

Luzerner Steuerbuch

Band 4, Weisungen SchG: Weisungen Schatzungsgesetz (gültig bis 31.12.2021), III / 2

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__bewertungnlobauten_basisobjekt.htm

Basisobjekt

1. Flächenmass

1.1 Flächenmass beim Grundbuchsystem

Das im Grundbuch eingetragene Flächenmass ist verbindlich. Mutationen werden erst nach grundbuchlicher Erledigung berücksichtigt.

1.2 Flächenmass unvermessener Grundstücke

Wenn die Fläche nicht oder nur in „Zirka-Massen“ angegeben ist, hat der Schätzer das Flächenmass auf einfache Weise (Abschreiten, Ausmessen, usw.) festzustellen oder zu kontrollieren. Für die Schätzung massgebend ist das auf diese Weise ermittelte Ergebnis. Vorbehalten bleibt die Schatzungsverteilung nach der definitiven Vermessung (§ 12 SchG).

1.3 Ausscheiden von Flächenanteilen

Das Flächenmass, aufgeteilt nach Kulturarten (nutzbares Land, Verkehrsfläche, Wald, Gewässer, unkultiviertes Gebiet), wird von der Abteilung Immobilienbewertung der Dienststelle Steuern nach Möglichkeit im Liegenschaftsbeschrieb des Bewertungsformulars eingetragen. Diese Angaben sind von den Schätzer/innen zu überprüfen (Flächenverzeichnis Gemeinde).

Wenn Angaben der Abteilung Immobilienbewertung der Dienststelle Steuern fehlen, so haben die Schätzer/innen nötigenfalls die Aufteilung nach Kulturarten selbst vorzunehmen. Das zu bewertende Land ist in Teilflächen aufzuteilen, wenn es erhebliche Wertunterschiede aufweist und die Bestimmung eines einheitlichen Quadratmeterpreises (m²- Preis) erschwert ist. Den Bewertungsunterlagen soll eine Skizze mit Angabe der Flächenmasse und Landwerte beigelegt werden.

Landwirtschaftliche Nutzflächen und Waldflächen

Zu einem nichtlandwirtschaftlichen Grundstück gehörende landwirtschaftliche Nutzfläche (gemäss § 14 SchG) schätzen die nichtlandwirtschaftlichen Schätzer/innen. Dasselbe gilt auch für kleinere Waldflächen. Die Kriterien für die Zuordnung und die Katasterwertansätze sind im Register V - Land- und forstwirtschaftliche Grundstücke - festgehalten.

Verkehrsflächen

Verkehrsflächen sind nicht in das für die Verkehrswertberechnung massgebende Flächenmass einzubeziehen, wenn sie mehrere Grundstücke erschliessen. Der Wert der Verkehrsfläche ist der effektiven Nutzfläche aufzurechnen.

Gewässerflächen

Natürliche Gewässer sind nicht in das für die Verkehrswertberechnung massgebende Flächenmass einzubeziehen. Künstlich angelegte Gewässer (Schwimmbecken, Teiche, Bootshäfen, Kanäle, usw.) gehören zur nutzbaren Landfläche und sind in die Schätzung einzubeziehen.

Unkultivierte Flächen

Unkultivierte Flächen (Felswände usw.) sind Grundstücke oder Grundstückteile, die nicht oder nur mit erheblichem Aufwand kultivierbar sind. Sie sind in der Regel nicht eingezont. Solche Flächen sind weder in das für die Verkehrswertberechnung massgebende Flächenmass einzubeziehen noch zu bewerten.

Grundbuch Anmerkung „Ausnützungstransfer“

Grundbuchlich geregelte Ausnützungsübertragungen sind den betreffenden Grundstücken auf- oder abzurechnen.

Achtung: Beim berechtigten Grundstück erfolgt keine Anmerkung im Grundbuch.

2. Bewertung

2.1 Bewertungsgrundsatz

Der Katasterwert nichtlandwirtschaftlicher Grundstücke entspricht gemäss § 17 SchG dem Verkehrswert.

Der Katasterwert von nichtlandwirtschaftlichen Grundstücken ohne Bauten ist aufgrund von Vergleichspreisen und -werten der letzten fünf Jahre vor dem Stichtag (§ 5 SchV) unter Berücksichtigung der Ortsplanung festzulegen (§ 7 Abs. 1 SchV).

Die unter dem Einfluss ungewöhnlicher oder persönlicher Verhältnisse entstandenen Grundstückspreise sind für die Verkehrswertermittlung nicht zu berücksichtigen (§ 18 Abs. 2 SchG).

2.2 Bewertungsfaktoren

Der Verkehrswert der nichtlandwirtschaftlichen Grundstücke ohne Bauten ergibt sich aus den Bewertungsfaktoren Fläche und Landwert (Hilfswerte: Vergleichswerte, Handänderungswerte, Lageklassenmethode).

2.3 Landrichtwert / Katasterwert

Der Landrichtwert entspricht dem durchschnittlichen Wert, der aufgrund umfassender Erhebungen festgesetzt wird. Er bezieht sich auf erschlossene Grundstücke in der Bauzone der ersten Etappe. Davon abgeleitet wird der Katasterwert der die Wertentwicklung der letzten fünf Jahre mitberücksichtigt (§ 7 SchV).

Der Wertanteil an den nach 1.3 ausgeschiedenen Flächen - insbesondere den Verkehrsflächen - ist aufzurechnen.

Abweichungen vom Landrichtwert

Die quartier- und zonenüblichen Landrichtwerte können im Einzelfall erhöht oder gemindert werden. Als Hilfsmittel dient die nachfolgende Tabelle:

Beurteilungskriterien nichtüberbautes Land

max. in %	Wertsteigernde Faktoren +	Normgrundstück	Wertmindernde Faktoren -	max. in %
0		Baugrund Tragfähigkeit und Planum normal Topografie mit Richtwertgrundstück vergleichbar, für Normnutzung tauglich Grundstückform zonenkonforme Nutzung möglich	Fels, Grundwasser, instabiler Untergrund übermässig kupiert oder steil unförmige Flächen, spitz, schmal	10
10	optimal ohne Schwierigkeiten, partiell erschlossen (feinerschlossen)	Verkehrerschliessung normal erreichbar, mittlere Distanzen übrige Erschliessung Anschlüsse der Werkleitungen in der Nähe möglich (randerschlossen)	ungünstig, grosse Distanzen Mängel, teilweise fehlend (ARA, Wasser, Strom), grosser Aufwand notwendig	10
25	freie, unverbaubare Sicht gute Passantenlage Ecklage, einsichtig, zentral praktisch immissionsfrei	besondere Lage Wohnen: Besonnung und Sicht durchschnittlich Geschäft: Mittlere Verkaufs- oder Bürolage, normaler Passantenverkehr Immissionen nur unwesentlich störende Beeinträchtigungen	mangelhafte Besonnung ungünstig gelegen, erschwert zu finden starke Immissionen (Gewerbe, Industrie, Verkehr, Landw.)	25
15	gesteigerte Nutzung vorhanden oder möglich: - Näherbaurecht (R) - Grenzbaurecht (R) - Seeanstossrecht - Nutzungserweiterung - Ausnützungsbonus Fläche des Umschwunges sehr gut nutzbar	Nutzungsgrad von R + L frei, oder solche ohne wesentlichen Werteinfluss Aussennutzung normale Aussennutzung, 50% nutzbare Fläche	Nutzung reduziert durch: - Näherbaurecht (L) - Grenzbaurecht (L) - Durchfahrtsrecht - Baubeschränkung - Nutzungsbeschränkung Aussennutzung sehr stark beeinträchtigt (Böschungen, Strassen, usw.)	15
+ 50		Total		- 60

Plus- und Minusfaktoren sind miteinander zu verrechnen.

2.4 Bauzone II. Etappe

Der Katasterwert der Grundstücke, die in der Bauzone II. Etappe liegen, beträgt 60% des Verkehrswertes von vergleichbarem Bauland der I. Etappe.

2.5 Öffentliche Zone

Grundstücke, die in der öffentlichen Zone liegen, werden in der Regel wie folgt bewertet:

- Verkehrswert im Zeitpunkt vor der rechtskräftigen Zuteilung in die öffentliche Zone
- Zurechnung von Zins und Zinseszins für den Zeitraum von der rechtskräftigen Zuteilung bis zum Bewertungsstichtag (Inkraftsetzungsdatum der Schatzung).

Liegt der Zeitpunkt der rechtskräftigen Zuteilung in die öffentliche Zone mehr als zehn Jahre zurück, oder lässt sich der Wert nicht anders bestimmen, so wird er wie bei Grundstücken im übrigen Gebiet (2.6) festgesetzt.

2.6 Übriges Gebiet

Der Katasterwert der Grundstücke im übrigen Gebiet (nicht aber im Landwirtschaftsgebiet) beträgt in der Regel 35% des Verkehrswertes der angrenzenden Zone.