00 und unter Berücksichtigung des Zinses von 0.50% sind somit noch CHF 0.00 zu bezahlen. **Evtl.** Die Gesamteigentümer haften für diesen Betrag solidarisch.
2. Die Steuer wird mit Eintritt der Rechtskraft der Veranlagung fällig und ist an _____ zu bezahlen. Nach Ablauf der Einsprachefrist ist der zu bezahlende Steuerbetrag gemäss dem jeweils vom Regierungsrat festgelegten Zinssatz zu verzinsen. Eine Einsprache hemmt den Zinsenlauf nicht.
3. Für die Steuerforderung samt Verzugszins besteht ein den eingetragenen Pfandrechten im Range unmittelbar vorgehendes gesetzliches Pfandrecht ohne Eintragung nach Massgabe von Art. 836 Abs. 2 ZBG für die Dauer von zwei Jahren seit Eintritt der Fälligkeit (§ 32 Abs. 1 GGStG).
4. Gegen diesen Entscheid kann **innert 30 Tagen** seit Zustellung bei der Veranlagungsbehörde zuhänden der zuständigen Einsprachebehörde Einsprache erhoben werden. Die Einsprache muss einen Antrag und dessen Begründung enthalten. Ausserdem sind der angefochtene Entscheid sowie Beweisurkunden, welche die steuerpflichtige Person selber besitzt, beizulegen. Nach unbenutztem Ablauf der Einsprachefrist wird die Steuerveranlagung rechtskräftig.
5. Zustellung an:
 - Steuerpflichtige/r
 - Dienststelle Steuern

Die Zustellung erfolgt nach unbenutztem Ablauf der Zahlungsfrist an den Erwerber/die Erwerberin. Die Einsprachefrist für den Erwerber/für die Erwerberin beträgt ab Zustellung ebenfalls 30 Tage.

Telefon

Zugestellt am:

Berechnung zur Grundstückgewinnsteuer

Rechtsgeschäfts-Nr.: 001/2013

Veräusserungswert

Veräusserungspreis gemäss Vertrag		CHF	-
abzüglich:			
- Beurkundungskosten	CHF	-	
- Grundbuchkosten	CHF	-	
- Handänderungssteuern	CHF	-	
- Maklerprovision an:	CHF	-	
.....	CHF	-	
.....	CHF	-	
- weitere Auslagen zur Durchführung des Verkaufs	CHF	-	
		CHF	-
Veräusserungswert total		CHF	-

Anlagewert

Katasterschätzung des Grundstücks Nr., vor 30 Jahren (xxxx)	CHF	-	
Zuschlag von 25%	CHF	-	
Zuschläge für Aufwendungen der letzten 30 Jahre	CHF	-	
Weitere Positionen der letzten 30 Jahre gemäss § 12 u. 13 GGStG	CHF	-	
		CHF	-

ODER

Erwerbspreis des Grundstücks Nr., gemäss Vertrag vom		CHF	-
zuzüglich:			
- Beurkundungskosten	CHF	-	
- Grundbuchkosten	CHF	-	
- Kosten für die Errichtung von Grundpfandrechten	CHF	-	
- Handänderungssteuern	CHF	-	
- Aufwendungen für dauernde Wertvermehrung in den Jahren xxxx - xxxx gem. Belegen	CHF	-	
- Weitere Positionen gemäss § 12 u. 13 GGStG	CHF	-	
		CHF	-
Anlagewert total		CHF	-

Ermittlung des Gewinns

Veräusserungswert		CHF	-
Anlagewert		CHF	-
Gewinn		CHF	-

Steuermass

Steuerbetrag bei 4.2 Einheiten		CHF	-
Besitzdauer: 5 bis und mit 9 Jahre	Zuschlag: 0%	CHF	-
zu bezahlender Steuerbetrag (gerundet auf 10 Rappen)		CHF	-

Luzerner Steuerbuch

Band 3, Weisungen GGStG: Grundstückgewinnsteuer, Anhang 5

Datum der letzten Änderung: 01.01.2016

http://steuerbuch.lu.ch/index/band_3_weisungen_ggstg__grundstueckgewinnsteuer_anhang_akontorechnung.html

Akontorechnung

Akontorechnung Grundstückgewinnsteuer



Finanzdepartement

Dienststelle Steuern
Bezug + Support
Buobenmatt 1, Postfach 3464
6002 Luzern
www.steuern.lu.ch

PersID: PersID / .
Rechtsgeschäfts-Nr.:
Tagebuch-Nr.:
Sachbearbeiter/in:

Betrifft:

.....

Grundstückgewinnsteuer Periode
Akontorechnung gemäss § 31 Abs. 3 GGStG

I. Sachverhalt

Gemäss Anzeige des Grundbuchamtes veräussert:

Veräusserer/in
Erwerber/in
.....
Tagebuch-Eintrag
Letzte steuerbegründende Veräusserung

II Berechnung des mutmasslich geschuldeten Steuerbetrages

Die provisorische Grundstückgewinnsteuer beträgt CHF 0.00. Im Detail wird auf die beiliegende Berechnung verwiesen.

III Rechtsspruch

- gemäss Ziffer I aufgrund einer provisorischen Grundstückgewinnsteuerveranlagung eine Akontozahlung von CHF 0.00. **Evtl.** Mit erfolgter Akontozahlung von CHF 0.00 ist die vorliegende Rechnung gedeckt. Die Zinsabrechnung wird mit der Veranlagung der definitiven Grundstückgewinnsteuer vorgenommen.
- Evtl.** Die Akontozahlung wird mit Eintritt der Rechtskraft der Akontorechnung fällig und ist an zu bezahlen. Nach Ablauf der Einsprachefrist ist der zu bezahlende Steuerbetrag gemäss dem jeweils vom Regierungsrat festgelegten Zinssatz zu verzinsen. Eine Einsprache hemmt den Zinsenlauf nicht.
- Evtl.** Für die Steuerforderung samt Verzugszins besteht ein den eingetragenen Pfandrechten im Range unmittelbar vorgehendes gesetzliches Pfandrecht ohne Eintragung nach Massgabe von Art. 836 Abs. 2 ZBG für die Dauer von zwei Jahren seit Eintritt der Fälligkeit (§ 32 Abs. 1 GGStG).
- Gegen diesen Entscheid kann **innert 30 Tagen** seit Zustellung bei der Veranlagungsbehörde zuhanden der zuständigen Einsprachebehörde Einsprache erhoben werden. Die Einsprache muss einen Antrag und dessen Begründung enthalten. Dabei kann nur die Steuerhoheit bestritten oder glaubhaft gemacht werden, dass der mutmassliche Steuerbetrag tiefer ist als die in Rechnung

gestellte Akontozahlung (§ 31 Abs. 3 GGStG und § 195 StG). Ausserdem sind der angefochtene Entscheid sowie Beweisurkunden, welche die steuerpflichtige Person selber besitzt, beizulegen. Nach unbenutztem Ablauf der Einsprachefrist wird der Entscheid rechtskräftig.

5. Zustellung an:
- Steuerpflichtige/r
 - Dienststelle Steuern

.....

.....

Zugestellt am:

Berechnung zur Grundstückgewinnsteuer

Rechtsgeschäfts-Nr.: 001/2013

Veräusserungswert

Veräusserungspreis gemäss Vertrag		CHF	-
abzüglich:			
- Beurkundungskosten	CHF	-	
- Grundbuchkosten	CHF	-	
- Handänderungssteuern	CHF	-	
- Maklerprovision an:	CHF	-	
.....	CHF	-	
.....	CHF	-	
- weitere Auslagen zur Durchführung des Verkaufs	CHF	-	
		CHF	-
Veräusserungswert total		CHF	-

Anlagewert

Katasterschätzung des Grundstücks Nr., vor 30 Jahren (xxxx)	CHF	-	
Zuschlag von 25%	CHF	-	
Zuschläge für Aufwendungen der letzten 30 Jahre	CHF	-	
Weitere Positionen der letzten 30 Jahre gemäss § 12 u. 13 GGStG	CHF	-	
		CHF	-

ODER

Erwerbspreis des Grundstücks Nr., gemäss Vertrag vom		CHF	-
zuzüglich:			
- Beurkundungskosten	CHF	-	
- Grundbuchkosten	CHF	-	
- Kosten für die Errichtung von Grundpfandrechten	CHF	-	
- Handänderungssteuern	CHF	-	
- Aufwendungen für dauernde Wertvermehrung in den Jahren xxxx - xxxx gem. Belegen	CHF	-	
- Weitere Positionen gemäss § 12 u. 13 GGStG	CHF	-	
		CHF	-
Anlagewert total		CHF	-

Ermittlung des Gewinns

Veräusserungswert		CHF	-
Anlagewert		CHF	-
Gewinn		CHF	-

Steuermass

Steuerbetrag bei 4.2 Einheiten		CHF	-
Besitzdauer: 5 bis und mit 9 Jahre	Zuschlag: 0%	CHF	-
zu bezahlender Steuerbetrag (gerundet auf 10 Rappen)		CHF	-

Datum der letzten Änderung: 01.01.2016

http://steuerbuch.lu.ch/index/band_3_weisungen_ggstg_grundstueckgewinnsteuer_anhang_geltendmachungpfandrecht.html

Geltendmachung gesetzliches Pfandrecht

Kanton Luzern
Gemeinde

Kontroll Nr.

Geltendmachung des gesetzlichen Pfandrechts nach § 32 Grundstückgewinnsteuergesetz (GGStG)

I. Sachverhalt

Verkäuferschaft
Grundeigentümer/in
Objekt
Grundstück Nr. GB
Datum der Veräusserung

II. Erwägungen

Die Gemeinde hat am die Grundstückgewinnsteuerveranlagung für den Verkauf des eingangs genannten Grundstücks eröffnet. Sie ist in Rechtskraft erwachsen.

Trotz Mahnungen wurde der Steuerbetrag von CHF zuzüglich Verzugszins seit nicht innert nützlicher Frist bezahlt.

Gemäss § 32 GGStG besteht für die Steuerforderung vom Zeitpunkt der Veräusserung an ein den übrigen Pfandrechten im Rang vorgehendes gesetzliches Pfandrecht, jedoch längstens für die Dauer von zwei Jahren seit Eintritt der Fälligkeit.

III. Rechtsspruch

1. Die Veranlagungsverfügung vom wird dem Grundeigentümer/der Grundeigentümerin (Name) eröffnet. Er/Sie wird darauf aufmerksam gemacht, dass er/sie gegen die Grundstückgewinnsteuerveranlagung Einsprache erheben und darin sämtliche Einwendungen geltend machen kann, die auch der steuerpflichtigen Person zugestanden haben.
2. Das gesetzliche Pfandrecht für die Grundstückgewinnsteuer im Betrag von CHF, zuzüglich % Verzugszins seit dem, wird beim Grundeigentümer/bei der Grundeigentümerin geltend gemacht, sofern dieser/diese nicht bezahlt.
Der Grundeigentümer/die Grundeigentümerin wird aufgefordert, die Grundstückgewinnsteuer bis spätestens an die (Gemeindebuchhaltung / Steueramt (Zahlstelle)) zu über-

weisen. Er/sie wird darauf hingewiesen, dass nach unbenütztem Ablauf der Zahlungsfrist die Betreuung auf Pfandverwertung eingeleitet werden muss.

3. Gegen die Veranlagungsverfügung vom gemäss Beilage kann der Grundeigentümer/die Grundeigentümerin bei (Gemeinderat bzw. eine von ihm bezeichnete Verwaltungsstelle) innert 30 Tagen seit Zustellung Einsprache erheben. Die Einsprache hat einen Antrag und dessen Begründung zu enthalten.

Zustellung dieses Entscheides an:

- Grundeigentümer/in (eingeschrieben)
- Dienststelle Steuern (evtl. durch Ablag im DMS)
- (intern nach Bedürfnis)

Beilage:

- Kopie Grundstückgewinnsteuerveranlagung

Ort, Datum

.....

Gemeinde

.....

Zugestellt am:

Datum der letzten Änderung: 01.01.2016

http://steuerbuch.lu.ch/index/band_3_weisungen_ggstg_grundstueckgewinnsteuer_anhang_eintragungpfandrecht.html

Musterbrief betreffend Eintragung des gesetzlichen Pfandrechts nach § 32 Abs. 1 GGStG / § 19a HStG

(Absender/in)

Einschreiben
Grundbuchamt
(Adresse)
(Ort), (Datum)

Anmeldung eines gesetzlichen Steuerpfandrechts zur Eintragung im Grundbuch betreffend Grundstück Nr. GB

Sehr geehrte Damen und Herren

Gestützt auf die beiliegende Veranlagungsverfügung vom besteht für den Steuerbetrag von CHF plus Zins von% seit gemäss § 32 Abs. 1 Grundstückgewinnsteuergesetz (oder § 19a Handänderungssteuergesetz) ein kantonales gesetzliches Pfandrecht, lastend auf dem Grundstück Nr. GB

Wir beantragen Ihnen, dieses Pfandrecht gemäss Art. 836 Abs. 2 ZGB im Grundbuch einzutragen. Aufgrund der nachstehenden Angaben ergibt sich, dass die gesetzlichen Eintragungsfristen (relative Frist: 4 Monate ab Fälligkeit der Steuerforderung, absolute Frist: 2 Jahre ab Entstehung der Steuerforderung) mit der vorliegenden Anmeldung eingehalten sind.

Fälligkeit der pfandgesicherten Steuerforderung:

- Datum der Rechtskraft der Steuerforderung:

Entstehung der Steuerforderung:

- Tagebucheintrag der Veräusserung (bzw. bei ausserbuchlichem Erwerb Datum gemäss Luzerner Steuerbuch Bd 3 Weisungen GGStG § 52a N 2 und 3):

Besten Dank für Ihre Bemühungen und freundliche Grüsse

Steueramt
Unterschrift

Beilagen:

- Veranlagungsverfügung vom
- Rechtskraftbescheinigung vom

Datum der letzten Änderung: 01.01.2016

http://steuerbuch.lu.ch/index/band_3_weisungen_ggstg_grundstueckgewinnsteuer_anhang_orientierungpfandeigentuemer.html

Musterbrief Orientierung des Pfandeigentümers über die Anmeldung des gesetzlichen Pfandrechts nach § 32 Abs. 1 GGStG im Grundbuch

Absender

Name

Adresse

(Ort), (Datum)

Orientierung über die Anmeldung eines gesetzlichen Steuerpfandrechts zur Eintragung im Grundbuch betreffend Grundstück Nr. GB

Sehr geehrte(r)

Wir haben am (Datum) die Grundstückgewinnsteuerveranlagung für den Verkauf des oben erwähnten Grundstücks vom (Kaufvertragsdatum) an die Verkäuferschaft eröffnet. Die Veranlagung ist in Rechtskraft erwachsen. Bis heute hat die Verkäuferschaft den geschuldeten Steuerbetrag von CHF (Betrag) nicht bezahlt.

Gemäss § 32 Abs. 1 Gesetz über die Grundstückgewinnsteuer besteht für den ausstehenden Steuerbetrag inkl. Zinsen ein gesetzliches Grundpfandrecht. Aufgrund von Art. 836 Abs. 2 des Schweizerischen Zivilgesetzbuchs ist dieses Pfandrecht innert 4 Monaten ab Fälligkeit der Steuerforderung (Rechtskraft der Veranlagung) bzw. spätestens innert 2 Jahren nach Entstehung der Steuerforderung beim Grundbuchamt anzumelden.

Wir haben deshalb das gesetzliche Grundpfandrecht dem Grundbuchamt zur Eintragung angemeldet. Das Grundbuchamt wird Ihnen die Eintragung des Pfandrechts noch separat mitteilen. Sobald die Verkäuferschaft den Ausstand vollständig bezahlt haben wird, werden wir das Pfandrecht im Grundbuch wieder löschen lassen.

Sollte die Verkäuferschaft den geschuldeten Steuerbetrag nicht bezahlen, wären wir verpflichtet, das gesetzliche Pfandrecht Ihnen gegenüber geltend zu machen.

Wir danken Ihnen für die Kenntnisnahme.

Freundliche Grüsse

Steueramt

(Unterschrift)