

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__rechtsgrundlagen_weisungenverkehr

Weisungen betreffend die Verkehrswertschätzung von Liegenschaften zu steuerlichen Zwecken

A. Verkehrswertschätzungen auf Verlangen der Steuerbehörden (§ 1 Ziff. 4 SchG)

1. Die Steuerbehörden benötigen Verkehrswertschätzungen insbesondere für die Überführungen von Geschäfts- ins Privatvermögen, für die Feststellung geldwerter Leistungen und für die Festlegung von Verkehrswerten gemäss Grundstückgewinn- und Handänderungssteuergesetz.
2. Der/Die Auftraggeber/in liefert dem Schatzungsamt soweit vorhanden bekannte Mieterträge, Umsatzzahlen, Grundbuchauszüge und andere Unterlagen wie z.B. Pläne.
3. Gesuche um Vornahme solcher Schätzungen sind von der Leiterin oder vom Leiter der Veranlagungsabteilung (Steuerverwaltung, Steueramt Stadt Luzern) bzw. des Rechtsdienstes (insbesondere in Grundstückgewinn- und Handänderungssteuerfällen) zu visieren.
4. Verkehrswertschätzungen oder Prüfungen von bestehenden Schätzungen sind grundsätzlich von der Schätzungsexpertin oder vom Schätzungsexperten bzw. -obmann vorzunehmen, wenn diese Bestandteil eines hängigen Veranlagungsverfahrens sind.
5. Schätzungen, die das Schatzungsamt in Steuerveranlagungsverfahren vorzunehmen hat, müssen keinen Liegenschaftsbeschrieb, jedoch einen Kurzkomentar enthalten. Es sind zwei Bearbeitungsstufen möglich:
 - In der Regel ausführliches Verfahren: Es handelt sich um eine eigenständige Schätzung mit Augenschein und Kurzkomentar.
 - Vereinfachtes Verfahren, wenn eine aktuelle Schätzung, welche die Verhältnisse am Stichtag widerspiegelt, vorhanden ist. Der Verkehrswert wird aus der bestehenden Katasterschätzung abgeleitet. Dieses Verfahren wird in der Regel ohne Augenschein durchgeführt.
6. Die Verkehrswerte sind auf den Stichtag nach den anerkannten Regeln der Schätzungstechnik zu ermitteln. Beim Boden ist nicht auf den Bodenmittelwert, sondern auf den Verkehrswert abzustellen. Im Auftrag an das Schatzungsamt ist dies speziell zu vermerken. Personaldienstbarkeiten sind zu berücksichtigen.
7. Die Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter des Schatzungsamtes sind jeweils durch einen entsprechenden Vermerk auf das Steuergeheimnis gemäss § 134 StG hinzuweisen (einschränkender als das Amtsgeheimnis gemäss Schatzungsgesetz).
8. Die Schätzungsexpertin oder der Schätzungsexperte bzw. -obmann treten gegenüber den Steuerpflichtigen nicht als Sachverständige der Veranlagungsabteilung auf. Das Schatzungsamt stellt weder die einfache noch die ausführliche Verkehrswertschätzung den Steuerpflichtigen zur Stellungnahme zu. Die Schätzung dient der Veranlagungsbehörde als Orientie-

rungshilfe. Will sie bei der Veranlagung darauf abstellen, ist sie den Steuerpflichtigen vorgängig zu eröffnen. Die Schätzungsexpertin oder der Schätzungsexperte bzw. -obmann kann von der Veranlagungsabteilung zu Verhandlungen eingeladen werden.

9. Die Verkehrswertschätzung ist für die Steuerpflichtigen kostenfrei. Vorbehalten bleiben die §§ 144 und 157 StG.

B. Verkehrswertschätzungen auf Verlangen von Steuerpflichtigen

1. Grundsätzlich sind Verkehrswertschätzungen zu steuerlichen Zwecken durch das Schatzungsamt auf Verlangen der Steuerpflichtigen nicht vorgesehen.
2. Die Leitung der zuständigen Veranlagungsabteilung, des Rechtsdienstes bzw. des Steueramtes der Stadt Luzern kann dem Begehren von Steuerpflichtigen auf eine Verkehrswertschätzung zu steuerlichen Zwecken durch das Schatzungsamt zustimmen. Dies wird vor allem dann der Fall sein, wenn auch die Steuerbehörde ein Interesse an einem Verkehrswert hat. Solche Verkehrswertschätzungen sind stets ausführliche Schätzungen mit Augenschein und Kurzkomentar. Der/Die Abteilungsleiter/in erteilt in einem solchen Fall den Auftrag an das Schatzungsamt. Das Schatzungsamt erstellt im direkten Auftrag der Steuerpflichtigen keine Verkehrswertschätzung im Steuerverfahren.

Legen Steuerpflichtige eine Verkehrswertschätzung vor, kann die Veranlagungsabteilung diese dem Schatzungsamt zur Überprüfung zustellen. Erweist sich die vorgelegte Verkehrswertschätzung als nicht brauchbar oder hat sie zu grosse Abweichungen, entscheidet die Veranlagungsabteilung darüber, ob durch das Schatzungsamt eine detaillierte Verkehrswertschätzung vorgenommen werden soll.

3. Steuerpflichtige entscheiden sich schriftlich und in Kenntnis der Kostenfolgen für eine ausführliche Schätzung. Die Kosten der Schätzung richten sich nach der Verordnung über die Gebühren im Schatzungswesen (§ 3 erbrechtliche Schätzung). Auf die Kosten wird verzichtet, wenn die Schätzung im Veranlagungsverfahren verwendet wird (vgl. oben A.9).
4. Der/Die Abteilungsleiter/in visiert den Schätzungsauftrag der steuerpflichtigen Person und leitet ihn an das Schatzungsamt weiter.
5. Die Verkehrswertschätzung wird vom Schatzungsamt dem/der Abteilungsleiter/in zugestellt. Gegen diese Schätzung kann nur im Rahmen des steuerlichen Veranlagungsverfahrens Einsprache erhoben werden (§ 42 Abs. 1 SchG).
6. Die Rechnung für die Schätzung stellt das Schatzungsamt den Steuerpflichtigen zu.

C.

1. Die Schätzungsaufträge werden nach Eingang des Auftrages sämtlicher schätzungsrelevanter Unterlagen innert 3 Monaten erledigt.
2. Wird im Einzelfall eine kürzere Erledigungsfrist verlangt, ist dies im Auftrag ausdrücklich zu vermerken.

Luzern, 1. Juli 2001

STEUERVERWALTUNG DES KANTONS LUZERN

Dr. Heinrich Gunz, Vorsteher

(Ersetzt Weisung vom 14. Januar 1997 für Schätzungen ab 1.1.2001)