

# Luzerner Steuerbuch

Band 4, Weisungen StG: Bewertung des unbeweglichen Vermögens § 48 ff., § 48 ff.  
Nr. 1

Datum der letzten Änderung: 15.03.2022

[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\\_rechtsgrundlagen.html](http://steuerbuch.lu.ch/index/band_4_teil_1_weisungen_stg_bewertung_des_unbeweglichen_vermoegens_paragraph_48_ff_rechtsgrundlagen.html)

## 1. Rechtsgrundlagen

### 1.1 Steuergesetz

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

Die relevanten Bestimmungen des Steuergesetzes lauten seit 1.1.2022:

#### **Steuergesetz (SRL Nr. 620) (StG)**

vom 22.11.1999 (Stand 01.01.2022)

Der Grosse Rat des Kantons Luzern

nach Einsicht in die Botschaft des Regierungsrates vom 5. Februar 1999 beschliesst:

#### **§ 28 Unbewegliches Vermögen**

<sup>3</sup> ... \* (**Aufgehoben**)

#### **§ 48 Unbewegliches Vermögen**

<sup>1</sup> Das unbewegliche Vermögen wird nach dem Steuerwert besteuert.

<sup>2</sup> Der Steuerwert entspricht

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

<sup>3</sup> Sind im massgebenden Bemessungszeitpunkt (§ 55) Investitionen getätigt, für die noch kein Katasterwert vorliegt, sind diese mit ihrem vollen Wert zu berücksichtigen. Bei selbstbewohnten Liegenschaften im Sinn von Absatz 2a sind sie mit 75 Prozent ihres Wertes zu berücksichtigen. Steht eine landwirtschaftliche Ertragswertschätzung in Aussicht, sind die Investitionen mit einem Drittel ihres Wertes zu erfassen.\*

**§ 48a\*** Katasterwert\*

<sup>1</sup> Der Katasterwert der land- und forstwirtschaftlichen Grundstücke ist nach dem Ertragswert festzusetzen. Der Ertragswert ist nach den für die bundesrechtlichen Schätzungen geltenden Vorschriften zu ermitteln.\*

<sup>2</sup> Der Katasterwert der übrigen Grundstücke entspricht dem Verkehrswert.\*

#### **§ 48b\*** Ermittlung des Katasterwertes und anderer Werte

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

<sup>2</sup> Sie besorgt ferner alle Aufgaben im Schätzungswesen, die nicht durch Gesetz oder Verordnung einer anderen Behörde oder Amtsstelle übertragen sind. Sie ermittelt namentlich

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

<sup>3</sup> Auf die bundesrechtlichen Schätzungen finden die Vorschriften über die Ermittlung des Katasterwerts sinngemäss Anwendung, soweit das Bundesrecht nichts Abweichendes vorschreibt.

#### **§ 48c\*** Anpassung des Katasterwertes

<sup>1</sup> Der Katasterwert wird alle fünf Jahre neu ermittelt.

<sup>2</sup> Bei Änderung der für die Bewertung massgebenden tatsächlichen Verhältnisse und bei Wegfall der Voraussetzungen für eine Ertrags- oder Verkehrswertschätzung wird der Katasterwert auf den Zeitpunkt der Änderung neu ermittelt.

<sup>3</sup> Erweist sich ein Katasterwert wegen Nichtbeachtung wesentlicher Tatsachen oder infolge fehlerhafter Rechtsanwendung als unrichtig, wird er neu ermittelt.

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

<sup>5</sup> Die Eigentümerinnen und Eigentümer sowie die Einwohnergemeinden haben Änderungen der für die Bewertung massgebenden tatsächlichen Verhältnisse der Dienststelle Steuern kostenlos zu melden.

#### **§ 48d\*** Mitwirkung bei der Ermittlung des Katasterwertes

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

<sup>2</sup> Die Grundbuchämter melden der Dienststelle Steuern des Kantons kostenlos alle eingetragenen Handänderungen und Änderungen von Grundstücksgrenzen sowie die Begründung und die Aufhebung von Baurechten, Stockwerkeigentum und selbständigem Miteigentum.

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

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

#### **§ 48e\*** Anfechtung von Kataster- und Mietwerten

<sup>1</sup> Der Katasterwert und der Mietwert gemäss § 28 können im Steuerveranlagungsverfahren angefochten werden.

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

<sup>3</sup> Soweit bundesrechtliche Schatzungen angefochten werden können, gelten die Bestimmungen über die Anfechtung von Veranlagungen sinngemäss. Einsprachebehörde ist die Dienststelle Steuern des Kantons.

#### **§ 49a\*** Mitarbeiterbeteiligungen

<sup>1</sup> Mitarbeiterbeteiligungen nach § 24b Absatz 1 sind zum Verkehrswert einzusetzen. Allfällige Sperrfristen sind angemessen zu berücksichtigen.

<sup>2</sup> Mitarbeiterbeteiligungen nach den §§ 24b Absatz 3 und 24c sind bei Zuteilung ohne Steuerwert zu deklarieren.

#### 4.3.11 Miet- und Katasterwerte\*

##### **§ 259d\***

<sup>1</sup> Die Miet- und Katasterwerte nach bisherigem Recht bleiben bis zu einer Bewertung nach neuem Recht bestehen.

## **1.2 Steuerverordnung**

### **Steuerverordnung (SRL Nr. 621)**

#### **§ 1**

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

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

## 1.3 Rechtsmittelverfahren

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

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

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

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