

Datum der letzten Änderung: 01.01.2016

http://steuerbuch.lu.ch/index/band_4_teil_2__nbsp__weisungen_schg__weisungen_schatzungsgesetz__gueltig_bis_31_12_2021__bewertungnlmbauten_einfamilienhaus

Einfamilienhaus (EFH), Objektart 10

1. Begriff

Das Einfamilienhaus enthält in der Regel nur eine Wohnung. Beträgt der Jahresmietwert einer zusätzlichen Wohnung (Einliegerwohnung) oder von Gewerbe-/Geschäftsraum weniger als 1/3 des Gesamtjahresmietwertes gilt das Objekt trotzdem als Einfamilienhaus.

Ist der Anteil der zusätzlichen Einheiten jedoch grösser als 1/3 des Gesamtjahresmietwertes, ist das Grundstück nach der entsprechenden Objektart zu bewerten und der Objektartencode entsprechend zu ändern (12 Mehrfamilienhaus, 20 Geschäftshaus, 24 Gewerbebaute).

2. Realwert

Analog Basisobjekt

3. Ertragswert

3.1 Jahresmietwert

Als Jahresmietwert gilt der mittlere ortsübliche Mietzins, der für ein ähnliches Objekt in ähnlicher Lage aufzubringen wäre.

Der Jahresmietwert wird festgesetzt. Das Vorgehen (Mietwertfestsetzung, Objektartenzuschlag, Realwertzinskontrolle) ist im Anhang (Kap. VI/5, Mietwert) beschrieben.

3.2 Kapitalisierung

Analog Basisobjekt

3.3 Ertragswertberechnung

Analog Basisobjekt

4. Katasterwert

Analog Basisobjekt

5. Bereinigungen

Analog Basisobjekt

6. Subjektiv dingliche Rechte an Grundstücken

Analog Basisobjekt