

Luzerner Steuerbuch

Band 4, Weisungen StG: Bewertung des unbeweglichen Vermögens § 48 ff., § 48 ff.
Nr. 3

Datum der letzten Änderung: 08.02.2023

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

http://steuerbuch.lu.ch/index/band_4_teil_1_weisungen_stg_bewertung_des_unbeweglichen_vermoegens_paragraph_48_ff_nichtlandwirtschaftlichegrundstuecke.html

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 Gewerbezone: 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	
Landwert	absoluter Landwert: Grundstücksgrösse x Landwert pro m ² der zugeordneten Landwertzone CHF 348'000 (z.B: 580 m ² x CHF 600)
Neubauwert	CHF 600'000 entspricht dem Versicherungswert der Gebäudeversicherung des Kantons Luzern

Beispiel Ein- bis Dreifamilienhaus		
- Entwertung	CHF 60'000	prozentuale Reduktion der Neubauwertsumme pro Jahr (z.B. Gebäudealter 10 Jahre, 1% pro Jahr)
= Zeitbauwert	CHF 540'000	
Katasterwert	CHF 888'000	Summe von Landwert und Zeitbauwert
Mietwert	CHF 34'140	Prozentualer Mietwertansatz vom Katasterwert (3,84% Mietwertansatz vom Katasterwert)

Beispiel Stockwerkeigentum (StWE)		
Landwert	absoluter Landwert: Grundstücksgrösse x Landwert pro m ² der zugeordneten Landwertzone	
	CHF 888'000	(z.B. 800 m ² x CHF 1'100)
Neubauwert	CHF 2'000'000	entspricht dem Versicherungswert der Gebäudeversicherung des Kantons Luzern
- Entwertung	CHF 200'000	prozentuale Reduktion der Neubauwertsumme pro Jahr (z.B. Baujahr 2012; Bewertungsjahr 2022, 1% pro Jahr)
= Zeitbauwert	CHF 1'800'000	
Realwert Stammgrundstück	CHF 2'680'000	Summe von Landwert und Zeitbauwert des Stammgrundstücks
Katasterwert Stockwerkeigentum	CHF 536'000	Anteil des Stockwerkgrundstücks am Stammgrundstück (z.B. 200/1000)
Mietwert	CHF 23'045	Prozentualer Mietwertansatz vom Katasterwert (4,30% Mietwertansatz vom Katasterwert)

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 Gewerbebezonen: 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.

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 m ² CHF
Gemeinde X	Landwertzone 1	700
	Landwertzone 2	600
	usw.	

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

Beispiel Landwert Stockwerkeigentum		Ausnutzungs- klasse	Landwert pro m ² 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 Ausnutzung. Weicht die tatsächliche Ausnutzung 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 dazuge-rechnet. Bei unternutzten Grundstücken wird für die nicht benötigte Mehrfläche ein tieferer Landwert pro m² eingesetzt (i.d.R. 1/3 des Landwertes).

Ermittlung des massgebenden Landbedarfs

$$\text{Landbedarf} = \frac{(\text{NNF} / 0.95 \text{ bzw. } 0.88)}{\text{Ausnutzung}} = \frac{\text{aGF}}{\text{AZ}}$$

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 / 0.88	Umrechnungsfaktor NNF auf aGF - bei Ein- bis Dreifamilienhäusern beträgt der Umrechnungsfaktor 0.95 (NNF plus Innenwände) - bei Stockwerkeigentum beträgt der Umrechnungsfaktor 0.88 (NNF plus Innenwände und Treppenhaus)
Ausnutzung	Baurechtlich zulässiges Verhältnis zwischen aGF und Grundstücksfläche (Überbauungsziffern (ÜZ) werden auf zulässige altrechtliche Ausnutzung 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



Landbedarf +/- 20% der Grundstücksfläche



Grundstücksfläche = Landbedarf
= **optimal ausgenutzt**



Fläche Unternutzung
= **optimal ausgenutzt**

Landbedarf < 80% der Grundstücksfläche



Fläche Unternutzung > 20% der Grundstücksfläche
= **unternutzt**

Landbedarf > 120% der Grundstücksfläche



Fläche Übernutzung > 20% der Grundstücksfläche
= **übernutzt**

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 von	Katasterwert 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 von	Katasterwert 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) anteilmässig auf die einzelnen Einheiten verteilt.

Mietwert selbstgenutzte Einheiten = (Mietwert ganzes Gebäude * m ² NNF selbstgenutzt) / m ² 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 Nettomietträge durch einen Kapitalisierungssatz dividiert. Der Nettomiettrag entspricht dem tatsächlichen Bruttomiettrag abzüglich den darin aufgeführten Mietnebenkosten. Der aus dem kapitalisierten Nettomiettrag errechnete Ertragswert entspricht dem Katasterwert. Bei wesentlicher (+/-10%) Veränderung der Nettomietträge erfolgt eine individuelle Anpassung. Bei Änderung des Kapitalisierungssatzes erfolgt eine generelle Anpassung.

Beispiel Mehrfamilienhaus	CHF
Bruttomiettertrag	300'000
- Mietnebenkosten	60'000
= Nettomiettertrag	240'000
Kapitalisierungssatz	5.25%
Ertragswert	240'000 / 5.25% = CHF 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 Nettomietträge / z.B. temporäre Leerstände) haben keinen Einfluss auf die Katasterschätzung. 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 Baurechtsgebergrundstücks 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 Baurechtsnehmergrundstück, bei gemischten Objekten in der Regel nach der überwiegenden Nutzung.

Bewertung nach Realwert

Der Katasterwert des Baurechtsnehmergrundstücks 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 berechtigten Grundstück subjektiv-dinglich hinzugerechnet und vom belasteten Grundstück abgezogen. Personaldienstbarkeiten werden der berechtigten 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 BGGB-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.