

## **Weisungen SchG - Anhang/Tabellen**



## Inhaltsverzeichnis

VI / 1	Neuwert der Bauten
VI / 2	Umgebung und Baunebenkosten
VI / 3	Wertminderung
VI / 4	Landwert
VI / 5	Mietwert
VI / 6	Kapitalisierung
VI / 7	Katasterwert
VI / 8	Ergänzende Weisungen
VI / 9	Listen / Verzeichnisse
VI / 10	Steuerrecht



# Sachregister

## A

Abbruchkosten, VI / 4

Abkürzungen im Schätzungsprotokoll, VI / 9

## B

Baunebenkosten (BKP 5), VI / 2

Bewertung von Hofraum in der Landwirtschaftszone, VI / 4

Bewertung von nichtüberbautem Land im übrigen Gemeindegebiet, VI / 8

Bewirtschaftungskosten, VI / 6

## D

Durchschnittsmietwerte, VI / 5

Durchschnittzinssatz, VI / 6

## E

Eigentümer-Codes, VI / 9

Energiesparmassnahmen, VI / 1

Erschliessungskosten, VI / 4

## I

Indexhaus (Definition Gebäudeversicherung), VI / 1

## J

Jahresmietwert von Geschäfts-, Gewerbe- und übrigen Flächen, VI / 5

Jahresmietwert Wohnen, VI / 5

## K

Kapitalisierung, VI / 6

Kapitalkosten, VI / 6

Katasterwert (Ermittlung aus Real- und Ertragswert), VI / 7

Katasterwert (Ermittlung ohne Einbezug des Ertragswertes), VI / 7

**L**

Lageklassenzahlen, VI / 4

Landesindex der Konsumentenpreise, VI / 9

Landwert, VI / 4

Lebensdauer von Baumaterialien, Apparaten und Installationen, VI / 3

Liegenschaftsunterhalt, VI / 1

**M**

Mietwert, VI / 5

Mietwert für Tierhaltungsräume, VI / 5

Mietwert Schwimmbad / Sauna, VI / 5

Mietwert von identischen Wohneinheiten, VI / 5

Mietwert, Schätzungswesen, VI / 5

Mietwertverordnung, VI / 10

Mietzinsindex Wohnen, VI / 5

Mittleres wirtschaftliches Alter (Bestimmung), VI / 3

**N**

Neuschätzung der nichtlandwirtschaftlichen Grundstücke ohne Bauten, VI / 8

Neuschätzung zusammengesetzter Schätzungsgegenstände, VI / 8

Neuwert der Bauten, VI / 1

Normmietwerte, VI / 5

**O**

Objektarten-Codes, VI / 9

**P**

Pfählungen, VI / 4

Promilleanteile an den Gebäudekosten (BKP 2), VI / 1

**R**

Referenzzinssatz, VI / 6

Richtwerte für die Bestimmung der Neubauwerte, VI / 1

**S**

Schätzung von Grundstücken, die sich in Überbauung befinden, VI / 8

Schätzungspraxis bei selbständigen Miteigentumsgrundstücken, VI / 8

Schwimmbad, VI / 1

Steuerliche Auswirkungen der Schatzung, VI / 10

## **T**

Tankstellen, VI / 1

Technische Altersentwertung, VI / 3

## **U**

Umgebungskosten (BKP 4), VI / 2

Umweltschutzmassnahmen, VI / 1

## **W**

WEG / KWE Bauten, VI / 8

Werte (m<sup>3</sup>) von Bautypen, VI / 1

Wertminderung, VI / 3

Wertminderung von Baunebenkosten (BKP 5), VI / 3

Wertminderung von Bestandteilen, VI / 3

Wertminderung von Umgebung (BKP 4), VI / 3

Wohnbaukostenindex, VI / 1

## **Z**

Zinssätze der Luzerner Kantonalbank, VI / 6



# 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 Unternehmerkalkulation sind jedoch für dieses 8-Familienhaus als Einzelobjekt ausgefertigt. Mengenrabatte aus Gesamtaufträge sind also keine in Abzug gebracht.		
<b>Konstruktion</b>	Foundation	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 Nachisoliation 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>



# Umgebung und Baunebenkosten

Unter Nebenkosten sind alle Realwertbestandteile zu erfassen, die weder im Gebäudeneuwert noch im Landwert enthalten sind und auch nicht unter „Nicht im Bauwert enthaltene Anlagen“ berücksichtigt wurden.

## 1. Umgebung (BKP 4)

Die Umgebungskosten, wie Werkleitungen, Gartenanlagen, Plätze-Wege, werden in der Regel pauschal in % des Neubauwertes geschätzt.

### 1.1 Hilfswerte

Umgebung	einfach	mittel	aufwendig
Versiegelte Flächen CHF/m <sup>2</sup> (Hartplätze, Wege, Treppen, usw.)	40.– bis 50.–	60.– bis 80.–	100.– bis 350.–
Grünanlage, Garten CHF/m <sup>2</sup> usw.	20.– bis 30.–	40.– bis 60.–	80.– bis 100.–
Werkleitungen CHF	6'000.– bis 8'000.–	10'000.– bis 14'000.–	17'000.– bis 22'000.–
zusätzliche Gebäude + CHF	4'000.– bis 9'000.–	4'000.– bis 10'000.–	5'000.– bis 12'000.–

### 1.2 Umgebungskosten (Preisbasis 2004)

BKP-Nr.	Arbeitsgattung	Kostenrahmen			
41	<b>ROH- UND AUSBAUARBEITEN</b>				
411	<b>Baumeisterarbeiten</b>				
	.10 <b>Betonstützmauer</b>				
	Sichtfläche je m <sup>2</sup>				
	a) 20 cm	CHF/m <sup>2</sup>	270.–	bis	300.–
	b) 30 cm	CHF/m <sup>2</sup>	340.–	bis	370.–
	.11 <b>Blockwurfmauer (Trockenmauer) 2. Klasse-Quader, formwild</b>	CHF/m <sup>2</sup>	200.–	bis	400.–
	<b>Löffelsteine, Bollensteine halbiert</b>	CHF/m <sup>2</sup>	340.–	bis	400.–
	.12 <b>Palisadenwände Rundholz</b>	CHF/m <sup>2</sup>	300.–	bis	400.–
42	<b>GARTENANLAGEN</b>				
421	<b>Gärtnerarbeiten</b>				
	.10 <b>Rasenflächen Humusieren, Planie, Ansäen</b>	CHF/m <sup>2</sup>	12.–	bis	15.–
	.11 <b>Böschungsbepflanzung Bodenbedecker ohne Böschungssicherung</b>	CHF/m <sup>2</sup>	40.–	bis	50.–
	111 <b>Grünhecke, Thuja</b>	CHF/m <sup>1</sup>	70.–	bis	90.–
	.12 <b>Büsche, Sträucher</b>	CHF/Stk	50.–	bis	500.–

BKP-Nr.	Arbeitsgattung	Kostenrahmen			
.13	<b>Jungbäume</b>	CHF/Stk	250.–	bis	2'500.–
.20	<b>Biotop, ca. 5 m<sup>2</sup></b>	CHF	5'000.–	bis	12'000.–
422	<b>Zäune, Einfriedungen</b>				
.10	<b>Palisadenzaun, 100 cm hoch</b>	CHF/m <sup>1</sup>	250.–		
.11	<b>Hörnlihaag, 80 cm hoch</b>	CHF/m <sup>1</sup>	120.–		
.12	<b>Drahtgeflechtzaun</b>				
	a) Geflechthöhe 100 cm				
	- mit Holzpfosten	CHF/m <sup>1</sup>	70.–	bis	90.–
	- mit Eisenpfosten	CHF/m <sup>1</sup>	80.–	bis	100.–
	b) Geflechthöhe 200 cm	CHF/m <sup>1</sup>	80.–	bis	110.–
.13	<b>Knotengitterzaun</b>				
	Geflechthöhe 120 cm				
	- mit Eichenpfosten	CHF/m <sup>1</sup>	50.–	bis	80.–
	- Rohrpfeosten	CHF/m <sup>1</sup>	70.–	bis	90.–
	Zuschläge				
.131	Türen, 1-flüglig	CHF/Stk	450.–	bis	600.–
.132	Türen, 2-flüglig	CHF/Stk	900.–	bis	1'200.–
.133	Rohrabschluss oben	CHF/m <sup>1</sup>	15.–	bis	20.–
.134	Rohrabschluss oben + unten	CHF/m <sup>1</sup>	30.–	bis	40.–
.135	Betonriegel	CHF/m <sup>1</sup>	100.–	bis	120.–
43	<b>STRASSEN, PLÄTZE UND WEGE (mit Unterbau) / Kleinflächen bis 100 m<sup>2</sup></b>				
430	a) Kiesfläche				
	- Kofferung mit Wandkies	CHF/m <sup>2</sup>	50.–	bis	70.–
	- Kofferung mit Rundkies	CHF/m <sup>2</sup>	60.–	bis	80.–
	b) Asphaltfläche	CHF/m <sup>2</sup>	80.–	bis	120.–
	c) Betonfläche	CHF/m <sup>2</sup>	200.–	bis	240.–
430.2	<b>Plattenbeläge, Pflästerungen, Treppenstufen</b>				
.21	<b>Zementplatten, glatt</b>	CHF/m <sup>2</sup>	100.–		
.22	<b>Washbetonplatten</b>	CHF/m <sup>2</sup>	120.–		
.23	<b>Natursteinplatten</b>	CHF/m <sup>2</sup>	200.–	bis	350.–
.24	<b>Verbundsteine</b>	CHF/m <sup>2</sup>	100.–	bis	130.–
.25	<b>Rasengittersteine</b>	CHF/m <sup>2</sup>	80.–	bis	100.–
.26	<b>Natursteinpflästerung, mit Unterbau</b>				
	a) Kleinformat	CHF/m <sup>2</sup>	350.–		
	b) Grossformat	CHF/m <sup>2</sup>	320.–		
	c) Kopfstein/Kieselkopf	CHF/m <sup>2</sup>	265.–	bis	325.–
.27	<b>Betonstufen</b>				
	a) Länge 50 cm	CHF/Stk	100.–	bis	120.–

BKP-Nr.	Arbeitsgattung	Kostenrahmen				
	b) Länge 100 cm	CHF/Stk	140.–	bis	160.–	
	c) Länge 150 cm	CHF/Stk	180.–	bis	210.–	
.28	<b>Waschbetonstufen</b>					
	a) Länge 50 cm	CHF/Stk	120.–	bis	150.–	
	b) Länge 100 cm	CHF/Stk	180.–	bis	220.–	
	c) Länge 150 cm	CHF/Stk	210.–	bis	250.–	
46	<b>SCHWIMMBECKEN INKL. FILTERANLAGE</b>					
460	.1	Vorfabriziertes Becken	CHF/Stk	20'000.–	bis	60'000.–
		40 m <sup>3</sup> , 1 m versenkt	CHF/m <sup>3</sup>	500.–	bis	800.–
	.2	Betonbecken mit Anstrich	CHF/Stk	25'000.–	bis	50'000.–
		55 m <sup>3</sup> , 1 m versenkt	CHF/m <sup>3</sup>	400.–	bis	650.–
48	<b>WERKLEITUNGEN</b>					
481	<b>Kanalisation</b>		CHF/m <sup>1</sup>	80.–	bis	100.–
483	<b>Elektrozuleitung</b>		CHF/m <sup>1</sup>	80.–	bis	100.–
484	<b>GA-Zuleitung/Telefonzuleitung</b>		CHF/m <sup>1</sup>	50.–	bis	80.–
485	<b>Wasserzuleitung</b>		CHF/m <sup>1</sup>	90.–	bis	120.–
486	<b>Zuschlag Strasse aufbrechen</b>		CHF/Stk	1'500.–	bis	2'000.–
487	<b>Schächte</b>					
	.1	<b>Einlaufschacht (ES)</b>				
		a) ES, Æ 30 - 40 cm, T 60 cm	CHF/Stk	350.–	bis	400.–
		b) ES, Æ 60 cm, T 100 cm	CHF/Stk	650.–	bis	800.–
		c) ES, Æ 80 cm, T 100 cm	CHF/Stk	950.–	bis	1'200.–
	.2	<b>Rinne mit Rostabdeckung</b>				
			CHF/m <sup>1</sup>	150.–	bis	200.–
	.3	<b>Kontrollschacht (KS)</b>				
		a) KS, Æ 80 cm, T 100 cm	CHF/Stk	1'500.–	bis	1'800.–
		b) KS, Æ 80 cm, T 200 cm	CHF/Stk	1'600.–	bis	2'000.–
	.4	<b>Schlamm-sammler mit Benzinabscheider</b>				
		a) bis 1 m <sup>3</sup>	CHF/Stk	2'300.–	bis	2'700.–
		b) bis 2 m <sup>3</sup>	CHF/Stk	3'200.–	bis	3'600.–
	.5	<b>Hauskläranlage</b>				
		a) 1-kammrig, Ø 125 cm, T ca. 250 cm	CHF/Stk	2'300.–	bis	2'700.–
		b) 2-kammrig, Ø 250 cm, T ca. 200 cm	CHF/Stk	5'500.–	bis	8'000.–
	.6	<b>Fäkaliengrube</b>				
			CHF/m <sup>3</sup>	250.–	bis	400.–

### 1.3 Richtwerte für Sportplätze (Preisbasis 2004)

Belag	Grundausrüstungskosten je m <sup>2</sup>	
<b>Rasenplätze</b>	CHF 30.– bis 40.–	Kein Planungsaufwand, guter Untergrund, einfache Anlage für Breiten- und Schulsport
Verwendung: - Ballspiele - Leichtathletik	CHF 40.– bis 50.–	Mässiger Planungsaufwand, leicht problematischer Untergrund, gute Anlage für Leistungssport
Arbeitsgattungen: - Planieren - Drainage - Koffierung - Aussaat - Humusieren	CHF 40.– bis 50.–	Zuschläge je m <sup>2</sup> Zell-System (Eingelegte Folie für bessere Feuchthaltung)
Richtgrössen: - Fussball 7000 - 9000 m <sup>2</sup> - Leichtathletik 11000 m <sup>2</sup>		
Lebensdauer: - 15 - 40 Jahre		
<b>Tennenbelag</b>	(Naturbelag)	Kein Planungsaufwand, guter Untergrund, einfache Felder ohne Markierungen
Verwendung: - Ballspiel - Leichtathletik - Tennis	CHF 70.– bis 90.–	Mässiger Planungsaufwand, leicht problematischer Untergrund, Felder mit Randmarkierungen
Arbeitsgattungen: - Planieren - Drainage - Koffierung - Belagseinbau (Mergel oder Rotgrund) - Markieren	CHF 90.– bis 110.–	Grosser Planungsaufwand, sehr problematischer Untergrund, Tennis- oder andere Ballspielfelder mit allen Markierungen, Wasseranschluss und Netzpfeosten
Richtgrössen: - Fussball, Leichtathletik 3000 - 7000 m <sup>2</sup> - Tennis 670 m <sup>2</sup> je Einzelplatz		
Lebensdauer: 5 - 12 Jahre		
<b>Kunststoffplätze</b>	CHF 90.– bis 120.–	Asphaltbelag, einfache Anlage für Breiten- und Schulsport
Verwendung: - Ballspiele - Tennis - Leichtathletik	CHF 160.– bis 190.–	Grossflächige Anlage für Ballsport und Leichtathletik in Kunststoff und/oder Gummigranulat

Arbeitsgattungen: - Planieren - Koffierung - Bindemittel - Belageinbau (Asphalt, Kunststoff, Gummigranulate, usw.) - Markieren	CHF 120.– bis 180.–	Tennisplätze mit Netzpfeosten und Markierungen
Richtgrössen: - Fussball, Leichtathletik 3000 - 7000 m <sup>2</sup> - Tennis 670 m <sup>2</sup> je Einzelplatz		
Lebensdauer: 10 - 15 Jahre		

## Einzäunungen

### a) allgemeine Sportanlagen

Höhe	Laufmeterpreis inkl. Montage CHF	Ausführung Maschendraht
4 m	70.– bis 75.–	verzinkt
12 m	240.– bis 260.–	verzinkt
4 m	80.– bis 90.–	grün plastifiziert
12 m	300.– bis 340.–	grün plastifiziert

### b) Tennisplätze

Einzeltennisplatz	ca. CHF 20'000.– ca. CHF 28'000.–	verzinkt grün plastifiziert
Doppeltennisplatz	ca. CHF 30'000.– ca. CHF 40'000.–	verzinkt grün plastifiziert

## Beleuchtungsanlagen inkl. Fundament

Material	Höhe	Leistung in KW	Verwendung für	Preis inkl. Montage je Mast CHF
Mast in Holz Halogenlampe	10 - 12 m	2	Trainingsanlagen	6'000.–
Beton / Stahl Halogenlampe	10 - 12 m 10 - 12 m	24	Tennisfeld Fussball-Einzelfeld Leichtathletik	10'000.– bis 16'000.– 12'000.– bis 18'000.–
Beton / Stahl Halogenlampe	15 - 20 m	4	Fussballfeld Leichtathletik	12'000.– bis 22'000.–
Beton / Stahl Quecksilber- Dampflampen	25 - 35 m	8 - 12	Stadien	40'000.– bis 70'000.–

## Richtwerte für Industriegeleise (Preisbasis 1995)

Industriegeleise mit Fahrleitung	CHF/m <sup>1</sup>	900.–	bis	1'300.–
Industriegeleise ohne Fahrleitung	CHF/m <sup>1</sup>	600.–	bis	900.–
Weichen	CHF	60'000.–		
Gleiswagen	CHF	250'000.–		
Drehscheiben	CHF	60'000.–	bis	130'000.–
Schiebebühnen	CHF	130'000.–	bis	250'000.–
Anschluss an das öffentliche Netz	pauschal			

Zu beachten sind Bodenpreisunterschiede mit/ohne Industriegeleise!

### 1.4 Golfanlagen

Die Anschaffungs- und Herstellungskosten hängen sehr stark ab von den Faktoren:

- Flächengrösse
  - Konzept und Design
  - Baustandard
1. Realwert Golfplatz (Spielbahnen, Greens, Abschläge, Einrichtungen, Zufahrten usw.)
  2. Realwert Gebäude mit Parkplätzen
  3. Realwert Clubhauseinrichtungen

### Wertminderung/Entwertung

Analog Basisobjekt

Golfplätze (Spielelemente), die nach anerkannten Regeln gebaut worden sind, erfahren bei sach- und fachgerechter Pflege im Laufe der Jahre keine grosse Wertminderung, sondern erreichen einen immer höheren Reifegrad. Dies sind folgende Elemente:

- Besonders hergerichtete Abschläge, Übungsflächen
- Spielbahnen -> Fairway
- Roughs (neben Spielbahn)
- Greens
- Spielbahnhindernisse -> Bunker

Bei Einrichtungen (Betriebsvorrichtungen), wie etwa dem Bewässerungssystem, wird eine Lebensdauer von 15 bis 25 Jahren zu Grunde gelegt. Das entspricht auch den tatsächlichen Wertverlusten, da das System in grossen Teilen erneuerungsbedürftig ist. Einrichtungen können sein:

- Einfriedungen, soweit sie unmittelbar als Schutzvorrichtungen dienen
- Abgrenzungseinrichtungen zwischen Spielbahn und Zuschauern
- Anzeige- und Markierungseinrichtungen oder -gegenstände
- Unterstehhäuschen
- Bewässerungsanlagen einschliesslich Brunnen und Pumpen
- Drainagen, wenn sie ausschliesslich der Unterhaltung der für das Golfspiel notwendigen Rasenflächen dienen

## 2. Baunebenkosten (BKP 5)

Die Baunebenkosten, wie Gebühren, Abgeltungen, Finanzierungskosten, Begründungskosten, werden in der Regel pauschal in % des Neubauwertes geschätzt.

### 2.1 Hilfwerte

Baunebenkosten	Kostenanteile
Bewilligungen, Baugespanne, Versicherungen:	0,3% vom Gebäudeneuwert
Anschlussgebühren wie ARA, Wasser, TV, usw.:	je nach gültigem Gebührenreglement
Elektroanschluss:	nach Werksangaben
Abgeltungen für Schutzraum, Parkplatz, usw.:	entfällt
Finanzierungskosten:	pro Monat Bauzeit 0,25% vom Gebäudeneuwert

### 2.2 Kostenbeiträge beim Anschluss an das Verteilnetz der CKW

#### 2.2.1 Erklärung der Begriffe

Die CKW erheben bei Neuanschlüssen von Energieverbrauchern sowie bei Verstärkung, Erweiterung, Änderung oder Ersatz von bestehenden Anschlüssen Kostenbeiträge. Für Anschlüsse im Niederspannungsnetz setzt sich der Kostenbeitrag aus dem Netzkostenbeitrag und dem Anschlusskostenbeitrag zusammen.

Der Netzkostenbeitrag muss für einen angemessenen Teil der Groberschliessung und den ganzen oder überwiegenden Teil der Feinerschliessung entrichtet werden. Der Anschlusskostenbeitrag muss in der Regel für alle Kosten der Zuleitung innerhalb des Grundstückes entrichtet werden.

#### 2.2.2 Netzkostenbeitrag für Niederspannungsanschlüsse

##### Neuanschlüsse

##### Richtwerte

Objektart	Anschlusswert	Anschlusskosten CHF	Hausanschluss CHF	Total CHF
Einfamilienhaus	25 A	3'500.-	1'800.-	5'300.-
Mehrfamilienhaus	10 A pro Wohnung	pro Wohnung 1'400.-	1'800.-	
Gewerbegebäude	100 A	14'000.-	2'000.-	16'000.-
Lagerhalle	50 A	7'000.-	1'800.-	8'000.-

Berechnet werden die Anschlusskosten Ampère (A) à CHF 140.- plus Hausanschlusspauschale CHF 1'800.- ab 80 A CHF 2'000.-.

**Ansätze für Netzkostenbeiträge (Gültig ab 1.1.97)**

a)	Niederspannungsanschlüsse	
	Spezifischer Netzkostenbeitrag in CHF/kV zu Grunde gelegter bzw. abonnierter Leistung	<b>CHF/kVA 200.–</b>
	Kunden/Kundinnen mit Industrietarifen, die das Niederspannungsnetz nicht beanspruchen, erhalten eine Ermässigung von 20%.	
b)	Mittelspannungsanschlüsse	
	Spezifischer Netzkostenbeitrag in CHF/kVA abonnierter Leistung	<b>CHF/kVA 80.–</b>
c)	Hochspannungsanschlüsse	
	Spezifischer Netzkostenbeitrag in CHF/kVA abonnierter Leistung	<b>auf Anfrage</b>

**2.2.3 Anschlusskostenbeiträge für Niederspannungsanschlüsse****Neuanschlüsse im eingezonten Baugebiet**

Die Bemessung des Anschlusskostenbeitrages erfolgt aufgrund des Kabelquerschnittes, der Grösse des Hausanschlusskastens und der Länge des Anschlusskabels innerhalb des Grundstückes. Der Kabelquerschnitt wird aufgrund des zugeordneten Leistungswertes durch die CKW nach den Regeln der Technik bestimmt.

Die Anschlusskosten umfassen das Anschlusskabel, den Hausanschlusskasten ohne Überstromunterbrecher, die Verbindungsarmaturen, die Montage, die Verlegung und den Transport.

Innerhalb von Bauzonen wird der Anschlusskostenbeitrag gemäss untenstehender Tabelle verrechnet. Bis zu einer Kabellänge von 25 m innerhalb des Grundstückes wird der Betrag mit einer Pauschale festgesetzt. Bei einer Kabellänge von über 25 m innerhalb des Grundstückes wird ein Mehrlängenbeitrag verrechnet.

**Ansätze für Anschlusskostenbeitrag (Gültig ab 1.1.99)**

Gebäudeart	Hausanschlusskasten		Kabelleitung Querschnitt	Anschluss- kostenbeitrag bis 25m Ka- bellänge inkl. Hausan- schlusskasten	Mehrlängenbei- trag gemäss Ziffer 3
	Grösse	max. zulässige Absicherung (A)	mm <sup>2</sup>	CHF	CHF/m
Kleinanschl.	25 A	25 A	3x6/6 Cu	1'170.-	9.-
Wohnbau	60 A	63 A	3x25/25 Cu	1'510.-	13.-
Wohnbau	160 A	80 A	3x25/25 Cu	1'640.-	13.-
Wohnbau	160 A	125 A	3x50/50 Cu	1'910.-	19.-
Wohnbau	250 A	250 A	3x95/95 Cu	3'070.-	28.-
Wohnbau	400 A	400 A	3x150/150 Cu	3'950.-	40.-
Gewerbe	60 A	40 A	3x25/25 Cu	1'510.-	13.-
Gewerbe	160 A	63 A	3x25/25 Cu	1'640.-	13.-
Gewerbe	160 A	80 A	3x50/50 Cu	1'910.-	19.-
Gewerbe	250 A	200 A	3x95/95 Cu	3'070.-	28.-
Gewerbe	400 A	315 A	3x150/150 Cu	3'950.-	40.-

# Wertminderung

## 1. Technische Altersentwertung

### Altersentwertungstabelle (in Anlehnung an „Ross“)

Heutiges Gebäudealter* bei theoretischer Lebensdauer:						Altersentwertungsabzug in %: Unterhaltszustand				
40 Jahre	60 Jahre	80 Jahre	100 Jahre	120 Jahre	150 + Jahre	sch	sch/m	m	m/g	g
2	3	4	5	6	7.5	5	4	3	2	1
4	6	8	10	12	15.0	10	8	6	4	1
6	9	12	15	18	22.5	15	12	9	6	2
8	12	16	20	24	30.0	20	16	12	8	4
10	15	20	25	30	37.5	25	21	16	11	6
12	18	24	30	36	45.0	30	25	20	15	9
14	21	28	35	42	52.5	35	30	24	18	12
16	24	32	40	48	60.0	40	34	28	22	16
18	27	36	45	54	67.5	45	39	33	27	20
20	30	40	50	60	75.0	50	44	38	32	25
22	33	44	55	66	82.5	55	49	43	37	30
24	36	48	60	72	90.0	60	54	48	42	36
26	39	52	65	78	97.5	65	60	54	48	42
28	42	56	70	84	105.0	70	65	60	55	49
30	45	60	75	90	112.0	75	71	66	61	56
32	48	64	80	96	120.0	80	76	72	68	64
34	51	68	85	102	127.5	85	82	79	76	72
36	54	72	90	108	135.0	90	88	86	84	81
38	57	76	95	114	142.5	95	94	93	92	90
40	60	80	100	120	150.0	100	100	100	100	100

\*mittleres wirtschaftliches Alter

### Richtlinien für das Lebensalter einiger Gebäudearten

40 Jahre:	Holz- und Kunststoffkonstruktionen für Gewerbe und Industrie;
60 Jahre:	Industrie- und Gewerbehallen in Elementbau und Backstein, Lagerhallen in Holz, Heizwerke, Wasserwerke, Pumpwerke usw. in massiver Konstruktion;
80 Jahre:	Wohnhäuser in Holz und Fachwerk, oder Elementbau, Industrie- und Gewerbegebäude in Beton und Stahl;
100 Jahre:	Wohnhäuser in vorwiegend massiver Bauart, massive Gewerbe-Wohnbauten, Gasthäuser einfacher Bauart;
120 Jahre:	Massive Wohn- und Geschäftshäuser überdurchschn. Bauart;
150 Jahre:	Monumentale Gebäude mit aussergewöhnlich starken Mauern

## Altersentwertung nach „Hägi“

Bei älteren Gebäuden (über 150 Jahre) und in speziellen Fällen kann die Alterentwertung nach der Formel „Hägi“ vorgenommen werden.

$$E = \frac{(A + 20)^2}{140} - 2.86$$

E = Entwertung in Prozenten des Neubauwertes

A = Alter des Gebäudes in Prozenten seiner voraussichtlichen Gesamtdauer

## 2. Bestimmung des mittleren wirtschaftlichen Alters

### 2.1 Hauptgruppen-Methode

Hauptgruppe	Gewichtung	geschätztes Alter	Total
Rohbau 1	1	30	= 30
Rohbau 2	2	25	= 50
Ausbau	3	20	= 60
Installationen	4	15	= 60
<b>mittleres wirtschaftl. Alter</b>	<b>10</b>	<b>200 : 10</b>	<b>= 20 Jahre</b>

Die Gruppen beinhalten:

Rohbau 1	Grund- und Tragkonstruktion: Fassaden, Wände, Decken- und Dachkonstruktion, Treppenanlagen, Natur- und Kunststeinarbeiten
Rohbau 2	Fenster, Aussentüren, Tore, Glasabschlüsse, Spenglerarbeiten, Bedachungen, Gebäudeisolationen, (Wärme- und Schallisolationen, Wasserabdichtungen, Feuerschutz)
Ausbau	Gips-, Schlosser- und Schreinerarbeiten, Boden-, Wand- und Deckenbeläge, Plattenarbeiten, Malerarbeiten
Installationen	Elektro-, Heizungs-, Lüftungs-, Klima- und Sanitäranlagen (inkl. Apparate und Kücheneinrichtungen), Transportanlagen

## 2.2 Prozent-Methode

Die Bestimmung der Entwertung von Gebäuden mit unterschiedlich alten Bauteilen nach der Prozentmethode.

### Beispiel

#### Das durchschnittliche Gebäudealter

45% Baujahr 1952 = 41-jährig	$0.45 \times 41 =$	18.45
45% Baujahr 1969 = 24-jährig	$0.45 \times 24 =$	10.80
10% Baujahr 1963 = 30-jährig	$0.10 \times 30 =$	3.00
Mittleres wirtschaftliches Alter		32.25
<b>Aufgerundet</b>		<b>33 Jahre</b>

#### Bewertung des Bauzustandes

Schlecht bis mittel (einzelne Bauschäden)

#### Lebensdauer der Bauten

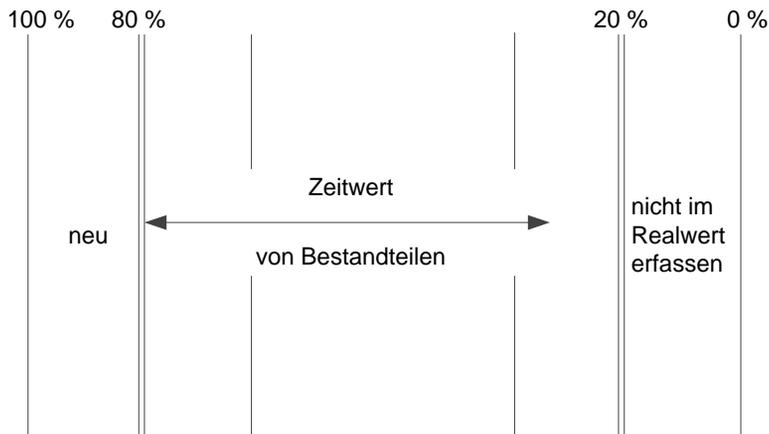
Industriehalle/Gewerbehalle in Elementbau/Backstein = 60 Jahre

#### Bestimmung des Entwertungssatzes

Nach Tabelle Ross:

Lebensdauer 60 Jahre / mittl. wirtsch. Alter 33 Jahre / Zustand	49%
Zuschlag für kleinere Schäden	1%
<b>Entwertungssatz</b>	<b>50%</b>

### 3. Wertminderung von Bestandteilen



### 4. Wertminderung von Umgebung (BKP 4)

In der Regel werden die Umgebungskosten wie der Neuwert der Bauten entwertet.

Für die Entwertung der Umgebungskosten gilt in der Regel ein max. Entwertungsabzug von 35%.

### 5. Wertminderung von Baunebenkosten (BKP 5)

In der Regel werden die Baunebenkosten mit pauschal 1% entwertet.

## 6. Lebensdauer von Baumaterialien, Apparaten und Installationen

(nach Nägeli/Hungerbühler)

	Hotels, Restaurants, Ladenlokale (in Jahren)	Büro- und Wohnbauten (in Jahren)
Spannteppiche	4 - 10	8 - 20
Kunststoff-Bodenbeläge	10 - 20	15 - 30
Gummi-Bodenbeläge	15 - 25	20 - 30
Korkparkett	-	15 - 25
Linoleum	10 - 15	15 - 30
Parkett	35 - 60	50 - 100
Tapeten, je nach Qualität	4 - 15	6 - 20
Malerarbeiten innen	4 - 10	10 - 20
Keramische Plattenbeläge	30 - 60	70 - 100
Kühlschränke, Kühlanlagen	15 - 20	20 - 30
Geschirrwashmaschinen	5 - 12	8 - 15
Waschautomaten	6 - 12	10 - 20
Tumbler	8 - 15	12 - 20
Kochherde (Gas, Elektrisch)	15 - 25	20 - 35
Kaffeemaschinen, elektrisch	5 - 8	-
Zentralheizungskessel, Gusseisen	25 - 40	25 - 40
Kombikessel, Stahl	15 - 25	20 - 30
Ölbrenner	12 - 15	12 - 20
Umwälzpumpen	10 - 25	10 - 25
Elektroboiler	10 - 20	18 - 25
Elektro-Ofen	15 - 25	15 - 35
Radiatoren, Gusseisen	50 - 80	50 - 80
Radiatoren, Stahl	noch unbekannt	noch unbekannt
Kachelöfen	-	100 - 300
Zimmeröfen, Ölfeuerung	-	20 - 30
Öltanks, Stahl	15 - 30	15 - 30
Öltanks, Beton	20 - 40	20 - 40
Öltanks, Kunststoff	noch unbekannt	noch unbekannt
Fäkalienpumpen	10 - 20	15 - 25
Wasserstrahlpumpen	20 - 40	25 - 40
Lifтанlagen	18 - 30	20 - 35
Druckluft-Kompressoren	15 - 25	-
Klimaanlagen, maschineller Teil	15 - 30	20 - 35
Lamellenstoren	15 - 20	20 - 25

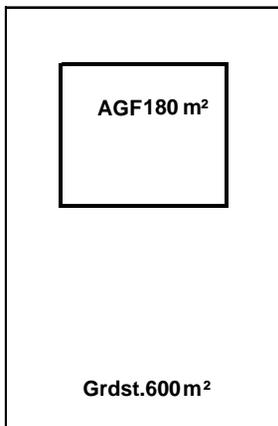
	<b>Hotels, Restaurants, Ladenlokale (in Jahren)</b>	<b>Büro- und Wohnbauten (in Jahren)</b>
Jalousieläden	-	40 - 80
Rollläden	15 - 25	25 - 35
Sonnenstoren, Markisen in Stoff	5 - 8	8 - 15
Sonnenstoren, Markisen in Plastik	6 - 10	10 - 18
Spenglerarbeiten, Kupfer	70 - 100	70 - 100
Spenglerarbeiten, galv. Blech, gestrichen	20 - 50	20 - 50
Spenglerarbeiten, Aluminium	noch unbekannt	noch unbekannt
Spenglerarbeiten, Chromstahl	noch unbekannt	noch unbekannt
Flachdachbeläge, 3 x Pappe	15 - 30	15 - 30
Flachdachbeläge, Kunststoff	noch unbekannt	noch unbekannt
Oblichter, Kunststoffkuppeln	15 - 25	20 - 30
Lichtreklamen, Transformier	10 - 20	-
Lichtreklamen, Neonröhre	5 - 10	
Aussenputz	30 - 50	30 - 50
Malerarbeiten aussen	8 - 15	8 - 20
Fenster, Kiefernholz	40 - 60	40 - 60
Balkongeländer, Holz	8 - 16	10 - 20
Balkongeländer, Eisen	50 - 100	50 - 100
Fahrbahnen in Makadam	15 - 25	25 - 35
Fahrbahnen in Gussasphalt	25 - 40	25 - 45
Elektrokabel, erdverlegt	25 - 50	25 - 50
Gas- u. Wasserleitungen, erdverlegt	20 - 60	20 - 60

# Landwert

## 1. Berechnungen unter Berücksichtigung der Nutzung

Alle Beispiele anhand zweigeschossiger Wohnzone, mit AZ 0.30 und Marktwert CHF 300.-/m<sup>2</sup>

(AGF = anrechenbare Geschossfläche)



### Idealfall

#### Grundstück ausgenützt

Grundstück: 600 m<sup>2</sup> AGF zulässig: 180 m<sup>2</sup>

AGF beansprucht: 180 m<sup>2</sup>

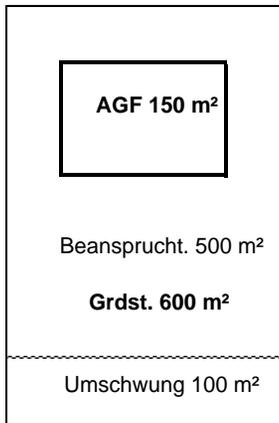
#### Landwert

600 m<sup>2</sup> à 300.-: CHF 180'000

Total: CHF 180'000

#### Kommentar

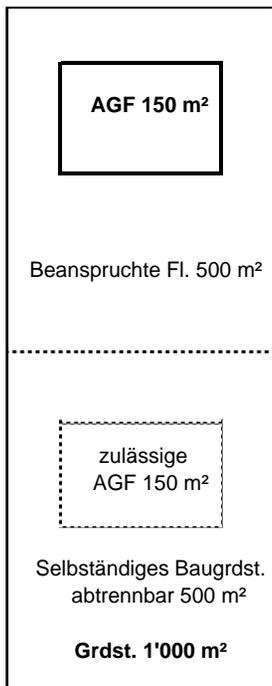
Grdst. voll ausgenützt, gesamte Landfläche als Bauland erfassen!

**Unternutzung grösserer Umschwung**Grundstück: 600 m<sup>2</sup>AGF zulässig: 180 m<sup>2</sup>AGF beansprucht: 150 m<sup>2</sup>**Landwert**500 m<sup>2</sup> à 300.-: CHF 150'000100 m<sup>2</sup> à 300.- x 1/3: CHF 10'000

Total: CHF 160'000

**Kommentar**

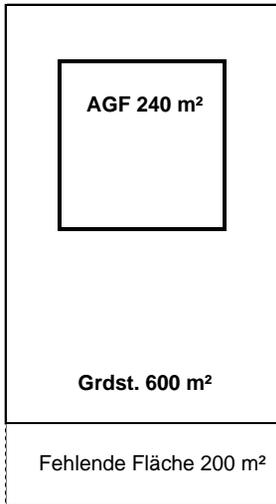
Nur 500 m<sup>2</sup> als Bauland erfassen, erweiterter Umschwung zu einem Drittel Landpreis!

**Unternutzung Restfläche bebaubar**Grundstück: 1'000 m<sup>2</sup>AGF zulässig: 300 m<sup>2</sup>AGF beansprucht: 150 m<sup>2</sup>Neues Grundstück: 500 m<sup>2</sup>Rest-AGF: 150 m<sup>2</sup>**Landwert**500 m<sup>2</sup> à 300.-: CHF 150'000500 m<sup>2</sup> à 300.-: CHF 150'000

Total: CHF 300'000

**Kommentar**

Die nicht beanspruchte Landfläche abtrennen und als bebaubares Grundstück erfassen!

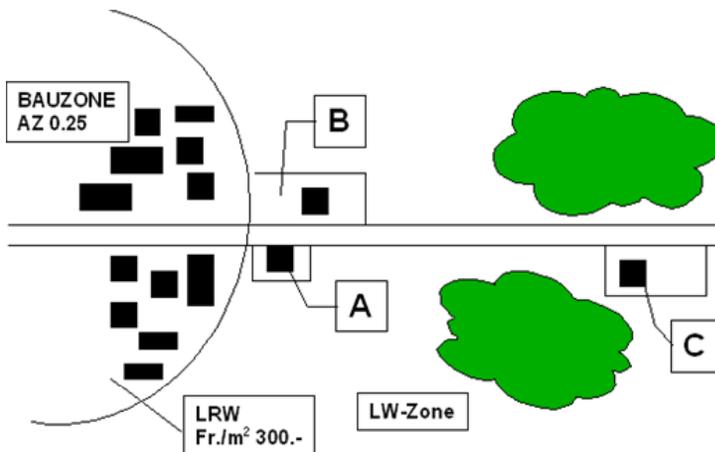
**Übernutzung**Grundstück: 600 m<sup>2</sup>AGF zulässig: 180 m<sup>2</sup>AGF beansprucht: 240 m<sup>2</sup>**Landwert**600 m<sup>2</sup> à 300.-: CHF 180'000200 m<sup>2</sup> à 300.- x 2/3: CHF 40'000

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/m<sup>2</sup> 270.– (Reduktion CHF/m<sup>2</sup> 30.–, da bauliche Veränderungen erschwert)

**Beispiel B (max. 2'500 m<sup>2</sup>)**

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

Berechnung Hofraum:

AGF 150 m<sup>2</sup> / AZ gem. Nachbar-Bauzone 0.25

Massgebender Landbedarf 150 : 0.25 = 600 m<sup>2</sup>

Landwert:

600 m<sup>2</sup> à CHF 240 - 300 = CHF 144'000 - 180'000

400 m<sup>2</sup> à CHF 60 - 75 = CHF 24'000 - 30'000

1000 m<sup>2</sup> 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 m<sup>2</sup> à CHF/m<sup>2</sup> 40.–  
= CHF 48'000.–

**Beispiel C (max. 2'500 m<sup>2</sup>)**

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.–
<b>Total</b>	<b>600'000.–</b>	<b>480'000.–</b>

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

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 <sup>3</sup>	1990 CHF/m <sup>3</sup>	1992 CHF/m <sup>3</sup>	1996 CHF/m <sup>3</sup>	1998 CHF/m <sup>3</sup>	2000 CHF/m <sup>3</sup>	2004 CHF/m <sup>3</sup>
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 <sup>2</sup>	24.–	30.–	30.–	27.–	28.–	40.–
Abdeckplane an Gerüst	CHF/m <sup>2</sup>						25.–
Brandmauerabdeckung (Dachpappe/Isolation)	CHF/m <sup>2</sup>	27.–	29.–	29.–	28.–	32.–	32.–

### 4. Pfählungen

Wert pro Pfahl:	CHF 800 / Stück
Berechnung:	Pro 4 m <sup>2</sup> 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 <b>Indexstand von 126,0</b> vom 1.10.91	

## 5. Erschliessungskosten

Preisstand 1998

<b>1. Strassen</b>	Tatsächliche Erstellungskosten eff. Strassen- und Trottoirfläche inkl. - Unterbau / Abschlüsse - Entwässerung / Belag - Strom/Telefon/TV-GA - Strassenbeleuchtung	CHF/m <sup>2</sup>	150 bis 250
<b>2. Wasser</b>	Pro m <sup>2</sup> erschlossenes Bauland für Haupt- und Stichleitungen inkl. Brandschutz	CHF/m <sup>2</sup>	2 bis 6
<b>3. Kanalisation</b>	Doppelleitungen im Trennsystem inkl. Schächte	CHF/m <sup>1</sup>	500
<b>Erfahrungswerte</b>	Komplette Erschliessungen (abgestützt auf Bauabrechnung)	ø CHF/m <sup>2</sup>	40
	- günstig	CHF/m <sup>2</sup>	30
	- aufwendig	CHF/m <sup>2</sup>	50
<b>Spezialaufwand</b>	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	Roggliwil	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	Schwarzen- bach	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	Willihof	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

Gemeinde/ Ortsteil	LKZ 2004	LKZ 2014	LKZ 2019	Gemeinde/ Ortsteil	LKZ 2004	LKZ 2014	LKZ 2019	Gemeinde/ Ortsteil	LKZ 2004	LKZ 2014	LKZ 2019
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
Altishöfen	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	Schenken	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

Gemeinde/ Ortsteil	LKZ LRW	LKZ	Gemeinde/ Ortsteil	LKZ LRW	LKZ 88	Gemeinde/ Ortsteil	LKZ LRW	LKZ 88
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	Willihof	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

# Mietwert

## 1. Jahresmietwert Wohnen

### 1.1 System

Die Bewertung von Wohnräumen, Nassräumen und anderen bewohnbaren Nebenräumen erfolgt nach der „Nettowohnflächenmethode“.

Der Jahresmietwert wird mittels Nettowohnfläche, Normmietwert und Objektartenzuschlag ermittelt. Zur Kontrolle dient die Realwertzinsberechnung des Mindestmietwertes.

### 1.2 Normmietwerte

Die massgebenden Normmietwerte der Klein- und Familienwohnungen basieren auf einem Hypothekarzins von 4.5% (gültig für Bewertungen ab 01.01.2004) und gelten für das Normobjekt. Sie sind für jede Gemeinde ermittelt und in der Tabelle „Normmietwerte 2004“ aufgelistet.

### 1.3 Jahresmietwert Zweitobjekte (Objektart 13 und 14)

Grundsätzlich ist die Marktmiete wie beim Einfamilienhaus oder beim Stockwerkeigentum zu ermitteln.

#### **Nicht ganzjährig nutzbare Objekte**

Bei Objekten, die zufolge fehlender technischer Einrichtungen, besonders leichter Bauweise, aussergewöhnlich ungünstiger Verkehrsverhältnisse oder zeitweilig auftretender Gefahren nicht ganzjährig nutzbar sind, ist der Jahresmietwert auf die Anzahl der nutzbaren Wochen umzurechnen.

$$\text{Massgebender Jahresmietwert (JMW)} = \frac{\text{JMW} \times \text{Anzahl nutzbaren Wochen}}{52}$$

Wo die Beheizung mit einfachen Mitteln (Elektrostrahler, Gasofen) möglich ist, wird der Mietwert für das volle Jahr eingesetzt. Der Mangel der nicht optimalen Beheizbarkeit wird bei der Mietwertfestsetzung im Kriterium „Haustechnik“ berücksichtigt.

**Dauermiete**

Wenn ein Objekt auf Dauer an Dritte vermietet ist, kann der vertragliche Jahresmietzins übernommen werden, wenn dieser als marktüblich gelten kann. Sind im vereinbarten Zins Nebenkosten oder/und Miete für Mobiliar und Wäsche enthalten, sind diese wie folgt vom Jahresmietzins in Abzug zu bringen:

Heizung/elektrischer Strom	10 - 20%
Möblierung	10 - 20%
Wäsche	5 - 10%

**Normmietwerte 2004**(für Katasterschätzungen mit Wertbasis ab 1.01.2004) **Basis 4,5%**

Gemeinde		EK	Familien-Wohnung CHF/m <sup>2</sup>	Klein-Wohnung CHF/m <sup>2</sup>
1	Adligenswil	3	134	156
2	Aesch	2	100	130
3	Alberswil	1	110	130
4	Altbüron	1	104	114
5	Altshofen	4	108	136
6	Altwis	2	100	120
7	Ballwil	3	113	146
8	Beromünster	2	113	146
9	Buchrain	3	122	147
10	Buchs	4	95	122
11	Büron	2	109	137
12	Buttisholz	1	113	134
13	Dagmersellen	4	109	138
14	Dierikon	3	122	162
15	Doppleschwand	1	90	100
16	Ebersecken	1	94	112
17	Ebikon	3	133	160
18	Egolzwil	4	112	138
19	Eich	2	126	146
20	Emmen	2	118	138
21	Entlebuch	1	95	115
22	Ermensee	2	114	127
23	Eschenbach	3	122	146
24	Escholzmatt	1	93	109
25	Ettiswil	1	104	127
26	Fischbach	1	101	114
27	Flühli	1	94	104
28	Gelfingen	2	100	135
29	Gettnau	1	104	122
30	Geuensee	2	118	140
31	Gisikon	3	131	170
32	Greppen	3	137	160
33	Grossdietwil	1	95	113
34	Grosswangen	1	104	122
35	Gunzwil	2	100	120
36	Hämikon	2	94	118

Gemeinde		EK	Familien-Wohnung CHF/m <sup>2</sup>	Klein-Wohnung CHF/m <sup>2</sup>
37	Hasle	1	90	105
38	Hergiswil	1	100	118
39	Herlisberg	2	106	117
40	Hildisrieden	2	119	146
41	Hitzkirch	2	114	149
42	Hochdorf	2	122	129
43	Hohenrain	2	104	133
44	Honau	3	114	160
45	Horw	1	127	150
46	Inwil	3	118	150
47	Knutwil	4	114	142
48	Kottwil	1	104	127
49	Kriens	4	128	146
50	Kulmerau	2	100	110
51	Langnau	4	104	130
52	Lieli	2	100	120
53	Littau	4	118	142
54	Luthern	1	90	104
56	Malters	1	122	137
57	Marbach	1	93	109
58	Mauensee	4	113	143
59	Meggen	3	151	184
60	Meierskappel	3	114	150
61	Menznau	1	105	122
62	Mosen	2	115	130
63	Müswangen	2	105	122
64	Nebikon	4	112	134
65	Neudorf	2	110	154
66	Neuenkirch	2	122	146
67	Nottwil	2	122	133
68	Oberkirch	2	126	153
69	Ohmstal	1	93	115
70	Pfaffnau	1	105	120
71	Pfeffikon	2	104	127
72	Rain	2	122	136
73	Reiden	4	109	134
74	Retschwil	2	118	122
75	Richenthal	4	109	126
76	Rickenbach	2	106	126
77	Roggiswil	1	98	115

Gemeinde		EK	Familien-Wohnung CHF/m <sup>2</sup>	Klein-Wohnung CHF/m <sup>2</sup>
78	Römerswil	2	117	122
79	Romoos	1	88	95
80	Root	3	119	154
81	Rothenburg	2	128	162
82	Ruswil	1	114	131
83	Sempach	2	133	154
84	Sulz	2	110	132
85	Sursee	4	122	151
86	Schenkon	4	118	140
87	Schlierbach	2	100	115
88	Schongau	2	110	130
89	Schötz	1	110	126
90	Schüpfheim	1	102	126
91	Schwarzenbach	2	104	113
92	Schwarzenberg	1	110	124
93	Triengen	2	109	127
94	Udligenswil	3	134	151
95	Uffikon	4	102	135
96	Ufhusen	1	91	116
97	Vitznau	3	120	149
98	Wauwil	4	107	132
99	Weggis	3	142	170
100	Werthenstein	1	104	133
101	Wikon	4	109	133
102	Willihof	2	109	127
103	Willisau-Land	1	107	125
104	Willisau-Stadt	1	107	125
105	Winikon	2	105	133
106	Wolhusen	1	115	146
107	Zell	1	104	118
356	Luzern l. Ufer	1	130	170
357	Luzern r. Ufer	2	130	170

**Normmietwerte 1995/96**(für Katasterschätzungen in Kraft ab 1.1.1995 bis 31.12.2003) **Basis 6%**

Gemeinde		EK	Familien-Wohnung CHF/m <sup>2</sup>	Klein-Wohnung CHF/m <sup>2</sup>
1	Adligenswil	3	133	156
2	Aesch	2	104	137
3	Alberswil	1	100	122
4	Altbüron	1	109	113
5	Altishofen	4	95	133
6	Altwis	2	104	133
7	Ballwil	3	113	146
8	Beromünster	2	113	146
9	Buchrain	3	122	134
10	Buchs	4	95	122
11	Büron	2	109	137
12	Buttisholz	1	113	146
13	Dagmersellen	4	109	137
14	Dierikon	3	122	160
15	Doppleschwand	1	90	100
16	Ebersecken	1	85	100
17	Ebikon	3	122	160
18	Egolzwil	4	100	127
19	Eich	2	122	137
20	Emmen	2	118	137
21	Entlebuch	1	95	118
22	Ermensee	2	104	122
23	Eschenbach	3	122	146
24	Escholzmatt	1	90	109
25	Ettiswil	1	104	127
26	Fischbach	1	100	113
27	Flühli	1	100	118
28	Gelfingen	2	100	133
29	Gettnau	1	104	122
30	Geuensee	2	118	133
31	Gisikon	3	118	156
32	Greppen	3	137	160
33	Grossdietwil	1	109	113
34	Grosswangen	1	104	118
35	Gunzwil	2	100	120
36	Hämikon	2	95	118

Gemeinde		EK	Familien-Wohnung CHF/m <sup>2</sup>	Klein-Wohnung CHF/m <sup>2</sup>
37	Hasle	1	90	104
38	Hergiswil	1	100	118
39	Herlisberg	2	90	109
40	Hildisrieden	2	113	133
41	Hitzkirch	2	109	133
42	Hochdorf	2	122	133
43	Hohenrain	2	104	133
44	Honau	3	104	160
45	Horw	1	127	146
46	Inwil	3	118	156
47	Knutwil	4	113	142
48	Kottwil	1	109	133
49	Kriens	4	127	146
50	Kulmerau	2	100	108
51	Langnau	4	104	137
52	Lieli	2	109	118
53	Littau	4	118	142
54	Luthern	1	95	118
56	Malters	1	122	146
57	Marbach	1	85	104
58	Mauensee	4	113	137
59	Meggen	3	151	184
60	Meierskappel	3	142	169
61	Menznaun	1	104	122
62	Mosen	2	85	113
63	Müswangen	2	85	122
64	Nebikon	4	104	133
65	Neudorf	2	104	146
66	Neuenkirch	2	122	146
67	Nottwil	2	122	133
68	Oberkirch	2	122	133
69	Ohmstal	1	90	109
70	Pfaffnau	1	95	113
71	Pfeffikon	2	104	127
72	Rain	2	122	133
73	Reiden	4	109	133
74	Retschwil	2	80	113
75	Richental	4	90	113
76	Rickenbach	2	104	117
77	Roggliwil	1	95	113

Gemeinde		EK	Familien-Wohnung CHF/m <sup>2</sup>	Klein-Wohnung CHF/m <sup>2</sup>
78	Römerswil	2	95	122
79	Romoos	1	80	95
80	Root	3	118	151
81	Rothenburg	2	127	142
82	Ruswil	1	109	127
83	Sempach	2	133	151
84	Sulz	2	90	118
85	Sursee	4	122	151
86	Schenken	4	113	133
87	Schlierbach	2	118	133
88	Schongau	2	95	118
89	Schötz	1	100	122
90	Schüpfheim	1	100	122
91	Schwarzenbach	2	104	113
92	Schwarzenberg	1	109	142
93	Triengen	2	109	127
94	Udligenswil	3	133	151
95	Uffikon	4	100	133
96	Ufhusen	1	90	104
97	Vitznau	3	133	151
98	Wauwil	4	104	142
99	Weggis	3	142	160
100	Werthenstein	1	104	133
101	Wikon	4	104	133
102	Willihof	2	95	127
103	Willisau-Land	1	104	127
104	Willisau-Stadt	1	104	118
105	Winikon	2	109	133
106	Wolhusen	1	109	146
107	Zell	1	104	118
356	Luzern l. Ufer	1	127	169
357	Luzern r. Ufer	2	127	169

**Normmietwerte 1993/94**(für Katasterschätzungen in Kraft ab 1.1.1993 bis 31.12.1994) **Basis 6%**

Gemeinde		EK	Familien-Wohnung CHF/m <sup>2</sup>	Klein-Wohnung CHF/m <sup>2</sup>
1	Adligenswil	3	129	152
2	Aesch	2	101	133
3	Alberswil	1	97	119
4	Altbüron	1	106	110
5	Altshofen	4	92	129
6	Altwis	2	101	129
7	Ballwil	3	110	142
8	Beromünster	2	110	142
9	Buchrain	3	119	130
10	Buchs	4	92	119
11	Büron	2	106	133
12	Buttisholz	1	110	142
13	Dagmersellen	4	106	133
14	Dierikon	3	119	156
15	Doppleschwand	1	87	97
16	Ebersecken	1	83	97
17	Ebikon	3	119	156
18	Egolzwil	4	97	124
19	Eich	2	119	133
20	Emmen	2	115	133
21	Entlebuch	1	92	115
22	Ermensee	2	101	119
23	Eschenbach	3	119	142
24	Escholzmatt	1	87	106
25	Ettiswil	1	101	124
26	Fischbach	1	97	110
27	Flühli	1	97	115
28	Gelfingen	2	97	129
29	Gettnau	1	101	119
30	Geuensee	2	115	129
31	Gisikon	3	115	152
32	Greppen	3	133	156
33	Grossdietwil	1	106	110
34	Grosswangen	1	101	115
35	Gunzwil	2	97	117
36	Hämikon	2	92	115

Gemeinde		EK	Familien-Wohnung CHF/m <sup>2</sup>	Klein-Wohnung CHF/m <sup>2</sup>
37	Hasle	1	87	101
38	Hergiswil	1	97	115
39	Herlisberg	2	87	106
40	Hildisrieden	2	110	129
41	Hitzkirch	2	106	129
42	Hochdorf	2	119	129
43	Hohenrain	2	101	129
44	Honau	3	101	156
45	Horw	1	124	142
46	Inwil	3	115	152
47	Knutwil	4	110	138
48	Kottwil	1	106	129
49	Kriens	4	124	142
50	Kulmerau	2	97	105
51	Langnau	4	101	133
52	Lieli	2	106	115
53	Littau	4	115	138
54	Luthern	1	92	115
56	Malters	1	119	142
57	Marbach	1	83	101
58	Mauensee	4	110	133
59	Meggen	3	147	179
60	Meierskappel	3	138	165
61	Menzna	1	101	119
62	Mosen	2	83	110
63	Müswangen	2	83	119
64	Nebikon	4	101	129
65	Neudorf	2	101	142
66	Neuenkirch	2	119	142
67	Nottwil	2	119	129
68	Oberkirch	2	119	129
69	Ohmstal	1	87	106
70	Pfaffnau	1	92	110
71	Pfeffikon	2	101	124
72	Rain	2	119	129
73	Reiden	4	106	129
74	Retschwil	2	78	110
75	Richental	4	87	110
76	Rickenbach	2	101	114
77	Roggliwil	1	92	110

Gemeinde		EK	Familien-Wohnung CHF/m <sup>2</sup>	Klein-Wohnung CHF/m <sup>2</sup>
78	Römerswil	2	92	119
79	Romoos	1	78	92
80	Root	3	115	147
81	Rothenburg	2	124	138
82	Ruswil	1	106	124
83	Sempach	2	129	147
84	Sulz	2	87	115
85	Sursee	4	119	147
86	Schenkon	4	110	129
87	Schlierbach	2	115	129
88	Schongau	2	92	115
89	Schötz	1	97	119
90	Schüpfheim	1	97	119
91	Schwarzenbach	2	101	110
92	Schwarzenberg	1	106	138
93	Triengen	2	106	124
94	Udligenswil	3	129	147
95	Uffikon	4	97	129
96	Ufhusen	1	87	101
97	Vitznau	3	129	147
98	Wauwil	4	101	138
99	Weggis	3	138	156
100	Werthenstein	1	101	129
101	Wikon	4	101	129
102	Willihof	2	92	124
103	Willisau-Land	1	101	124
104	Willisau-Stadt	1	101	115
105	Winikon	2	106	129
106	Wolhusen	1	106	142
107	Zell	1	101	115
356	Luzern l. Ufer	1	124	165
357	Luzern r. Ufer	2	124	165

## Korrekturfaktoren Mietwert

### Für Mietwerterhebungen / Mietwertfestsetzungen

Die Normmietwerte entsprechen der Bewertung **N**.

Kriterium/Normobjekt	Bewertung	Bemerkungen
<b>WOHNLAGE</b> Zone-Quartier  <b>mittelmässig</b> - mehrheitlich MFH-Quartier - nicht störendes Gewerbe/ Geschäfte sind möglich	+ 9% bevorzugtes Villenquartier	Mitberücksichtigen: - Verkehrsführung - Ring-/Durchgangsstrasse - Ecklage/Quartiereingang - Öffentliche Dienste Entsorgung/Winterdienst - Kehrplatz/Sackgasse/ Besucherplätze - Quartiergrösse/-entwicklung (möglich/absehbar)
	+ 6% EFH-Quartier	
	+ 3% reines MFH-Wohnquartier	
	<b>N mittelmässig</b>	
	- 3% Gewerbe	
	- 6% Gewerbe/Industrie	
- 9% Industrie		
<b>BESONNUNG / SICHT</b> Dauer, Aussicht  <b>zufriedenstellend</b> - 2/3 Besonnung (ganzer Vormittag oder ¾ Nachmittag) - 1/3 Sicht (keine unmittelbare Beeinträchtigung)	+ 9% ganztags volle Besonnung (SO/SW-Lage) Sicht auf See und Berge	Mitberücksichtigen: - Besonnung im Jahresablauf (geografisch bedingte Hindernisse) - Bedeutung miteinbeziehen (Plusfaktoren sind für Villa wichtiger)
	+ 6% ¾-Tag-Besonnung inkl. Abend (SW-Lage) Sicht auf See oder Berge	
	+ 3% gut besonnt ohne Abendsonne (Südlage) freie Sicht in Landschaft	
	<b>N zufriedenstellend</b>	
	- 3% vorwiegend Morgensonne (S/SO-Lage) reduzierte Sicht in Landschaft	
	- 6% vorwiegend Morgensonne (Ostlage) wenig Sicht in Landschaft	
- 9% minimale Besonnung (Nordlage) keine Sicht in Landschaft		

Kriterium/Normobjekt	Bewertung	Bemerkungen
<b>VERKEHRSLAGE</b> Distanzen, Erschliessung  <b>bis 12 Minuten / normal</b> - Marschzeit, resp. Fahrzeit mit öffentlichen Verkehrsmittel - normale Zufahrt für PW - Wertung: 2/3 Gemeindezentrum 1/3 Quartierzentrum	+ 9% in 4 Minuten erreichbar + 6% in 6 Minuten erreichbar + 3% in 9 Minuten erreichbar <b>N in 12 Minuten / normal</b> - 3% in 15 Minuten erreichbar - 6% in 20 Minuten erreichbar - 9% mehr als 20 Minuten	- Die Minutenangaben sind reine Hilfsmittel zur Beurteilung, daher nicht stur festhalten und überbewerten! - Als Zentrum kann eine Kernzone nach Bau- und Zonenreglement angenommen werden. Wichtig sind: Schule, Einkauf (gross und klein), Gemeindehaus und öffentliche Verkehrsmittel - Erschliessungsgrad mitberücksichtigen (z.B. ganzjährig mit PW befahrbar) - Übergeordnete Verkehrsträger (Hauptstrassen, Autobahn, Bedeutung des Bahnhofs, Bus/Ortsbus)
<b>IMMISSIONEN</b> Lärm, Luft  <b>zumutbar</b> - Verkehr: leicht wahrnehmbar - Geruch: selten, kaum störend	+ 9% absolut ganzjährig ruhig + 6% zeitweise in geringem Masse störend + 3% zeitweise mässig störend <b>N zumutbar</b> - 3% zeitweise stärker störend - 6% oft stärker störend - 9% dauernd stärker störend	Mitberücksichtigen: - Verkehrsmenge/-dichte (evtl. in Abhängigkeit vom Wochentag) - Unterschiedliche Immissionen Tag/Nacht (Nachtstörungen sind belastender) - Art des Verkehrs (Suchverkehr/Schwerverkehr/Töffli) - Fluglärm nach eff. Belästigung (abhängig von Zeit und Intensität)
<b>WIRTSCHAFTLICHES ALTER</b> Abnutzung, Veralterung  <b>mittel abgenützt</b> - Alter: ca. 18 Jahre - Wertung: 2/3 Wohnung 1/3 Gebäude	+ 9% neu + 6% bis 6 Jahre + 3% bis 12 Jahre <b>N mittel abgenützt</b> - 3% bis 36 Jahre - 6% bis 72 Jahre - 9% über 72 Jahre	Bestimmungsbeispiel: Lebensdauer: 100 Jahre Effekt. Alter: 18 Jahre (gesamthaft) 1 x Rohbau 1 18 J* = 18 2 x Rohbau 2 18 J* = 36 3 x Ausbau 9 J* = 27 4 x Installationen 10 J* = 40 10 ergibt Ø 12.1 Jahre aus 121  * entspricht dem tatsächlichen Alter

Kriterium/Normobjekt	Bewertung	Bemerkungen
<b>HAUSTECHNIK</b> Heizung, Lift, Elektro, Waschen  <b>üblicher Standard</b> - Heizung: autom. System - Warmwasser: Zentral- oder Einzelboiler - Waschen: 1 Waschküche für 6 Wohnungen - Lift: ab 5 StW, ohne UG	+ 9% Lift ab 2 StW, 1 Waschküche je WG, Heizung autom. Einzelsteuerung	Mitberücksichtigen: - Heizungs- und Steuerungssystem (z.B. autom. Einzelsteuerung) - Elektr. Installationen (Art, Reichhaltigkeit, Qualität) - Leitungsmaterialien Sanitär (z.B. alte Gussrohre) - Schwachstromanlage (TV-Überwachung, Funksteuerungen wie Tore, Storen, Dachfenster) - Schreckbeleuchtung - Bewässerungsanlagen - Klima-/Lüftungsanlagen
	+ 6% Lift ab 3 StW, 1 Waschküche für 2 Wohnungen	
	+ 3% Lift ab 4 StW, 1 Waschküche für 4 Wohnungen	
	<b>N üblicher Standard</b>	
	- 3% Lift ab 6 StW, 1 Waschküche für 10 Wohnungen	
	- 6% 1 Waschküche für 12 WG, Etagen- od. Einzel-Ofenheizung	
	- 9% 1 Waschk. für mehr als 12 WG, 1 Einzel-Ofenheizung	
<b>BAD / WC</b> Anzahl Nasszellen, Apparatebestückung  <b>üblicher Standard</b> ausreichend, der Wohnungsgrösse entsprechend, z.B. - 3½-ZIWO: Bad, WC, Lavabo - 4½-ZIWO: Bad, WC, Lavabo + WC, Lavabo	+ 9% zahlreiche luxuriöse WC/Dusche/Bad	Mitberücksichtigen: - Art und Qualität der Apparate und der Armaturen (autom. Anlagen, Dusch-WC, Grossbadeanlagen/-wannen, Gegenstrom, Hebewannen) - "Ausgefallenheit" (Demodierung)
	+ 6% Bad/WC + Dusche/WC ab 4-ZIWO	
	+ 3% Bad/WC + sep. WC ab 3-ZIWO	
	<b>N üblicher Standard</b>	
	- 3% WC veraltet, Bad veraltet, kein zusätzl. WC ab 4-ZIWO	
	- 6% WC/Dusche veraltet oder zu wenig Räume	
- 9% keine Badezimmer, WC veraltet		

Kriterium/Normobjekt	Bewertung	Bemerkungen
<b>KÜCHE</b> Ausstattung  <b>üblicher Standard</b> ausreichend, der Wohnungsgrösse entsprechend, z.B. 3½-/4½-ZIWO: Einbaukombination, 3-PI-Herd oder GK-Platte, BO und KS	+ 9% luxuriöse, reichhaltige Küche  + 6% GWA und Grill, Granitabdeckung, Einbaumöbel bester Qualität  + 3% GWA oder HBO, evtl. Granitabdeckung <b>N üblicher Standard</b> - 3% 3-PI-Herd, BO, KS, einfache Installation  - 6% veralteter Herd, freistehende Apparate  - 9% sehr wenig Komfort	
<b>WOHNRÄUME / WOHNWERT</b> Raumeinteilung, Ausstattung, Ausmasse  <b>zeitgemäss/normal</b> funktioneller Grundriss, Räume geeignet für Standardmöblierung, Raumhöhen um ca. 2.30 m	+ 9% Schlafrakt sep. und sehr günstiger Grundriss  + 6% Schlafrakt sep. oder sehr günstiger Grundriss  + 3% günstiger Grundriss <b>N zeitgemäss/normal</b> - 3% ungünstiger Grundriss, enge Verkehrsflächen  - 6% teilw. gefangene Räume, ungünstige Raumanordnung  - 9% sehr ungünstige Raumanordnung, zahlreiche gefangene Räume	Mitberücksichtigen: - Wohnräume über mehrere Stockwerke (Maisonette, halbgeschossig versetzt)

Kriterium/Normobjekt	Bewertung	Bemerkungen
<b>ZUSATZNUTZUNG</b> Balkon, Garten, Cheminée	+ 9% Cheminée, grosse Terrasse Aussencheminée	Mitberücksichtigen: - Die nebenstehenden Kriterien beziehen sich auf Wohnungen im Mehrfamilienhaus - Ansprüche an EFH und StWE sind strenger zu bewerten, da selbstverständlich(er). - Zusätzliche Anlagen miteinbeziehen (ged. Sitzplatz, vorgelegerte Rasenfläche, Seitenestriche, bezüglich Grösse und Anzahl beigemessene Nebenräume und Anlagen).
	+ 6% Cheminée, grosse Terrasse	
	+ 3% Cheminée-Ofen oder grösserer Balkon oder Gartensitzplatz	
<b>übliche Anlagen, Balkon</b> angemessen, der Wohnungsgrösse entsprechend	<b>N übliche Anlagen, Balkon</b>	
	- 3% kleiner Balkon, gut besonnt	
	- 6% kleiner Balkon, schlecht besonnt	
	- 9% kein Balkon	

## Berechnung der Nutzflächen

### Nettonutzfläche (NeNF)

Bei Wohn- und Arbeitsbauten entspricht die Nettonutzfläche der Summe der Flächen aller abgeschlossenen Räume, welche sich objektiv für diesen Zweck eignen. Erfasst werden die tatsächlichen Raumflächen einschliesslich der internen Verkehrsflächen (Korridore, Treppen, Aufzüge usw.) sowie der festen Einbauten (Kücheneinrichtungen, Wandschränke, Cheminée usw.).

### Mietwert von Nettonutzflächen

Der Normmietwert von Wohn- und Arbeitsbauten wird anhand der berechneten NeNF und dem zugehörigen Jahresmietwert ermittelt. Als Jahresmietwert wird der Referenzwert in CHF pro m<sup>2</sup> NeNF eines Normobjektes vor Ort bezeichnet, welcher mit Korrekturfaktoren dem zu bewerteten Objekt angepasst wird.

Die Berechnungsart der Flächen richtet sich grundsätzlich nach der SIA-Norm 416 mit geringfügigen Abweichungen (Cheminée, Mindestraumhöhe) sowie sinngemäss nach der baurechtlichen Anrechnungspflicht.

### Grenznutzen

Um dem Festkostenanteil eines Gebäudes bei aussergewöhnlichen Abmessungen auszugleichen, gelten für Wohnbauten sogenannte Grenznutzen. Die übergrossen Flächen werden reduzierte erfasst:

Bis 200 m <sup>2</sup> NeNF:	gesamte tatsächliche Flächen
201 m <sup>2</sup> bis 300 m <sup>2</sup> NeNF:	Mehrfläche von 100 m <sup>2</sup> zu 1/2
301 m <sup>2</sup> bis 400 m <sup>2</sup> NeNF:	Mehrfläche von 100 m <sup>2</sup> zu 1/4
ab 401 m <sup>2</sup> NeNF:	Mehrfläche nach Ermessen

### Zusatznutzen

Räume, welche nur eine beschränkte Wohn- und Arbeitsnutzung zulassen (Wintergarten, Hobbyraum, Gartenhaus, Garage usw.), sowie nicht abgeschlossene Räume (Carport, Geräteunterstand, offener Fahrzeugabstellplatz) werden separat erfasst.

Massgebend für die Erfassung als Zusatznutzen ist eine eingeschränkte Nutzung (nur ausserhalb Heizsaison) oder fehlende Infrastruktur (ungenügende natürliche Belichtung).

### Mietwert von Zusatznutzen

Der Mietwert wird entweder pauschal (Garagenmiete) oder mit der massgebenden Fläche und dem entsprechend angepassten Jahresmietwert (Wintergarten) ermittelt.

### Bewertung des Objektes aus dem Normmietwert

Zu diesem Zweck werden 10 Kriterien untersucht und für jedes Kriterium eine Korrektur von maximal  $\pm 9\%$  vorgenommen. Der Normmietwert entspricht 100%.

Die 7 Stufen werden wie folgt umschrieben:

+ 9%	sehr gut
+ 6%	gut
+ 3%	übermittelmässig
<b>N</b>	<b>Norm (mittelmässig)</b>
- 3%	untermittelmässig
- 6%	schlecht
- 9%	sehr schlecht
Es sind auch Zwischenwerte möglich.	

Die 10 Kriterien betreffen Wohnlage, Besonnung/Sicht, Verkehrslage, Immissionen, wirtschaftl. Alter, Haustechnik, Bad/WC, Küche, Wohnräume/Wohnwert und Zusatznutzung. Die Detailbeschreibungen der Bewertungskriterien sind in der Tabelle „Korrekturfaktoren Mietwert“ enthalten. Das Total der Korrekturen ergibt den Prozentsatz zur Berechnung des Umrechnungsfaktors.

## Berechnung des Umrechnungsfaktors

Besser als Norm (+):	Schlechter als Norm (-):
100%	100%
+ x% Korrekturen	- x% Korrekturen
= <b>Umrechnungsfaktor</b>	= <b>Umrechnungsfaktor</b>

## Berechnungsformel

$$\text{Jahresmietwert} = \frac{\text{Normmietwert} \times \text{Nettowohnfläche} \times \text{Umrechnungsfaktor}}{100}$$

## Objektartenzuschlag

Mit der Mietwertfestsetzung mittels der Nettowohnflächenmethode erhält man den Vergleichsmietwert der zu bewertenden Wohnung im Mehrfamilienhaus des Norm-objektes.

Mit dem Objektartenzuschlag werden die Vorteile des Wohnens im eigenen Objekt, die vorhandene Umgebung usw. mitberücksichtigt. Der Objektartenzuschlag gilt auch für die Mietwertfestsetzung spezieller Wohnungen im Mehrfamilienhaus.

## Einfamilienhaus

Art des Einfamilienhauses	Zuschläge in %
zweiseitig angebaut	8 - 12
einseitig angebaut (Eckhaus)	12 - 18
freistehend, einfache Umgebung	18 - 24
freistehend, grosszügige Umgebung	24 - 60

## Stockwerkeigentum

Art des Stockwerkeigentums	Zuschläge in %
Miethausstandard	2 - 6
mittlerer Standard	6 - 10
guter Standard	10 - 20
gehobener Standard	20 - 60

## Mindestmietwert für Einfamilienhäuser und Stockwerkeigentum

Im Einzelfall führt die NeNF-Methode zu Mietwerten, die nicht einer „mittleren ortsüblichen Marktmiete“ entsprechen. Zur Überprüfung der gerechneten Werte ist deshalb ein „Kontrollinstrument“ einzusetzen.

## Einfamilienhaus

### Realwertzins (RWZ) als Kontrolle.

Der Realwertzins errechnet sich in Prozenten des Realwertes.

Realwert in CHF	Hypothekarzins					
	3.5%	4.0%	4.5%	5.0%	5.5%	6.0%
- 400'000.-	3.6	3.8	4.0	4.2	4.4	4.6
- 600'000.-	3.4	3.6	3.8	4.0	4.2	4.4
- 800'000.-	3.2	3.4	3.6	3.8	4.0	4.2
- 1'000'000.-	2.9	3.1	3.3	3.5	3.7	3.8
- 1'200'000.-	2.7	2.8	3.0	3.2	3.3	3.5
+ 1'200'000.-	2.4	2.5	2.7	2.9	3.0	3.1

Nach Abschluss der Mietwertfestsetzung nach der üblichen Nettowohnflächen-Methode wird der errechnete Mietwert mittels der Realwertzins-Methode überprüft. Liegt der Realwertzins unter dem festgesetzten Mietwert, ist keine Korrektur notwendig. Liegt der Realwertzins über dem festgesetzten Mietwert, ist dieser zu überprüfen. Der mit den Gemeinden vereinbarte Normmietwert darf nicht verändert werden!

## Stockwerkeigentum

**Realwertzins (RWZ) als Kontrolle.** Der Realwertzins errechnet sich in Prozenten des Realwertes.

Realwert in CHF	Hypothekarzins					
	3.5%	4.0%	4.5%	5.0%	5.5%	6.0%
- 400'000.-	4.0	4.2	4.5	4.8	5.0	5.2
- 600'000.-	3.8	4.1	4.3	4.6	4.8	5.0
- 800'000.-	3.6	3.8	4.0	4.2	4.4	4.6
- 1'000'000.-	3.3	3.5	3.7	3.9	4.1	4.3
- 1'200'000.-	2.9	3.1	3.3	3.5	3.7	3.8
+ 1'200'000.-	2.7	2.8	3.0	3.2	3.3	3.5

Nach Abschluss der Mietwertfestsetzung nach der üblichen Nettowohnflächen-Methode wird der errechnete Mietwert mittels der Realwertzins-Methode überprüft. Liegt der Realwertzins unter dem festgesetzten Mietwert, ist keine Korrektur notwendig. Liegt der Realwertzins über dem festgesetzten Mietwert, ist dieser zu überprüfen. Der mit den Gemeinden vereinbarte Normmietwert darf nicht verändert werden!

## 2. Jahresmietwert von Geschäfts-, Gewerbe- und übrigen Flächen

### 2.1 System

Die Bewertung von Laden-, Büro-, Gewerbe-, Lager- und andern Flächen wird in der Regel aufgrund der vorhandenen Nettofläche vorgenommen. Garagen, Einstell- und Abstellplätze werden je Personenwagenplatz bewertet.

### 2.2 Richtwerte

Die in den angefügten Tabellen enthaltenen Richtwerte basieren auf einem Hypothekarzins von 5.0%.

### 3. Durchschnittsmietwerte (Stand 2004) - Basis 5%

(für Katasterschätzungen mit Wertbasis ab 1.01.2004)

#### 3.1 Werk-/Lagerflächen im Freien oder überdacht

Gruppe	Gemeinden/Ortsteile	Nutzungsstufen Mietwerte CHF/m <sup>2</sup>				
		1.1	1.2	1.3	1.4	1.5
1	Altbüren, Ebersecken, Grossdietwil, Luthern, Romoos	4.–	7.–	10.–	13.–	16.–
2	Doppleschwand, Escholzmatt, Fischbach, Hasle, Hergiswil, Kulmerau, Marbach, Ohmstal, Roggliswil, Ufhusen, Zell	5.–	9.–	13.–	16.–	19.–
3	Alberswil, Entlebuch, Flühli Dorf, Gettnau, Herlisberg, Pfaffnau, Schüpfheim, Schwarzenbach, Werthenstein, Winikon	6.–	11.–	16.–	19.–	22.–
4	Altishofen, Altwis, Buchs, Buttisholz, Egolzwil, Gelfingen, Grosswangen, Kottwil, Menznau, Retschwil, Richenthal, Schwarzenberg, Wikon, Willihof	7.–	13.–	19.–	22.–	25.–
5	Ermensee, Ettiswil, Flühli Sörenberg, Gunzwil, Langnau, Nebikon, Reiden, Römerswil, Ruswil, Sulz, Schötz, Uffikon, Willisau-Land, Willisau-Stadt, Wolhusen	8.–	15.–	22.–	25.–	28.–
6	Neudorf, Lieli, Pfeffikon	9.–	17.–	24.–	27.–	31.–
7	Aesch, Beromünster, Dagmersellen, Hämikon, Hohenrain, Malters, Müswangen, Rain, Rickenbach, Schongau, Vitznau, Wauwil, Schlierbach	10.–	19.–	26.–	29.–	33.–
8	Ballwil, Büron, Eich, Geuensee, Gisi-kon, Hitzkirch, Honau, Knutwil, Littau, Mauensee, Mosen, Neuenkirch, Nottwil, Oberkirch, Root, Triengen	12.–	21.–	28.–	31.–	35.–
9	Adligenswil, Buchrain, Dierikon, Ebikon, Emmen, Eschenbach, Hildisrieden, Hochdorf, Inwil, Meierskappel, Sempach, Schenkon, Udligenswil, Weggis	14.–	23.–	30.–	33.–	38.–
10	Greppen, Sursee	16.–	25.–	32.–	36.–	44.–
11	Rothenburg	18.–	27.–	34.–	40.–	48.–
12	Kriens	20.–	29.–	36.–	43.–	52.–
13	Horw	20.–	29.–	36.–	43.–	52.–

Gruppe	Gemeinden/Ortsteile	Nutzungsstufen Mietwerte CHF/m <sup>2</sup>				
		1.1	1.2	1.3	1.4	1.5
14	Meggen	20.–	29.–	36.–	43.–	52.–
15	Luzern	26.–	36.–	44.–	52.–	62.–
1.1 Rohkofferrung, nicht überdacht						
1.2 Hartbelag oder überdacht						
1.3 Hartbelag, überdacht						
1.4 Hartbelag, überdacht, gute Zufahrt						
1.5 Hartbelag, überdacht, Industriegeleise						

### 3.2 Werk-/Lagerflächen in geschlossenen Räumen

Gruppe	Gemeinden/Ortsteile	Nutzungsstufen Mietwerte CHF/m <sup>2</sup>				
		2.1	2.2	2.3	2.4	2.5
1	Altbüron, Ebersecken, Grossdietwil, Luthern, Romoos	24.–	28.–	36.–	39.–	42.–
2	Doppleschwand, Escholzmatt, Fischbach, Hasle, Hergiswil, Kulmerau, Marbach, Ohmstal, Roggliswil, Ufhusen, Zell	27.–	32.–	41.–	46.–	50.–
3	Alberswil, Entlebuch, Flühli Dorf, Gettnau, Herlisberg, Pfaffnau, Schüpffheim, Schwarzenbach, Werthenstein, Winikon	30.–	36.–	45.–	51.–	58.–
4	Altshofen, Altwis, Buchs, Buttisholz, Egolzwil, Gelfingen, Grosswangen, Kottwil, Menznau, Retschwil, Richenthal, Schwarzenberg, Wikon, Wilihof	33.–	40.–	50.–	57.–	65.–
5	Ermensee, Ettiswil, Flühli Sörenberg, Gunzwil, Langnau, Nebikon, Reiden, Römerswil, Ruswil, Sulz, Schötz, Uffikon, Willisau-Land, Willisau-Stadt, Wolhusen	37.–	45.–	55.–	63.–	71.–
6	Neudorf, Lieli, Pfeffikon	42.–	49.–	60.–	68.–	76.–
7	Aesch, Beromünster, Dagmersellen, Hämikön, Hohenrain, Malters, Müswangen, Rain, Rickenbach, Schongau, Vitznau, Wauwil	45.–	53.–	64.–	71.–	81.–
8	Ballwil, Büron, Eich, Geuensee, Gisikon, Hitzkirch, Honau, Knutwil, Littau, Mauensee, Mosen, Neuenkirch, Nottwil, Oberkirch, Root, Triengen	48.–	55.–	68.–	79.–	89.–
9	Adligenswil, Buchrain, Dierikon, Ebikon, Emmen, Eschenbach, Hildisrieden, Hochdorf, Inwil, Meierskappel, Sempach, Schenkön, Udligenswil, Weggis	50.–	59.–	72.–	85.–	95.–

Gruppe	Gemeinden/Ortsteile	Nutzungsstufen Mietwerte CHF/m <sup>2</sup>				
		2.1	2.2	2.3	2.4	2.5
10	Greppen, Sursee	52.–	62.–	76.–	90.–	101.–
11	Rothenburg	54.–	72.–	80.–	94.–	115.–
12	Kriens	56.–	76.–	84.–	98.–	120.–
13	Horw	56.–	76.–	84.–	98.–	120.–
14	Meggen	56.–	76.–	84.–	98.–	120.–
15	Luzern	60.–	86.–	94.–	115.–	125.–
2.1 unbeheizbar, keine Transportanlagen, nicht ebenerdig						
2.2 unbeheizbar, ebenerdig oder nicht ebenerdig mit Transportanlagen						
2.3 beheizbar, keine Transportanlagen, nicht ebenerdig						
2.4 Heizung/Lüftung, Transportanlagen oder ebenerdig, einfache Infrastruktur						
2.5 Heizung/Lüftung, Transportanlagen oder ebenerdig, gute Infrastruktur						

Diese Werte gelten bis Raumhöhe von 4.5 m. Bei Überhöhe gelten folgende Zuschläge:

bis 5.5 m: + 20%

bis 6.5 m: + 40%

ab 6.5 m: + 60%

### 3.3 Ateliers, Praxen, Büros

Gruppe	Gemeinden/Ortsteile	Nutzungsstufen Mietwerte CHF/m <sup>2</sup>				
		3.1	3.2	3.3	3.4	3.5
1	Altbüron, Ebersecken, Grossdietwil, Luthern, Romoos	55.–	72.–	90.–	110.–	130.–
2	Doppleschwand, Escholzmatt, Fischbach, Hasle, Hergiswil, Kulmerau, Marbach, Ohmstal, Roggliswil, Ufhusen, Zell	60.–	80.–	95.–	115.–	135.–
3	Alberswil, Entlebuch, Flühli Dorf, Gettnau, Herlisberg, Pfaffnau, Schüpheim, Schwarzenbach, Werthenstein, Winikon	70.–	85.–	100.–	120.–	140.–
4	Altshofen, Altwis, Buchs, Buttisholz, Egolzwil, Gelfingen, Grosswangen, Kottwil, Menznau, Retschwil, Richenthal, Schwarzenberg, Wikon, Wilihof	80.–	95.–	110.–	130.–	150.–
5	Ermensee, Ettiswil, Flühli Sörenberg, Gunzwil, Langnau, Nebikon, Reiden, Römerswil, Ruswil, Sulz, Schötz, Uffikon, Willisau-Land, Willisau-Stadt, Wolhusen	90.–	105.–	120.–	140.–	160.–
6	Neudorf, Lieli, Pfeffikon	95.–	110.–	125.–	145.–	165.–
7	Aesch, Beromünster, Dagmersellen, Hämikon, Hohenrain, Malters, Müswangen, Rain, Rickenbach, Schongau, Vitznau, Wauwil	100.–	115.–	130.–	150.–	170.–
8	Ballwil, Büron, Eich, Geuensee, Gisikon, Hitzkirch, Honau, Knutwil, Littau, Mauensee, Mosen, Neuenkirch, Nottwil, Oberkirch, Root, Triengen	105.–	120.–	140.–	160.–	180.–
9	Adligenswil, Buchrain, Dierikon, Ebikon, Emmen, Eschenbach, Hildisrieden, Hochdorf, Inwil, Meierskappel, Sempach, Schenkon, Udligenswil, Weggis	110.–	130.–	150.–	170.–	190.–
10	Greppen, Sursee	120.–	140.–	160.–	180.–	200.–
11	Rothenburg	130.–	150.–	170.–	190.–	210.–
12	Kriens	140.–	160.–	180.–	200.–	220.–
13	Horw	140.–	160.–	180.–	200.–	220.–
14	Meggen	140.–	160.–	180.–	200.–	220.–
15	Luzern	150.–	170.–	190.–	210.–	240.–

3.1 einfache Ateliers  
3.2 Büros oder Praxen an schlechter Lage  
3.3 Büros oder Praxen, gut ausgebaut, an guter Lage  
3.4 Büros oder Praxen, gut ausgebaut mit Lift, an guter Lage  
3.5 Büros oder Praxen, gut ausgebaut mit Lift, an bester Lage

### 3.4 Ladengeschäfte

Gruppe	Gemeinden/Ortsteile	Nutzungsstufen Mietwerte CHF/m <sup>2</sup>				
		4.1	4.2	4.3	4.4	4.5
1	Altbüren, Ebersecken, Grossdietwil, Luthern, Romoos	85.–	97.–	110.–	125.–	140.–
2	Doppleschwand, Escholzmatt, Fischbach, Hasle, Hergiswil, Kulmerau, Marbach, Ohmstal, Roggliswil, Ufhusen, Zell	89.–	100.–	120.–	150.–	165.–
3	Alberswil, Entlebuch, Flühli Dorf, Gettnau, Herlisberg, Pfaffnau, Schüpheim, Schwarzenbach, Werthenstein, Winikon	92.–	107.–	130.–	155.–	180.–
4	Altishofen, Altwis, Buchs, Buttisholz, Egolzwil, Gelfingen, Grosswangen, Kottwil, Menznau, Retschwil, Richenthal, Schwarzenberg, Wikon, Willihof	97.–	115.–	140.–	165.–	190.–
5	Ermensee, Ettiswil, Flühli Sörenberg, Gunzwil, Langnau, Nebikon, Reiden, Römerswil, Ruswil, Sulz, Schötz, Uffikon, Willisau-Land, Willisau-Stadt, Wolhusen	100.–	125.–	150.–	180.–	210.–
6	Neudorf, Lieli, Pfeffikon	105.–	130.–	155.–	185.–	215.–
7	Aesch, Beromünster, Dagmersellen, Hämikön, Hohenrain, Malters, Müswangen, Rain, Rickenbach, Schongau, Vitznau, Wauwil	110.–	135.–	160.–	190.–	210.–
8	Ballwil, Büron, Eich, Geuensee, Gisikon, Hitzkirch, Honau, Knutwil, Littau, Mauensee, Mosen, Neuenkirch, Nottwil, Oberkirch, Root, Triengen	115.–	145.–	170.–	200.–	230.–
9	Adligenswil, Buchrain, Dierikon, Ebikon, Emmen, Eschenbach, Hildisrieden, Hochdorf, Inwil, Meierskappel, Sempach, Schenkön, Udligenswil, Weggis	125.–	150.–	180.–	210.–	240.–
10	Greppen, Sursee	140.–	175.–	200.–	220.–	260.–
11	Rothenburg	150.–	185.–	215.–	235.–	280.–
12	Kriens	150.–	185.–	215.–	235.–	280.–
13	Horw	150.–	185.–	215.–	235.–	280.–
14	Meggen	150.–	185.–	215.–	235.–	280.–
15	Luzern	180.–	250.–	320.–	480.–	580.–
4.1 Ladengeschäfte, einfach, an ungünstiger Lage						
4.2 Ladengeschäfte, einfach, an guter Lage						
4.3 Ladengeschäfte, gut ausgebaut, an guter Lage						
4.4 Ladengeschäfte, sehr gut ausgebaut, an bester Lage						
4.5 Spezialgeschäfte, sehr gut ausgebaut, an bester Lage						

### 3.5 Verwendung

Diese Durchschnittsmietwerte dienen in erster Linie der Mietwertfestsetzung von selbstgenutzten Flächen und Räumen. In zweiter Linie der Überprüfung von Mietzinsen von vermieteten Objekten. - Im Einzelfall dürfen abweichende Werte verwendet werden. In diesem Fall ist eine Begründung anzufügen. Insbesondere bei Neuvermietungen sind die Ansätze angemessen zu erhöhen.

### 3.6 Jahresmietwert Gastgewerbe (Objektart 22)

#### Begriff

In den Ertragswert eingeschlossen werden alle Einkünfte, die direkt aus dem Betrieb zu erzielen sind, insbesondere für:

- Abgabe von Speisen und Getränken
- Logis
- Warenverkauf

Einnahmen aus Unterhaltungsautomaten (Kegelbahnen, Billard, Computerspiele, Musikautomaten, usw.) werden in der Regel nicht in die Ertragswertberechnung einbezogen. Solche Geräte sind Mobilgar und können jederzeit in oder ausser Betrieb genommen werden und sind somit mit dem Grundstück nicht fest verbunden.

#### Andere Erträge:

Personalzimmer sind nach den Ansätzen der AHV einzubeziehen:

	CHF/Mt.
derzeit gilt der Ansatz pro Zimmer	200.-
abzüglich enthaltene Möblierung/Wäsche	50.-
<b>in den Ertrag einzubeziehen</b>	<b>150.-</b>

Wirtwohnungen sind nach den Festsetzungsnormen einzubeziehen, wobei die allfällige schlechtere Qualität oder das Fehlen einer Küche zu beachten sind.

#### Jahresmietwert

Als Jahresmietwert gilt der mittlere, ortsübliche, für die Mieterschaft tragbare Bruttomietzins, der für Verzinsung, Amortisation, Unterhalts- und Betriebskosten aufzubringen wäre.

Vertraglich ausgewiesene Mietzinse sind auf Ortsüblichkeit zu prüfen. Beim Vergleich mit vermieteten Läden sind die höheren Kosten (Sanitär, Lüftung, Ausbau) aufzurechnen.

Als Hilfsmittel wird das folgende Benotungssystem eingesetzt.

### Jahresmietwerte für Abgabe von Speisen und Getränken

#### System

Der Jahresmietwert wird auf Grund der Anzahl der Sitzplätze aus dem erzielbaren Umsatz ermittelt.

#### Benotungssystem für Gastgewerbebetriebe

##### Allgemeines

Note 7	sehr gut
Note 6	gut
Note 5	übermittelmässig
Note 4	mittelmässig
Note 3	untermittelmässig
Note 2	schlecht
Note 1	sehr schlecht
Es sind auch halbe Noten möglich	

##### Betriebsart

Kriterien	Noten
Sehr einfacher Beherbergungs- oder Gastwirtschaftsbetrieb, Saalbetrieb	1
Einfaches Hotel mit Einsaisonbetrieb oder einfacher Gastwirtschaftsbetrieb	2
Mittelklassehotel mit Einsaisonbetrieb oder einfaches Hotel mit Zweisaisonbetrieb, Tea-Room/Café mit Küche, Ausflugsrestaurant, mittlerer Gastwirtschaftsbetrieb	3
Einfaches Ganzjahreshotel oder Mittelklassehotel mit Zweisaisonbetrieb, gehobener Gastwirtschaftsbetrieb	4
Mittelklasshotel mit Ganzjahresbetrieb, Spezialitätenrestaurant, Bergrestaurant	5
Gehobenes Hotel mit Saisonbetrieb, gehobenes Spezialitätenrestaurant	6
Gehobenes Hotel mit Ganzjahresbetrieb, Garni-Hotel, Dancing, Nachtclub, Tea-Room/Café ohne Küche, Schnellimbisrestaurant	7

## Bauqualität und Komfortstufe

Kriterien	Noten
Ungeeignete Materialien, mangelhafte Bauart, Bauschäden, mangelhafte Ausbauqualität, schlechte Wärme- und Schalldämmung, ungenügende Haustechnik. Sanitäre Anlagen und Kücheneinrichtung schlecht, fehlende Transportmittel, ungünstige Raumeinteilung.	
	1 - 7
Sehr gute Materialien, einwandfreie Bauart, keine Bauschäden, solider Ausbau, gute Wärme- und Schalldämmung, Haustechnik auf dem neuesten Stand. Sanitäre Anlagen auf bestem Stand, modernste Küche samt Nebenräumen, gut ausgebaute Transportmittel.	

## Standort/Lage innerhalb der Gemeinde

Kriterien	Noten
Unattraktive Gegend, Abgelegen, Verkehrsimmisionen	
	1 - 7
Attraktive Gegend, Aussichts- oder Passantenlage, Immissionsarm	

## Lage nach Gebiet

Kriterien	Noten
Schlecht erschlossene ländliche Gemeinde	1
Normal erschlossene ländliche Gemeinde	2
Gemeinde, durchmischt mit Landwirtschaft, Gewerbe, Handel	3
Regional bedeutende Gemeinde	4
Vorortsgemeinde mit minderer Wohnqualität/ländl. Kleinstadt	5
Vorortsgemeinde mit hoher Wohnqualität/Kleinstadt	6
Stadt Luzern und Touristikorte	7

Als Note dient der Durchschnitt der Noten aller 4 Kriterien.

## Sitzplatzberechnung

Sind die Sitzplatzzahlen für die einzelnen Lokale nicht bekannt, werden sie aus der vorhandenen Bewirtschaftungsfläche anhand des nachfolgenden Schemas ermittelt.

Nutzungsart	Normfläche je Sitzplatz
Restauration, Dancing, Kegelstube	1.0 - 1.5 m <sup>2</sup>
Saal, Sitzungszimmer	1.0 - 1.2 m <sup>2</sup>
Garten, Salon, Halle	1.5 - 2.5 m <sup>2</sup>

Die Rahmencahlen lassen einen Spielraum offen. Es ist zu beachten, dass in gehobenen Lokalen den Gästen mehr Fläche zur Verfügung steht als in einfachen.

### Berechnung des Jahresumsatzes

1. Ermittlung der Anzahl Sitzplätze für die einzelnen Betriebsarten
2. Festlegung der Belegung in Prozenten für die einzelnen Betriebe aufgrund der effektiven Betriebstage pro Jahr (360 Tage = 100%).
3. Berechnung der Zahl der benützten Sitzplätze aus 1. + 2.
4. Benotung für Betriebsart, Bauqualität, Komfortstufe, Standort innerhalb Gemeinde und Standort in der Region mit Teilnoten von 1 - 7
5. Umsatz je Sitzplatz und Betriebstag, aufgeteilt nach Gastwirtschaftskategorien aufgrund nachstehender Tabelle:

Betriebsart / Benotung	Sitzplatzumsatz je Tag in CHF						
	1	2	3	4	5	6	7
1. Quartierrestaurant/Gasthof	21	24	27	30	33	36	39
2. Speiserestaurant	24	26	30	33	35	39	41
3. Tea Room, Café	14	15	18	19	21	23	25
4. Spezialitätenrestaurant/Pizzeria	31	34	39	42	46	50	54
5. Schnellimbiss/Fast-Food	38	43	48	53	57	63	68
6. Bergrestaurant	10	13	16	18	21	24	27
7. Pub/Bar/Nachtclub	Ø Tagesumsatz x Betriebstage						
8. Saalbetrieb	Ø Umsatz x Anzahl Anlässe						

6. Platzumsatz je Lokal (Berechnung: Sitzplätze x Betriebstage x Umsatz je Platz)

### Mietzinsansätze

Der Mietzinsansatz gilt für alle Lokale eines Betriebes. Er hängt von der Betriebsart und den damit verbundenen Einrichtungen ab und basiert auf einem mittleren Zinssatz.

Betriebsart	Ansatz
1. Quartierrestaurant/Gasthof	7 - 9%
2. Speiserestaurant	8 - 10%
3. Tea Room/Café	9 - 12%
4. Spezialitätenrestaurant/Pizzeria	9 - 12%
5. Schnellimbiss/Fast-Food	10 - 14%
6. Bergrestaurant	8 - 18%
7. Pub, Bar, Nachtclub	12 - 18%
8. Saalbetrieb	4 - 8%

Die Werte sind mittlere Richtwerte und Erfahrungszahlen aus durchschnittlich frequentierten Betrieben (Zinsbasis 5.0%). Die Tabellenwerte gelten bei Mietwertfestsetzung und zur Kontrolle bei Mieterträgen. Darin sind die Mieten für Gross- und Kleininventar nicht enthalten.

## **Jahresmietwert aus Logis**

### **System**

Der Jahresmietwert wird aufgrund der vorhandenen Bettenzahl, der Betriebsart, der Anzahl Betriebstage und der durchschnittlichen Bettenbelegung ermittelt.

### **Bettenzahl**

Massgebend ist die vorhandene Anzahl der Betten, nicht die Zimmerzahl. Es ist zu beachten, dass heute oft Doppelzimmer an Einzelpersonen abgegeben werden müssen, besonders an Geschäftsleute. Der Preis liegt dort je Bett höher als bei Zimmern mit 2 oder mehr Betten.

### **Betriebsart**

Bei den Zimmerpreisen wird unterschieden zwischen Zimmer mit und ohne Frühstück. Zimmer mit Frühstück sind um CHF 12.– bis CHF 15.– (Buffet) teurer. Dafür ist die Miete in Prozenten des Umsatzes dort entsprechend tiefer.

### **Betriebstage**

Es ist auf die Anzahl der effektiven Betriebstage abzustellen, wobei je Monat 30 Tage gerechnet werden.

### **Durchschnittliche Bettenbelegung**

Der Prozentsatz der durchschnittlichen Bettenbelegung bezieht sich auf die Anzahl Betriebstage. Im Einzelfall ist die durchschnittliche Bettenbelegung zu erfragen.

**Vorgehen bei Ermittlung des Jahresumsatzes** Ausgewiesene Werte: Wo eine Buchhaltung über die Logiseinnahmen geführt wird, ist bei gleichgebliebener Betriebsgrösse auf die durchschnittliche Umsatzzahl der letzten 2 Jahre abzustellen. Keine Werte ausgewiesen:

Es ist auf Grund der vorbeschriebenen Kriterien die Umsatzzahl zu errechnen, wobei der durchschnittliche Preis je Bett zu erfragen oder aus Vergleichswerten anderer Betriebe zu ermitteln ist.

### **Abzüge von den Logiseinnahmen**

Da die Miete von Gross- und Kleinmobiliar wie auch das Frühstück nicht Bestandteil der Ertragswertberechnung für den Logisteil sind, werden diese Kosten wie folgt ausgeschieden:

## Mobiliar

Betriebskategorie	Abzug für Mobiliar
luxuriöse Möblierung	23 - 25%
gehobene Möblierung	20 - 23%
durchschnittliche Möblierung	18 - 20%
sehr einfache Möblierung	15 - 18%

## Frühstück

Je nach Qualität und Preisklasse ist ein Betrag von CHF 12.– bis CHF 15.– (Buffet) in Abzug zu bringen und den Einnahmen für Restauration zuzurechnen.

## Mietzinsansätze

Betriebskategorie	Mietzins in % des Nettoertrages (abzüglich Mobiliar / Frühstück)
Luxushotel (5-Stern)	25-35%
Gehobenes Hotel (4-Stern)	20-30%
Mittelklasshotel (3-Stern)	15-25%
Einfaches Hotel (bis 2-Stern), gute Pension	10-15%
einfache Pension	8-15%
Garni-Hotel	30-40%

#### 4. Mietwert für Tierhaltungsräume in CHF/m<sup>2</sup>, Basis 5%

Aufgehoben

#### 5. Mietzinsindex Wohnen (Stand November 2010) Landesindex der Konsumentenpreise

Aufgehoben

#### 6. Mietzinserhöhung/-senkung aufgrund von Hypothekarzinsveränderungen

Aufgehoben

#### 7. Mietwerte von identischen Wohneinheiten

**Gleiche Häuser einer Siedlung** (auch gleiche Eigentumswohnungen)



Identische Objekte an gleicher Lage (Siedlung)

- Bauwert
- Alter
- Nutzung
- usw.

Haus A	vermietet	CHF/Jahr	28'000.–
Haus B	vermietet	CHF/Jahr	20'000.–
Haus C	Eigennutzung	CHF/Jahr	26'000.– (Mietwertfestsetzung)

#### Regel

Identische Objekte einer Siedlung haben in etwa

- den gleichen Mietwert (Unterschiede anhand Mietwertfestsetzungsformular)
- den gleichen Katasterwert

Massgebend für die Berechnung des Katasterwertes ist die Mietwertfestsetzung und nicht der effektiv bezahlte Mietzins! Im obigen Beispiel somit CHF/Jahr 26'000.–. Bei vermieteten Objekten ist eine Mietwerterhebung zu erstellen!

## 8. Mietwert Schwimmbad / Sauna

Objekt	Grösse	Ausmass	Mietwert pro Jahr in CHF		
			einfach	mittel	komfortabel
Schwimmbad im Haus, heizbar	gross	5x10 m	5'000.–	8'000.–	12'000.–
	mittel	4x8 m	4'000.–	7'000.–	10'000.–
	klein	3x4 m	2'000.–	4'000.–	7'000.–
Schwimmbad im Freien, heizbar	gross	5x10 m	2'000.–	5'000.–	8'000.–
	mittel	4x8 m	1'000.–	3'000.–	5'000.–
	klein	3x4 m	500.–	1'000.–	2'000.–
Schwimmbad im Freien	gross	5x10 m	1'000.–	3'000.–	5'000.–
	mittel	4x8 m	500.–	2'000.–	3'000.–
	klein	3x4 m	200.–	500.–	1'000.–
Sauna 2-3 Personen			300.–	500.–	700.–



# Kapitalisierung

## 1. Zinssätze der Luzerner Kantonalbank ab 1975

### I. Hypotheken für Wohnbauten und Landwirtschaft

Altbestände Datum	%	Neubestände Datum	%	Altbestände Datum	%	Neubestände Datum	%
01.01.1975	6	01.01.1975	6 ½	01.04.1990	6 ½		
	0	01.04.1975	6 ¾			29.08.1990	8
	0	01.09.1975	6 ½	01.01.1991	7	01.01.1991	8 ¼
	0	01.12.1975	6 ¼			26.02.1991	8
01.07.1976	5 ¾	01.07.1976	5 ¾			13.10.1992	7 ¾
01.01.1977	5 ½	01.01.1977	5 ½			28.10.1992	7 ½
01.04.1977	5 ¼	01.04.1977	5 ¼			01.01.1993	7
01.07.1977	5	01.07.1977	5			25.02.1993	6 ½
01.07.1978	4 ½	01.07.1978	4 ½				
01.01.1979	4 ¼	01.01.1979	4 ¼			01.07.1993	6
		01.03.1979	4	01.08.1993	6 ½		
01.07.1979	4			01.10.1993	6		
01.04.1980	4 ½					01.11.1993	5 ½
		01.01.1980	4 ½	01.01.1994	5 ¾		
		01.10.1980	5	01.03.1994	5 ½		
01.03.1981	5						
		01.04.1981	5 ½			27.09.1995	5 ¼
		15.05.1981	6				
01.08.1981	5 ½					22.11.1995	5
		30.09.1981	6 ½	01.01.1996	5 ¼		
01.03.1982	6			01.04.1996	5		
01.04.1983	5 ½	01.04.1983	5 ½	01.01.1997	4 ¾	01.01.1997	4 ¾
		04.11.1986	5 ¼	01.07.1997	4 ½	01.05.1997	4 ½
01.04.1987	5 ¼			01.10.1997	4 ¼	26.08.1997	4 ¼
		01.05.1988	5	01.06.1998	4	15.01.1998	4
01.08.1988	5			01.08.1999	3 ¾	12.04.1999	3 ¾
		17.02.1989	5 ½	01.02.2000	4 ¼	29.10.1999	4 ¼
		10.05.1989	6	01.08.2000	4 ½	06.06.2000	4 ½
01.06.1989	5 ½			01.07.2001	4 ¼	27.03.2001	4 ¼
		01.07.1989	6 ½	01.03.2002	4	30.10.2001	4
01.10.1989	6			01.11.2002	3 ¾	06.08.2002	3 ¾
		06.12.1989	7	01.04.2003	3 ½	27.01.2003	3 ½
		01.02.1990	7 ½	01.07.2003	3 ¼		
				31.07.2005	3		
				01.01.2007	3 ¼		

Altbestände Datum	%	Neubestände Datum	%	Altbestände Datum	%	Neubestände Datum	%
				01.03.2008	3 ½		
						29.04.2009	2 ¾
						01.07.2009	2.45

(Quelle: www.lukb.ch)

## II. Hypotheken für Geschäft/Gewerbe

Es ist der objektspezifische Hypothekarzinsatz anzuwenden.

## 2. Kapitalkosten

Der Zinssatz für die Kapitalkosten entspricht dem Zinssatz für I. Hypotheken Altbestände der Luzerner Kantonalbank. Er korrespondiert gemäss Mietrecht mit dem massgebenden Mietwert.

Bei festgesetzten Jahresmietwerten gelten die der Festsetzung zugrunde gelegten Kapitalkosten:

- Wohnen: 4,5%
- Geschäft, Gewerbe: 5,0%

Handelt es sich um Objekte mit bevorzugter, zinsgünstiger Finanzierung (Subventionen, Sonderkonditionen, Genossenschaftsanteile, Stiftungen usw.) sind die Besonderheiten entsprechend zu berücksichtigen (kleinerer Kapitalkostensatz, tieferer Ertragswertfaktor usw.).

### 3. Bewirtschaftungskosten (Zuschläge zu den Kapitalkosten)

Bewirtschaftungskosten sind diejenigen Kosten, welche durch die ordnungsgemässe Bewirtschaftung entstehen und die dem Mieter nicht direkt überbunden werden können (Eigentümerlasten). Sie beinhalten: Betriebs-, Unterhalts- und Verwaltungskosten, Risiko für Mietzinsausfälle, Abschreibungen.

Bei der Festlegung des Kapitalisierungssatzes sind besonders zu berücksichtigen:

- Markt (Nachfrage, Wirtschaftslage)
- Lage
- Objektart
- Mieterstruktur / Mieterqualität
- Bauart
- Alter
- usw.

Kriterien für einen höheren oder tieferen Kapitalisierungszuschlag:

Besonderheiten	Zuschlag beim Kapitalisierungssatz	
viele Kleinwohnungen (Mieterstruktur! reger Mieterwechsel!)	+	Unterhaltskosten / Mietzinsrisiko / Amortisation / Verwaltungskosten
Mietzinse eher unter den Quartierüblichen (langjährige Mieten)	-	Unterhaltskosten / Mietzinsrisiko / Verwaltungskosten
Mietzinse eher über den Quartierüblichen (regener Mieterwechsel! Mieterstruktur!)	+	Unterhaltskosten / Mietzinsrisiko / Amortisation / Verwaltungskosten
hoher Landwert (sehr gute Lage, hohe Lageklassenzahl)	-	Der Boden muss nicht unterhalten und nicht amortisiert werden. Ein grosser Teil des Mietertrages wird für die Verzinsung des Landwertes (analog Baurecht) gebraucht.
Ältere Liegenschaften (aufgestauter Unterhalt)	+	Unterhaltskosten / Amortisation / Verwaltungskosten
Parkplätze, Garagen	-	Unterhaltskosten / Amortisation / Verwaltungskosten / Betriebskosten
Bauten mit wenig Installationen und geringem Ausbau	-	Unterhaltskosten / Amortisation / Verwaltungskosten / Betriebskosten

Allfällige Abweichungen bei der Wahl des Kapitalisierungssatzes gegenüber den Vorgaben sind zu begründen!

## Kapitalisierungszuschlag für Mehrfamilien-, Wohn- und Geschäftshaus

Art der Baute	mittleres wirtschaftliches Alter			
	bis 10 J. %	bis 30 J. %	bis 60 J. %	älter %
<b>1. Wohnbauten</b>				
Leicht oder gemischt bis 4 Wohnungen	1.7 – 2.5	2.1 – 2.7	2.4 – 3.3	3.0 – 3.6
Leicht oder gemischt über 4 Wohnungen	1.9 – 2.6	2.2 – 2.9	2.6 – 3.5	3.2 – 3.8
Massiv bis 6 Wohnungen	1.2 – 1.8	1.4 – 2.1	1.8 – 2.6	2.5 – 3.3
Massiv bis 15 Wohnungen	1.3 – 2.0	1.6 – 2.5	2.2 – 3.1	2.8 – 3.5
Massiv über 15 Wohnugen	1.5 – 2.2	1.8 – 2.9	2.6 – 3.3	3.0 – 3.5
<b>2. Geschäft, Gewerbe</b>				
Leicht oder gemischt	2.0 – 2.7	2.3 – 3.3	2.9 – 3.8	3.4 – 4.4
Massiv vorwiegend Geschäft	1.3 – 2.1	1.6 – 2.6	2.1 – 3.1	2.6 – 3.7
Massiv vorwiegend Gewerbe	1.7 – 2.6	2.1 – 3.3	2.8 – 3.7	3.2 – 4.0

## Kapitalisierungszuschlag für Einfamilienhaus und Eigentumswohnung

Bauart, Bauzustand Qualität, Ausbau	mittleres wirtschaftliches Alter			
	bis 10 J. %	bis 30 J. %	bis 60 J. %	älter %
Leicht Schlechte Qualität Einfacher Ausbau	1.2 – 1.8	1.4 – 2.0	1.6 – 2.2	1.8 – 2.4
Leicht Gute Qualität Guter Ausbau	1.1 – 1.8	1.3 – 2.0	1.5 – 2.2	1.7 – 2.4
Gemischt Schlechte Qualität Einfacher Ausbau	1.0 – 1.6	1.2 – 1.8	1.4 – 2.0	1.6 – 2.2
Gemischt Gute Qualität Guter Ausbau	0.9 – 1.5	1.1 – 1.7	1.3 – 1.9	1.5 – 2.1

Bauart, Bauzustand Qualität, Ausbau	mittleres wirtschaftliches Alter			
	bis 10 J. %	bis 30 J. %	bis 60 J. %	älter %
Massiv Schlechte Qualität Einfacher Ausbau	0.7 – 1.3	0.9 – 1.5	1.1 – 1.7	1.3 – 1.9
Massiv Gute Qualität Guter Ausbau	0.6 – 1.2	0.8 – 1.4	1.0 – 1.6	1.2 – 1.8

### Kapitalisierungszuschlag für Gastgewerbe

Zuschläge für den gastgewerblichen Anteil.

Sind im gleichen Objekt andere Bewertungsanteile wie Läden, Büro, Wirtewohnung usw. so sind die entsprechenden Kriterien anzuwenden.

Bauart	mittleres wirtschaftliches Gebäudealter in Jahren				
	bis 15	bis 25	bis 40	bis 75	über 75
leicht	2.4 – 2.6	2.6 – 2.8	2.8 – 3.0	3.0 – 3.4	3.4 – 4.0
gemischt	2.2 – 2.4	2.4 – 2.6	2.6 – 2.8	2.8 – 3.2	3.2 – 3.8
massiv	2.0 – 2.2	2.2 – 2.4	2.4 – 2.6	2.6 – 2.8	2.8 – 3.6

Allfällige Abweichungen bei der Wahl des Kapitalisierungssatzes gegenüber den Vorgaben sind zu begründen!



# Katasterwert

## 1. Katasterwert mit Einbezug des Ertragswertes

Der Katasterwert wird aus Real- und Ertragswert ermittelt, darf jedoch nicht tiefer sein als der Ertragswert.

Bei der Wahl des Ertragswertfaktors EWF ist der Markt entscheidend. Es ist nicht einfach aufgrund der Abweichung zu interpolieren. Sind hohe Mieterträge berücksichtigt oder ist ein grosses Objekt (mehrere Millionen) zu beurteilen, so ist eher der höhere Wert zu berücksichtigen. Bei kleineren Renditeobjekten oder tiefen Mietzinsen gilt eher der tiefere EWF.

### Kumulation von Korrekturen

In der Regel ist es nicht angebracht, allfällig gerechtfertigte Korrekturen an verschiedenen Positionen (also mehrmals) zu berücksichtigen.

Falsch ist: Tiefe Mietzinse / hoher Kapitalisierungssatz und hoher EWF.

Eine Kumulation der Anpassungen ergibt sonst einen falschen Katasterwert.

### 1.1 Ertragswertfaktor Einfamilienhaus / Eigentumswohnung

Die Gewichtungszahl des Ertragswertes ist abhängig vom Marktwert eines Objektes. Die Spanne reicht in der Regel von 0.0 bis 1.0.

Marktgängige Objekte weisen eine tiefere Gewichtungszahl auf als ausgefallene. Dies wird damit begründet, dass sich der Realwert bei einer Veräusserung eines marktgängigen Objektes eher realisieren lässt als bei einem ausgefallenen.

Bei luxuriösen Objekten gilt eine tiefere Gewichtungszahl. Renditenüberlegungen sind sekundär.

Der Ertragswertfaktor kann aufgrund der Kriterien Wohngemeinde, Verkehrserschliessung, Besonnung/Sicht, Äussere Gestaltung und Funktion ermittelt werden, wobei jedes Kriterium mit 0.0 - 0.2 bewertet wird. Die Addition der Notenwerte aller fünf Kriterien ergibt die Gewichtungszahl.

Kriterien	Ertragswertfaktoren		
	0.0	0.1	0.2
Wohngemeinde / Lage	bevorzugt	günstig	ungünstig
Verkehrserschliessung	sehr günstig	mittelmässig	ungünstig
Besonnung / Sicht	sehr günstig	mittelmässig	ungünstig

Kriterien	Ertragswertfaktoren		
	0.0	0.1	0.2
Äussere Gestaltung	sehr gefällig	ansprechend	ausgefallen
Wohnwert	hoch	mittel	tief

## 1.2 Ertragswertfaktor Mehrfamilienhaus, Geschäfts- und Gewerbeobjekt

EW tiefer als RW: (EW = 100%)	2 Einheiten I	3 Einheiten II	Basisobjekt III	Renditenobjekt IV
bis 30%	0.3 - 0.5	0.4 - 0.7	0.5 - 1.0	1.0 - 3.0
bis 60%	0.5 - 0.7	0.7 - 1.0	1.0 - 1.5	1.5 - 3.5
bis 90%	0.7 - 0.9	1.0 - 1.3	1.5 - 2.0	2.0 - 4.0
bis 120%	0.9 - 1.1	1.3 - 1.6	2.0 - 2.5	(2.5 - 4.0)*
über 120%	1.1 - 1.3	1.6 - 1.9	2.5 - 3.0	(3.0 - 4.0)*

\*Bitte Grundlagenwerte wie Landwert, Mietwert und Kapitalisierungssatz prüfen!

### Die obigen Gewichtungsfaktoren gelten wie folgt:

I)	- Wohnhaus mit 2 gleichwertigen Wohnungen (Zweifamilienhaus) - Geschäfts- oder Gewerbeobjekt mit 2 in sich abgeschlossenen Raumkomplexen
II)	- Wohnhaus mit 3 gleichwertigen Wohnungen (Dreifamilienhaus) - Geschäfts- oder Gewerbeobjekt mit 3 in sich abgeschlossenen Raumkomplexen
III)	- Wohnhaus mit mehr als 3 gleichwertigen Wohnungen - Geschäfts- oder Gewerbeobjekt mit mehr als 3 in sich abgeschlossenen Raumkomplexen
IV)	- Grössere vermietete Wohn-, Geschäfts- oder Gewerbeobjekte sind Renditenobjekte

## 1.3 Ertragswertfaktor Zweitobjekte

Gewichtung des Ertragswertfaktors grundsätzlich analog Einfamilienhaus mit folgender Ausnahme:

Beim Kriterium „Wohngemeinde/Lage“ wird die Attraktivität des Touristikgebietes bewertet und zwar wie folgt:

gut erschlossen, Zwei-Saisonbetrieb	0.0
gut erschlossen, Ein-Saisonbetrieb	0.1
wenig erschlossen, wenig Infrastruktur	0.2

## 1.4 Ertragswertfaktor Gastgewerbe

Ertragswert tiefer als Realwert: (Ertragswert = 100%)	Ertragswertfaktor
bis 60%	1.5 - 2.5
bis 90%	2.0 - 3.0
bis 120%	2.5 - 3.5
bis 150%	3.0 - 4.0
über 150%	3.5 - 5.0

## 2. Bewertung ohne Einbezug des Ertragswertes

Wird der Katasterwert ohne Einbezug des Ertragswertes ermittelt, so beträgt der Katasterwert 50 – 100% des Realwertes.

### 2.1 Private Anlage für Freizeit und Sport

#### 2.1.1 Allgemeine Anlagen

Für Standort, Zweckmässigkeit, Infrastruktur, Auslastung und andere Verwendbarkeit werden Abzüge von je 0 - 10% festgesetzt.

- Standort (Verkehrerschliessung, Lage, Immissionen, Sicht/Besonnung)
- Zweckmässigkeit der Anlage
- Infrastruktur (Parkraum, sanitäre Anlagen, Werkanschlüsse)
- Auslastung der Anlage
- Andere Verwendbarkeit der Anlage

#### 2.1.2 Golfanlagen

Für Standort, Zweckmässigkeit, Auslastung, Wirtschaftlichkeit und Marktlage werden Abzüge von je 0 - 10% festgesetzt.

<b>Standort</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Lage (Mikro-, Makrolage)</li> <li>- Erschliessung (Wege, Zufahrten, Parkplatzmöglichkeiten, Werkanschlüsse)</li> <li>- Immissionen</li> <li>- Sicht / Besonnung</li> </ul>
<b>Zweckmässigkeit</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Betriebskonzept</li> <li>- Funktionalität</li> <li>- Qualität (The Leading Golf Courses)</li> <li>- Unterhaltsbedarf</li> <li>- Potenzial (Ausgestaltungsmöglichkeiten, Nutzungsmöglichkeiten)</li> </ul>
<b>Auslastung</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Mitgliederzahlen (früher und heute)</li> <li>- Anderweitige Turnierangebote</li> <li>- Nachfragepotenzial</li> <li>- Spielbetriebsdauer</li> </ul>
<b>Wirtschaftlichkeit</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Ertragssituation</li> <li>- Pachtverträge und Entschädigungen</li> <li>- Rückstellungen / Rekultivierung</li> <li>- Golfshop-, Restaurant- oder Logierumsätze</li> <li>- Personal- und Pflegeaufwand</li> </ul>
<b>Marktlage</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Zukunftsaussichten</li> <li>- Angebot und Nachfrage</li> </ul>

### 2.1.3 Prozentabzüge vom Realwert

sehr gut	0%
gut	2%
befriedigend	4%
unbefriedigend	6%
schlecht	8%
sehr schlecht	10%

Es sind auch Zwischenwerte zulässig und im Einzelfall dürfen höhere Prozentabzüge vorgenommen werden. Solche sind jedoch zu begründen.

### Berechnung des Katasterwertes

Realwert	100%
abzüglich Total der Korrekturen	0 - 50%
<b>Katasterwert</b>	<b>50 - 100%</b>

### 2.2 Industrie und Grossgewerbe

Kann der Mietwert nicht zuverlässig ermittelt werden, ist der Katasterwert auf der Grundlage des Realwertes zu schätzen, wobei Standort und Funktionalität angemessen zu berücksichtigen sind.

## Berechnung der Korrekturen

Der Realwert entspricht 100%. Für Mängel bezüglich Standort und Funktionalität gelten folgende Prozentabzüge:

keine Mängel	sehr gut	0%
kaum Mängel	gut	1%
leichte Mängel	befriedigend	2%
mittlere Mängel	unbefriedigend	3%
erhebliche Mängel	schlecht	4%
schwere Mängel	sehr schlecht	5%

## Kriterien

Für jedes der nachfolgend aufgeführten Kriterien werden die Prozentabzüge von 0 bis 5% angewendet:

<b>Standort</b>	
1.	Arbeitsmarkt (Rekrutierung der Arbeitnehmerschaft aller Stufen)
2.	Absatzmarkt (Distanz zu Verbraucherinnen und Verbrauchern)
3.	Zonenzugehörigkeit (Industriezone)
4.	Umgebung (Akzeptanz in der Region)
<b>Verkehrerschliessung für Gütertransport</b>	
5.	Bahnen (Gleisanschluss, Güterbahnhof)
6.	Strasse (Autobahnanschluss)
<b>Verkehrerschliessung für Personal</b>	
7.	Bahn/Bus (Bahnhof- und/oder Busstation)
8.	Privatverkehr (gute Zubringerstrassen)
<b>Andere Verwendbarkeit</b>	
9.	Grundstück (Baugrund, Form, Topografie)
10.	Gebäude (Produktion, Lager, Büros)

## Berechnung des Katasterwertes

Realwert	100%
abzüglich Total der Korrekturen	0 - 50%
<b>Katasterwert</b>	<b>50 - 100%</b>

## 2.3 Transportanlagen

Der Katasterwert wird bei Transportanlagen nicht aus Real- und Ertragswert, sondern auf der Basis des Realwertes ermittelt, wobei Standort, Zweckmässigkeit der Anlage, Infrastruktur, Auslastung der Anlage und Zugehörigkeit zu einem Regionalkonzept angemessen zu berücksichtigen sind.

## Berechnung der Korrekturfaktoren

Je Kriterium wird ein Abzug von 0 – 10% festgesetzt. Dieser richtet sich nach folgender Skala:

### Prozentabzüge vom Realwert

sehr gut	0%
gut	2%
befriedigend	4%
unbefriedigend	6%
schlecht	8%
sehr schlecht	10%

Es sind auch Zwischenwerte zulässig.

### Kriterien

1. Standort	- Region - Touristische Attraktivität - Verkehrserschliessung/Zufahrt
2. Zweckmässigkeit der Anlage	- Komfort - Kapazität - Technik/Sicherheit
3. Infrastruktur	- Parkraum - Sanitäranlagen
4. Auslastung der Anlage	- Nachfrage/Frequenz - Betriebsdauer (Saison)
5. Regionalkonzept	- Anschluss an weitere Transportanlagen (Verkehrsverbund)

### Berechnung des Katasterwertes

Realwert	100%
abzüglich Total der Korrekturen	0 - 50%
<b>Katasterwert</b>	<b>50 - 100%</b>

## 2.4 Ver- und Entsorgungsanlagen

Der Katasterwert wird bei Ver- und Entsorgungsanlagen nicht aus Real- und Ertragswert, sondern auf der Basis des Realwertes ermittelt, wobei Standort, Zweckmässigkeit, Infrastruktur, Auslastung und andere Verwendbarkeit angemessen zu berücksichtigen sind.

## Berechnung der Korrekturfaktoren

Je Kriterium wird ein Abzug vom Realwert von 0 - 10% festgesetzt. Dieser richtet sich nach folgender Skala:

### Prozentabzüge vom Realwert

sehr gut	0%
gut	2%
befriedigend	4%
unbefriedigend	6%
schlecht	8%
sehr schlecht	10%

Es sind auch Zwischenwerte zulässig.

### Kriterien

1. Standort	- Verkehrserschliessung (Personal/Güter) - Zonenzugehörigkeit
2. Zweckmässigkeit der Anlage	- Funktionalität
3. Infrastruktur	- Parkraum - Sanitäranlagen - Werkanschlüsse
4. Auslastung der Anlage	- Nachfrage/Frequenz
5. Andere Verwendbarkeit	- Grundstück - Gebäude/Anlagen

### Berechnung des Katasterwertes

Realwert	100%
abzüglich Total der Korrekturen	0 - 50%
<b>Katasterwert</b>	<b>50 - 100%</b>

## 2.5 Öffentliches Objekt

Wird die Anlage nicht kommerziell betrieben, so wird der Katasterwert ohne Einbezug des Ertragswertes auf Basis des Realwertes ermittelt, wobei Standort, Zweckmässigkeit, Infrastruktur, Auslastung und andere Verwendbarkeit des Objektes angemessen zu berücksichtigen sind.

### Berechnung der Korrekturfaktoren

Je Kriterium wird ein Abzug vom Realwert von 0 -10% festgesetzt. Dieser richtet sich nach folgender Skala:

## Prozentabzüge vom Realwert

sehr gut	0%
gut	2%
befriedigend	4%
unbefriedigend	6%
schlecht	8%
sehr schlecht	10%

Es sind auch Zwischenwerte zulässig.

## Kriterien

1. Standort	- Verkehrserschliessung - Lage - Immissionen - Sicht/Besonnung
2. Zweckmässigkeit der Anlage	- Funktionalität
3. Infrastruktur	- Parkraum - Sanitäranlagen - Werkanschlüsse
4. Auslastung der Anlage	- Nachfrage/Frequenz
5. Andere Verwendbarkeit	- Grundstück - Gebäude/Anlagen

## Berechnung des Katasterwertes

Realwert	100%
abzüglich Total der Korrekturen	0 - 50%
<b>Katasterwert</b>	<b>50 - 100%</b>

## **Ergänzende Weisungen**

### **1. Weisung für die Neuschätzung der nichtlandwirtschaftlichen Grundstücke ohne Bauten (Nichtüberbaute NL-Grundstücke)**

#### **1.1 Grundsätzliches**

Zu schätzen sind alle nichtlandwirtschaftlichen, nichtüberbauten Grundstücke. Die Abteilung Immobilienbewertung hat die entsprechenden Listen der Objektarten Codes 01, 02, 03 ausgedruckt. Die Schätzer/innen erhalten nach dem Versand der Fragebogen an die Eigentümer/innen die Schätzungsprotokolle der entsprechenden Grundstücke. Gemäss Weisungen vom 19.9.89 werden die Grundstücke mit Tiefbauten (Code 03) erst später geschätzt. Diese Protokolle sind der Abteilung Immobilienbewertung mit entsprechendem Vermerk zurückzugeben. Dasselbe gilt für Grundstücke, die gem. § 25 SchG zusammen mit anderen Grundstücken als Betriebseinheit zu schätzen sind.

#### **1.2 Zusammengesetzte Schätzungsgegenstände**

Bei zusammengesetzten Schätzungsgegenständen gemäss § 24 SchG ist die Neuschätzung aufgrund der vorherrschenden Hauptnutzungsart vorzunehmen. Diese wird aufgrund des höchsten Anteils am Katasterwert bestimmt. Es ist zu beachten, dass das ganze Grundstück als Schätzungsgegenstand gilt. Entweder wird demnach das ganze Grundstück jetzt neu geschätzt, oder aber die Neuschätzung wird in einem späteren Zeitpunkt vorgenommen.

Bei zusammengesetzten Schätzungsgegenständen sind alle Teilflächen und/oder Teilwerte separat auszuscheiden. Wichtig ist die korrekte Gliederung und Auflistung der verschiedenen Grundstückteile.

#### **1.3 Abgrenzung landwirtschaftliche/nichtlandwirtschaftliche Grundstücke**

1. Bisher landwirtschaftlich geschätzte Grundstücke (Codes 40 - 49)  
Bisher landwirtschaftlich geschätzte Grundstücke bleiben weiterhin landwirtschaftlich geschätzt (landw. Ertragswert). Dies gilt insbesondere für Grundstückteile, die im Detailprotokoll geschätzt waren, jedoch im Schätzungsentscheid nicht ausgeschieden waren. Hier ist die Korrektur auf Seite 1 anzubringen und der Code zu präzisieren (Bewertung nach Register V).

2. Bisher nicht landwirtschaftlich geschätzte Grundstücke in einer Landwirtschaftszone  
Wenn das Grundstück heute in einer Landwirtschaftszone liegt und die Bewertung als nichtlandwirtschaftliches Grundstück vor der Planungsmassnahme erfolgte, ist das Grundstück oder die entsprechende Fläche davon neu landwirtschaftlich zu schätzen.

Der/Die Schätzer/in geht folgendermassen vor:

- Bei ganzem, selbständigem Grundstück Rückweisung mit grünem Meldeformular,
- Bei Teilfläche eines nichtlandwirtschaftlichen Grundstückes Bewertung durch den Schätzer nach den Ansätzen und Normen des Registers V.

Wenn das Grundstück heute in einer Landwirtschaftszone liegt, der Grund für eine nichtlandwirtschaftliche Schätzung jedoch nach der Planungsmassnahme in Kraft trat, ist das Grundstück weiterhin nichtlandwirtschaftlich zu schätzen. Der neu festgesetzte Katasterwert darf nicht tiefer sein als der bisherige.

## **2. Weisung über Grundstücke, die sich in Überbauung befinden**

### **2.1 Problemstellung**

Bei den Vorbereitungsarbeiten oder bei der Schätzung der nichtüberbauten Grundstücken zeigt es sich, dass einzelne Grundstücke sich in Überbauung befinden oder bereits überbaut sind.

Es stellt sich die Frage, ob in diesen Fällen zwei Schätzungen nötig sind, nämlich 1. als nichtüberbautes und 2. als überbautes Grundstück.

### **2.2 Lösung**

Wenn aus den Akten (Fragebogen) oder aus Auskünften der Gemeindefachleute hervorgeht, dass das Inkraft-ab-Datum der Neuschätzung als unüberbautes Grundstück und als überbautes Grundstück im gleichen Jahr liegen würde, kann auf die Neuschätzung als unüberbautes Grundstück verzichtet werden. In diesen Fällen unterbindet die Abteilung Immobilienbewertung die Neuschätzung bei Erhalt des Fragebogens oder der/die Schätzer/in schickt die Schätzungsunterlagen mit entsprechendem Hinweis auf dem Formular „Rückweisung von Schätzungsakten an Schätzer mba zwecks Abklärung/Information“ zurück.

In berechtigten Einzelfällen kann die Abteilung Immobilienbewertung, der/die Eigentümer/in oder eine Behörde die Schätzung als nichtüberbautes Grundstück verlangen.

## **2.3 Weisungen**

Grundstücke, die sich in Überbauung befinden oder bereits überbaut sind, erhalten keine Neuschätzung als nichtüberbautes Grundstück, wenn das Inkraft-ab-Datum der Neuschätzung als nichtüberbautes Grundstück und als überbautes Grundstück im gleichen Jahr liegen würde.

In berechtigten Ausnahmefällen kann die Abteilung Immobilienbewertung, der/die Eigentümer/in oder eine Behörde die Schätzung als nichtüberbautes Grundstück verlangen.

## **3. Weisung über Bewertung von nichtüberbautem Land im „übrigen Gemeindegebiet“**

### **3.1 Sachverhalt**

Das Verwaltungsgericht hat in seinem Urteil vom 7. September 1993 festgestellt:

- Die Weisungen zum Schätzungsgesetz, Register III/2, dürfen nicht in jedem Falle angewandt werden.
- Der Verkehrswert sei nur dann als Bauland zu schätzen, wenn die mögliche künftige Nutzung als Bauland mit einem Rechtsanspruch verbunden sei oder mit erheblicher Wahrscheinlichkeit zu erwarten sei.
- Die Wahrscheinlichkeit der künftigen besseren Nutzung sei im Einzelfall zu prüfen.
- Wenn die künftige bessere Nutzung nicht nachgewiesen sei, könne der Katasterwert (Verkehrswert) nicht als „Spekulationswert“ festgelegt werden. Dies gelte auch dann, wenn der/die Erwerber/in seinerzeit einen höheren als einen landwirtschaftlichen Verkehrswert bezahlt habe.

### **3.2 Wie schätzt die Abteilung Immobilienbewertung solche Grundstücke inskünftig?**

Generell dürfen die Weisungen zum Schätzungsgesetz angewandt werden, wenn die Zuordnung zu einer Bauzone in den nächsten 20 Jahren wahrscheinlich ist.

Im Einzelfall ist eine Stellungnahme des Gemeinderates einzuholen.

Wenn der Gemeinderat die künftige Nutzung als Bauland verneint, ist der Katasterwert aufgrund der heutigen Nutzung festzulegen, beispielsweise als:

- landwirtschaftlicher Verkehrswert (Fr/m<sup>2</sup> 10.– bis 20.–)
- Lagerplatz für Gewerbe oder Industrie
- Anlage für Freizeit und Sport (z.B. bei Badeplatz, Pferdesportanlage, usw.)

In allen diesen Fällen darf **kein landwirtschaftlicher Objektarten-Code** verwendet werden, sondern je nachdem Codes 01, 02, 03.

## **4. Weisung über die Schätzungspraxis bei selbständigen Miteigentumsgrundstücken**

### **4.1 Ausgangslage**

Seit einiger Zeit vergeben die Grundbuchämter bei Grundstücken im Miteigentum je Miteigentumsanteil eine separate Grundbuchnummer im Bereich ab 50000. Diese Miteigentumsgrundstücke müssen zwingend einen eigenen Katasterwert aufweisen.

Der Liegenschaftsbescrieb sieht ähnlich aus wie bei Stockwerkeigentum, z.B.:

#### **Stammgrundstück**

Grundstück Nr. 5312

- Fidernstrasse
- Stammgrundstück zu Miteigentum
- Autoeinstellhalle

#### **Miteigentumsgrundstück**

Grundstück Nr. 50247

- Fildernstrasse
- Miteigentum an GRDST 5312 1/14 Anteil
- Autoeinstellplatz

## **4.2 Betreffend die Schätzung von selbständigen Miteigentumsgrundstücken gilt deshalb folgende Weisung:**

### **Miteigentumsgrundstücke ohne Zuweisung einer Sondernutzung**

- Für das Stammgrundstück wird der Katasterwert nach den Richtlinien der betreffenden Objektart festgesetzt.
- Der festgesetzte Katasterwert wird im Stammgrundstück auf „Null“ gesetzt.
- Die Miteigentumsgrundstücke erhalten den anhand des Miteigentumsanteils vom Katasterwert des Stammgrundstücks abgeleiteten Katasterwert.
- Weder beim Stammgrundstück noch beim Miteigentumsgrundstück werden die Bewertungsgrundlagen ausgedrückt.

### **Miteigentumsgrundstücke mit Zuweisung einer Sondernutzung**

- Für das Stammgrundstück wird lediglich - analog StWE - der Realwert festgesetzt.
- Der festgesetzte Realwert wird im Stammgrundstück auf „Null“ gesetzt. Der Katasterwert der Miteigentumsgrundstücke wird analog der Stockwerkeigentumsgrundstücke festgesetzt. Es ist das Einlageblatt „Miteigentum“ zu verwenden. Dieses ist ähnlich demjenigen „Stockwerkeigentum“.
- Allfällige Mehr- oder Minderwerte (Mitanteilskorrekturen, Ausbauten, usw.) sind im Realwert zu berücksichtigen.

## **5. Ergänzende Weisung zum Beschlussprotokoll der Besprechung vom 6. April 1989 betreffend „Vorgehen bei der Neuschätzung zusammengesetzter Schätzungsgegenstände“**

### **5.1 Problematik**

In diesem Beschlussprotokoll wurde festgehalten,

1. Jedes Grundstück, das gemäss § 24 ein Schätzungsgegenstand ist, muss in seiner Gesamtheit der Neuschätzung unterzogen werden.
2. Separate Neuschätzung einzelner Grundstückteile und separate Verwaltung der entsprechenden In-Kraft-ab-Daten ist nicht erlaubt. Dies gilt auch für Grundstücke, die landwirtschaftliche und nichtlandwirtschaftliche Anteile aufweisen.

3. Bei der Feststellung, ob bei einer Revisionsschätzung die Abweichung weniger als 30% beträgt und somit keine Neuschätzung auszulösen ist, ist als Vergleich der Wert des Gesamtgrundstückes heranzuziehen.

Diese Weisung wurde für die Neuschätzung der nichtlandwirtschaftlichen Grundstücke ab dem Jahre 1989 erlassen. Sie hat heute grundsätzlich noch Gültigkeit.

Nach Auskunft des Rechtsdienstes der Dienststelle Steuern lässt sich allerdings keine gesetzliche Bestimmung herleiten, dass die verschiedenen Schätzungsgegenstände innerhalb eines Grundstückes zwingend gleichzeitig geschätzt werden müssten. Eine Lockerung dieser Regelung ist daher aus verwaltungs-ökonomischen Gründen angebracht.

Insbesondere werden bei der landwirtschaftlichen Neuschätzung nichtlandwirtschaftliche Schätzungsgegenstände nur dann neu geschätzt, wenn Revisionsgründe oder Zweckänderungen vorliegen.

## 5.2 Weisung

Ein zusammengesetzter Schätzungsgegenstand wird auf Grund der Hauptnutzungsart als ganzes geschätzt. Wobei bei Neuschätzung rechtskräftige Teilwerte, die noch aktuell sind, übernommen werden können.

Die Hauptnutzungsart wird wie folgt bestimmt:

- Bei landwirtschaftlichen Betrieben gilt als Hauptnutzungsart der Objektartencode 40 auch dann, wenn eine andere Nutzung den höchsten Anteil am Katasterwert einnimmt.
- Bei den übrigen Grundstücken wird die Hauptnutzung aufgrund des höchsten Anteils am Katasterwert bestimmt.

Die Inkraftsetzung der Katasterschätzung erfolgt nach der Regelung des Schätzungsgrundes:

- Neuschätzung gemäss § 8 SchG: Datum der Verfahrenseröffnung
- Revisionsschätzung gemäss § 9 SchG: Eintritt des Revisionsgrundes
- Berichtigung gemäss § 10 SchG: Datum der Verfahrenseröffnung

Bereits vorliegende Teilwerte werden übernommen, so fern deren Aktualität offensichtlich ist. Der Entscheid liegt beim Schätzungsexperten / Schätzer.

Luzern, 10. Mai 2000 Ge/PI

## 6. Weisung betreffend WEG / KWE Bauten

### 6.1 Ausgangslage

Bei WEG/KWE Liegenschaften sind die vorgegebenen Kostenmieten gemäss Lastenplan des Bundesamtes für Wohnungswesen am Markt heute meist nicht mehr realisierbar. Der Bund verbilligt zwar die Wohnungen mittels eines rückzahlbaren und verzinslichen Darlehens, um die sogenannte Grundverbilligung. Selbst diese grundverbilligten Mietzinse akzeptiert der heutige Markt teilweise nicht mehr. Die ausbezahlte Grundverbilligung, dies hält der Bund ausdrücklich fest, ist ein Darlehen. Die Grundverbilligung ist deshalb kein Ertrag aus Mieten im üblichen Sinne.

Bei bisheriger Praxis wird die Katasterschätzung auf Grund der Kostenmiete vorgenommen. Daraus ergeben sich ausschliesslich Ertragswertschätzungen. Diese sind in der Regel höher als die vom Bundesamt genehmigten Anlagekosten. Dies kann aber nicht im Sinne des Gesetzgebers sein.

### 6.2 Neue Praxis

Es drängt sich deshalb eine Praxisänderung bei der Bewertung dieser Liegenschaften auf. Zukünftig gilt folgende Bewertungspraxis:

#### 1. Realwert

Neubauten

Für die Berechnung des Realwertes sind die vom Bundesamt für Wohnungswesen (BWO) genehmigten Anlagekosten inkl. Landwert massgebend. Ausnahmen müssen begründet werden.

Bestehende Objekte

Gemäss Basisobjekt

#### 2. Ertragswert

Neubauten

Zur Berechnung des Ertragswertes werden die grundverbilligten Mieten im Durchschnitt der ersten zehn Jahre herangezogen und der ausgewiesene Hyposatz gemäss Lastenplan BWO berücksichtigt.

Bestehende Objekte

Bauten bis zu einem Alter von 10 Jahren werden wie Neubauten berechnet. Allfällige vom BWO genehmigte Systemierungen im Anstieg der Mieten sind zu berücksichtigen. Bauten ab dem 11. Jahr werden bis zur Entlassung aus dem WEG / KWE nach den aktuellen Jahresmietzinse am Bewertungsstichtag berechnet.

### **6.3 Revisionsgründe**

Für alle WEG / KWE-Objekte gelten grundsätzlich die Revisionsgründe gemäss § 9 SchG und § 3 SchV.

Bei Objekten die von der Entschuldungsaktion des Bundes betroffen sind, ist zu überprüfen ob sich daraus ein Revisionsgrund ergibt.

Eine Entlassung von Bauten aus dem WEG / KWE ist ein zwingender Revisionsgrund.

### **6.4 Bewertung**

Entlassene und / oder eventuell auch entschuldete Objekte sind als übliche Renditeobjekte gemäss geltender Schätzungspraxis zu bewerten.

### **6.5 Organisation**

Ab sofort werden alle WEG / KWE Bauten durch Spezialexperten geschätzt.

Luzern, 29. September 2000 Ge/PI

# Listen / Verzeichnisse

## 1. Landesindex der Konsumentenpreise

Aufgehoben

## 2. Objektarten-Codes

Code	Objektart	Umschreibung / Beispiele
	<b>Nichtüberbaute NL-Grundstücke</b>	
01	nichtüberbautes Grundstück	Bauland
02	nichtüberbaubares Grundstück	Park, Spielplatz, Uferanlage
03	Grundstück mit Tiefbauten	Parkplatz, Sportanlage, Lagerplatz, Kiesgrube
04	Bestockte Fläche	ehemals Wald ohne amtl. Feststellung
05	Baurechtgeber	baurechtsbelastetes Grundstück
	<b>Wohnobjekte</b>	
10	Einfamilienhaus	(ev. mit Anteil Kleinwohnung oder Gewerbe <sup>1)</sup> )
11	StWE für Wohnzwecke	Eigentumswohnung, Terrassenwohnung, ev. Reiheneinfamilienhaus
12	Mehrfamilienhaus / Wohn- und Geschäftshaus	(ev. mit Anteil Geschäft/Gewerbe <sup>2)</sup> )
13	Zweitobjekt Wohnhaus	Ferienhaus, Wochenendhaus
14	Zweitobjekt StWE	Eigentumswohnung für Ferien/Wochenende
15	Nebenbaute	Garage, Einstellhalle, Wasch-, Holzhaus, Gartenhaus
16	Nebenbaute StWE	Garage, Einstellhalle, Bastelraum
	<b>Geschäft / Gewerbe / Industrie</b>	
20	Geschäftshaus / Wohn- und Geschäftshaus	ev. mit Anteil Wohnungen <sup>3</sup>
21	StWE für Geschäftszwecke	Büro, Laden, Gewerberaum, Atelier, Praxis
22	Gastgewerbebaute	Hotel, Restaurant, Café
23	Private Anlage für Freizeit und Sport	Tennishalle, Campinganlage, Vereinshaus
24	Gewerbebaute	(ev. mit Anteil Wohnungen <sup>4</sup> , Parkhaus
25	Industrie- und Grossgewerbebaute	(ev. mit Anteil Wohnungen <sup>5</sup> )
26	Nebenbaute	Lagergebäude, Betriebsgebäude, Garage, Einstellhalle
27	Gärtnerei	alle Betriebsarten, Baumschule
	<b>Öffentliche Objekte</b>	
30	Verwaltungsbaute	Gemeindehaus, Gerichtsgebäude, Werkhof
31	Schulbaute	Kindergarten, Berufsschule, Universität
32	übrige öffentliche Baute	öffentl. + privates Heim, Klinik, Kurhaus, Jugendhaus
33	kirchliche Baute	nur für Kultuszwecke (Kirche, Kapelle)

Code	Objektart	Umschreibung / Beispiele
34	Ent- und Versorgungsanlage	ARA, Wasserversorgung, Stromversorgung, Gas, Telekommunikation
	<b>Landwirtschaftliche Objekte</b>	
40	Landwirtschaft allgemein	Sammelcode für Grdst mit mehreren landw. Nutzungsarten
41	Wohnhaus	Bauernhaus, ev. mit Zusatzwohnungen
42	spezialisiertes Ökonomiegebäude	Intensivbetriebe (Rinder-, Schweinemast-, Legehennenstall)
43	übriges Ökonomiegebäude	Scheune, Remise, Hühnerhaus, Weidstall
44	Hofraum und Gebäudeplatz	Gebäudegrundfläche, Verkehrsfläche
45	Acker, Wiese, Weide	(auch für Freilandgemüseanbau)
46	Alpweide	
47	Streuland	Feldgehölz
48	Intensivobstanlage	Kirsch-, Apfelkultur
49	Reben	Weinberg, Rebland
	<b>Wald</b>	
51	Wald	(Wald im Eigentum von NP)
53	öffentlicher Wald	(Wald im Eigentum von JP)
	<b>Rechte</b>	
60	Rechte	Korporationsrecht, Holzgerechtigkeit, Viehauftriebsrecht
61	Baurechtsland BGGB unterstellt	Land z.G. Baute in L-Zone und BGGB unterstellt
	<b>übrige nichtüberbaute Grundstücke</b>	
70	Verkehrsfläche	Strasse, Platz, Weg
71	Gewässer	See, Fluss, Bach, Teich
72	unkultiviertes Gebiet	Feld, Sumpf, Geschiebe, Geröll
<sup>1</sup> Anteil Kleinwohnung oder Gewerbe darf nicht mehr als 1/3 (Jahresmietwert) betragen, ansonsten Code 12 oder 24 <sup>2</sup> Anteil Geschäft/Gewerbe (Jahresmietwert) darf nicht mehr als 1/3 der Liegenschaft betragen, ansonsten Code 20 <sup>3</sup> Anteil Wohnen (Jahresmietwert) darf nicht über 2/3 der Liegenschaft beanspruchen, ansonsten Code 12 <sup>4</sup> Anteil Wohnen (Jahresmietwert) darf nicht über 2/3 der Liegenschaft beanspruchen, ansonsten Code 10 oder 12 <sup>5</sup> Anteil Wohnen (Jahresmietwert) darf nicht über 2/3 der Liegenschaft beanspruchen, ansonsten Code 10 oder 12		

### 3. Abkürzungen im Schätzungsprotokoll

Position	Abkürzung
<b>KONSTRUKTION / AUSBAU</b>	
BETON	B
KALKSANDSTEIN	MK
BACKSTEIN	MB
STAHL	ST
HOLZ	H
ZWEI-SCHALEN-MAUERWERK	2S-MW
AUSSENDÄMMUNG	AD
UNTERDACH	UD
GLAS	GL
EINFACHVERGLASUNG	EV
DOPPELVERGLASUNG	DV
ISOLIERVERGLASUNG	IV
LAMELLENSTOREN	LAM
ROLLLADEN	ROL
JALOUSIEN/KLAPPLADEN	JL / KL
GASZENTRALHEIZUNG	GAS-ZH
OELZENTRALHEIZUNG	OEL-ZH
WÄRMEPUMPE	WP
<b>SANITÄR</b>	
BADEWANNE	BAD
DUSCHE	DU
DAMPFDUSCHE	D-DU
WASSERKLOSETT	WC
DUSCH WC	WC-AUT
PISSOIR	PIS
BIDET	BI
WASCHTISCH	LAV
DOPPELWASCHTISCH	D'LAV
BOILER	BOIL
<b>WASCHKÜCHE</b>	
WASCHMASCHINE	WM
TUMBLER	TU
TROG	TR
WÄSCHETROCKNER	WTR
<b>KÜCHE</b>	
ELEMENTE	E
GRANITABDECKUNG	GA
WANDSCHRANK	WS

<b>Position</b>	<b>Abkürzung</b>
PLATTEN-HERD	PL-H
HERD MIT GLASKERAMIK	GK
GLASKERAMIK-RECHAUD	GKR
DAMPFABZUG	DA
HOCHBACKOFEN	HBO
STEAMER	ST
MIKROWELLE	MW
GESCHIRRWASCHAUTOMAT	GWA
KÜHLSCHRANK	KS
TIEFKÜHLSCHRANK	TK
FOOD-CENTER	FC
KOCHINSEL	KI
<b>ZUSATZNUTZUNG</b>	
CHEMINÉE	CH
KACHELOFEN	KO
WINTERGARTEN	WG
GARTENSITZPLATZ	GS
PERGOLA	PG
BALKON	BK
TERRASSE	TER
WHIRLPOOL	WP
SCHWIMMBECKEN	SB
ALARMANLAGE	AA
ZENTRALE STAUBSAUGERANLAGE	ZS
PHOTOVOLTAIKANLAGE	PVA

# Steuerrecht

## 1. Mietwertverordnung

vom 31. Oktober 2000\*

Der Regierungsrat des Kantons Luzern, gestützt auf § 28 Absätze 1b sowie 2-4 des Steuergesetzes vom 22. November 1999<sup>1</sup>, auf Antrag des Finanzdepartementes, beschliesst:

### I. Berechnung des Mietwertes

#### § 1 Ordentliche Bemessung

<sup>1</sup> Der steuerbare Mietwert von selbstgenutzten nichtlandwirtschaftlichen Liegenschaften bemisst sich nach den gemäss Anhang 1 dieser Verordnung festgelegten Prozenten des Mietwertes, der dem letzten rechtskräftigen und von Grund auf neu ermittelten Katasterwert gemäss Schätzungsgesetz vom 27. Juni 1961<sup>2</sup> zugrunde liegt.

<sup>2</sup> Der steuerbare Mietwert von selbstgenutzten Betriebswohnungen selbstbewirtschafteter landwirtschaftlicher Gewerbe bemisst sich nach den gemäss Anhang 2 dieser Verordnung festgelegten Bestimmungen.<sup>3</sup>

<sup>3</sup> Der steuerbare Mietwert von selbstgenutzten nichtlandwirtschaftlichen Liegenschaften im Baurecht bemisst sich nach Absatz 1 unter Abzug der geleisteten Baurechtszinsen.

#### § 2 Ausserordentliche Bemessung

<sup>1</sup> Die Veranlagungsbehörde hat den steuerbaren Mietwert durch Vergleich mit Mietzinsen oder Mietwerten für ähnliche Objekte in gleicher Lage oder durch Schätzung zu ermitteln, wenn

- a. Steuerpflichtige glaubhaft machen, dass der nach § 1 berechnete Mietwert 70 Prozent der mittleren Marktmiete in der Steuerperiode übersteigt,
- b. der nach § 1 berechnete Mietwert offensichtlich von 70 Prozent der mittleren Marktmiete in der Steuerperiode abweicht,
- c. Steuerpflichtige eine Wohnung im eigenen Mehrfamilienhaus nutzen.

<sup>2</sup> Wird der steuerbare Mietwert durch Schätzung ermittelt, sind die Lage und das Alter des Gebäudes, die Anzahl, Grösse und Ausstattung der Räume sowie der zu dem Gebäude gehörende Umschwung angemessen zu berücksichtigen.

### **§ 3 Herabsetzung des Mietwertes**

<sup>1</sup> Der steuerbare Mietwert einer Liegenschaft nach § 1 Absätze 1 und 3, die eine steuerpflichtige Person an ihrem Wohnsitz dauernd selbst bewohnt, wird auf Antrag herabgesetzt, soweit er 25 Prozent der Bruttoeinkünfte (Einkünfte vor Abzügen gemäss Steuerveranlagung) ohne den Mietwert übersteigt und bei Alleinstehenden unter 18'000 Franken (25'600 Franken Marktmiete) sowie bei Personen, denen der Tarif gemäss § 57 Absatz 2 des Steuergesetzes zusteht, unter 25'200 Franken (36'000 Franken Marktmiete) liegt. Der steuerbare Mietwert beträgt mindestens 60 Prozent der mittleren Marktmiete.

<sup>2</sup> Die Herabsetzung des Mietwertes entfällt, sofern das steuerbare Vermögen bei Alleinstehenden 55'000 Franken und bei Personen, denen der Tarif gemäss § 57 Absatz 2 des Steuergesetzes zusteht, 110'000 Franken übersteigt.

<sup>3</sup> Die Herabsetzung des Mietwertes wird jedoch auch gewährt, wenn das steuerbare Vermögen die in Absatz 2 genannten Beträge übersteigt, sofern der Steuerwert des am Wohnsitz dauernd selbstgenutzten Wohneigentums 75 Prozent des Steuerwertes aller Vermögenswerte (Aktiven vor Abzug der Schulden) gemäss Steuerveranlagung übersteigt.

<sup>4</sup> Die Pauschale der Liegenschaftsunterhaltskosten wird vom herabgesetzten steuerbaren Mietwert berechnet.

## II. Schlussbestimmungen

### § 4 Aufhebung eines Erlasses

Die Verordnung über den steuerbaren Mietwert von selbstgenutzten Liegenschaften ab Steuerperiode 1995/96 (Eigenmietwertverordnung) vom 25. November 1994<sup>4</sup> wird aufgehoben.

### § 5 Inkrafttreten

Die Verordnung tritt am 1. Januar 2001 in Kraft. Sie ist zu veröffentlichen.

\*G 2000 335

<sup>1</sup>SRL Nr. 620. Auf dieses Gesetz wird im Folgenden nicht mehr hingewiesen

<sup>2</sup>SRL Nr. 626

<sup>3</sup>Fassung gemäss Änderung vom 14. Dezember 2004, in Kraft seit dem 1. Januar 2005 (G 2004 623).

<sup>4</sup>G 1994 445 (SRL Nr. 625)

## Anhang 1

### Gemeindeguppen ab 2020

Gemeinde	Gruppe	Gemeinde	Gruppe	Gemeinde	Gruppe
Adligenswil	4	Greppen	6	Reiden	8
Aesch	8	Grossdietwil	8	Rickenbach	8
Alberswil	8	Grosswangen	8	Roggliwil	8
Altbüron	8	Hasle	8	Römerswil	8
Altishofen	8	Hergiswil	9	Romoos	9
Altwis	8	Hildisrieden	8	Root	3
Ballwil	7	Hitzkirch	8	Rothenburg	3
Beromünster	8	Hochdorf	7	Ruswil	8
Buchrain	3	Hohenrain	8	Schenkon	6
Büron	8	Honau	5	Schlierbach	8
Buttisholz	8	Horw	2	Schongau	9
Dagmersellen	8	Inwil	7	Schötz	8
Dierikon	3	Knutwil	8	Schüpfheim	8
Doppleschwand	8	Kriens	2	Schwarzenberg	8
Ebikon	2	Luthern	9	Sempach	6
Egolzwil	8	Luzern	1	Sursee	1
Eich	6	Malters	8	Triengen	8
Emmen	3	Mauensee	8	Udligenswil	4
Entlebuch	8	Meggen	11	Ufhusen	9
Ermensee	8	Meierskappel	6	Vitznau	10
Eschenbach	7	Menznau	8	Wauwil	8
Escholzmatt- Marbach	8	Nebikon	8	Weggis	10
Ettiswil	8	Neuenkirch	7	Werthenstein	8
Fischbach	8	Nottwil	7	Wikon	8
Flühli	8	Oberkirch	6	Willisau	8
Gettnau	8	Pfaffnau	8	Wolhusen	8
Geuensee	8	Rain	8	Zell	8
Gisikon	5				

## Mietwertansätze Einfamilienhäuser und Eigentumswohnungen ab 2020 (§ 1 Absatz 1)

Gemeinden Gruppe 1:  
Luzern, Sursee

Gebäude erstellt:	1991 oder früher	zwischen 1992 und 2007	2008 oder später
Von Grund auf neu geschätzt	aktueller Mietwert in % des amtlich geschätzten Wertes	aktueller Mietwert in % des amtlich geschätzten Wertes	aktueller Mietwert in % des amtlich geschätzten Wertes
1997/1998	132.3	123.8	-
1999/2000	128.8	120.9	-
2001	124.7	117.6	-
2002	123.6	117.7	-
2003	122.3	119.6	-
2004	119.6	119.3	-
2005	119.0	120.3	-
2006	116.3	116.1	-
2007	113.8	114.3	-
2008	110.6	111.3	116.6
2009	108.9	108.7	111.5
2010	108.0	108.0	110.2
2011	106.5	106.5	107.8
2012	105.2	105.2	106.8
2013	105.0	105.0	106.1
2014	103.4	103.4	104.7
2015	101.8	101.8	104.1
2016	100.7	100.7	101.4
ab 2017	100.0	100.0	100.0
Von den Mietwerten sind 70 Prozent steuerbar.			

Gemeinden Gruppe 2:  
Ebikon, Horw, Kriens

Gebäude erstellt:	1991 oder früher	zwischen 1992 und 2007	2008 oder später
Von Grund auf neu geschätzt	aktueller Mietwert in % des amtlich geschätzten Wertes	aktueller Mietwert in % des amtlich geschätzten Wertes	aktueller Mietwert in % des amtlich geschätzten Wertes
1997/1998	131.1	122.3	-
1999/2000	127.3	119.4	-
2001	123.4	115.9	-
2002	122.1	116.1	-
2003	120.7	118.0	-
2004	118.1	117.7	-
2005	117.4	118.5	-
2006	114.8	114.5	-
2007	112.1	112.6	-
2008	108.9	109.6	117.1
2009	107.1	107.1	111.6
2010	106.3	106.3	110.3
2011	104.8	104.8	107.8
2012	104.2	104.2	106.8
2013	102.7	102.7	106.1
2014	101.5	101.5	104.7
2015	100.9	100.9	104.1
2016	100.0	100.0	101.4
ab 2017	100.0	100.0	100.0
Von den Mietwerten sind 70 Prozent steuerbar.			

Gemeinden Gruppe 3:  
Buchrain, Dierikon, Emmen, Root, Rothenburg

Gebäude erstellt:	1991 oder früher	zwischen 1992 und 2007	2008 oder später
Von Grund auf neu geschätzt	aktueller Mietwert in % des amtlich geschätzten Wertes	aktueller Mietwert in % des amtlich geschätzten Wertes	aktueller Mietwert in % des amtlich geschätzten Wertes
1997/1998	132.8	123.9	-
1999/2000	129.0	120.9	-
2001	124.9	117.4	-
2002	123.7	117.6	-
2003	122.3	119.5	-
2004	119.6	119.2	-
2005	118.9	120.1	-
2006	116.2	116.0	-
2007	113.6	114.0	-
2008	110.3	111.0	117.1
2009	108.5	108.5	111.6
2010	107.6	107.6	110.3
2011	106.2	106.2	107.8
2012	105.0	105.0	106.8
2013	104.1	104.1	106.1
2014	102.5	102.5	104.7
2015	102.8	102.8	104.1
2016	101.1	101.1	101.4
ab 2017	100.0	100.0	100.0
Von den Mietwerten sind 70 Prozent steuerbar.			

Gemeinden Gruppe 4:  
Adligenswil, Udligenswil

Gebäude erstellt:	1991 oder früher	zwischen 1992 und 2007	2008 oder später
Von Grund auf neu geschätzt	aktueller Mietwert in % des amtlich geschätzten Wertes	aktueller Mietwert in % des amtlich geschätzten Wertes	aktueller Mietwert in % des amtlich geschätzten Wertes
1997/1998	133.1	120.8	-
1999/2000	129.4	117.8	-
2001	125.4	114.3	-
2002	124.1	114.4	-
2003	122.6	116.5	-
2004	119.6	116.1	-
2005	118.8	117.1	-
2006	115.9	113.5	-
2007	113.0	111.8	-
2008	109.3	109.2	116.6
2009	107.4	106.8	111.5
2010	106.5	106.2	110.2
2011	104.8	104.8	107.8
2012	104.2	104.2	106.8
2013	102.7	102.7	106.1
2014	101.5	101.5	104.7
2015	100.9	100.9	104.1
2016	100.0	100.0	101.4
ab 2017	100.0	100.0	100.0
Von den Mietwerten sind 70 Prozent steuerbar.			

Gemeinden Gruppe 5:  
Gisikon, Honau

Gebäude erstellt:	1991 oder früher	zwischen 1992 und 2007	2008 oder später
Von Grund auf neu geschätzt	aktueller Mietwert in % des amtlich geschätzten Wertes	aktueller Mietwert in % des amtlich geschätzten Wertes	aktueller Mietwert in % des amtlich geschätzten Wertes
1997/1998	134.8	122.4	-
1999/2000	131.1	119.3	-
2001	127.1	115.8	-
2002	125.7	115.9	-
2003	124.2	118.0	-
2004	121.1	117.6	-
2005	120.4	118.6	-
2006	117.4	115.0	-
2007	114.4	113.3	-
2008	110.7	110.6	116.6
2009	108.8	108.2	111.5
2010	107.9	107.5	110.2
2011	106.2	106.2	107.8
2012	105.0	105.0	106.8
2013	104.1	104.1	106.1
2014	102.5	102.5	104.7
2015	102.8	102.8	104.1
2016	101.1	101.0	101.4
ab 2017	100.0	100.0	100.0
Von den Mietwerten sind 70 Prozent steuerbar.			

Gemeinden Gruppe 6:  
Eich, Greppen, Meierskappel, Oberkirch, Schenkon, Sempach

Gebäude erstellt:	1991 oder früher	zwischen 1992 und 2007	2008 oder später
Von Grund auf neu geschätzt	aktueller Mietwert in % des amtlich geschätzten Wertes	aktueller Mietwert in % des amtlich geschätzten Wertes	aktueller Mietwert in % des amtlich geschätzten Wertes
1997/1998	132.1	123.4	-
1999/2000	128.4	120.2	-
2001	124.5	116.6	-
2002	123.1	116.7	-
2003	121.8	118.5	-
2004	119.0	118.3	-
2005	118.2	119.2	-
2006	115.4	114.9	-
2007	112.6	112.9	-
2008	109.1	109.8	118.1
2009	107.3	107.1	112.0
2010	106.4	106.4	110.5
2011	104.8	104.8	107.8
2012	104.2	104.2	106.8
2013	102.7	102.7	106.1
2014	101.5	101.5	104.7
2015	100.9	100.9	104.1
2016	100.0	100.0	101.4
ab 2017	100.0	100.0	100.0
Von den Mietwerten sind 70 Prozent steuerbar.			

## Gemeinden Gruppe 7:

Ballwil, Eschenbach, Hochdorf, Inwil, Neuenkirch, Nottwil

Gebäude erstellt:	1991 oder früher	zwischen 1992 und 2007	2008 oder später
Von Grund auf neu geschätzt	aktueller Mietwert in % des amtlich geschätzten Wertes	aktueller Mietwert in % des amtlich geschätzten Wertes	aktueller Mietwert in % des amtlich geschätzten Wertes
1997/1998	134.7	125.2	-
1999/2000	130.6	122.0	-
2001	125.9	118.6	-
2002	124.5	118.7	-
2003	123.1	120.5	-
2004	120.3	120.2	-
2005	119.5	120.9	-
2006	116.8	116.6	-
2007	113.9	114.5	-
2008	110.5	111.4	118.6
2009	108.6	108.6	112.2
2010	107.7	107.7	110.6
2011	106.2	106.2	107.8
2012	105.0	105.0	106.8
2013	104.1	104.1	106.1
2014	102.5	102.5	104.7
2015	102.8	102.8	104.1
2016	101.1	101.1	101.4
ab 2017	100.0	100.0	100.0
Von den Mietwerten sind 70 Prozent steuerbar.			

## Gemeinden Gruppe 8:

Aesch, Alberswil, Altbüren, Altshofen, Altwis, Beromünster, Büron, Buttisholz, Dagmersellen, Doppleschwand, Egolzwil, Entlebuch, Ermensee, Escholzmatt-Marbach, Ettiswil, Fischbach, Flühli, Gettnau, Geuensee, Grossdietwil, Grosswangen, Hasle, Hildisrieden, Hitzkirch, Hohenrain, Knutwil, Malters, Mauensee, Menznau, Nebikon, Pfaffnau, Rain, Reiden, Rickenbach, Roggliswil, Römerswil, Ruswil, Schlierbach, Schötz, Schüpfheim, Schwarzenberg, Triengen, Wauwil, Werthenstein, Wikon, Willisau, Wolhusen, Zell

Gebäude erstellt:	1991 oder früher	zwischen 1992 und 2007	2008 oder später
Von Grund auf neu geschätzt	aktueller Mietwert in % des amtlich geschätzten Wertes	aktueller Mietwert in % des amtlich geschätzten Wertes	aktueller Mietwert in % des amtlich geschätzten Wertes
1997/1998	133.4	123.9	-
1999/2000	129.3	120.8	-
2001	124.7	117.4	-
2002	123.3	117.5	-
2003	121.9	119.3	-
2004	119.1	119.0	-
2005	118.4	119.7	-
2006	115.6	115.4	-
2007	112.8	113.4	-
2008	109.4	110.3	118.6
2009	107.5	107.5	112.2
2010	106.7	106.7	110.6
2011	105.1	105.1	107.8
2012	103.7	103.7	106.8
2013	102.8	102.8	106.1
2014	102.6	102.6	104.7
2015	101.9	101.9	104.1
2016	101.7	101.7	101.4
ab 2017	100.0	100.0	100.0
Von den Mietwerten sind 70 Prozent steuerbar.			

Gemeinden Gruppe 9:  
Hergiswil, Luthern, Romoos, Schongau, Uffhusen

Gebäude erstellt:	1991 oder früher	zwischen 1992 und 2007	2008 oder später
Von Grund auf neu geschätzt	aktueller Mietwert in % des amtlich geschätzten Wertes	aktueller Mietwert in % des amtlich geschätzten Wertes	aktueller Mietwert in % des amtlich geschätzten Wertes
1997/1998	131.8	125.5	-
1999/2000	127.3	122.2	-
2001	122.4	118.6	-
2002	121.1	118.7	-
2003	119.9	120.4	-
2004	117.5	120.1	-
2005	116.9	120.8	-
2006	114.4	116.2	-
2007	112.0	114.0	-
2008	108.9	110.6	119.1
2009	107.3	107.6	112.4
2010	106.5	106.8	110.8
2011	105.1	105.1	107.8
2012	103.7	103.7	106.8
2013	102.8	102.8	106.1
2014	102.6	102.6	104.7
2015	101.9	101.9	104.1
2016	101.7	101.7	101.4
ab 2017	100.0	100.0	100.0
Von den Mietwerten sind 70 Prozent steuerbar.			

Gemeinden Gruppe 10:  
Vitznau, Weggis

Gebäude erstellt:	1991 oder früher	zwischen 1992 und 2007	2008 oder später
Von Grund auf neu geschätzt	aktueller Mietwert in % des amtlich geschätzten Wertes	aktueller Mietwert in % des amtlich geschätzten Wertes	aktueller Mietwert in % des amtlich geschätzten Wertes
1997/1998	131.4	125.9	-
1999/2000	128.0	122.6	-
2001	124.1	118.8	-
2002	122.7	119.0	-
2003	121.4	120.6	-
2004	118.7	120.2	-
2005	117.9	121.0	-
2006	115.2	116.2	-
2007	112.5	113.9	-
2008	109.0	110.5	119.5
2009	107.2	107.4	112.5
2010	106.4	106.5	110.9
2011	104.8	104.8	107.8
2012	104.2	104.2	106.8
2013	102.7	102.7	106.1
2014	101.5	101.5	104.7
2015	100.9	100.9	104.1
2016	100.0	100.0	101.4
ab 2017	100.00	100.0	100.0
Von den Mietwerten sind 70 Prozent steuerbar.			

Gemeinden Gruppe 11:  
Meggen

Gebäude erstellt:	1991 oder früher	zwischen 1992 und 2007	2008 oder später
Von Grund auf neu geschätzt	aktueller Mietwert in % des amtlich geschätzten Wertes	aktueller Mietwert in % des amtlich geschätzten Wertes	aktueller Mietwert in % des amtlich geschätzten Wertes
1997/1998	131.2	124.9	-
1999/2000	127.6	121.7	-
2001	123.8	118.2	-
2002	122.5	118.3	-
2003	121.2	120.0	-
2004	118.4	119.7	-
2005	117.7	120.4	-
2006	115.0	115.8	-
2007	112.2	113.6	-
2008	108.9	110.3	117.7
2009	107.2	107.3	111.8
2010	106.4	106.5	110.4
2011	104.8	104.8	107.8
2012	104.2	104.2	106.8
2013	102.7	102.7	106.1
2014	101.5	101.5	104.7
2015	100.9	100.9	104.1
2016	100.0	100.0	101.4
ab 2017	100.0	100.0	100.0
Von den Mietwerten sind 70 Prozent steuerbar.			

## Anhang 2

(Mietwertansätze landwirtschaftliche Betriebswohnungen) s. SRL Nr. 625 bzw. LU StB Bd. 2 Weisungen StG § 25 Nr. 5.

## 2. Steuereinheiten

s. Übersicht in LU StB Weisungen StG §§ 2/236 Nr. 1

## 3. Steuerliche Auswirkungen der Schätzung

### 3.1 Vermögens- und Einkommenssteuern bei Privatliegenschaften natürlicher Personen

Insbesondere zwei Schätzungswerte haben diesbezüglich steuerliche Wirkungen:

a. Katasterwert

Der Vermögenssteuerwert von Liegenschaften im Eigentum natürlicher Personen (inkl. Einzelfirmen und Personengesellschaften) entspricht 75% des Katasterwerts, wenn die steuerpflichtige Person die Liegenschaft an ihrem Wohnsitz dauernd selbst bewohnt und für diese gemäss Schätzungsgesetz ein Verkehrswert festgesetzt ist, und dem Katasterwert in allen übrigen Fällen (§ 48 StG). Bei einem Steuerfuss von 4,2 (Durchschnittswert) und dem Steuersatz von 1,3 bis 1,5 ‰ je Steuereinheit beträgt die Gesamtbelastung 5,46 bis 6,3 ‰, d.h. auf CHF 10'000.– Vermögen (nach Abzug von Grundpfandschulden und Sozialabzügen) fällt ein Vermögenssteuerbetrag von CHF 54.60 bis CHF 63.– an.

b. Mietwert

Im Rahmen der Katasterschätzung bildet dieser „nur“ einen Teilwert für die Berechnung des Verkehrswerts. Der für die Einkommenssteuer massgebende Mietwert beträgt 70% der mittleren Marktmiete (§ 28 Abs. 2 StG), wobei in der Regel davon ausgegangen wird, dass der im Schätzungsverfahren ermittelte Mietwert der mittleren Marktmiete entspreche. In Härtefällen ist eine Herabsetzung des Mietwerts von selbst bewohnten Liegenschaften möglich (§ 28 Abs. 4 StG). Bei einer Grenzsteuerbelastung von 12,6% bis 24,78% (Steuerfuss 4,2 und Steuersatz 3 bis 5,9%) bei Staat und Gemeinden und 1 bis 11,5% beim Bund beträgt die Einkommenssteuerbelastung auf CHF 10'000.– Eigenmiete zwischen CHF 1'360.– und CHF 3'628.–, wobei hier die Schuldzinsen und Unterhaltskosten zu berücksichtigen sind. Der im Schätzungsverfahren ermittelte Mietwert gelangt grundsätzlich in der Steuerperiode des Schätzungsjahres erstmals zur Anwendung. Für die weiteren Steuerperioden muss der Regierungsrat jeweils entscheiden, wieweit diese Mietwerte anzupassen sind (Anpassung an die aktuellen Verhältnisse). Dabei findet keine Neuschätzung statt, sondern es erfolgt eine allgemeine Anpassung der Mietwerte, die die unterschiedliche Mietpreisentwicklungen je nach regionaler Lage (Gemeindetypen) und Alter der Objekte berücksichtigt (§ 28 Abs. 3 StG).

### **3.2 Vermögens- und Einkommenssteuern bei Geschäftsliegenschaften natürlicher Personen**

Der Vermögenssteuerwert bemisst sich gleich wie jener der Liegenschaften des Privatvermögens.

Steuerlich massgebender Ueberführungswert ist der Verkehrswert der Liegenschaft. Demnach unterliegt die Differenz zwischen dem Buchwert und dem Verkehrswert der Einkommenssteuer (Liquidationsgewinnsteuer).

Der Mietwert ist bei Geschäftsliegenschaften für die Einkommenssteuer von anderer Bedeutung. Der Mietwert stellt gleichzeitig sowohl Geschäftsaufwand als auch Einkommen des Steuerpflichtigen dar. Er beträgt steuerlich per Saldo demnach Null. Von Interesse kann der geschätzte Mietwert als Erfahrungszahl für eine Betriebsanalyse sein. Im Weiteren stellt er ein Kriterium für die Zuweisung von Liegenschaften zum Geschäfts- oder Privatvermögen dar.

### **3.3 Liegenschaften juristischer Personen**

Bei diesen spielt die Schätzung steuerlich eine eher untergeordnete Rolle. Bedeutsam ist der Steuerwert - ausser für die Liegenschaftssteuer (vgl. Ziff. 4) - insbesondere für die Minimalsteuer gemäss § 95 StG. Diese kommt zur Anwendung, wenn der Steuerbetrag aus Gewinn- und Kapitalsteuer tiefer liegt als der Minimalsteuerbetrag - letzterer beträgt 2 % des Steuerwerts der Liegenschaft. Ausgenommen von der Minimalsteuer sind Grundstücke von Kapitalgesellschaften und Genossenschaften, welche die Voraussetzungen für die Bundeshilfe gemäss Wohnbau- und Eigentumsförderungsgesetz (Art. 51 und 52 WEG) erfüllen, sowie Grundstücke, auf denen sich zur Hauptsache (über 75%) der Betrieb eines nach kaufmännischer Art geführten Unternehmens der Eigentümerin oder einer diese beherrschenden natürlichen oder juristischen Person abwickelt, sofern letztere mindestens 25% des Steuerwerts des Grundstücks selber als Kapital eingelegt hat.

Ohne Einfluss ist der Kataster- oder Steuerwert auf die Kapitalsteuer, weil Kapitalgesellschaften nicht Vermögen, sondern einbezahltes Eigenkapital und Reserven versteuern.

In Einzelfällen ist für die Gewinnermittlung sowohl eine Verkehrswert- wie auch eine Mietwertschätzung von Bedeutung. Beispielsweise ist bei der Entnahme einer Liegenschaft aus der Gesellschaft ins Privatvermögen des Mehrheitsaktionärs die Angemessenheit des Entnahmepreises zu prüfen. Im Falle einer Mietpreiszahlung der Gesellschaft an Aktionär/innen und Liegenschaftsbesitzer/innen kann der Schätzungswert etwas über die Angemessenheit der Miete aussagen.

Bei Vereinen, Stiftungen und Korporationen verhält sich Nutzen und Anwendung der Schätzung ähnlich wie bei den natürlichen Personen.

Massgeblich ist der Verkehrswert der Liegenschaften bei der Bewertung von Wertpapieren ohne Kurswert. Bei dieser Bewertung wird neben dem Ertragswert der Substanzwert des Unternehmens eingesetzt, wobei für die Liegenschaften der Katasterwert herangezogen wird. Bei Immobiliengesellschaften wird ausschliesslich der Substanzwert verwendet.

### **3.4 Handänderungssteuer**

Bei der Handänderungssteuer, welche grundsätzlich bei der Veräusserung eines Grundstücks erhoben wird, kann der Katasterwert für die Bestimmung des Handänderungswerts von Relevanz sein. Grundsätzlich besteht der Handänderungswert aus den für den Erwerb des Grundstücks erbrachten Leistungen des Erwerbers. Ist der Erwerbspreis jedoch nicht feststellbar, ist die Handänderungssteuer bei Grundstücken mit einer land- oder forstwirtschaftlichen Ertragswerterschätzung vom dreifachen Katasterwert, bei den übrigen Grundstücken vom einfachen Katasterwert zu berechnen. Das Gleiche gilt, wenn der vereinbarte Erwerbspreis diese Werte nicht erreicht (§ 7 Abs. 2 HStG) und es sich bei den Vertragsparteien um einander nahe stehende Personen handelt. Liegt aber in diesen Fällen der in Kraft stehende Katasterwert weit über jenem Preis, der für die Liegenschaft unter unabhängigen Dritten vernünftigerweise erzielt werden kann, ist auf den aktuellen Verkehrswert im Zeitpunkt der Handänderung abzustellen. Dieser muss unter Umständen durch die Abteilung Immobilienbewertung ermittelt werden.

### **3.5 Grundstückgewinnsteuer**

Dieser unterliegen grundsätzlich Gewinne aus der Veräusserung von Liegenschaften des Privatvermögens sowie Liegenschaften ausserkantonaler Liegenschaftshändler/innen. Im Fall von Altbesitz (letzter steuerbegründender Erwerb der veräusserten Liegenschaft liegt mehr als 30 Jahre zurück) gilt in der Regel die vor 30 Jahren bestehende Katasterschätzung mit einem Zuschlag von 25% als Erwerbspreis (§ 11 GGStG).

Die Veräusserung von Liegenschaften des Geschäftsvermögens unterliegt nicht der Grundstückgewinn-, sondern der Einkommenssteuer (Ausnahme landwirtschaftlich geschätzte Grundstücke: Wertzuwachsge Gewinn unterliegt der Grundstückgewinnsteuer, wiedereingebrachte Abschreibungen unterliegen der Einkommenssteuer). Damit hat der Katasterwert bei der Veräusserung solcher Grundstücke keine Relevanz.

### **3.6 Erbschaftssteuer**

Für die Bestimmung des erbschaftssteuerpflichtigen Werts von vererbten Liegenschaften ist der im Todeszeitpunkt geltende Vermögenssteuerwert gemäss § 48 StG massgebend (abzüglich allfälliger Schulden; § 7 EStG).