

Datum der letzten Änderung: 01.01.2021

[http://steuerbuch.lu.ch/index/band\\_4\\_weisungen\\_schg\\_anhang\\_tabellen\\_neuwertderbauten.html](http://steuerbuch.lu.ch/index/band_4_weisungen_schg_anhang_tabellen_neuwertderbauten.html)

## Neuwert der Bauten

### 1. Wohnbaukostenindex

#### Zürcher Baukosten-Index

Index 1939 = 100

Jahr	Index	Jahr	Index	Jahr	Index
2010	1042,6	1.10.1994	856,4	1.10.1984	670,2
1.04.2009	1030,7	1.04.1994	853,1	1.04.1984	670,3
1.04.2008	1026,8	1.10.1993	856,0	1.10.1983	667,4
1.04.2007	987,4	1.04.1993	863,8	1.04.1983	670,2
1.04.2006	944,5	1.10.1992	874,2	1.10.1982	689,4
1.04.2005	929,5	1.04.1992	905,2	1.04.1982	698,4
1.04.2004	907,6	1.10.1991	903,0	1.10.1981	667,9
1.04.2003	899,2	1.04.1991	911,2	1.04.1981	654,1
1.04.2002	928,4	1.10.1990	866,5	1.10.1980	610,6
1.04.2001	929,3	1.04.1990	858,5	1.04.1980	600,0
1.04.2000	887,1	1.10.1989	802,4	1.10.1979	560,6
1.04.1999	854,4	1.04.1989	790,1	1.04.1979	549,2
1.10.1998	842,9	1.10.1988	756,7	1.10.1978	533,1
1.04.1998	843,8	1.04.1988	750,3	1.04.1978	531,3
1.10.1997	845,0	1.10.1987	723,4	1.10.1977	524,3
1.04.1997	847,4	1.04.1987	718,9	1.04.1977	515,1
1.10.1996	857,2	1.10.1986	708,4	1.10.1976	505,4
1.04.1996	861,1	1.04.1986	705,2	1.04.1976	500,4
1.10.1995	865,2	1.10.1985	685,0	1.10.1975	517,0
1.04.1995	874,2	1.04.1985	684,8	1.04.1975	535,5

(Quelle: www.gvz.ch)

## 2. Definition Indexhaus Gebäudeversicherung

Das Indexobjekt repräsentiert in seiner Grösse ein 8-Familienhaus. Es handelt sich um ein Objekt an der Rosenberghalde 5, in Luzern.

<b>Bauzeit</b>	April 1981 bis Februar 1982 (10 Monate)		
<b>Raumprogramm</b>	UG	Einstellhalle für 8 Personenwagen Eingangshalle Wasch- und Tröckneraum Keller Schutzraum Heiz-/Tankraum Veloraum	
	EG	2 x 4½-Zimmerwohnungen 1 x 2½-Zimmerwohnung	(je 105.3 m <sup>2</sup> NWF) (48.1 m <sup>2</sup> NWF)
	1.OG	do. EG	
	2.OG	1 x 5½-Zimmerwohnung 1 x 4½-Zimmerwohnung	(151.8 m <sup>2</sup> NWF) (105.3 m <sup>2</sup> NWF)
	DG	Estrich unterteilt (nicht ausgebaut)	(144.0 m <sup>2</sup> )
<b>Standard</b>	Der Standard der Wohnungsgrundrisse und der Ausbau sind als gehobenes Mittel einzustufen.		
<b>Preisniveau</b>	Alle Devis zum Indexobjekt sind 1984/85 überarbeitet und auf den neusten Stand gebracht worden. Das Indexobjekt ist zwar Bestandteil einer Gesamtüberbauung, die Devis hierfür und die Unternehmerekalkulation sind jedoch für dieses 8-Familienhaus als Einzelobjekt ausgefertigt. Mengenrabatte aus Gesamtaufträge sind also keine in Abzug gebracht.		
<b>Konstruktion</b>	Fundation	Beton-Bodenplatte	
	Grundmauern	Beton	
	Aussenwand / Fassade	Backstein/Aussenisolation, Verputz	
	Decken/Treppen	Beton	
	Bedachung	Walmdach, Ziegel, Pavatexunterdach	
	Innenwände	Backstein/Kalksandstein	
	Fenster/Schutz	IV-Holzfenster/Rolladen, Lamellen	
	Heizung	Öl/Gas-Bodenheizung	
	Warmwasser	Boiler	
	Transport	Lift (400 kg)	
	Waschen	3 Waschmaschinen, 1 Tumbler	
	Elektro	üblicher Standard, Türöffner und Gegensprechanlage	
Zur Mietwerterhebung/Mietwertfestsetzung beachten Sie bitte die Definition im Register VI/5 (Definition Normobjekt).			

## 3. Richtwerte für die Bestimmung der Neubauwerte (2012)

### Wohnbauten

Baukategorie <sup>1</sup>	Baubeschrieb / Konstruktion	Ausbau	CHF je m <sup>3</sup> SIA 116	
			EHF	MFH
III	einfachste	analog Wochenendhaus	500	475
IV	durchschnittliche	einfach	650	550
V	einwandfreie	gem. heutigen Anforderungen	750	650
VI	beste	höchste Ansprüche	1'000	900

<sup>1</sup> Bauklassen nach SIA 102, Leistungs- und Honorarordnung für Architekten, Ausgabe 2003

### Industrie und Gewerbe

Baukategorie <sup>1</sup>	Baubeschrieb / Konstruktion und Ausbau	CHF je m <sup>3</sup> SIA 116
I	Werk- und Lagerhallen Leichtbauweise, eingeschossig, nicht unterkellert, Raumhöhe über 5 m ohne Heizung oder mit Luftheizapparaten.	100 - 125
II	Lagerhallen Massive Konstruktion, ein- oder mehrgeschossig, mit oder ohne Unterkellerung, ungeheizt oder temperiert.	125 - 300
III	Werkstattgebäude Massive Konstruktion, ein- oder mehrgeschossig, mit oder ohne Unterkellerung, beheizt mit Infrastruktur für Maschinen.	250 - 350
IV	Werkstattgebäude Massive Konstruktion, ein- oder mehrgeschossig, mit oder ohne Unterkellerung, beheizt mit umfangreichen Installationen (Wasser, Licht, Kraft, Ventilation, Lift, Hebebühne, Werkstatt-Büro, Spedition, etc.)	300 - 400

<sup>1</sup> Bauklassen nach SIA 102, Leistungs- und Honorarordnung für Architekten, Ausgabe 2003

## 4. Beispiele m<sup>3</sup>-Werte von Bautypen

<b>Einfamilienhaus</b>	Baujahr 1991 Aufwendige Mischbauweise Sehr gute Dämmung Modernste Installationen Hoher Komfort Wirtschaftliches Alter ca. 5 Jahre m <sup>3</sup> -Preis Neuwert: ca. CHF/m <sup>3</sup> 600.– bis 700.–
<b>Reiheneinfamilienhaus (Einseitig angebaut)</b>	Baujahr 1946, laufend unterhalten Holzbalkenlagen, Einstein-Mauerwerk Dachdämmung Einfache Installationen Bescheidener Komfort Wirtschaftliches Alter ca. 40 Jahre m <sup>3</sup> -Preis Neuwert: ca. CHF/m <sup>3</sup> 450.– bis 500.–
<b>Mehrfamilienhaus (Eigentumswohnungen)</b>	Baujahr 1971, Sanierung 1990 Massivbau, Betonelemente Nachisolation Fassade + Dach Küchen + Bäder erneuert Mittelmässiger Komfort Wirtschaftliches Alter ca. 15 Jahre m <sup>3</sup> -Preis Neuwert: ca. CHF/m <sup>3</sup> 450.– bis 500.–

<b>Wohnhaus (3-Familienhaus)</b>	Baujahr 1912, einzelne frühe Umbauten Holzbalkenlage, Riegelwände Keine Isolationen Einfachste Installationen Kein Komfort Wirtschaftliches Alter ca. 60 Jahre m <sup>3</sup> -Preis Neuwert: ca. CHF/m <sup>3</sup> 400.– bis 500.–
<b>Historische Bauten</b>	Bei historischen Gebäuden mit aufwendiger Fassadengestaltung ist die denkmalpflegerische Unterschutzstellung besonders zu beachten. Kostenintensive historische Bauteile sind in der Regel nicht nach deren Wiederbeschaffungskosten, sondern nach heutigem Nutzwert zu bewerten.

## 5. Schwimmbad

Schwimmbad	Grösse	Ausmass	Erstellungskosten in CHF		
			einfach	mittel	komfortabel
im Haus heizbar	gross	5 x 10 m	90'000.–	145'000.–	220'000.–
	mittel	4 x 8 m	70'000.–	125'000.–	180'000.–
	klein	3 x 4 m	40'000.–	80'000.–	125'000.–
im Freien heizbar	gross	5 x 10 m	40'000.–	90'000.–	145'000.–
	mittel	4 x 8 m	20'000.–	50'000.–	90'000.–
	klein	3 x 4 m	13'000.–	20'000.–	40'000.–
im Freien	gross	5 x 10 m	20'000.–	50'000.–	90'000.–
	mittel	4 x 8 m	13'000.–	40'000.–	50'000.–
	klein	3 x 4 m	7'000.–	13'000.–	20'000.–

## 6. Tankstellen

Bei der Katasterschätzung von Tankstellen gilt im Rahmen der gesetzlich möglichen Vereinfachung/Pauschalierung folgendes:

- Treibstoffsäulen und Kredit-/Notenautomaten, die im Besitze der Grundeigentümerschaft sind, werden erfasst.
- Übrige Treibstoffsäulen und Kredit-/Notenautomaten werden als Mobilien betrachtet und somit nicht erfasst.
- Treibstofftanks sind immer in die Schätzung miteinzubeziehen (RW und MW/EW).

## 7. Liegenschaftsunterhalt, Energiespar- und Umweltschutzmassnahmen

Siehe LU StB Bd. 1 Weisungen StG § 39 Nr. 4 Ziff. 4 Abgrenzungskatalog Liegenschaftsunterhalt

## 8. Promilleanteile an den Gebäudekosten BKP 2

Anteil Gebäude (BKP 2) an den Gesamtkosten = 888.3‰ (= 100%)

Diese Tabelle gilt für ein Mehrfamilienhaus mit mittlerem Standard, Baujahr 1993, gemäss SVKG/SEK-SVIT

BKP	Arbeitsgattung	‰	inkl. BKP 29 (Honorare) ‰
20	Baugrube	2.30	2.50
21	Rohbau 1	35.00	39.10
22	Rohbau 2	11.00	12.30
	<b>Total BKP 20, 21, 22</b>	<b>48.30</b>	<b>53.90</b>
23	Elektroanlagen	5.70	6.40
24	Heizungs- und Lüftungsanlagen	4.20	4.70
25	Sanitäranlagen	8.40	9.40
26	Transportanlagen	0.70	0.80
	<b>Total BKP 23, 24, 25, 26</b>	<b>19.00</b>	<b>21.30</b>
27	Ausbau 1	13.40	14.90
28	Ausbau 2	8.90	9.90
	<b>Total BKP 27, 28</b>	<b>22.30</b>	<b>24.80</b>
29	Honorare	10.40	-
	<b>Total</b>	<b>100.00</b>	<b>100.00</b>