

Datum der letzten Änderung: 01.01.2021

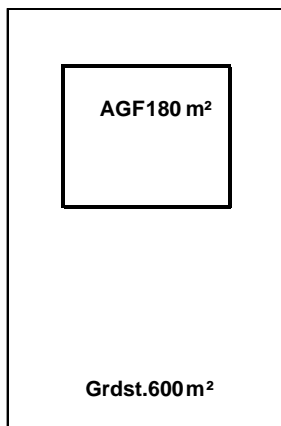
http://steuerbuch.lu.ch/index/band_4_weisungen_schg__anhang_tabellen_landwert.html

Landwert

1. Berechnungen unter Berücksichtigung der Nutzung

Alle Beispiele anhand zweigeschossiger Wohnzone, mit AZ 0.30 und Marktwert CHF 300.–/m²

(AGF = anrechenbare Geschossfläche)



Idealfall

Grundstück ausgenützt

Grundstück: 600 m² AGF zulässig: 180 m²

AGF beansprucht: 180 m²

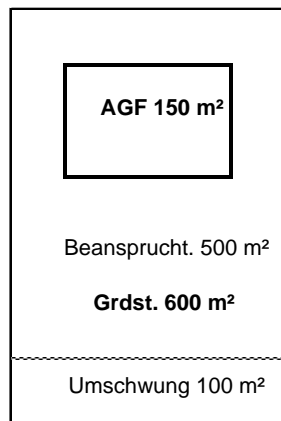
Landwert

600 m² à 300.–: CHF 180'000

Total: CHF 180'000

Kommentar

Grdst. voll ausgenützt, gesamte Landfläche als Bauland erfassen!



Unternutzung grösserer Umschwung

Grundstück: 600 m²

AGF zulässig: 180 m²

AGF beansprucht: 150 m²

Landwert

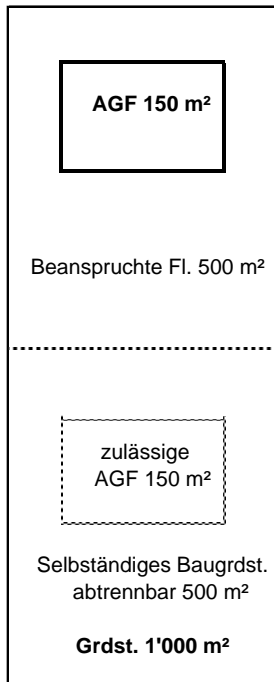
500 m² à 300.–: CHF 150'000

100 m² à 300.– x 1/3: CHF 10'000

Total: CHF 160'000

Kommentar

Nur 500 m² als Bauland erfassen, erweiterter Umschwung zu einem Drittel Landpreis!



Unternutzung Restfläche bebaubar

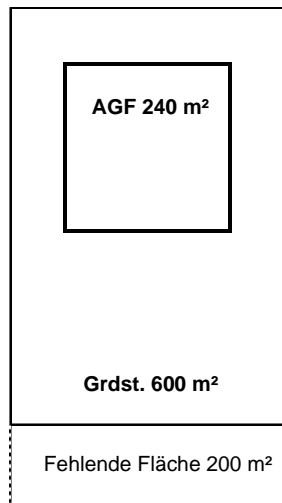
Grundstück: 1'000 m²
AGF zulässig: 300 m²
AGF beansprucht: 150 m²
Neues Grundstück: 500 m²
Rest-AGF: 150 m²

Landwert

500 m² à 300.-: CHF 150'000
500 m² à 300.-: CHF 150'000
Total: CHF 300'000

Kommentar

Die nicht beanspruchte Landfläche abtrennen und als bebaubares Grundstück erfassen!



Übernutzung

Grundstück: 600 m²
AGF zulässig: 180 m²
AGF beansprucht: 240 m²

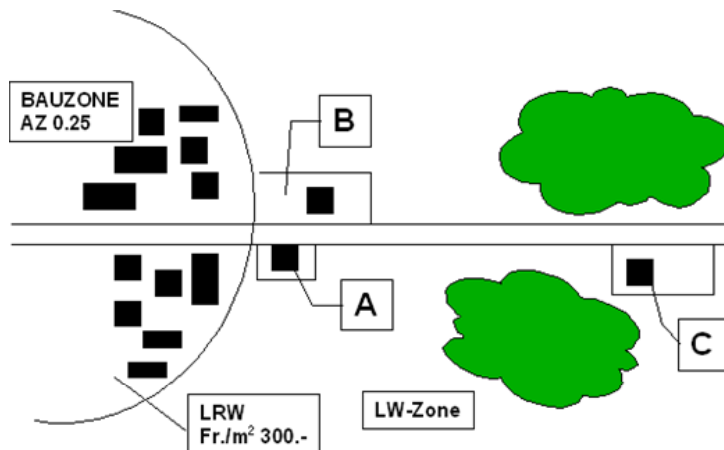
Landwert

600 m² à 300.-: CHF 180'000
200 m² à 300.- x 2/3: CHF 40'000
Total: CHF 220'000

Kommentar

Das Grundstück ist übernutzt und ist bewertungsmässig mit AZ-Transfer zu berechnen!

2. Bewertung von Hofraum in der Landwirtschaftszone



Beispiel A

Der Landwert des Hofraumes wird ähnlich bewertet, wie jener in der Bauzone.

Landwert: VW ca. CHF/m² 270.– (Reduktion CHF/m² 30.–, da bauliche Veränderungen erschwert)

Beispiel B (max. 2'500 m²)

Der Landwert des Hofraumes wird ähnlich bewertet, wie jener gem. Beispiel A.

Berechnung Hofraum:

AGF 150 m² / AZ gem. Nachbar-Bauzone 0.25

Massgebender Landbedarf $150 : 0.25 = 600 \text{ m}^2$

Landwert:

600 m² à CHF 240 - 300 = CHF 144'000 - 180'000

400 m² à CHF 60 - 75 = CHF 24'000 - 30'000

1000 m² à CHF 168 - 210 = CHF 168'000 - 210'000

Übrige Flächen:

Diese sind wie bisher zu bewerten, so z.B. NL (Code 01) 1'200 m² à CHF/m² 40.– = CHF 48'000.–

Beispiel C (max. 2'500 m²)

Sofern keine Vergleichspreise/-werte bestehen, ist der Landwert nach der Lageklassenmethode zu ermitteln.

Berechnung

	Neuwert CHF	Zeitwert CHF
Gebäude	500'000.-	400'000.-
Nebenkosten	100'000.-	80'000.-
Total	600'000.-	480'000.-

Provisorische Lageklasse der Gemeinde		2.8
Steigerungsfaktoren 10% für:	- Sicht/Besonnung - Aussennutzung	
Reduktionsfaktoren 30% für:	- Abgelegen - Topographie - Erschliessung	0.6
Definitive Lageklassenzahl		2.2

Landwert:

15.94% (LKZ 2.2) von CHF 600'000

80 -100% = **CHF 76'500 - 95'600**

Übrige Flächen: gemäss Beispiel B

3. Abbruchkosten

Konstruktionsart	1988 CHF/m ³	1990 CHF/m ³	1992 CHF/m ³	1996 CHF/m ³	1998 CHF/m ³	2000 CHF/m ³	2004 CHF/m ³
Reine Holzbauten	15.-	17.-	22.-	22.-	21.-	22.-	22.-
Backsteinwände / Holzdecken	18.-	20.-	24.-	24.-	22.-	24.-	24.-
Backsteinwände / Eisenbetondecken	25.-	28.-	28.-	28.-	26.-	28.-	28.-
Reine Eisenbetonbauten	30.-	32.-	32.-	30.-	28.-	30.-	24.-
Eisenbeton-Skelettbau	24.-	26.-	26.-	26.-	26.-	26.-	24.-
Stahlstützen / Eisenbetondecken	27.-	27.-	27.-	25.-	24.-	25.-	22.-
Stahlbau verschraubt	20.-	20.-	23.-	20.-	19.-	23.-	14.-
Stahlbau verschweisst / genietet	22.-	22.-	24.-	22.-	21.-	25.-	14.-

In diesen Werten sind die durchschnittlichen Kosten für Abbruch, Zerkleinern des Abbruchmaterials, Abfuhr und allfällige Deponiegebühr enthalten.

Achtung: Bei kontaminierten Bauteilen (asbesthaltige, ölige usw.) sind die Entsorgungskosten höher.

Spezialarbeiten	Einheit	1990	1992	1996	1998	2000	2004
Brandmauersicherung aus DIN-Trägern	CHF je Bund	4'000.-	4'000.-	4'000.-	3'500.-	4'000.-	4'300.-
Staubwand (Holzmasten mit Bretterverschalung)	CHF/m ²	24.-	30.-	30.-	27.-	28.-	40.-
Abdeckplane an Gerüst	CHF/m ²						25.-
Brandmauerabdeckung (Dachpappe/Isolation)	CHF/m ²	27.-	29.-	29.-	28.-	32.-	32.-

4. Pfählungen

Wert pro Pfahl:	CHF 800 / Stück
Berechnung:	Pro 4 m ² Gebäudefläche wird ein Pfahl berechnet.
Bemerkung:	Bei diesen Ansätzen handelt es sich um pauschalierte Werte gemäss § 6 Absatz 1 Schätzungsverordnung.
Diese Berechnungen basieren auf dem Indexstand von 126,0 vom 1.10.91	

5. Erschliessungskosten

Preisstand 1998

1. Strassen	Tatsächliche Erstellungskosten eff. Strassen- und Trottoirfläche inkl. - Unterbau / Abschlüsse - Entwässerung / Belag - Strom/Telefon/TV-GA - Strassenbeleuchtung	CHF/m ²	150 bis 250
2. Wasser	Pro m ² erschlossenes Bauland für Haupt- und Stichleitungen inkl. Brandschutz	CHF/m ²	2 bis 6
3. Kanalisation	Doppelleitungen im Trennsystem inkl. Schächte	CHF/m ¹	500
Erfahrungswerte	Komplette Erschliessungen (abgestützt auf Bauabrechnung)	ø CHF/m ²	40
	- günstig	CHF/m ²	30
	- aufwendig	CHF/m ²	50
Spezialaufwand	Zusätzlich zu berücksichtigen sind: - Bachverlegungen - Hangsicherungen - Baugrunderschwernisse - Abgeltungen - etc.		

6. Lageklassenzahlen

Zuteilung der provisorischen Lageklassenzahl (LKZ) der Gemeinden/Ortsteile (für Katasterschätzungen mit Wertbasis ab 01.01.2004/2014/2019)

Gemeinde/ Ortsteil	LKZ 2004	LKZ 2014	LKZ 2019	Gemeinde/ Ortsteil	LKZ 2004	LKZ 2014	LKZ 2019	Gemeinde/ Ortsteil	LKZ 2004	LKZ 2014	LKZ 2019
Adligenswil	4.5	5	5	Hämikon	3	3.2	3.3	Reiden	3.5	3.5	3.5
Aesch	2.6	3.3	3.5	Hasle	2.4	2.6	2.6	Retschwil	2.3	2.3	2.5
Alberswil	2.5	2.5	2.6	Hergiswil	2.6	2.6	2.6	Richenthal	1.9	1.9	1.9
Altbüron	1.9	1.9	1.9	Herlisberg	2.1	2.1	2.3	Rickenbach	2.8	2.8	2.8
Altshofen	2.9	3	3	Hildisrieden	4.4	4.2	4.5	Roggliswil	2	2	2
Altwis	2	2.4	2.5	Hitzkirch	3.6	3.6	3.8	Römerswil	2.6	2.6	3.2
Ballwil	4	4.2	4.4	Hochdorf	4.5	4.6	4.8	Romoos	1	1	1
Beromünster	3.6	3.6	3.8	Hohenrain	3.5	3.5	3.7	Root	4	4.5	4.5
Buchrain	4	4.6	4.6	Honau	4.2	4.3	4.3	Rothenburg	5.5	5.5	5.5
Buchs	2.1	2.1	2.1	Horw	5.6	5.8	5.8	Ruswil	3.6	3.9	3.9
Büron	3.3	3.3	3.3	Inwil	4	4.5	4.5	Sempach	4.5	4.8	4.7
Buttisholz	3.1	3.1	3.1	Knutwil	3	3	3.3	Sulz	3	3	3.2
Dagmersellen	3.5	3.5	3.5	Kottwil	2.5	2.5	2.5	Sursee	4.5	5	5
Dierikon	4	4.8	4.8	Kriens	5	5.1	5.1	Schenkon	4	4.6	4.6
Doppleschwand	2.1	2.1	2.1	Kulmerau	1.5	1.5	1.5	Schlierbach	2.2	2.2	2.2
Ebersecken	1.2	1.2	1.2	Langnau	2.5	2.5	2.5	Schongau	2.6	3.2	3.2
Ebikon	4.5	5.2	5.2	Lieli	2.8	2.8	2.9	Schötz	3.5	3.5	3.6
Egolzwil	2.9	2.9	3	Littau	4.5	5	5	Schüpfheim	2.7	3	3.1
Eich	4.5	4.6	4.8	Luthern	1.5	1.5	1.5	Schwarzenbach	2.3	2.3	2.4
Emmen	5	5	5.1	Malters	4	4.2	4.2	Schwarzenberg	2.5	2.5	2.5
Entlebuch	2.6	2.8	2.8	Marbach	2	2.2	2.2	Triengen	3	3	3
Ermensee	2.3	3.4	3.5	Mauensee	3	3	3.2	Udligenswil	4.5	4.7	4.7
Eschenbach	4	4.4	4.4	Meggen	5.7	5.9	6.1	Uffikon	2.5	2.5	2.5
Escholzmatt	2.3	2.5	2.5	Meierskappel	3.5	4.4	4.4	Ufhusen	2.3	2.3	2.3
Ettiswil	3	3	3.1	Menznau	2.7	2.7	2.8	Vitznau	3.5	3.8	4
Fischbach	1.9	1.9	1.9	Mosen	2.6	2.9	2.9	Wauwil	2.9	2.9	3
Flühli Dorf	2.2	2.2	2.2	Müswangen	2.5	2.9	2.9	Weggis	4.5	4.5	5
Flühli Sörenberg	2.7	2.7	2.7	Nebikon	3.2	3.2	3.3	Werthenstein	3.1	3.1	3.2
Gelfingen	3	3.4	3.6	Neudorf	3.2	3.2	3.5	Wikon	2.8	2.8	2.9
Gettnau	2.8	2.8	2.8	Neuenkirch	3.8	4.2	4.2	Wilihof	1.9	1.9	1.9
Geuensee	3.5	3.5	3.5	Nottwil	3.6	3.6	3.6	Willisau-Land	3.2	3.4	3.4
Gisikon	4	4.5	4.5	Oberkirch	4.5	4.5	4.5	Willisau-Stadt	3.9	4.1	4.1
Greppen	5	5	4.8	Ohmstal	2.4	2.4	2.4	Winikon	2	2	2
Grossdietwil	1.9	1.9	1.9	Pfaffnau	2.2	2.2	2.2	Wolhusen	3.4	3.6	3.7
Grosswangen	2.6	2.6	2.6	Pfeffikon	3.2	2.8	2.8	Zell	2.6	2.6	2.6
Gunzwil	3.2	3.2	3.3	Rain	4	4.2	4.4				
Luzern Stadt, linkes und rechtes Ufer											
- Periphere Stadtgebiete / sekundäre Wohnlagen (Die im Einzelfall anzuwendende LKZ ist mit derjenigen der angrenzenden Gemeinde abzugleichen)									5	5	5
- Lockere Bebauung / Aussenquartiere / Wohngebiete									6	6	6
- Dichtere Bebauung / Geschäfts- und Wohnzonen / Quartierzentren									8	8	8
- Stadtkern / Citybereich / Altstadt / Hauptgeschäftszone									10	10	10

Zuteilung der provisorischen Lageklassenzahl (LKZ) der Gemeinden

Lageklassenzahl Bodenmittelwert (LKZ-LRW) Stand 1994

Gemeinde/ Ortsteil	LKZ LRW	LKZ	Gemeinde/ Ortsteil	LKZ LRW	LKZ 88	Gemeinde/ Ortsteil	LKZ LRW	LKZ 88
Adligenswil	3.4	5.0	Hämikon	2.8	3.0	Reiden	2.2	4.0
Aesch	2.8	3.0	Hasle	1.3	2.5	Retschwil	1.9	2.5
Alberswil	1.6	2.5	Hergiswil	1.3	2.5	Richenthal	1.9	2.5
Altbüron	1.0	2.0	Herlisberg	1.6	2.5	Rickenbach	2.8	3.0
Altshofen	1.9	3.0	Hildisrieden	3.4	4.5	Roggliwil	1.3	2.0
Altwis	1.9	3.0	Hitzkirch	3.1	4.0	Römerswil	2.2	4.0
Ballwil	3.1	4.5	Hochdorf	3.4	4.5	Romoos	1.0	1.5
Beromünster	2.8	4.0	Hohenrain	2.8	3.5	Root	3.1	4.5
Buchrain	3.4	4.5	Honau	3.1	5.0	Rothenburg	4.0	5.5
Buchs	1.9	2.5	Horw	4.9	6.0	Ruswil	2.2	4.0
Büron	3.1	3.5	Inwil	3.4	4.5	Sempach	3.4	5.0
Buttisholz	1.9	3.5	Knutwil	3.1	4.0	Sulz	2.2	3.0
Dagmersellen	2.8	4.0	Kottwil	1.9	2.5	Sursee	3.7	5.0
Dierikon	3.4	5.0	Kriens	4.3	5.5	Schenkon	3.4	4.5
Doppleschwand	1.3	2.0	Kulmerau	1.3	2.0	Schlierbach	1.9	2.5
Ebersecken	1.0	2.0	Langnau	2.2	3.0	Schongau	2.8	3.0
Ebikon	3.4	5.0	Lieli	2.5	3.0	Schötz	2.2	3.5
Egolzwil	1.9	3.5	Littau	3.1	5.0	Schüpfheim	1.6	2.5
Eich	3.1	4.5	Luthern	1.0	2.0	Schwarzenbach	1.6	2.5
Emmen	3.4	5.0	Malters	2.8	5.0	Schwarzenberg	1.9	3.5
Entlebuch	1.6	2.5	Marbach	1.3	2.0	Triengen	3.1	3.0
Ermensee	2.2	4.0	Mauensee	3.1	4.0	Udligenswil	3.4	5.0
Eschenbach	3.4	5.0	Meggen	5.2	6.0	Uffikon	2.2	3.0
Escholzmatt	1.3	2.5	Meierskappel	3.4	5.0	Ufhusen	1.3	2.5
Ettiswil	2.2	3.0	Menznau	1.9	3.0	Vitznau	2.8	4.0
Fischbach	1.3	2.0	Mosen	3.1	3.0	Wauwil	2.8	4.0
Flühli Dorf	1.6	3.0	Müswangen	2.8	2.5	Weggis	3.4	4.5
Flühli Sörenberg	2.2	3.0	Nebikon	2.2	3.5	Werthenstein	1.6	3.0
Gelfingen	1.9	3.5	Neudorf	2.5	3.5	Wikon	1.9	3.5
Gettnau	1.6	2.5	Neuenkirch	3.1	4.5	Wilihof	1.9	2.5
Geuensee	3.1	4.0	Nottwil	3.1	5.0	Willisau-Land	2.2	3.5
Gisikon	3.1	5.0	Oberkirch	3.1	5.0	Willisau-Stadt	2.2	4.5
Greppen	3.7	5.0	Ohmstal	1.3	2.0	Winikon	1.6	2.5
Grossdietwil	1.0	2.0	Pfaffnau	1.6	2.5	Wolhusen	2.2	3.5
Grosswangen	1.9	3.0	Pfeffikon	2.5	3.5	Zell	1.3	2.5
Gunzwil	2.2	3.5	Rain	2.8	4.5			
Luzern Stadt, linkes und rechtes Ufer								
- Periphere Stadtgebiete / sekundäre Wohnlagen (Die im Einzelfall anzuwendende LKZ ist mit derjenigen der angrenzenden Gemeinde abzugleichen)							4.8	
- Lockere Bebauung / Aussenquartiere / Wohngebiete							5.2	6.0
- Dichtere Bebauung / Geschäfts- und Wohnzonen / Quartierzentren							7.1	8.0
- Stadtkern / Citybereich / Altstadt / Hauptgeschäftszonen							9.1	10.0

Korrektur der provisorischen Lageklassenzahl

Je nach Art, Lage und besonderer Situation des Objektes kann die provisorische Lageklassenzahl eine Korrektur nach oben oder unten von bis zu 35 Prozent erfahren. In der Folge werden einige Steigerungs- und Reduktionskriterien aufgeführt.

Steigerungsfaktoren	max. 50%
Optimale Erschliessung und Zufahrt	bis 10%
Vorteilhafte Wohn- oder Geschäftslage(Besonnung, Sicht / Ecklage, Passantenverkehr)	bis 25%
Optimale Aussennutzung (Umgebung)	bis 15%

Reduktionsfaktoren	max. 60%
Grundstück (Baugrund, Topografie, Form)	bis 10%
Erschliessung (Verkehr, Werkleitungen)	bis 10%
Schlechte Wohn- oder Geschäftslage(Besonnung, Sicht / abgelegen / Immissionen)	bis 25%
Fehlende, ungünstige Aussennutzung	bis 15%

Vorgehen bei der Berechnung des Zuschlages oder der Reduktion:

- Plus und Minusfaktoren sind miteinander zu verrechnen.
- Die Korrektur darf nicht mehr als 35% betragen.
- Der ermittelte Korrekturwert ist zur provisorischen Lageklassenzahl der entsprechenden Gemeinde zu addieren oder zu subtrahieren.
- Das Ergebnis ist die definitive Lageklassenzahl.

Berechnung des Landwertes für den massgebenden Landbedarf

Vorgehen:

1. Prozentsatz in nachstehender Tabelle ablesen in % vom Neuwert (NW)
2. Landwert vom Total der Neuwerte berechnen für massgebenden Landbedarf oder Grundstückfläche sofern nicht grösser als massgebenden Landbedarf
3. Der Landwert beträgt 80 - 100% des Tabellenwertes.

Landwerttabelle für den massgebenden Landbedarf

LKZ	% v.NW	LKZ	% v.NW	LKZ	% v.NW	LKZ	% v.NW	LKZ	% v.NW
1.0	6.67	3.5	28.00	6.0	60.00	8.5	113.33	11.0	220.00
1.1	7.38	3.6	29.03	6.1	61.62	8.6	116.22	11.1	226.53
1.2	8.11	3.7	30.08	6.2	63.27	8.7	119.18	11.2	233.33
1.3	8.84	3.8	31.15	6.3	64.95	8.8	122.22	11.3	240.43
1.4	9.59	3.9	32.23	6.4	66.67	8.9	125.35	11.4	247.83
1.5	10.34	4.0	33.33	6.5	68.42	9.0	128.57	11.5	255.56
1.6	11.11	4.1	34.45	6.6	70.21	9.1	131.88	11.6	263.64
1.7	11.89	4.2	35.59	6.7	72.04	9.2	135.29	11.7	272.09
1.8	12.68	4.3	36.75	6.8	73.91	9.3	138.81	11.8	280.95
1.9	13.48	4.4	37.93	6.9	75.82	9.4	142.42	11.9	290.24
2.0	14.29	4.5	39.13	7.0	77.78	9.5	146.15	12.0	300.00
2.1	15.11	4.6	40.35	7.1	79.78	9.6	150.00	12.1	310.26
2.2	15.94	4.7	41.59	7.2	81.82	9.7	153.97	12.2	321.05
2.3	16.79	4.8	42.86	7.3	83.91	9.8	158.06	12.3	332.43
2.4	17.65	4.9	44.14	7.4	86.05	9.9	162.30	12.4	344.44
2.5	18.52	5.0	45.45	7.5	88.24	10.0	166.67	12.5	357.14
2.6	19.40	5.1	46.79	7.6	90.48	10.1	171.19	12.6	370.59
2.7	20.30	5.2	48.15	7.7	92.77	10.2	175.86	12.7	384.85
2.8	21.21	5.3	49.53	7.8	95.12	10.3	180.70	12.8	400.00
2.9	22.14	5.4	50.94	7.9	97.53	10.4	185.71	12.9	416.13
3.0	23.08	5.5	52.38	8.0	100.00	10.5	190.91	13.0	433.33
3.1	24.03	5.6	53.85	8.1	102.53	10.6	196.30	13.1	451.72
3.2	25.00	5.7	55.34	8.2	105.13	10.7	201.89	13.2	471.43
3.3	25.98	5.8	56.86	8.3	107.79	10.8	207.69	13.3	492.59
3.4	26.98	5.9	58.42	8.4	110.53	10.9	213.73	13.4	515.38