

Weisungen SchG - Allgemeine Bestimmungen

Inhaltsverzeichnis

II / 1	Bedeutung der Werte
II / 2	Begriffsdefinitionen
II / 3	Schatzungsgrundsätze
II / 4	Rechte und Lasten

Sachregister

B

Begriffsdefinitionen, II / 2
Berichtigung, II / 3

E

Einsprache, II / 3
Ertragswert, II / 1

K

Katasterwert, II / 1

M

Mietwert von selbstgenutzten Liegenschaften, II / 1
Mindest-Katasterwert, II / 3

N

Neuschätzung, II / 3

R

Realwert, II / 1
Rechte und Lasten, II / 4
Rechtsmittelverfahren, II / 3
Revisionsschätzung, II / 3
Rundung von Werten, II / 3

S

Schätzungsgegenstand, II / 3
Schätzungsgrundsätze, II / 3
Schätzungsverteilung, II / 3
Sistierung, II / 3

V

Verwaltungsgerichtsbeschwerde, II / 3

Bedeutung der Werte

1. Realwert

Der Realwert setzt sich zusammen aus dem Zeitwert aller Bauten samt Nebenkosten und dem Bodenwert, berechnet auf den Zeitpunkt des Inkrafttretens der Schätzung.

- Bei nichtlandwirtschaftlichen Grundstücken ohne Bauten oder mit Kleinbauten entspricht der Realwert dem Katasterwert.
- Bei nichtlandwirtschaftlichen Grundstücken mit Bauten ist der Realwert Bestandteil des Katasterwertes.

2. Ertragswert

Der Ertragswert bei nichtlandwirtschaftlichen Grundstücken ist der kapitalisierte Jahresmietwert, berechnet auf den Zeitpunkt des Inkrafttretens der Schätzung.

- Bei nichtlandwirtschaftlichen Grundstücken mit Bauten ist der Ertragswert Bestandteil des Katasterwertes.
- Bei nichtlandwirtschaftlichen Grundstücken ohne Bauten oder mit Kleinbauten ist der Ertragswert nicht zu berechnen.

Bei land- und forstwirtschaftlichen Grundstücken entspricht der Ertragswert dem Katasterwert.

3. Katasterwert

a) Vermögenssteuer

Bei Schätzungen nach dem revidierten Schätzungsgesetz (Ausgabe 1. Januar 1989) ist der Katasterwert:

- bei nichtlandwirtschaftlichen Grundstücken Grundlage für den Steuerwert (Steuerwert gemäss § 48 Steuergesetz).
- bei land- und forstwirtschaftlichen Grundstücken der Steuerwert.

b) Weitere Verwendung

- Liegenschaftssteuer (§§ 241 - 244 Steuergesetz)
- Minimalsteuer für juristische Personen (§ 95 Steuergesetz)
- Handänderungssteuer (§ 7 Abs. 2 Handänderungssteuergesetz)
- Erbschaftssteuer (§ 7 Erbschaftssteuergesetz)
- Grundstückgewinnsteuer (§ 11 Grundstückgewinnsteuergesetz)

c) Grundlage für Perimeter und andere Abgaben**4. Mietwert von selbstgenutzten Liegenschaften**

Im Kanton Luzern gilt als Mietwert für die selbstgenutzte Liegenschaft primär die Marktmiete.

Die Verordnung über den steuerbaren Mietwert findet sich im LU StB Bd 4. Weisungen SchG VI / 10.

Begriffsdefinitionen

Begriff	Definition
Abbaugrundstück	siehe Naturvorteile
Abbruchkosten	Die Abbruchkosten umfassen folgende Positionen: <ul style="list-style-type: none">- Abbrüche/Demontagen- Sicherungsvorkehren (Stahlträger, Staubwände, usw.)- Brandmauerabdeckungen- Abtransport und Entsorgung des Materials- Lager-/Deponiegebühren- usw. Die Abbruchkosten sind immer dann zu berechnen, wenn Bauland zu schätzen ist, auf dem sich noch Abbruchbauten oder Abbrucharanlagen befinden. Die entsprechenden Richtwerte finden sich im Register VI.
Allgemeine Anpassung	§ 11 Schatzungsgesetz
Altersentwertung	siehe Wertminderung
Anlagekosten (Investitionskosten)	Kaufpreis oder Summe aller Aufwendungen gemäss BKP 0-9 (siehe Baukosten).
Anmerkungen (Grundbuch)	Öffentlich-rechtliche: Eigentums- oder Verfügungsbeschränkungen (Baubeschränkungen, Nutzungsübertragungen, Mehrwertreverse, usw.) Privat-rechtliche: Hinweise auf Berechtigungen zu Lasten anderer Grundstücke, Kanzleisperre, Zugehör, Reglemente von Mit-/Stockwerkeigentum, usw.
Anrechenbare Geschossfläche, AGF (früher Bruttogeschossfläche, BGF)	Als anrechenbare Geschossflächen gelten die Flächen aller abgeschlossenen Räume, der Voll-, Dach- und Attikageschosse (ohne Untergeschoss). Die Aussenmauern werden nicht erfasst und die ermittelte Fläche mit dem Berechnungsfaktor multipliziert (§§ 9, 10 und 11 PBV).
Assekuranzwert	siehe Gebäudeversicherungswert
Ausnützungsziffer	Die Ausnützungsziffer ist die Verhältniszahl zwischen der anrechenbaren Geschossfläche der Bauten und der anrechenbaren Grundstückfläche (§ 24 PBG).
Barwert	Gegenwartswert von künftigen periodischen Erträgen (Zahlungen)
Bau- und Zonenreglement (BZR)	Das BZR enthält kommunale Bauvorschriften in Verbindung mit dem Zonenplan.
Bauerwartungsland	siehe Übriges Gemeindegebiet
Baugesetz	siehe Planungs- und Baugesetz (PBG)
Baukosten (früher Erstellungskosten)	Die Baukosten stellen das Total der Aufwendungen aller Unternehmungen inkl. der Honorare für die Erstellung eines Gebäudes oder einer Anlage dar (siehe Baukostenplan BKP).
Baukostenindex	Unter Baukostenindex verstehen wir den periodisch erscheinenden Baukostenindex der Gebäudeversicherung. Siehe unter http://www.gvz.ch/versicherung/Statistiken/tabid/327/Default.aspx

Begriff	Definition
Baukostenplan (BKP)	Anlagekontenplan für sämtliche Kosten, die bei einer baulichen Anlage anfallen. Normpositionen der Schweizerischen Zentralstelle für Baurationalisierung (CRB). BKP 0: Grundstück BKP 1: Vorbereitungsarbeiten BKP 2: Gebäude BKP 3: Betriebseinrichtungen BKP 4: Umgebung BKP 5: Baunebenkosten
Bauland	Bauland sind rechtskräftig einer Bauzone zugewiesene Grundstücke oder Teile davon.
Baulinien	Baulinien begrenzen die Bebaubarkeit von Grundstücken.
Baumassenziffer	Die Baumassenziffer ist die Verhältniszahl zwischen dem umbauten Raum und der anrechenbaren Grundstücksfläche (§ 26 PBG).
Baunebenkosten (BKP 5)	Bewilligungen, Gebühren, Abgeltungen, Baukreditzinsen, Finanzierungskosten, Versicherungen, Erstvermietung, Verkauf (STWE)
Baupreisindex	Der Baupreisindex des Bundesamtes für Statistik ist eine halbjährlich erscheinende Veröffentlichung über detaillierte Entwicklung der Baupreise in der Schweiz. Er umfasst für verschiedene Objektarten die Baukostengruppen (BKP) 1, 2, 4 und 5.
Baurecht	<ul style="list-style-type: none"> - Das Baurecht gibt Dritten die Möglichkeit, ein Grundstück oder einen näher umschriebenen Teil davon zu nutzen oder zu bebauen (Art. 675 ZGB). Ist das Baurecht selbständig und dauernd (mind. 30, max. 100 Jahre), kann es im Grundbuch als Grundstück aufgenommen werden. Es erhält in diesem Fall eine eigene Grundstücksnummer (Art. 779 ZGB). - Die belastete Eigentümerschaft wird Baurechtsgeber genannt. - Die Berechtigten werden als Baurechtsnehmer bezeichnet.
Baurechtszins	Periodisch zu leistendes Entgelt für das Baurecht. Wird die Abgeltung des Baurechts für die ganze Baurechtsdauer mit einer einmaligen Zahlung beglichen, wird diese als Einmalabgeltung bezeichnet.
Baute	siehe Dauerbaute
Baute auf fremdem Boden	Aufgrund privatrechtlicher Vereinbarung zwischen dem Landeigentümer und dem Gebäudeeigentümer erstelltes Gebäude (Baute/Anlage im Dritteigentum, Akzessionsprinzip ZGB).
Bauverbot	Bauverbote sind im Grundbuch eingetragene privatrechtliche Dienstbarkeiten (Baubeschränkungen, Servitute). Sie können die Bebauung eines Grundstückes oder eines Teiles dauernd unterbinden oder einschränken.
Bauzinsen	siehe Finanzierungskosten
Bauzonen	Als Bauzonen werden Gebiete bezeichnet, welche nach kommunalen Bau- und Nutzungsvorschriften bebaut werden können. Ihre Fläche wird durch den Zonenplan festgelegt.
Berichtigung	§ 10 Schätzungsgesetz
Bestandteil	Bestandteil einer Sache ist alles, was nach der am Ort üblichen Auffassung zu ihrem Bestande gehört und nicht ohne ihre Zerstörung, Beschädigung oder Veränderung abgetrennt werden kann (Art. 642 Abs. 2 ZGB).

Begriff	Definition
Betriebseinheiten	Bilden mehrere Grundstücke des gleichen Eigentümers - unabhängig davon, ob sie aneinandergrenzen - eine betriebswirtschaftliche Einheit, sind sie in der Regel gesamthaft zu schätzen.
Betriebseinrichtungen (BKP 3)	Fest eingebaute Einrichtungen (Energieinstallationen, Rolltreppen, Warenlifte, Kranbahnen, usw.), die in der Regel der spezialisierten Nutzung des Gebäudes dienen.
Bodenwert	siehe Landwert
Bruttoeinkünfte (Roh-ertrag/Bruttomiettertrag)	Als Bruttoeinkünfte gelten nachhaltig erzielbaren Einkünfte ohne Abzug der Unterhalts- und Verwaltungskosten, der Zinsen für Eigen- und Fremdkapital, sowie der Abschreibungen und Steuern. Die Mietnebenkosten (Heizung, Warmwasser, usw.) sind darin nicht enthalten.
Bruttogeschossfläche	siehe anrechenbare Geschossfläche (AGF)
Bruttorendite	Die Bruttorendite ist der Prozentanteil des Bruttoertrags (Nettomietzins) vom Verkehrswert.
Dauerbaute (§ 4 SchG)	Als Dauerbauten gelten alle mit dem Boden verbundenen Erzeugnisse von Handwerk und Technik im Hoch- und Tiefbau, die mit der Absicht ihrer bleibenden Verbindung mit dem Boden erstellt worden sind.
Demodierung	siehe Wirtschaftliche Wertminderung
Deponie	Als Deponie wird eine Fläche bezeichnet, für die eine amtliche Bewilligung zur Ablagerung von genau definierten Materialien besteht.
Dienstbarkeit (Servitut, Grunddienstbarkeit)	Dienstbarkeiten sind private Rechte oder Lasten von Grundstücken zugunsten oder zulasten von - Personen: siehe Grundbuch und Personaldienstbarkeit - anderen Grundstücken: siehe Grundbuch
Eigenkapital	Das Eigenkapital ist die Differenz zwischen Verkehrswert und Fremdkapital
Eigenleistung	Eigenleistungen sind durch den Eigentümer erbrachte wertwirksame Investitionen. Sie sind nach den ortsüblichen Ansätzen im Realwert aufzurechnen und im Ertragswert (Mietwertanteil) mit zu berücksichtigen.
Eigenmietwert	Als Eigenmietwert im Sinne des Steuergesetzes gilt der Mietzins, den man für ein ganz oder teilweise selbst genutztes Objekt in gleicher Lage zu bezahlen hätte (Marktmiete).
Eigentumsübergang	Nach Art. 656 ZGB wird man zu folgenden Zeitpunkten Eigentümer: Abs. 1: Bei rechtsgeschäftlicher Übertragung, Parzellierung oder Begründung von Baurecht oder Stockwerkeigentum mit dem Tagebucheintrag. Abs. 2: Bei gesetzlicher Übertragung (Erbgang, Enteignung, Zwangsvollstreckung oder richterlichem Urteil) mit Datum der Verfügung. In allen Fällen kann der Eigentümer jedoch erst mit dem Eintrag ins Grundbuch über das Grundstück verfügen.
Enteignung (Expropriation)	Als formelle Enteignung bezeichnet man die Übernahme eines Grundstücks gegen den Willen der Eigentümerschaft infolge öffentlichen Interesses. Bei Nutzungs- und/oder Baubeschränkung (Eigentumseinschränkung) infolge öffentlichen Interesses handelt es sich um eine materielle Enteignung.

Begriff	Definition
Entwertung	siehe Wertminderung
Erschliessungskosten (BKP 0)	Erschliessungskosten sind alle Aufwendungen für die Umwandlung von Rohbauland in vollerschlossenes Bauland.
Ertragswert (EW)	Der Ertragswert von nichtlandwirtschaftlichen Grundstücken ist der aus den jährlichen Bruttoeinkünften (Mietwert/-ertrag) durch Kapitalisierung ermittelte Betrag. Der Ertragswert von land- und forstwirtschaftlichen Grundstücken wird nach den für die bundesrechtlichen Schätzungen geltenden Vorschriften ermittelt (Eidgenössische Schätzungsanleitung).
Ertragswertfaktor	siehe Gewichtung
Expropriation (Enteignung)	siehe Enteignung
Fahrnisbaute	Die Fahrnisbaute ist ein Bauwerk, bei welchem die Absicht bleibender Verbindung mit dem Boden fehlt. Ihr Bestand wird gemäss Art. 677 Abs. 2 ZGB nicht in das Grundbuch eingetragen.
Finanzierungskosten	Die Finanzierungskosten sind Zinsen, Kommissionen, Kosten für Schuldbrieferrichtung, Notar- und Grundbuchkosten, usw., die während der Bauzeit anfallen. Sie sind Bestandteil des Realwertes.
Fremdkapital	Das Fremdkapital ist der Darlehensbetrag in Form von Grundpfandverschreibungen, Schuldbriefen, Güten oder ähnlichem.
Gastgewerbe	Als gastgewerbliche Objekte gelten Betriebe, die öffentlich zugänglich sind und/oder Speisen und Getränke zum Genuss an Ort und Stelle abgeben, Gäste beherbergen und/oder Unterhaltung, verbunden mit der Abgabe von Getränken bieten.
Gebäude (BKP 2)	Der Neuwert der Gebäudekosten (BKP 2) entspricht den ortsüblichen Neubaukosten, die heute bei einem Wiederaufbau mit gleicher Qualität und gleichem Ausbau entstehen würden.
Gebäudeversicherungswert (Assekuranzwert)	Der Gebäudeversicherungswert ist der von der Kantonalen Gebäudeversicherung (GVL) festgesetzte Neuwert der versicherten Gebäude.
Gesamtlebensdauer	Gesamtlebensdauer von Gebäuden, Bauteilen und Ausbauten
Gewässer	Als Gewässer bezeichnet man dauernd oder periodisch Wasser führende fliessende oder stehende Wasser (Quellen, Bäche, Seen, Teiche).
Gewichtung (Ertragswertfaktor)	Das Verhältnis der wirtschaftlichen Bedeutung des Real- und Ertragswertes für die Bestimmung des Verkehrswertes.

Begriff	Definition
Grundbuch	Das Grundbuch ist ein durch eine kantonale Behörde geführtes öffentliches Register, das zur Aufnahme von Grundstücken und der Rechte an diesen bestimmt ist (Art. 942 ZGB). Es führt insbesondere auf: <ul style="list-style-type: none">- Dienstbarkeiten Recht oder Last privatrechtlicher Natur zugunsten oder zulasten eines oder mehrerer Grundstücke; oft als Servitut bezeichnet. Beispiele sind Wegrecht, Durchleitungsrecht, Näherbaurecht, Grenzbaurecht, usw. Zu den Dienstbarkeiten gehören auch die Personaldienstbarkeiten Wohnrecht und Nutznießung.- Anmerkungen öffentlich-rechtliche Eigentumsbeschränkungen wie Revers, Gestaltungs- und Bebauungsplanpflicht, usw.- Vormerkungen persönliche Rechte Dritter wie Vorkaufsrecht, Kaufsrecht, Miet- und Pachtvertrag, usw. (Art. 959 ZGB).
Grunddienstbarkeiten	Dienstbarkeiten zu Lasten und/oder zu Gunsten von Grundstücken.
Grundpfandverschreibung	Die Grundpfandverschreibung dient der Sicherstellung einer beliebigen gegenwärtigen, zukünftigen oder bloss möglichen Forderung, für welche das Grundstück als Pfand haftet (Art. 824 ZGB).
Grundstück (BKP 0)	Kosten für den Erwerb des Grundstückes inkl. Erschliessungskosten bis Grundstücksgrenze.
Grundstücke	Als Grundstücke werden Liegenschaften, selbständige und dauernde Rechte, Bergwerke sowie Miteigenumsanteile an Grundstücken bezeichnet. Solche Grundstücke sind Schatzungsgegenstände (Art. 655 ZGB).
Gült	Die Gült ist ein Pfandtitel, bei der alleine das Grundstück haftet (Art. 847 ff ZGB).
Holzgerechtigkeit	siehe Korporationsrecht
Hypothek	siehe Grundpfandverschreibung
Inkonvenienzen	Inkonvenienzen sind Entschädigungen an Personen, welche dauernde oder zeitlich beschränkte Unannehmlichkeiten und Kosten für Expropriationen, Umtriebe, Inanspruchnahmen, Verzögerungen, usw. zu erleiden haben.
Jahresmietwert	siehe Bruttoeinkünfte
Kapitalisierungssatz (Kapitalisierungsfaktor)	Der Kapitalisierungssatz ist der Prozentsatz, mit dem der Ertragswert aus dem Mietwert berechnet wird. Er setzt sich zusammen aus den Kapitalkosten und den Bewirtschaftungskosten (Betriebskosten, Unterhaltskosten, Verwaltungskosten, Risiko für Mietzinsausfälle, Abschreibung/Rückstellung).
Katasterwert (§ 15 und 17 Schatzungsgesetz)	Der Katasterwert ist der amtliche Wert eines Grundstückes. Er ist die Grundlage für die Besteuerung des unbeweglichen Vermögens.
Kaufsrecht	Das Kaufsrecht gibt den Berechtigten das Recht, ein Grundstück zu einem festgelegten Preis in einem späteren Zeitpunkt zu erwerben. Es ist ein öffentlich beurkundeter Kaufsrechtsvertrag vorgeschrieben (Art. 216 OR). Es muss im Grundbuch vorgemerkt sein, damit es gegenüber Dritten rechtswirksam sein kann.

Begriff	Definition
Kleinbauten	<p>Kleinbauten sind eingeschossige Bauten, welche nicht dem Aufenthalt von Menschen dienen und deren Fassadenlänge 10 m nicht überschreiten. Sie werden gemäss Vollziehungsgesetz zum Schätzungsgesetz (SchV) in zwei Arten unterschieden:</p> <ul style="list-style-type: none"> - § 8 SchV: Neuwert unter CHF 5'000.– - § 9 SchV: Neuwert CHF 5'000.– bis CHF 50'000.–
Korporationsrecht (Holzgerechtigkeit)	Das Korporationsrecht ist ein Recht am Ertrag des Korporationswaldes. In der Schätzung ist es zu berücksichtigen, wenn es ein Realrecht darstellt, d.h. zu Gunsten eines Grundstückes im Grundbuch aufgeführt wird.
Kubatur	Die Kubatur ist der umbaute Raum eines Gebäudes in m ³ nach der SIA-Norm 416 (teilweise auch nach SIA 116) berechnet.
Kubikmeterpreis	Der Kubikmeterpreis ist der entsprechende Durchschnittswert, der sich aus den mittleren, ortsüblichen Baukosten für einen m ³ umbauten Raumes ergibt.
Lageklassenmethode	Methode zur Bestimmung des Landwertes für den massgebenden Landbedarf anhand einer Verhältniszahl zwischen Landwert und Gesamtwert. Für die Berechnung ist der Neuwert massgebend.
Landreserve	Als Landreserve wird die Mehrfläche betrachtet, welche ohne wesentliche Beeinträchtigung des überbauten Teils der Liegenschaft anderweitig verwendet oder sogar überbaut werden könnte. Diese Landreserve ist im Verkehrswert separat zu bewerten.
Landwert	<p>Absoluter Landwert richtet sich nach den Landwerten für erschlossene Grundstücke an ähnlichen Lagen, unter Berücksichtigung der möglichen baulichen und wirtschaftlichen Nutzung.</p> <p>Relativer Landwert Wert, der in Relation zur bestehenden oder möglichen Nutzung festgelegt wird (Lageklassenmethode)</p>
Landwirtschaftliche Grundstücke nach § 14 SchG	Als landwirtschaftlich gilt ein Grundstück, wenn sein Erwerbspreis oder Anrechnungswert bei der letzten Handänderung durch die landw. Nutzung bestimmt wurde und wenn es landwirtschaftlich genutzt wird. Der Schätzungswert ist der nach dem eidgenössischen Schätzungsreglement ermittelte Ertragswert.
Marktwert	siehe Verkehrswert
Mehrumschwung	Als Mehrumschwung wird die Mehrfläche betrachtet, welche nicht abgetrennt, überbaut oder anderweitig genutzt werden kann. Der Mehrumschwung wird in der Regel als zusätzlicher Landwert gemäss seiner Grösse (m ²) in die Realwertberechnung aufgenommen. Der Wert des Mehrumschwunges wird vom Wert des für die Baute notwendigen Landes abgeleitet.
Mieterinvestitionen	Als Mieterinvestitionen bezeichnet man durch den Mieter vorgenommene wertvermehrende bauliche Veränderungen, die Bestandteil des Gebäudes und/oder des Grundstückes werden.
Mietertrag (Nettomietzins, Rothertrag gem. § 20 SchG)	Der Mietertrag entspricht den tatsächlichen Mietzinseinnahmen abzüglich den darin aufgeführten Mietnebenkosten.

Begriff	Definition
Mietfläche	siehe Nettonutzfläche (NeNF)
Mietnebenkosten	Die Mietnebenkosten sind Kosten für Abwasserreinigung, Hauswartung, Heizung, Warmwasser, Kehrichtabfuhrgebühr, Treppenhausbeleuchtung, Wasser, usw.
Mietwert	Der Mietwert entspricht dem erzielbaren Jahresmietzins für Bauten und Anlagen.
Mietzins	Der Mietzins entspricht dem tatsächlich erzielten Mietertrag.
Mischungsformel	Als Mischungsformel bezeichnet man die Gewichtung des Real- und Ertragswertes zur Berechnung des Katasterwertes.
Miteigentum	Gemäss Art. 646 ZGB besteht dann Miteigentum, wenn mehreren Personen das Eigentum an einer Sache zusteht. Die Miteigentumsanteile sind den Grundstücken gleichgestellt (Art. 655 ZGB).
Mittleres wirtschaftliches Alter	Das mittlere wirtschaftliche Alter ist das theoretische Gebäudealter unter Berücksichtigung wertvermehrender und werterhaltender Investitionen.
Naturvorteile	Als Naturvorteile gelten insbesondere: <ul style="list-style-type: none">- Quellen- Stein-, Kies-, Sand- oder Lehmvorkommen- Nutzbare Wasserkraft- Erdgas- usw. Ihr Wert wird als Bestandteil in den Katasterwert des Grundstückes einbezogen.
Nettomietzinsen	siehe Mietertrag
Nettonutzfläche (Nettogeschossfläche, SIA-Norm 416)	Bei Wohnbauten entspricht die Nettonutzfläche der Fläche aller abgeschlossenen Räume mit einer Raumhöhe von mind. 1.50 m. Bei Gewerbebauten gehören zur Nettonutzfläche alle dem Betriebe dienenden Flächen einschliesslich der Grundrissfläche von Treppen, Liftschächten, mobilen Bauteilen und Einbauten. Nicht zur Nettonutzfläche gerechnet werden die Grundrissflächen von: Wänden, Kaminen, Schächten und kleinen Nischen, Balkonen, Aussenplätzen, usw.
Neuschätzung	§ 8 Schätzungsgesetz
Neuwert von Bauten und Anlagen (Neubauwert)	Als Neuwert gelten die mittleren ortsüblichen Kosten die für die Erstellung gleichwertiger Bauten oder Anlagen zum Zeitpunkt des massgebenden Bewertungsstichtages erforderlich wären.
Nutzniessung (Personaldienstbarkeit)	Ist ein Recht, welches dem Berechtigten ein Anrecht auf den Besitz, den Gebrauch und die volle Nutzung der Sache gibt.
Öffentliche Grundstücke (öffentliche Objekte)	Als öffentliche Grundstücke gelten die direkt der Erfüllung öffentlich-rechtlicher Verwaltungsaufgaben dienenden Objekte, insbesondere: <ul style="list-style-type: none">- Verwaltungsbauten- Schulbauten- Ver- und Entsorgungsanlagen- usw.

Begriff	Definition
Ortsüblich	Ortsüblich heisst im sachenrechtlichen Sinn am Ort der gelegenen Sache üblich und kann sich beziehen auf <ul style="list-style-type: none"> - Betrachtungsweise/Ortsgebrauch (z.B. in Bezug auf Zugehör und Bestandteil) - Wert (z.B. ortsüblicher Bauwert, Landwert, Mietwert, usw.)
Personaldienstbarkeit	Bei der Personaldienstbarkeit handelt es sich um eine Dienstbarkeit bei der eine oder mehrere Personen berechtigt sind, wie Wohnrecht, Nutzniessungsrecht, usw. (Art. 781 ZGB).
Planungs- und Baugesetz (PBG)	Das PBG stellt die Grundsätze über Planungs- und Bauvorschriften nach kantonalem Recht auf. Diese sind zwingendes Recht und den Bau- und Zonenreglementen der Gemeinden übergeordnet.
Realwert (RW)	Der Realwert ist der geschätzte Sachwert, berechnet auf den Stichtag der Schätzung. Er setzt sich zusammen aus dem Zeitwert von Bauten, Umgebung, Baunebenkosten und übrigen Anlagen, zuzüglich dem Verkehrswert des Bodens. Er kann von der effektiv aufgewendeten Summe abweichen.
Rechte und Lasten	siehe Grundbuch
Rechtsgrundstücke	Rechtsgrundstücke sind selbständige und dauernde Rechte wie Bau-, Wasser- oder Kiesausbeutungsrechte, Mit- und Stockwerkeigentum, usw. Sie werden in der Regel als eigene Grundstücke mit eigener Grundstücksnummer geführt (Art. 655 Abs. 2 ZGB).
Restnutzungsdauer	Die Restnutzungsdauer ist die Differenz zwischen der voraussichtlichen Gesamtlebensdauer eines Gebäudes und dessen mittlerem wirtschaftlichem Alter.
Reversbaute	Die Reversbaute ist eine Baute mit einer öffentlich-rechtlichen Eigentumsbeschränkung mit dem Inhalt, dass die Eigentümerschaft die Baute oder Teile davon auf Verfügung einer Behörde abubrechen hat. Beim Mehrwertrevers besteht kein Anspruch auf Vergütung von Investitionen, die nach Anmerkung des Revers im Grundbuch erfolgte.
Revisionserschätzung	§ 9 Schätzungsgesetz
Richtpreise/Richtwerte	Richtpreise und Richtwerte sind ortsübliche Erfahrungszahlen für Bau-, Land- oder Mietwerte.
Rohbauland	Unter Rohbauland versteht man nicht oder nur teilweise erschlossenes eingezontes Bauland.
Rohertrag	siehe Bruttoeinkünfte
Servitut	Veralteter Ausdruck für Dienstbarkeit.
Schuldbrief	Der Schuldbrief ist eine grundpfandrechtlich gesicherte Forderung in Wertpapierqualität (Art. 842 ZGB).
Stichtag	Als Stichtag bezeichnet man den Zeitpunkt, auf welchen die Bewertung einer Liegenschaft bezogen ist.
Stockwerkeigentum	Das Stockwerkeigentum ist ein rechtlich besonders ausgestaltetes Miteigentum mit dem Sonderrecht, abgeschlossene Räume ausschliesslich zu nutzen und innen auszubauen. Es wird im Grundbuch als eigenes Grundstück geführt (Art. 712a - 712t ZGB).

Begriff	Definition
Strassenflächen	Die Strassenflächen sind Verkehrsflächen, die mehreren Grundstücken dienen.
Substantielle Schäden	Substantielle Schäden sind Bauschäden, die sich in der Regel nicht völlig beheben lassen. Sie können von Setzungen, Spannungen, Feuchtigkeit, Gebrauch, usw. hervorgerufen werden.
Substanzwert	siehe Realwert
Überbaurecht	Das Überbaurecht berechtigt ein Grundstück, einzelne Bauteile auf einem angrenzenden Grundstück unter oder über Niveau zu erstellen. Solche Bauteile bleiben Bestandteil des Grundstückes, vom dem sie ausgehen (Art. 674 ZGB).
Überbauungsziffer	Die Überbauungsziffer legt das Verhältnis der Grundfläche der Baute zur anrechenbaren Grundstückfläche fest (§ 25 PBG).
Übriges Gemeindegebiet (früher Bauerwartungsland)	Übriges Gemeindegebiet ist nicht erschlossenes und noch keiner Bauzone zugewiesenes Land, das innerhalb der nächsten 15 Jahre als Bauland in Betracht kommen könnte. Die Zuweisung zu einer Bauzone wird durch die Gemeindeversammlung (Einwohnerrat) beschlossen.
Umgebung (BKP 4)	Kosten für Erschliessungs- und Werkleitungen, Terraingestaltung, Pflanzungen, Mauern, Zufahrten, Wege, Treppen, Einfriedungen, Beleuchtung, Spielplatz, Biotop, usw.
Unbewegliches Vermögen	Unbewegliches Vermögen sind die Grundstücke samt Bestandteilen, Rechten und Lasten.
Unkultivierter Boden	Als unkultivierter Boden bezeichnet man Grundstücke oder Teile davon, die nicht oder nur mit enormem Aufwand einer wirtschaftlichen Nutzung zugeführt werden könnten, wie z.B. Felsen, Wüste, Sumpf, usw.
Veralterung	Die Veralterung ist ein Teil der Wertminderung, die jedes Objekt im Verlaufe der Zeit erleidet. Der Anteil der Veralterung ist in den gebräuchlichsten Altersentwertungsformeln enthalten und somit nicht gesondert zu bestimmen.
Verkehrswert § 18 SchG (Marktwert)	Der Verkehrswert entspricht dem unter normalen Verhältnissen erzielbaren Kaufpreis. Die unter dem Einfluss ungewöhnlicher oder persönlicher Verhältnisse entstandenen Grundstückspreise (Spekulation, Liebhaberei, usw.) sind für die Verkehrswertschätzung nicht zu beachten.
Vorbereitungsarbeiten (BKP 1)	Kosten für Baugrunduntersuchungen, Räumungen, Abbrüche, Sicherungen, usw.
Vorkaufsrecht	Recht eines Begünstigten, in einen Kaufvertrag einzutreten (kann im Grundbuch vorgemerkt werden). - Unlimitiert: Zu gleichem Preis und gleichen Bedingungen wie im Vertrag - Limitiert: zu bestimmtem oder bestimmbarem Preis
Vormerkungen	siehe Grundbuch
Wasserentnahmerecht	Das Wasserentnahmerecht beinhaltet die Entnahme von Wasser aus öffentlichen und privaten Gewässern und die Nutzung von Grundwasser und Quellen (Beispiele: Getränkeherstellung, Wärmepumpenheizung, usw.).
Wasserkraft	Das Recht auf die Wasserkraft berechtigt zur Ausnützung der dem Wasser eigene Kraft.

Begriff	Definition
Wasserversorgungen	Wasserversorgungen sind Systeme zur Versorgung eines Gebietes mit Trinkwasser und/oder Brauchwasser. Dazu gehören Fassungen, Reservoirs, Aufbereitung, Verteilung, usw.
Wert gültig ab	In Kraft ab Datum des neuen Katasterwertes (§ 8-11 SchG)
Wertminderung (Entwertung)	Bei der Wertminderung handelt es sich um die wertmässige Einbusse, die der Neuwert seit der Erstellung zufolge Abnützung, Veralterung, Mängel und Schäden erlitten hat. Im Normalfall kommt die Höhe der Wertminderung somit dem Betrage gleich, der theoretisch aufzuwenden wäre, um ein Objekt in den ursprünglichen Neuwertstand zu versetzen.
Wirtschaftlich vertretbarer Wert	Beim wirtschaftlich vertretbaren Wert sind die anfallenden Kosten für Kapitalzinsen, Gebäudeunterhalt, Gebühren und Abgaben durch den Ertrag gedeckt. Er liegt in der Regel wesentlich tiefer als der Verkehrswert.
Wirtschaftliches Alter	siehe mittleres wirtschaftliches Alter
Wirtschaftliche Wertminderung	Minderung des Neuwertes zufolge Demodierung (im Komfort, hauptsächlich im Installations- und Ausbaubereich), neuere Erkenntnisse in der Baukunde (z.B. Schall- und Wärmeschutz) und bei den Baustoffen (siehe auch Wertminderung).
Wohnrecht (Personaldienstbarkeit)	Dingliches Recht zur ausschliesslichen oder hauptsächlichen Nutzung von Räumlichkeiten zu Wohnzwecken.
Wuhrpflicht	Die Wuhrpflicht ist eine Grundlast, die ein Grundstück zum Unterhalt von Gewässern verpflichtet (Uferschutzmauern, Kanäle, usw.).
Zeitwert (Zeitbauwert/Zustandswert)	Der Zeitwert ist der Neuwert von Bauten und Anlagen vermindert um die Entwertung (Wertminderung) zufolge Alter, Abnützung, Schäden, Veralterung, usw.
Zonenplan	Der Zonenplan ist der Übersichtsplan einer Gemeinde mit Eintragung der zulässigen Nutzungsarten.
Zugehör	Zugehör sind bewegliche Sachen, die nach ortsüblicher Auffassung oder nach dem klaren Willen des Eigentümers dauernd für die Bewirtschaftung und Benützung der Gebäulichkeiten bestimmt sind, sowie durch Verbindung, Anpassung oder auf andere Weise zu ihnen in Beziehung gebracht sind (Art. 644 + 645 ZGB).
Zustandswert	siehe Zeitwert

Schatzungsgrundsätze

1. Neuschätzung

1.1 Herleitung

Als Neuschätzung bezeichnet § 8 SchG die vom Finanzdepartement bestimmte Neufestsetzung der Katasterwerte. Es soll jeder Schätzungsgegenstand spätestens 15 Jahre nach Inkrafttreten seines Katasterwertes neu geschätzt werden.

1.2 Umfang

Bei der Neuschätzung sind sämtliche Teilwerte eines Grundstückes von Grund auf neu festzusetzen. Als Inkraftsetzungsdatum gilt das Datum der Eröffnung des Verfahrens.

2. Revisionsschätzung

2.1 Herleitung

Als Revisionsschätzung gemäss § 9 SchG bezeichnet man die Neufestsetzung einer Schätzung zufolge baulicher Massnahmen oder Nutzungsänderung. Die Revision tritt auf das Datum des Eintritts des Revisionsgrundes in Kraft. Es ist dies der Zeitpunkt, an dem bauliche Veränderungen im wesentlichen abgeschlossen sind oder das Objekt einem veränderten Zweck zugeführt wurde.

2.2 Revisionsgründe

Die Revisionsgründe sind in § 3 SchV festgehalten. Die wesentlichen Revisionsgründe für nichtlandwirtschaftliche Grundstücke sind:

- Errichtung von Dauerbauten (Neubauten)
- Aus- und Umbau von Dauerbauten
- Abbruch von Dauerbauten
- Erschliessung, sofern keine Neuüberbauung in absehbarer Zeit vorgesehen ist
- Handänderungen von landw. Grundstücken im Sinne von § 14 SchG zu einem nicht durch die landw. Nutzung bestimmten Erwerbspreis oder Anrechnungswert

- Zweckentfremdung von landw. Grundstücken im Sinne von § 14 SchG
- Teilung oder Vereinigung von Grundstücken, sofern diese in ihrer Gesamtheit eine Wertänderung erfahren
- Ausbeutung von Naturvorteilen, Errichtung von Deponien, Rekultivierung
- Begründung oder Aufhebung von Baurechten, Stockwerkeigentum oder selbständigem Miteigentum

Diese Aufzählung von Revisionsgründen ist nicht abschliessend.

Die Handänderung einer Liegenschaft ist kein gesetzlicher Revisionsgrund. Bei Handänderungen unter Dritten, welche zu einem wesentlich (d.h. um mehr als 20%) von der rechtskräftigen Katasterschätzung abweichenden Erwerbspreis oder Anrechnungswert erfolgen, könnte eine Nutzungsänderung oder eine dauernde Ertragswertveränderung die Wertentwicklung beeinflusst haben. Diese Katasterwerte können von Amtes wegen oder auf Antrag des Grundeigentümers überprüft und, falls tatsächlich eine Nutzungsänderung oder eine dauernde Ertragswertveränderung vorliegt, einer Revision unterzogen werden. Im Rahmen von Zwangsverwertungsverfahren (Steigerungen) erzielte, tiefe Erwerbspreise stellen jedoch in aller Regel keinen Revisionsgrund dar.

Revisionstatbestände, die den Real- oder Ertragswert um weniger als 5% verändern, lösen in der Regel keine Revisionsschätzung aus.

Die revidierte Katasterschätzung wird auf den Zeitpunkt der tatsächlichen Nutzungsänderung bzw. der dauernden Ertragswertveränderung in Kraft gesetzt.

2.3 Umfang

Schätzung von Grund auf

Gemäss § 4 Absatz 1 SchV ist bei der Revisionsschätzung der Katasterwert in der Regel von Grund auf neu zu ermitteln.

Übernahme von Wertfaktoren aus früheren Schätzungen

Gemäss § 4 Absatz 2 SchV kann auf eine Schätzung „von Grund auf“ verzichtet werden, wenn sich der Realwert oder der Ertragswert um weniger als 30% verändert hat, die bisherige Nutzungsart beibehalten wird und die letzte umfassende Neu- oder Revisionsschätzung weniger als 8 Jahre zurückliegt.

Für die Schätzungsbehörde bedeutet dies, dass sie diejenigen Teilwerte und Bewertungsfaktoren aus der früheren Schätzung übernimmt, die seither keine wesentlichen Veränderungen erfahren haben. Anpassungen sind unter dem Gesichtspunkt der Verhältnismässigkeit vorzunehmen.

Bei diesen Schätzungen darf das „Datum letzte Neuschätzung“ nicht verändert werden, weil bei dieser Art Revisionsschätzung der Neuschätzungsintervall nicht unterbrochen werden darf.

3. Berichtigung

3.1 Herleitung

Erweist sich ein Katasterwert wegen Nichtbeachtung wesentlicher Tatsachen oder infolge unrichtiger Rechtsanwendung in erheblichem Masse als unrichtig, so ist er neu festzusetzen.

Berichtigungsgründe können sein:

- Rechnungsfehler in erheblichem Masse
- Verwendung von unrichtigen Werten in erheblichem Masse
- Anwendung unzutreffender Bewertungsregeln
- Nichtbeachtung wesentlicher Tatsachen
- unrichtige Rechtsanwendung

Gemäss § 10 Absatz 2 SchG wird der neue Katasterwert auf den Zeitpunkt der Eröffnung des Verfahrens in Kraft gesetzt. Als Zeitpunkt der Eröffnung des Verfahrens gilt das Datum, an dem der Berichtigungsgrund bekannt und geltend gemacht wird.

Die Berichtigung kann vom Eigentümer, der Gemeinde, von Behörden der Dienststelle Steuern des Kantons Luzern oder von der Abteilung Immobilienbewertung der Dienststelle Steuern verlangt werden.

3.2 Umfang

Für den Umfang der Berichtigungsschätzung gelten die Bestimmungen der Revisionschätzung (2.3).

4. Schätzungsverteilung

4.1 Herleitung

Gemäss § 12 SchG sind die Katasterwerte der von Teilung oder Vereinigung betroffener Grundstücke ihrem Wert entsprechend zu verteilen, wenn nicht zugleich

ein Revisionsgrund gemäss 2.2 eingetreten ist. Der Katasterwert ist auf den Zeitpunkt in Kraft zu setzen, in dem die zivilrechtlichen Wirkungen eintreten (Eintrag in das Tagebuch).

4.2 Umfang

Bei der Katasterwertverteilung sind die Katasterwerte nicht von Grund auf neu zu ermitteln.

5. Schätzungsgegenstand

5.1 Begriff

Als Schätzungsgegenstand wird ein Grundstück als Ganzes bezeichnet. Dies lässt sich aus § 4 Absatz 1 SchG ableiten.

5.2 Zusammengesetzter Schätzungsgegenstand

Grundstücke nach § 24 SchG, die aus verschiedenartigen Teilen zusammengesetzt sind oder verschieden genutzt werden, gelten als ein Schätzungsgegenstand. Es ist hier zu beachten:

- Jeder Teil ist nach den für ihn zutreffenden Bewertungsvorschriften zu schätzen.
- Das Teilgrundstück wird als Schätzeinheit bezeichnet.
- Bei Neuschätzung oder bei Revisions schätzung von Grund auf sind sämtliche Teilkatasterwerte neu festzusetzen.
- Bei der Prüfung nach 2.3, ob eine Schätzung von Grund auf gerechtfertigt ist (Abweichung von RW oder EW ab 30%), ist auf den Wert des Gesamtgrundstückes abzustellen.

5.3 Betriebseinheit

Verschiedene Grundstücke, die zusammen eine betriebswirtschaftliche Einheit bilden, gelten gemäss § 25 SchG als Betriebseinheit. Diese sind in der Regel gesamthaft zu schätzen, und der Gesamtwert ist auf die einzelnen Grundstücke zu verteilen. Beispiele von Betriebseinheiten:

- Hotelliegenschaft mit Nebengrundstücken (Parkplatz, Personalhaus, Dependance, usw.)

- Fabrikationsgrundstück mit zugehörigen Grundstücken für Lagerung, Transport, Energieerzeugung, Entsorgung, usw.

5.4 Bestandteil/Zugehör

Grundsatz

Bestandteil ist in die Schätzung einzubeziehen. Zugehör ist nicht in die Schätzung einzubeziehen. Die nachfolgende Abgrenzung Bestandteil/Zugehör deckt sich mit der Praxis der Gebäudeversicherung des Kantons Luzern.

Bestandteil

Bestandteil ist nach Art. 642 Absatz 2 ZGB alles, was nach der am Orte üblichen Auffassung zum Bestände der Sache gehört und ohne ihre Zerstörung, Beschädigung oder Veränderung nicht abgetrennt werden kann.

Es handelt sich somit nach dieser Definition nicht um bewegliche Teile wie Apparate, Maschinen, Transportanlagen. Nach der am Orte üblichen Auffassung zählen im Schätzungswesen jedoch auch bewegliche Teile, sofern sie der Gesundheit und dem Transport von Mensch, Tier oder der Erhaltung und dem Transport von Waren dienen, als Bestandteil.

Beispiele

Wohnzwecke:

- Küchen- und Sanitärapparate
- Wasch- und Trocknungsmaschinen
- Heizung, Lüftung, Klima
- Personenlifte
- Gewerbe/Industrie:
- Grosskücheneinrichtungen
- Sanitäranlagen
- Wasch- und Trocknungsmaschinen
- Heizung, Lüftung, Klima
- Personen- und Warenlifte
- Trägerbahnen samt Fundamenten von Warentransportanlagen und Hebezeug
- Rampen
- Maschinenfundamente

Gewerbe/Industrie:

- Grosskücheneinrichtungen
- Sanitäranlagen
- Wasch- und Trocknungsmaschinen
- Heizung, Lüftung, Klima
- Personen- und Warenlifte
- Trägerbahnen samt Fundamenten von Warentransportanlagen und Hebezeug
- Rampen
- Maschinenfundamente

Zugehör

Gemäss Art. 644 Absatz 2 ZGB gelten als Zugehör: Bewegliche Sachen, die nach der am Orte üblichen Auffassung oder nach klarem Willen des Eigentümers der Hauptsache dauernd für deren Bewirtschaftung, Benutzung oder Verwahrung bestimmt und durch Anpassung oder auf andere Weise in die Beziehung zur Hauptsache gebracht sind, in der sie ihr zu dienen haben.

In der Schatzungspraxis begnügen wir uns mit einer negativen Definition. Alles, was weder Gebäude noch Bestandteil nach 5.4 ist, gilt als Zugehör und wird nicht in die Schätzung einbezogen.

Beispiele

Wohnzwecke:

- freistehende, dem Mieter gehörende Haushaltsapparate wie Waschmaschinen, Tumbler, Kühlschränke, usw.
- dem Mieter gehörende Einbauten wie Teppiche, Regale, Korpusse, Schränke, usw.- Mobiliar
- Kunst- und Schmuckgegenstände

Gewerbe/Industrie:

- Maschinen und damit verbundene Aggregate
- bewegliche Teile von Transportanlagen und Hebezeug
- Mobiliar, Lagereinrichtungen

5.5 Investitionen Dritter

Grundsatz

Investitionen Dritter (in der Regel von der Mieterschaft) werden in die Schätzung des Grundstückes einbezogen, wenn nicht einer der nachfolgenden Tatbestände vorliegt:

Zugehör

Es handelt sich um Einrichtungen oder Anlagen im Sinne von Zugehör. Solche Investitionen werden nicht in die Schätzung einbezogen.

Selbständiger Schätzungsgegenstand

Es handelt sich um klar abgegrenzte bauliche Anlagen, die eine getrennte Schätzung von Baute und Boden nach 5.6 nach sich ziehen.

6. Rundung von Werten

6.1 Rundungsregel

Wo die Schätzungspraxis Rundung vorschreibt oder zulässt, ist ab CHF 50.– aufzurunden, unter CHF 50.– abzurunden. Es wird stets auf CHF 100.– gerundet.

6.2 Keine Rundung

Erträge (Mietwerte) werden nicht gerundet.

6.3 Fakultative Rundung

Alle Bearbeitungswerte, sofern sie nicht unter 6.4 aufgeführt sind, können ungerundet oder auf CHF 100.– gerundet im Schätzungsprotokoll eingetragen werden.

6.4 Zwingende Rundung

Alle Endwerte wie:

- Total Zeitwert
- Total Bodenwert
- Realwert
- Ertragswert
- Katasterwert

sind auf CHF 100.– zu runden.

7. Mindest-Katasterwert

7.1 Grundsatz

Für jedes der Katasterschätzung unterliegende Grundstück oder Teilgrundstück gilt ein Mindest-Katasterwert von CHF 100.–.

7.2 Ausnahmen

In einem Grundstück enthaltene Teilflächen von Verkehrsflächen, Gewässern oder unkultiviertem Gebiet weisen keinen Katasterwert auf. In der Spalte „Katasterwert“ ist die Zahl „Null“ einzutragen.

8. Rechtsmittelverfahren

8.1 Grundsatz

Gegen jeden neu festgesetzten Katasterwert und dessen Inkraftsetzungsdatum sind Einsprache und Verwaltungsgerichtsbeschwerde zulässig (§ 42 SchG). Dabei gelten die Bestimmungen des Verwaltungsrechtspflegegesetzes, soweit das Schätzungsgesetz und die Schätzungsverordnung keine anderslautenden Regelungen enthalten.

8.2 Einsprache

Die Einsprache kann innerhalb von 20 Tagen seit der Zustellung des Schätzungsentscheides von den Parteien gemäss § 33 SchG (Eigentümer, Nutzniesser, Gemeinderat, Dienststelle Steuern des Kantons Luzern) erhoben werden.

Die Einsprache ist schriftlich bei der Abteilung Immobilienbewertung der Dienststelle Steuern einzureichen und hat eine Begründung und einen Antrag zu enthalten. Bei unvollständiger Eingabe setzt die Abteilung Immobilienbewertung der Dienststelle Steuern eine behördliche Frist zur Verbesserung der Eingabe. Daraufhin ist in der Regel eine schriftliche Einladung zum Augenschein zuzustellen.

Die Einsprache wird von den zuständigen Schätzungsexperten bzw. -expertinnen oder Schätzer/innen mbA mit der beteiligten Schätzungsbehörde behandelt. Die angefochtene Schätzung kann nochmals in vollem Umfang überprüft werden.

Die Einsprache kann wie folgt erledigt werden:

Einspracheentscheid

- Formeller Entscheid mit Rubriken „Sachverhalt“, „Erwägungen“ und „Rechtsspruch“
- Rechtsmittel Verwaltungsgerichtsbeschwerde
- Zustellung an alle Parteien
- Spruchgebühr gemäss §§ 47, 48 SchG und § 4 Absatz 1a
Gebührenverordnung CHF 55.– bis CHF 530.–

Keine Spruchgebühr:

- Bei Gutheissung der Einsprache.

Reduzierte Spruchgebühr:

- Bei teilweiser Gutheissung der Einsprache. Die Spruchgebühr reduziert sich im Verhältnis von Gutheissung/Abweisung.

Volle Spruchgebühr:

- Bei Abweisung der Einsprache.

Nichteintretensentscheid

Wenn eine Einsprache nicht fristgerecht eingereicht wird oder auch nach Ansetzen einer behördlichen Frist zwecks Verbesserung der Eingabe unvollständig ist, wird auf die Einsprache nicht eingetreten.

- Formeller Entscheid mit Rubriken „Sachverhalt“, „Erwägungen“ und „Rechtsspruch“. In den Erwägungen sind jedoch nur die formellen Aspekte zu behandeln. Auf die materiellen Begehren der Einsprache ist nicht einzugehen.
- Rechtsmittel Verwaltungsgerichtsbeschwerde
- Zustellung an alle Parteien
- Spruchgebühr von CHF 55.– bis CHF 530.–

Abschreibungsbeschluss

Wenn der Einsprecher die angefochtene Schätzung nachträglich unterschriftlich anerkennt (§ 31 Absatz 3 SchV), erklärt die Abteilung Immobilienbewertung der Dienststelle Steuern die Einsprache als erledigt durch „Abschreibungsbeschluss“.

- Schriftlicher Entscheid
- Rechtsmittel: Kein Rechtsmittel möglich
- Zustellung an Parteien
- Reduzierte Spruchgebühr gemäss § 6 Gebührenverordnung. Der Umfang der Reduktion richtet sich nach dem bereits angefallenen Aufwand.

8.3 Verwaltungsgerichtsbeschwerde

Gegen Einsprache- und Nichteintretensentscheide der Abteilung Immobilienbewertung der Dienststelle Steuern können die Parteien innert 30 Tagen seit Zustellung direkt beim Kantonalen Verwaltungsgericht Beschwerde erheben. Die Abteilung Immobilienbewertung der Dienststelle Steuern wird vom Verwaltungsgericht über eingegangene Beschwerden orientiert und zur Vernehmlassung aufgefordert. Das Vernehmlassungsverfahren erfolgt unter der Mitwirkung der Abteilung Immobilienbewertung der Dienststelle Steuern, respektiv der zuständigen Schätzungsexpertin oder des zuständigen Schätzungsexperten. Diese werden sich mit der Schätzungsbehörde besprechen.

9. Sistierung

Kann im Schätzungs- oder Einspracheverfahren wegen hängiger Entscheide nicht sofort entschieden werden, ist das Verfahren zu sistieren. Der Sistierungsentscheid beinhaltet:

- Sachverhalt
- Erwägungen
- Rechtsspruch mit Sistierungsdatum oder - Tatbestand
- Rechtsmittel: Einsprache oder Verwaltungsgerichtsbeschwerde
- Keine Kosten
- Zustellung an Parteien

Das Schätzungs- oder Einspracheverfahren ist nach Wegfall des Sistierungsgrundes weiterzuführen.

Rechte und Lasten

1. Begriff

Rechte und Lasten im Sinne dieser Weisungen sind jährlich wiederkehrende Aufwendungen oder Erträge, die für den Wert des Grundstückes von Bedeutung sind, insbesondere:

- Strassenunterhaltungspflicht
- Wuhrpflicht (Uferschutzpflicht)
- Wassernutzungsrecht
- Korporationsrecht
- Fischereirecht
- Baurecht (Baurechtgeber: Register III/3, Baurechtnehmer: Regist IV/15)

2. Rechtsgrundlagen

Gemäss § 4 Absatz 1 SchG gelten als unbewegliches Vermögen die Grundstücke samt Bestandteilen, Rechten und Lasten. In § 2 Absatz 1 der Schätzungsverordnung wird ausgesagt, dass Rechte und Lasten aufgrund des zivilen und öffentlichen Rechts zu berücksichtigen sind, wenn sie für den Wert des Grundstückes von Bedeutung sind.

3. Einfluss auf den Katasterwert

Für die Katasterschätzung von Bedeutung sind Rechte und Lasten, deren Barwert den Katasterwert um mindestens 5% beeinflussen.

4. Bewertung

Der Katasterwert von Rechten und Lasten wird nach folgender Formel berechnet:

$$\frac{\text{jährlicher Aufwand/Ertrag} \times 100}{5}$$

Der so berechnete Katasterwert stellt den Barwert dar; er ist bei einem Recht zum Katasterwert zu addieren, bei einer Last vom Katasterwert abzuziehen.