

Weisungen SchG - Rechtsgrundlagen

Inhaltsverzeichnis

I / 1	Schatzungsgesetz
I / 2	Schatzungsverordnung
I / 3	Steuergesetz des Kantons Luzern
I / 4	Verordnung über die Gebühren im Schatzungswesen
I / 5	Spruchgebühren im Einspracheverfahren
I / 6	Neuschätzungsbeschluss 2011 (NL)
I / 7	Neuschätzungsbeschluss 2007 (NL)
I / 8	Neuschätzungsbeschluss (NL)
I / 9	Neuschätzungsbeschluss (L)
I / 10	Weisungen Verkehrswertschätzung
I / 11	Neuschätzungsbeschluss 2017 (NL)

Sachregister

N

Neuschätzungsbeschluss 1999 (L), I / 9
Neuschätzungsbeschluss 2003 (NL), I / 8
Neuschätzungsbeschluss 2007 (NL), I / 7
Neuschätzungsbeschluss 2011 (NL), I / 6
Neuschätzungsbeschluss 2017 (NL), I / 11

S

Schatzungsgesetz, I / 1
Schatzungsverordnung, I / 2
Spruchgebühren im Einspracheverfahren, I / 5
Steuergesetz des Kantons Luzern (Fokus Schatzungswesen), I / 3

V

Verkehrswertschätzungen von Liegenschaften, I / 10
Verordnung über die Gebühren im Schatzungswesen, I / 4

Gesetz über die amtliche Schätzung des unbeweglichen Vermögens (Schätzungsgesetz; SRL Nr. 626)

I. Allgemeine Bestimmungen

§ 1 Sachlicher Geltungsbereich

Nach diesem Gesetz werden ermittelt:

1. der Katasterwert als Grundlage für den Steuerwert des unbeweglichen Vermögens (§§ 3 - 25);
2. die nach dem Bundesgesetz über das bürgerliche Bodenrecht (BGBB) zu ermittelnden Grundstückswerte und Anrechnungswerte des Betriebsinventars;
3. die folgenden im Schweizerischen Zivilgesetzbuch vorgesehenen Werte:
 - a. der für die Erbteilung massgebende Anrechnungswert der Grundstücke (Art. 617 und 618 ZGB);
 - b. die Belastungsgrenze für die Errichtung von Gülten (Art. 848 ZGB);
 - c. der durchschnittliche Jahresertrag eines landwirtschaftlichen Gewerbes oder Grundstückes bei Bildung einer Ertragsgemeinderschaft (Art. 347 ZGB);
4. der Verkehrswert des unbeweglichen Vermögens, sofern er von einer kantonalen oder kommunalen Behörde verlangt wird. Ausgeschlossen sind Fälle, in denen ein Enteignungsverfahren eingeleitet werden kann.

§ 2 Begriffsbestimmungen

¹Das Gesetz verwendet zivilrechtliche Begriffe wie Grundeigentum, Grundstück, Bestandteil und Zugehör im Sinne des Schweizerischen Zivilgesetzbuches.

²Als Bauten gelten alle mit dem Boden verbundenen Erzeugnisse von Handwerk und Technik, wie namentlich Werke des Hoch- und Tiefbaus.

³Bei Dauerbauten besteht die Absicht ihrer bleibenden Verbindung mit dem Boden; fehlt diese Absicht, so handelt es sich um Fahrnisbauten (Art. 677 ZGB).

§ 2a Zuständigkeit in den Gemeinden

Sofern dieses Gesetz und die rechtsetzenden Erlasse der Gemeinde nichts anderes regeln, ist die für das Schatzungswesen zuständige Stelle der Gemeinde der Gemeinderat.

II. Katasterschätzung

1. Begriff und Gegenstand

§ 3 Begriff

Der Wert des unbeweglichen Vermögens wird durch eine amtliche Schätzung (Katasterschätzung) festgestellt.

§ 4 Unbewegliches Vermögen

¹Unbewegliches Vermögen sind die Grundstücke samt Bestandteilen, Rechten und Lasten. Können Dauerbauten sowie nutzbar gemachte Wasserkräfte und Naturvorteile nicht in die Schätzung eines Grundstücks einbezogen werden, so sind sie wie Grundstücke als selbständige Schätzungsgegenstände zu schätzen.

²Bei besonderen Verhältnissen können Boden und Dauerbauten auch dann getrennt geschätzt werden, wenn diese nach Zivilrecht Bestandteil des Bodens bilden.

§ 5

aufgehoben

§ 6

aufgehoben

2. Festsetzung und Abänderung der Katasterwerte

§ 7 Schätzung von Amtes wegen oder auf Antrag

¹Die Katasterschätzung wird unter Vorbehalt von Absatz 2 von Amtes wegen durchgeführt.

²Nur auf Antrag des Eigentümers oder einer Behörde werden geschätzt:

- a. unproduktiver Boden;
- b. Liegenschaften des Bundes, des Kantons und der Gemeinden, die unmittelbar öffentlichen Zwecken dienen, wie Verwaltungsgebäude, Schulhäuser, öffentliche Strassen, Wege und Plätze, Brücken;
- c. Liegenschaften und Bauten, die ausschliesslich kirchlichen Zwecken dienen, wie Kirchen, Kapellen, Klostergebäude;
- d. Friedhöfe;
- e. dem Bahnbetrieb dienende Anlagen der Schweizerischen Bundesbahnen;
- f. militärische Anlagen.

§ 8 Neuschätzung

¹Die Katasterwerte werden laufend nach einer vom Finanzdepartement bestimmten Reihenfolge neu festgesetzt.

²Jeder Schätzungsgegenstand soll spätestens 15 Jahre nach Inkrafttreten seines Katasterwertes neu geschätzt werden.

³Der neue Katasterwert wird in Kraft gesetzt auf den Zeitpunkt der Eröffnung des Verfahrens.

§ 9 Revisionsschätzung

¹Der Katasterwert eines Schätzungsgegenstandes ist in folgenden Fällen durch eine Revisionsschätzung neu festzusetzen:

- a. bei wesentlicher Veränderung der für die Bewertung massgebenden tatsächlichen Verhältnisse;
- b. bei Wegfall der Voraussetzungen für eine Ertrags- oder Verkehrswertschätzung.

²Der Regierungsrat regelt den Umfang der Revisionsschätzung.

³Der neue Katasterwert wird in Kraft gesetzt auf den Zeitpunkt, da der Revisionsgrund eingetreten ist.

§ 10 Berichtigung

¹Erweist sich ein Katasterwert wegen Nichtbeachtung wesentlicher Tatsachen oder infolge unrichtiger Rechtsanwendung in erheblichem Mass als unrichtig, so ist er neu festzusetzen.

²Der neue Katasterwert wird in Kraft gesetzt auf den Zeitpunkt der Eröffnung des Verfahrens.

§ 11 Allgemeine Anpassung der Katasterwerte

¹Wenn der Wert des unbeweglichen Vermögens sich allgemein wesentlich verändert, können die Katasterwerte ohne Neuschätzung den neuen Verhältnissen angepasst werden, wobei darauf Rücksicht zu nehmen ist, wie weit die einzelnen Katasterwerte den neuen Verhältnissen schon entsprechen.

²Die allgemeine Anpassung der Katasterwerte erfolgt gestützt auf ein Dekret, das dem fakultativen Referendum unterliegt.

§ 12 Schätzungsverteilung

Werden die Grenzen von Grundstücken durch Teilung, Vereinigung oder sonstwie verändert, ohne dass ein Revisionsgrund eintritt, sind die Katasterwerte der beteiligten Grundstücke auf die neuen Flächen ihrem Wert entsprechend zu verteilen.

3. Bewertungsvorschriften

§ 13

aufgehoben

§ 14 Landwirtschaftliche Grundstücke

a. Begriff

¹Als landwirtschaftlich im Sinn dieses Gesetzes gilt ein Grundstück, wenn sein Erwerbspreis oder Anrechnungswert bei der letzten Handänderung durch die landwirtschaftliche Bewirtschaftung bestimmt wurde und wenn es landwirtschaftlich genutzt wird.

²Wird die landwirtschaftliche Nutzung weniger als sechs Jahre unterbrochen, gilt das Grundstück weiterhin als landwirtschaftlich gemäss Absatz 1.

§ 15

b. Bewertung

¹Der Katasterwert landwirtschaftlicher Grundstücke ist nach dem Ertragswert festzusetzen.

²Der Ertragswert ist nach den für die bundesrechtlichen Schätzungen geltenden Vorschriften zu ermitteln.

§ 16 Waldungen

¹Der Katasterwert der Waldungen entspricht dem nach forstwirtschaftlichen Grundsätzen berechneten Ertragswert.

²Der Ertragswert ist nach den für die bundesrechtlichen Schätzungen geltenden Vorschriften zu ermitteln.

³Soweit erforderlich, erlässt der Regierungsrat ergänzende Vorschriften.

§ 17 Nichtlandwirtschaftliche Grundstücke

Der Katasterwert der nichtlandwirtschaftlichen Grundstücke entspricht dem Verkehrswert.

§ 18 Verkehrswert

¹Der Verkehrswert eines Schätzungsgegenstandes entspricht dem durchschnittlichen Wert, der nach den Ergebnissen des Grundstückverkehrs Schätzungsgegenständen von gleicher oder ähnlicher Lage und Beschaffenheit während einer angemessenen Zeitspanne zukommt.

²Die unter dem Einfluss ungewöhnlicher oder persönlicher Verhältnisse erzielten Preise (z.B. Kauf unter Verwandten; Liebhaber- oder ähnliche Ausnahmepreise) sind nicht zu berücksichtigen.

§ 19 Realwert

Der Realwert setzt sich zusammen aus dem Verkehrswert des Bodens und den Anlagekosten der Bauten und Umgebungsarbeiten, berechnet auf den Zeitpunkt der Schätzung (Zeitbauwert).

§ 20 Ertragswert

¹Der Ertragswert überbauter Grundstücke, die nach § 14 nicht als landwirtschaftlich gelten, entspricht dem kapitalisierten jährlichen Rohertrag.

²Als Rohertrag gelten die auf längere Zeit erzielbaren Einkünfte ohne Abzug der Unterhalts- und Verwaltungskosten, der Zinsen für Eigen- und Fremdkapital, der Abschreibungen und der Steuern.

³Die dem Eigenbedarf des Eigentümers dienenden Nutzungen werden zu einem mittleren Verkehrswert in den massgebenden Rohertrag einbezogen.

⁴Der Kapitalisierungssatz ist unter Berücksichtigung der Unterhalts- und Verwaltungskosten, der Zinsen für Eigen- und Fremdkapital, der Entwertung und der Steuern festzusetzen.

§ 21

aufgehoben

§ 22 Bauten auf fremdem Boden

Auf fremdem Boden errichtete Bauten werden unter Berücksichtigung der besonderen Verhältnisse nach den §§ 15 oder 17 geschätzt.

§ 23

aufgehoben

§ 24 Zusammengesetzte Schätzungsgegenstände

Ist ein Schätzungsgegenstand aus verschiedenartigen Teilen zusammengesetzt oder wird er verschiedenartig genutzt, sind die Teile beziehungsweise die Nutzungen nach den für sie zutreffenden Bewertungsvorschriften zu schätzen.

§ 25 Betriebseinheiten

¹Bilden mehrere Grundstücke des gleichen Eigentümers eine betriebswirtschaftliche Einheit, so sind sie, wenn nicht besondere Gründe eine Ausnahme rechtfertigen, gesamthaft zu schätzen.

²Der Gesamtwert ist auf die einzelnen Grundstücke ihrem Wert entsprechend zu verteilen.

III. Bundesrechtliche Schätzungen

§ 26 Anwendbares Recht

Auf die bundesrechtlichen Schätzungen (§ 1 Ziff. 2 und 3) finden die Vorschriften über die Katasterschätzung sinngemäss Anwendung, soweit das Bundesrecht nichts Abweichendes vorschreibt.

§ 27

aufgehoben

IV. Behörden und Verfahren

1. Behörden

§ 28 Aufsichtsbehörden

¹Der Regierungsrat regelt durch Verordnung die Behördenorganisation, die Bewertung und das Verfahren im Rahmen dieses Gesetzes.

²Das Finanzdepartement erlässt Weisungen, die eine in der Regel gleichzeitige Ermittlung der Gebäudeversicherungswerte und der Katasterwerte sicherstellen.

§ 29 Abteilung Immobilienbewertung der Dienststelle Steuern

¹Die Abteilung Immobilienbewertung der Dienststelle Steuern besorgt alle Aufgaben im Schätzungswesen, die nicht durch Gesetz oder Verordnung einer andern Behörde oder Amtsstelle übertragen sind.

²Die Abteilung Immobilienbewertung der Dienststelle Steuern sorgt insbesondere für die einheitliche Anwendung der Bewertungsvorschriften durch die Schätzungsbehörden.

§ 30 Schätzungsbehörden

¹Der Regierungsrat teilt den Kanton in Schätzungskreise ein.

²Die Schätzungen werden unter Vorbehalt von Absatz 3 durch Kommissionen oder Einzelschätzer vorgenommen, die vom Regierungsrat für die Amtsdauer der administrativen Behörden gewählt werden. Die Gemeinde wählt Sachverständige, die bei den Schätzungen mitwirken; wählbar sind auch Mitglieder des Gemeinderates.

³Der Regierungsrat kann durch Verordnung auch der Abteilung Immobilienbewertung der Dienststelle Steuern und der Gebäudeversicherung Schätzungsaufgaben übertragen.

§ 31

aufgehoben

2. Verfahren

§ 32 Örtliche Zuständigkeit

¹Örtlich zuständig sind die Gemeinde und die Schatzungsbehörden des Schatzungskreises, in welchen der Schatzungsgegenstand gelegen ist.

²Liegt der Schatzungsgegenstand in mehr als einer Gemeinde oder in mehr als einem Schatzungskreis, so richtet sich die örtliche Zuständigkeit nach dem Standort der Wohngebäude, der wichtigsten Bauten oder, wenn solche fehlen, nach der grösseren Fläche.

³In Zweifelsfällen entscheidet die Steuerverwaltung endgültig über die örtliche Zuständigkeit.

§ 33 Parteien

¹Parteien sind bei der Katasterschätzung der Eigentümer, der Nutzniesser und, soweit sie Einsprache oder Beschwerde erheben, die Gemeinde und die Steuerverwaltung.

²Bei den bundesrechtlichen Schätzungen bestimmt sich die Parteistellung nach dem Bundesrecht.

§ 34 Auskunftspflicht

¹Die Amtsstellen des Kantons und der Gemeinden haben den am Schätzungsverfahren beteiligten Behörden und Amtsstellen auf ihr Verlangen Einsicht in sachdienliche Unterlagen zu gewähren. Sie können vom Regierungsrat verhalten werden, bestimmte von ihm bezeichnete Tatsachen von sich aus kostenlos zu melden.

²Die Parteien haben den beteiligten Schätzungsbehörden und Amtsstellen die gewünschten sachdienlichen Auskünfte zu erteilen. Sie haben auf Verlangen ihre Angaben glaubhaft zu machen und den Augenscheinverhandlungen beizuwohnen.

§ 35 Mitwirkung der Gebäudeversicherung

Die Gebäudeversicherung stellt der Abteilung Immobilienbewertung der Dienststelle Steuern die Unterlagen zur Ermittlung der Bauwerte zur Verfügung und meldet ihm die Neubauten und baulichen Veränderungen.

§ 36 Meldung der Revisionsgründe

¹Der Eigentümer hat den Eintritt eines Revisionsgrundes nach § 9 der Gemeinde zu melden, welche die Anzeige mit ihrem Bericht an die Abteilung Immobilienbewertung der Dienststelle Steuern weiterleitet.

²Wenn die Gemeinde einen Revisionsgrund feststellt, hat sie ihn von Amtes wegen der Abteilung Immobilienbewertung der Dienststelle Steuern zu melden.

³Die Gemeinde prüft alljährlich, ob alle erforderlichen Revisions-schätzungen durchgeführt wurden, und erstattet hierüber der Abteilung Immobilienbewertung der Dienststelle Steuern Bericht.

§ 37 Augenschein, rechtliches Gehör

¹Die Schätzungen werden in der Regel aufgrund eines Augenscheins vorgenommen.

²Die Parteien sind berechtigt, sich zur Schätzung zu äussern und am Augenschein teilzunehmen.

§ 38 Eröffnung des Schätzungsverfahrens

¹Die Katasterschätzung erfolgt von Amtes wegen oder auf Antrag, die übrigen Schätzungen werden auf Antrag vorgenommen.

²Das Begehren um Vornahme einer Schätzung ist schriftlich bei der Abteilung Immobilienbewertung der Dienststelle Steuern einzureichen. Vorbehalten bleibt § 36 Absatz 1.

³Sind die Voraussetzungen für die Vornahme einer Schätzung erfüllt, so beauftragt die Abteilung Immobilienbewertung der Dienststelle Steuern die zuständige Behörde mit der Schätzung oder führt diese nach § 30 Absatz 3 selber durch. Die Parteien erhalten ein Doppel des Schätzungsauftrages.

§ 39

aufgehoben

§ 40

aufgehoben

§ 41

aufgehoben

§ 42 Rechtsmittel

¹Gegen den Entscheid der Schatzungsbehörde ist die Einsprache und gegen den Einspracheentscheid die Beschwerde an das Verwaltungsgericht zulässig. Ausgenommen sind Fälle des § 1 Ziffer 4.

²In Beschwerdefällen steht dem Verwaltungsgericht auch die Ermessenskontrolle zu.

§ 43

aufgehoben

§ 44

aufgehoben

§ 45 Grundlage für die Pfandhaftverteilung

¹Die Gemeinde ist zuständig für die Aufteilung des Katasterwertes zuhanden des Grundbuchamtes bei Teilverkauf oder Zerstückelung eines Grundstücks gemäss Artikel 833 Absatz 1 ZGB.

²Eigentümer, Nutzniesser und die Abteilung Immobilienbewertung der Dienststelle Steuern können gegen die Schatzungsverteilung Einsprache und gegen den Einspracheentscheid Verwaltungsgerichtsbeschwerde erheben.

³Die Gemeinde kann die Schatzungsverteilung der Abteilung Immobilienbewertung der Dienststelle Steuern übertragen. In diesem Fall ist die Gemeinde einsprache- und beschwerdeberechtigt.

§ 46 Öffentlichkeit der Schatzungsakten

¹Die Abteilung Immobilienbewertung der Dienststelle Steuern und die Gemeinden erteilen auf Verlangen Auskunft über den geltenden Kataster- oder Schätzungswert eines näher zu bezeichnenden Schatzungsgegenstandes.

²Wer ein berechtigtes Interesse glaubhaft macht, kann bei der Abteilung Immobilienbewertung der Dienststelle Steuern das Schätzungsprotokoll eines näher zu bezeichnenden Schatzungsgegenstandes einsehen oder eine Abschrift verlangen. Das gleiche Recht steht dem Eigentümer und seinen Bevollmächtigten zu.

V. Gebühren und Schatzungskosten

§ 47 Gebührenpflicht

¹Die Katasterschätzung ist unter Vorbehalt der nachstehenden Ausnahmen für den Eigentümer gebührenfrei.

²Der Eigentümer hat für die Katasterschätzung eine Gebühr zu entrichten:

- a. wenn seine Anträge im Einsprache- oder Beschwerdeverfahren ganz oder teilweise abgewiesen werden oder wenn er die angefochtene Schätzung anerkennt;
- b. wenn auf sein Begehren die Schätzung in einem beschleunigten Verfahren durchgeführt wird;
- c. wenn gestützt auf § 7 Absatz 2 auf sein Begehren der Katasterwert festgesetzt wird.

³Die Parteien haben für Schätzungen nach Zivilgesetzbuch und dem Bundesgesetz über das bäuerliche Bodenrecht (§ 1 Ziff. 2 und 3 sowie § 45) eine Gebühr zu entrichten, desgleichen die gesuchstellende Behörde für Verkehrswertschätzungen (§ 1 Ziff. 4).

⁴Die Abteilung Immobilienbewertung der Dienststelle Steuern und die Gemeinden erheben für Auskünfte, Gewährung von Akteneinsicht und Auszüge eine Gebühr.

§ 48 Gebührentarif und Gebührenbezug

¹Die Spruchgebühren im Schätzungsverfahren betragen:

- a. für Katasterschätzungen im beschleunigten Verfahren CHF 120.– bis CHF 2'500.–;
- b. für die Ermittlung der Schätzungswerte nach Bundesgesetz über das bäuerliche Bodenrecht CHF 200.– bis maximal 1,875 Promille des zu ermittelnden Schätzungswertes;
- c. für Schätzungen nach dem Zivilgesetzbuch CHF 300.– bis maximal 1,875 Promille des zu ermittelnden Schätzungswertes. Befinden sich mehrere Gebäude auf einem Grundstück, kann die Spruchgebühr für jedes zusätzliche Gebäude um höchstens 25 Prozent erhöht werden.

²Die Spruchgebühren im Einspracheverfahren betragen:

- a. für Katasterschätzungen CHF 50.– bis CHF 500.–;

- b. für Schätzungen nach dem Bundesgesetz über das bäuerliche Bodenrecht die Hälfte der für die Ermittlung des Schätzungswertes zu entrichtenden Gebühr;
- c. für Schätzungen nach dem Zivilgesetzbuch die Hälfte der für die Ermittlung des Schätzungswertes zu entrichtenden Gebühr.

³Die Spruchgebühren gemäss Absatz 2b und c können im Einzelfall je nach Arbeitsaufwand um höchstens 25 Prozent erhöht oder herabgesetzt werden.

⁴Alle Gebühren, ausgenommen die in § 47 Absatz 4 vorgesehenen Gebühren der Gemeinden, fallen in die Staatskasse.

⁵Näheres regelt der Regierungsrat durch Verordnung. Er ist insbesondere befugt, die Ansätze gemäss den Absätzen 1 und 2 der Geldwertveränderung anzupassen.

§ 49 Kostenverteilung zwischen Staat und Gemeinden

¹Von den Kosten der Katasterschätzung tragen die Gemeinden neben ihren Aufwendungen auch die Aufwendungen für die Tätigkeit ihrer Sachverständigen.

²Der Staat trägt alle übrigen Kosten des Schätzungswesens.

VI. Einführungs- und Schlussbestimmungen

§ 50

aufgehoben

§ 51 Abänderung des Gesetzes betreffend Einführung des ZGB

¹§ 105 des Gesetzes betreffend die Einführung des Schweizerischen Zivilgesetzbuches vom 10. Dezember 1907 im Kanton Luzern vom 21. März 1911 wird aufgehoben.

²§ 84 dieses Gesetzes soll lauten:

¹In jedem Amt besteht eine Kommission für bäuerliches Erbrecht mit folgenden Befugnissen:

1. Bestimmung des Übernehmers eines landwirtschaftlichen Gewerbes im Sinn des Artikels 621 ZGB;
2. Entscheid über die Teilung landwirtschaftlicher Gewerbe und Bestimmung des Übernehmers im Sinn des Artikels 621ter ZGB;

3. Entscheid über die Zuweisung, Veräusserung oder Abtrennung von Nebengewerben im Sinn des Artikels 625 ZGB.

²Die Entscheide der Kommission können innert 30 Tagen durch Klage beim ordentlichen Richter angefochten werden. Ein Sühneversuch findet nicht statt.

³Die in den Artikeln 347, 617 - 620 und 625 ZGB vorgesehenen Schätzungen werden nach den Vorschriften des Schätzungsgesetzes durchgeführt.

³§ 85 dieses Gesetzes soll lauten:

¹Die Kommissionen für bäuerliches Erbrecht verhandeln und entscheiden in Dreierbesetzung.

²Das Obergericht wählt für die Amtsdauer der gerichtlichen Behörden den Präsidenten, ein ständiges Mitglied und zwei Ersatzmänner.

³Das dritte Mitglied wird von Fall zu Fall vom Gemeinderat jener Gemeinde ernannt, in der das landwirtschaftliche Gewerbe gelegen ist.

⁴Das Obergericht regelt das Verfahren durch Verordnung.

§ 52

aufgehoben

§ 53 Inkrafttreten

¹Die Absätze 2 - 5 von § 50 des Gesetzes treten auf den 1. September 1961 in Kraft, die übrigen Bestimmungen auf den 1. Januar 1962.

²Das Gesetz ist zu veröffentlichen.

Übergangsbestimmung der Änderung vom 21. Juni 1988

Die aufgrund des bisherigen Rechts festgesetzten Katasterwerte bleiben in Kraft, bis sie nach den Vorschriften des geänderten Gesetzes neu festgelegt werden.

Vollziehungsverordnung zum Gesetz über die amtliche Schätzung des unbeweglichen Vermögens (Schätzungsverordnung; SRL Nr. 627)

I. Katasterschätzung

1. Schätzungsgegenstand

§ 1 Bauten und Naturvorteile auf fremdem Boden

¹Dauerbauten sowie Wasserkräfte und Naturvorteile, die auf fremdem Boden gestützt auf selbständige und dauernde, als Grundstücke eingetragene Bau- und Quellenrechte errichtet oder genutzt werden, sind als selbständige Grundstücke zu schätzen.

²Beruhem solche Dauerbauten, Wasserkräfte und Naturvorteile auf Grunddienstbarkeiten (Überbau, usw.), so sind sie in die Schätzung der berechtigten Grundstücke einzubeziehen.

³Als selbständige Gegenstände sind sie zu schätzen, wenn sie sich auf persönliche, nicht als Grundstücke eingetragene Dienstbarkeiten oder auf obligatorische Vereinbarungen (§ 4 Abs. 2 SchG) abstützen. Kleinbauten werden nur auf Antrag als selbständige Gegenstände geschätzt.

§ 2 Rechte und Lasten

¹Rechte und Lasten aufgrund des zivilen und öffentlichen Rechtes sind unter Vorbehalt von Absatz 2 nur zu berücksichtigen, wenn sie für den Wert der Grundstücke von Bedeutung sind.

²Nicht zu berücksichtigen sind:

- a. Personaldienstbarkeiten und -grundlasten wie Nutzniessungs-, Wohn- und Schleissrechte,
- b. im Grundbuch vorgemerkte persönliche Rechte (Art. 959 ZGB),
- c. Grundpfandrechte.

2. Revisions-schätzung

§ 3 Voraussetzungen der Revisions-schätzung

¹ Revisionsgründe gemäss § 9 Absatz 1 des Schätzungsgesetzes sind insbesondere:

- a. Meliorationen, Güterzusammenlegungen, Entwässerungen, Aufforstungen, Rodungen, Verbauungen, natürliche Erdbewegungen,
- b. Errichtung, Ausbau, Umbau oder Abbruch von Dauerbauten,
- c. Änderung der Erschliessung durch Strassen, Kanalisationen und Leitungen,
- d. Handänderungen von landwirtschaftlichen Grundstücken gemäss § 14 des Schätzungsgesetzes zu einem nicht durch die landwirtschaftliche Nutzung bestimmten Erwerbspreis oder Anrechnungswert,
- e. Aufgabe der land- oder forstwirtschaftlichen Nutzung; wird die landwirtschaftliche Nutzung weniger als sechs Jahre unterbrochen, ist kein Revisionsgrund gegeben,
- f. Teilung oder Vereinigung von Grundstücken, sofern diese dadurch in ihrer Gesamtheit eine Wertveränderung erfahren,
- g. Aufnahme der Ausbeutung von Naturvorteilen, Errichtung von Deponien, Rekultivierungen,
- h. Begründung oder Aufhebung von Baurechten, Stockwerkeigentum oder selbständigem Miteigentum.

² Hat sich der Real- oder Ertragswert um weniger als 5 Prozent verändert, ist in der Regel keine Revisions-schätzung vorzunehmen.

§ 4 Umfang der Schätzung

¹ Bei der Revisions-schätzung ist der Katasterwert in der Regel von Grund auf neu zu ermitteln.

² Bei nichtlandwirtschaftlichen Schätzungsgegenständen sind Wertfaktoren aus früheren Schätzungen soweit als möglich zu übernehmen, wenn sich der Real- oder der Ertragswert um weniger als 30 Prozent verändert hat, die bisherige Nutzungsart beibehalten wird und die letzte umfassende Neu- oder Revisions-schätzung weniger als acht Jahre zurückliegt.

³ Bei landwirtschaftlichen Schätzungsgegenständen sind Wertfaktoren aus früheren Schätzungen soweit als möglich zu übernehmen, wenn sich der Ertragswert des Betriebs, zu dem sie gehören, durch den Revisionsgrund um weniger als 30 Prozent verändert hat, die bisherige Nutzungsart beibehalten wird und die letzte umfassende Neu- oder Revisions-schätzung weniger als acht Jahre zurückliegt.

⁴Bei Revisions-schätzungen gemäss den Absätzen 2 und 3 beginnt die Frist von § 8 Absatz 2 SchG nicht neu zu laufen.

3. Bewertung

§ 5 Stichtag

Massgebend für die Bewertung sind die Verhältnisse (Zustand, Nutzung, usw.) im Zeitpunkt, auf den der neue Katasterwert in Kraft zu setzen ist (§ 8 Abs. 3, § 9 Abs. 3, § 10 Abs. 2 SchG).

§ 6 Nichtlandwirtschaftliche Grundstücke

a. Schätzungsgrundsätze

¹Der Katasterwert nichtlandwirtschaftlicher Grundstücke wird nach den anerkannten Regeln der Schätzungstechnik unter Verwendung von pauschalen Bewertungsansätzen aus Real- und Ertragswert ermittelt.

²Unüberbaute Grundstücke oder Grundstücke mit öffentlichen, gewerblichen oder industriellen Bauten, deren Ertragswert nicht zuverlässig ermittelt werden kann, sind auf der Grundlage des Realwertes zu schätzen.

³Dabei sind die Weisungen der Abteilung Immobilienbewertung der Dienststelle Steuern, die vom Finanzdepartement zu genehmigen sind, zu beachten.

§ 7

b. Verkehrswert des Bodens

¹Der Verkehrswert nichtlandwirtschaftlicher Grundstücke ohne Bauten ist aufgrund von Vergleichspreisen und -werten der letzten fünf Jahre vor dem Stichtag (§ 5) unter Berücksichtigung der Ortsplanung festzulegen.

²Der Verkehrswert des Bodens nichtlandwirtschaftlicher Grundstück mit Bauten wird sinngemäss nach Absatz 1 geschätzt. Fehlen vergleichbare Preise und Werte, wird der Bodenwert nach der Lageklassenmethode ermittelt.

³Steht der nach Absatz 2 festgestellte Bodenwert in einem offenbaren Missverhältnis zum Verkehrswert des Bodens, den das Grundstück in unüberbautem Zustand aufweisen würde (z.B. Abbruchobjekt), ist der Bodenwert nach Absatz 1 zu ermitteln, wobei die Abbruchkosten von Bauten in Abzug zu bringen sind.

§ 8

c. Kleinbauten unter CHF 5'000.–

Bei der Bewertung nichtlandwirtschaftlicher Grundstücke (§§ 17 - 20 SchG) fallen Kleinbauten, deren Neubauwert gemäss Gebäudeschätzung gesamthaft weniger als CHF 5'000.– beträgt, ausser Betracht.

§ 9

d. Kleinbauten von CHF 5'000.– bis CHF 50'000.–

Nichtlandwirtschaftliche Grundstücke mit Kleinbauten, deren Neubauwert gemäss Gebäudeschätzung gesamthaft CHF 5'000.– bis CHF 50'000.– beträgt, sind in der Regel nach dem Realwert (§ 19 SchG) zu schätzen.

§ 9 bis

§ 10 Land- und forstwirtschaftliche Grundstücke

¹Der Ertragswert land- und forstwirtschaftlicher Grundstücke (§§ 15 und 16 SchG) wird gemäss der Verordnung des Bundesrates über das bäuerliche Bodenrecht vom 4. Oktober 1993 und der dazugehörigen Schätzungsanleitung des Bundesrates in der jeweils geltenden Fassung ermittelt.

²Bei der Ermittlung des Ertragswertes forstwirtschaftlicher Grundstücke, die im Eigentum juristischer Personen stehen, ist zusätzlich deren Verwaltungsaufwand zu berücksichtigen; der Mindestertragswert pro Hektare beträgt CHF 100.–.

§ 11 Bauten auf fremdem Boden

¹Dauerbauten auf fremdem Boden (§ 1) sind ohne den Wert des von ihnen beanspruchten Bodens nach der auf sie anwendbaren Bewertungsvorschrift (§ 15 oder § 17 SchG) zu schätzen.

²Der Wert des beanspruchten Bodens ist nach § 7 Absatz 1 dieser Verordnung zu schätzen.

§ 11 bis**II. Organisation****§ 12**

Jede Gemeinde bildet einen Schatzungskreis (§ 30 Abs. 1 SchG).

§ 13 Erstinstanzliche Schatzungsbehörden

Erstinstanzliche Schatzungsbehörden für die Ermittlung der im Schatzungsgesetz vorgesehenen Werte sind:

- a. die Schätzer,
- b. die Schatzungsobmänner,
- c. die Schatzungskommissionen,
- d. die Abteilung Immobilienbewertung der Dienststelle Steuern

§ 14 Sachverständige der Gemeinden

Jede Gemeinde ernennt für die landwirtschaftlichen und die nichtlandwirtschaftlichen Grundstücke mindestens je einen Sachverständigen (§ 30 Abs. 2 SchG).

§ 15 Schätzer

- a. Ernennung, Zuteilung

¹Die Schätzer werden vom Regierungsrat für die Amtsdauer der administrativen Behörden ernannt.

²Die Abteilung Immobilienbewertung der Dienststelle Steuern teilt jedem Schatzungskreis (§ 12) die für die Schätzung der landwirtschaftlichen und nichtlandwirtschaftlichen Grundstücke notwendigen Schätzer zu.

³Bei der Zuteilung ist eine gleichmässige Belastung und ein rationeller Einsatz der Schätzer anzustreben.

§ 16

- b. Zuständigkeit

¹Der Schätzer ist zuständig für die Ermittlung des Katasterwertes bei Neuschätzungen (§ 1 Ziff. 1, § 8 SchG) und Revisionszuschätzungen (§ 9 SchG), sofern nicht die Schatzungskommission oder die Abteilung Immobilienbewertung der Dienststelle Steuern zuständig sind.

²Dem Schätzer steht bei den Schätzungen ein Sachverständiger der Gemeinde (§ 14) beratend zur Seite.

§ 16^{bis} Schätzungsobmänner

¹Das Finanzdepartement ernennt aus dem Kreis der Schätzer die Schätzungsobmänner.

²Die Schätzungsobmänner koordinieren zusätzlich die Katasterschätzungen in den zugeteilten Kreisen und erledigen die ihnen von der Abteilung Immobilienbewertung der Dienststelle Steuern zugewiesenen Aufgaben.

§ 17 Schatzungskommissionen

a. Zusammensetzung

¹Die Schatzungskommissionen werden von der Abteilung Immobilienbewertung der Dienststelle Steuern von Fall zu Fall zusammengesetzt.

²In der Regel bestehen die Schatzungskommissionen aus einem Beamten der Abteilung Immobilienbewertung der Dienststelle Steuern oder einem Schätzungsobmann als Präsident sowie einem Schätzer und einem Gemeindegachverständigen als Mitgliedern.

§ 18

b. Zuständigkeit

¹Die Schatzungskommission ist zuständig für die Ermittlung:

- a. des für die Erbteilung massgebenden Anrechnungswertes der Grundstücke (§ 1 Ziff. 3a SchG),
- b. der Grundstückswerte und Anrechnungswerte des Betriebsinventars (§ 1 Ziff. 2 SchG) gemäss dem Bundesgesetz über das bäuerliche Bodenrecht vom 4. Oktober 1993,
- c. des durchschnittlichen Jahresertrags eines landwirtschaftlichen Gewerbes oder Grundstücks bei Bildung einer Ertragsgemeinschaft (§ 1 Ziff. 3c SchG).

Unterabsatz d aufgehoben

²Die Schatzungskommission kann ferner im Einzelfall von der Abteilung Immobilienbewertung der Dienststelle Steuern für die Ermittlung des Katasterwertes eingesetzt werden, wenn besondere Fachkenntnisse erforderlich oder Gegenstände von ausserordentlich hohem Wert zu schätzen sind.

§ 19 Abteilung Immobilienbewertung der Dienststelle Steuern

¹Die Abteilung Immobilienbewertung der Dienststelle Steuern ist gemäss § 30 Absatz 3 des Schatzungsgesetzes zuständig für die Ermittlung:

- a. des Katasterwertes im beschleunigten Verfahren (§ 47 Abs. 2b SchG),
- b. des Katasterwertes bei Neu- und Revisionsschätzungen, sofern sich der neue Katasterwert aufgrund der Akten feststellen lässt,
- c. des Katasterwertes bei Berichtigungen (§ 10 SchG),

Unterabsatz d aufgehoben

e. der Belastungsgrenze für die Errichtung von Gülten (§ 1 Ziff. 3b SchG).

²Die Abteilung Immobilienbewertung der Dienststelle Steuern kann auch Katasterwerte im ordentlichen Verfahren ermitteln.

³Der Abteilung Immobilienbewertung der Dienststelle Steuern steht bei der Durchführung eines Augenscheins ein Sachverständiger der Gemeinde beratend zur Seite.

§ 20

aufgehoben

§ 21 Ausstand, Stellvertretung

¹Schätzer, Schatzungsobmänner, Mitglieder von Schatzungskommissionen, Angestellte der Abteilung Immobilienbewertung der Dienststelle Steuern, Gemeindegeschäftsverwalter sowie andere zu den Schätzungen beigezogene Sachverständige haben nach den Bestimmungen des Gesetzes über die Verwaltungsrechtspflege vom 3. Juli 1972 in Ausstand zu treten.

²Bei Ausstand oder Verhinderung ordnet die Abteilung Immobilienbewertung der Dienststelle Steuern oder der Schatzungsobmann die notwendige Stellvertretung an.

§ 22 Schweigepflicht

Alle Personen, die in amtlicher Eigenschaft an Schätzungen teilnehmen, haben über die dabei gemachten Wahrnehmungen gegenüber Dritter Stillschweigen zu bewahren.

§ 23

aufgehoben

III. Verfahren bei der Katasterschätzung

§ 24 Eröffnung des Schätzungsverfahrens

Die Abteilung Immobilienbewertung der Dienststelle Steuern eröffnet das Schätzungsverfahren durch Zustellung des Schätzungsauftrags an die Schätzungsbehörde und die Parteien.

§ 25 Schätzungsauftrag

Im Schätzungsauftrag sind anzugeben:

- a. die Art der vorzunehmenden Schätzung (Neuschätzung, Revisionschätzung, Berichtigung),
- b. der Schätzungsgegenstand,
- c. die beauftragte Schätzungsbehörde unter Hinweis auf das Recht, innert fünf Tagen seit Zustellung des Schätzungsauftrags der Abteilung Immobilienbewertung der Dienststelle Steuern Ausstands- oder Ablehnungsgründe gemäss § 21 Absatz 1 zu melden,
- d. der Zeitpunkt, auf den der neue Katasterwert in Kraft tritt (§§ 8 - 10 SchG).

§ 26 Augenschein

¹Die Schätzungsbehörde, bei Kommissionen deren Präsident, hat den Zeitpunkt eines Augenscheins den Parteien rechtzeitig mitzuteilen unter Hinweis auf ihr Recht, daran teilzunehmen.

²aufgehoben

§ 27 Protokoll

¹Die Schätzungsbehörde hat über die Schätzung auf amtlichem Formular ein Protokoll aufzunehmen, das die Nachprüfung des Schätzungsergebnisses erlaubt.

²Das Protokoll ist mit den übrigen Akten unverzüglich der Abteilung Immobilienbewertung der Dienststelle Steuern zuzustellen, sofern dieses nicht selbst die Schätzung vorgenommen hat.

§ 28 Schätzungsentscheid

¹Die Abteilung Immobilienbewertung der Dienststelle Steuern eröffnet den Parteien und der Gemeinde das Ergebnis der Schätzung in einem schriftlichen Entscheid.

²Der Entscheid enthält den Katasterwert, das Datum seiner Inkraftsetzung, den Grund seiner Änderung, das Datum des Entscheids und seines Versands sowie eine Rechtsmittelbelehrung. Zudem ist auf das Recht zur Akteneinsicht gemäss § 32 hinzuweisen.

§ 29 Einsprache

¹Die Einsprache ist schriftlich, begründet und mit einem Antrag versehen bei der Abteilung Immobilienbewertung der Dienststelle Steuern einzureichen.

²Sofern die Abteilung Immobilienbewertung der Dienststelle Steuern nicht selbst die Schätzung vorgenommen hat, übermittelt es die Einsprache der zuständigen Schätzungsbehörde zur Behandlung.

§ 30 Einspracheverfahren

¹Bei der Behandlung der Einsprache wirkt ein Angestellter der Abteilung Immobilienbewertung der Dienststelle Steuern oder ein Schätzungsobmann beratend mit.

²Im übrigen gelten die gleichen Bestimmungen wie für das Schätzungsverfahren (§§ 26 und 27).

§ 31 Eröffnung des Einspracheentscheids

¹Die Abteilung Immobilienbewertung der Dienststelle Steuern eröffnet den Parteien und der Gemeinde den Einspracheentscheid der Schätzungsbehörde.

²Im Entscheid ist auf das Recht zur Akteneinsicht (§ 32) und das Beschwerderecht hinzuweisen.

³Wenn der Einsprecher die angefochtene Schätzung unterschriftlich anerkennt, erklärt die Abteilung Immobilienbewertung der Dienststelle Steuern die Einsprache als erledigt und macht hievon den Parteien und der Gemeinde Mitteilung.

§ 32 Akteneinsicht

¹Die Parteien können bei der Abteilung Immobilienbewertung der Dienststelle Steuern die Schätzungsakten jederzeit einsehen oder Kopien derselben verlangen.

²aufgehoben

§ 33 Zustellung an die Parteien

Für die Zustellung von Schätzungsaufträgen, Mitteilungen und Entscheiden an die Parteien kann die Abteilung Immobilienbewertung der Dienststelle Steuern die Mithilfe der Gemeinden in Anspruch nehmen.

§ 34 Beschleunigte Revisions-schätzung

¹Die Parteien können bei der Anzeige eines Revisionsgrunds (§ 36 Abs. 1 SchG) die Revisions-schätzung im beschleunigten Verfahren verlangen (§ 47 Abs. 2b SchG).

²Die Abteilung Immobilienbewertung der Dienststelle Steuern erledigt solche Schätzungen unter Zuerkennung zeitlicher Priorität.

§ 35

aufgehoben

IV. Nachführung der Katasterschätzungsakten

§ 36 Meldung

a. Mutationen

¹Die Grundbuchämter bzw. Hypothekarkanzleien melden der Abteilung Immobilienbewertung der Dienststelle Steuern auf amtlichem Formular alle eingetragenen Handänderungen und Änderungen von Grundstücksgrenzen (Art. 85 - 97 Grundbuchverordnung vom 22. Februar 1910) sowie die Begründung und Aufhebung von Baurechten, Stockwerkeigentum und selbständigem Miteigentum.

²Die Nachführungsgeometer haben der Abteilung Immobilienbewertung der Dienststelle Steuern auf Kosten des Auftraggebers ein Doppel der Mutationspläne unter Angabe der Kulturarten und ihrer Masse zuzustellen.

§ 37

aufgehoben

§ 38

b. Schätzungsentscheide

Die Abteilung Immobilienbewertung der Dienststelle Steuern meldet den Grundbuchämtern bzw. den Hypothekarkanzleien die rechtskräftigen Schätzungsentscheide von Neu- und Revisions-schätzungen, von Berichtigungen sowie Schätzungen nach dem Bundesgesetz über das bürgerliche Bodenrecht.

§ 39

c. Schätzungsaufteilungen

¹Die Gemeinden melden den Grundbuchämtern die gemäss § 45 SchG vorgenommenen Schätzungsaufteilungen.

²Soweit diese Aufgabe der Abteilung Immobilienbewertung der Dienststelle Steuern übertragen worden ist (§ 45 Abs. 3 SchG), obliegt dieser die Meldepflicht.

§ 40 Aufbewahren der Schätzungsakten

¹Die Abteilung Immobilienbewertung der Dienststelle Steuern bewahrt sämtliche Schätzungsakten auf.

²Die Gemeinden haben für ihre Gemeinde die in Kraft stehenden Schätzungsentscheide und -verteilungen in übersichtlicher Anordnung aufzubewahren.

V. Schlussbestimmungen

§ 41 Aufhebung bisherigen Rechts

Mit dem Inkrafttreten dieser Verordnung werden alle widersprechenden Bestimmungen aufgehoben, insbesondere:

1. Verordnung über die Neuschätzung der Grundstücke vom 16. Juli 1953,
2. Verordnung über die Revisionsschätzung der Grundstücke vom 21. Juni 1957,
3. Verordnung über die amtliche Schätzung für die Errichtung von Gülten vom 20. Mai 1947,
4. Verordnung über die Abänderung der Katasterwerte nach § 50 des Schätzungsgesetzes vom 12. Oktober 1961,
5. Beschluss betreffend Vornahme der Kataster-Revisionsschätzungen und die Aufteilung der Katasterschätzungen bei Handänderungen nach Inkrafttreten der Verordnung über die Neuschätzung der Grundstücke vom 16. Juli 1953, vom 30. Oktober 1953,
6. Beschluss über die Organisation des Schätzungswesens vom 4. Januar 1962,
7. Beschluss über die Schätzung von Fahrnis- und Reversbauten vom 20. Oktober 1958.

§ 42 Inkrafttreten

Diese Verordnung tritt am 1. August 1967 in Kraft. Sie ist zu veröffentlichen.

Übergangsbestimmung der Änderung vom 30. Mai 1989

Bei Verfahren nach dem Schätzungsgesetz in der Fassung vor Inkrafttreten der Änderung vom 21. Juni 1988 gilt das bisherige Recht.

Steuergesetz des Kantons Luzern (SRL Nr. 620)

Im kantonalen Steuergesetz ist die Katasterschätzung in folgenden Bestimmungen von Bedeutung:

§ 28 Unbewegliches Vermögen

¹ Steuerbar sind die Erträge aus unbeweglichem Vermögen, insbesondere

- a. alle Einkünfte aus Vermietung, Verpachtung, Nutzniessung oder sonstiger Nutzung,
- b. der Mietwert von Liegenschaften oder Liegenschaftsteilen, die dem oder der Steuerpflichtigen aufgrund von Eigentum oder eines unentgeltlichen Nutzungsrechts für den Eigengebrauch zur Verfügung stehen,
- c. Einkünfte aus Baurechtsverträgen,
- d. Einkünfte aus der Ausbeutung von Kies, Sand und anderen Bestandteilen des Bodens.

² Der Mietwert ist unter Berücksichtigung der Förderung der Eigentumsbildung und der Selbstvorsorge massvoll festzulegen. Er beträgt 70 Prozent der mittleren Marktmiete. Die mittlere Marktmiete entspricht dem mittleren Mietzins, der an vergleichbarer Lage für vergleichbare Mietobjekte zu erzielen wäre.

³ Der Mietwert wird auf den Beginn jeder Steuerperiode durch den Regierungsrat an die aktuellen Verhältnisse angepasst. Dabei ist die unterschiedliche Mietzinsentwicklung je nach regionaler Lage und Alter der Objekte zu berücksichtigen.

⁴ Der Mietwert von Liegenschaften, die steuerpflichtige Personen an ihrem Wohnsitz dauernd selbst bewohnen, wird auf Antrag angemessen herabgesetzt, wenn er im Verhältnis zu den Mitteln, die den steuerpflichtigen und weiteren im gleichen Haushalt lebenden Personen zur Deckung der Lebenshaltungskosten zur Verfügung stehen, auf Dauer zu einer übermässigen Belastung führt. Der Regierungsrat regelt die Einzelheiten.

§ 43 Steuerobjekt

¹ Der Vermögenssteuer unterliegt das gesamte Vermögen.

² Nutzniessungsvermögen wird dem Nutzniesser oder der Nutzniesserin zugerechnet.

³ Bei Anteilen an Anlagefonds gemäss § 63 Absatz 2 ist die Wertdifferenz zwischen den Gesamtaktiven des Anlagefonds und dessen direktem Grundbesitz steuerbar.

§ 48 Unbewegliches Vermögen

¹Das unbewegliche Vermögen wird nach dem Steuerwert besteuert.

²Der Steuerwert entspricht

- a. 75 Prozent des Katasterwertes bei Liegenschaften oder Liegenschaftsteilen, welche die steuerpflichtige Person an ihrem Wohnsitz dauernd selbst bewohnt, wenn gemäss Schätzungsgesetz ein Verkehrswert festgesetzt ist,
- b. dem Katasterwert in den übrigen Fällen.

³Sind im massgebenden Bemessungszeitpunkt (§ 55) Investitionen getätigt, für die noch keine Katasterschätzung vorliegt, sind diese mit ihrem vollen Wert zu berücksichtigen. Bei selbstbewohnten Liegenschaften im Sinn von Absatz 2a sind sie mit 75 Prozent ihres Wertes zu berücksichtigen. Steht eine landwirtschaftliche Ertragswertschätzung in Aussicht, sind die Investitionen mit einem Drittel ihres Wertes zu erfassen.

§ 70 Ausnahmen von der Steuerpflicht

¹Von der Steuerpflicht sind befreit

- a. der Bund und seine Anstalten nach Massgabe des Bundesrechts,
- b. der Kanton und seine Anstalten unter Vorbehalt der Absätze 2 und 3,
- c. die Einwohner- und Bürgergemeinden sowie die Gemeindeverbände des Kantons Luzern für ihr Einkommen und Vermögen unter Vorbehalt der Absätze 2 und 3,
- d. die Kirchgemeinden für das Vermögen und Einkommen, soweit es kirchlichen Zwecken dient,
- e. Einrichtungen der beruflichen Vorsorge von Unternehmen mit Wohnsitz, Sitz oder Betriebsstätte in der Schweiz und von ihnen nahe stehenden Unternehmen, sofern die Mittel der Einrichtung dauernd und ausschliesslich der Personalvorsorge dienen,
- f. inländische Sozialversicherungs- und Ausgleichskassen, insbesondere Arbeitslosen-, Alters-, Invaliden- und Hinterlassenenversicherungskassen, mit Ausnahme der konzessionierten Versicherungsgesellschaften, nach Massgabe des Bundesrechts,
- g. die Krankenkassen und Versicherungsgesellschaften, soweit ihre Einkünfte und Vermögenswerte ausschliesslich der Durchführung der sozialen Krankenversicherung und der Erbringung oder der Sicherstellung ihrer Leistungen dienen, nach Massgabe des Bundesrechts,

- h. die juristischen Personen, die öffentliche oder gemeinnützige Zwecke verfolgen, für den Gewinn und das Kapital, die ausschliesslich und unwiderrufflich diesen Zwecken gewidmet sind; unternehmerische Zwecke sind grundsätzlich nicht gemeinnützig; der Erwerb und die Verwaltung von wesentlichen Kapitalbeteiligungen an Unternehmen gelten als gemeinnützig, wenn das Interesse an der Unternehmenserhaltung dem gemeinnützigen Zweck untergeordnet ist und keine geschäftsleitenden Tätigkeiten ausgeübt werden,
- i. die juristischen Personen, die kantonale oder gesamtschweizerische Kultuszwecke verfolgen, für den Gewinn und das Kapital, die ausschliesslich und unwiderrufflich diesen Zwecken gewidmet sind,
- j. die ausländischen Staaten für ihre inländischen, ausschliesslich dem unmittelbaren Gebrauch der diplomatischen und konsularischen Vertretungen bestimmten Liegenschaften, unter Vorbehalt des Gegenrechts,
- k. konzessionierte Verkehrsunternehmen, die von verkehrspolitischer Bedeutung sind und im Steuerjahr keinen Reingewinn erzielt oder im Steuerjahr und den zwei vorangegangenen Jahren keine Dividenden oder ähnliche Gewinnanteile ausgerichtet haben,
- l. die im Grossen Rat vertretenen politischen Parteien.

²Der Kanton Luzern, die Einwohner- und Bürgergemeinden sowie die Gemeindeverbände entrichten die Gewinnsteuer vom Reingewinn ihrer gewerblichen und industriellen Betriebe nach den für die Kapitalgesellschaften und Genossenschaften geltenden Grundsätzen.

³Der Kanton Luzern, die Einwohner- und Bürgergemeinden sowie die Gemeindeverbände entrichten eine Kapitalsteuer vom Reinvermögen ihrer gewerblichen und industriellen Betriebe nach den für die Kapitalgesellschaften und Genossenschaften geltenden Grundsätzen.

§ 95 Minimalsteuer

¹Die Kapitalgesellschaften und die Genossenschaften entrichten anstelle der ordentlichen Steuern eine Minimalsteuer von 1 Promille des Steuerwertes der im Kanton Luzern gelegenen Grundstücke, wenn der Minimalsteuerbetrag die sich nach den §§ 72 - 94 sich ergebenden Steuern übersteigt. Massgebend ist der Steuerwert am Ende der Steuerperiode.

²Von der Minimalsteuer gemäss Absatz 1 sind ausgenommen:

- a. Grundstücke von Kapitalgesellschaften und Genossenschaften, welche die Voraussetzungen für die Bundeshilfe gemäss den Artikeln 51 und 52 des Wohnbau- und Eigentumsförderungsgesetzes erfüllen,

- b. Grundstücke von Kapitalgesellschaften und Genossenschaften, auf denen sich zur Hauptsache der Betrieb eines nach kaufmännischer Art geführten Unternehmens der Eigentümerin oder einer diese beherrschenden natürlichen oder juristischen Personen abwickelt, sofern letztere mindestens einen Viertel des Steuerwertes des Grundstücks selber als Kapital eingelegt hat. Die blosser Verwaltung und Nutzung des Grundstücks als Kapitalanlage oder der Handel damit gelten nicht als Betrieb.

§ 241 Liegenschaftssteuer

Die Einwohnergemeinden erheben ausser den in Spezialgesetzen vorgesehenen Steuern und Abgaben auf den in ihrem Gebiet gelegenen Grundstücken eine Liegenschaftssteuer.

§ 242 Steuerpflicht

¹Die Liegenschaftssteuer ist jährlich von allen natürlichen und juristischen Personen zu entrichten, die am 1. Januar Eigentümerinnen oder Eigentümer oder Nutzniesserinnen oder Nutzniesser eines Grundstücks sind.

²Ist die gemäss Absatz 1 steuerpflichtige Person nur beschränkt steuerpflichtig oder endet ihre unbeschränkte Steuerpflicht während des Jahres und wird das Eigentum oder die Nutzniessung nach dem 1. Januar auf eine andere Person übertragen, ist die Liegenschaftssteuer je anteilmässig zu entrichten. Massgebend ist der Zeitpunkt des tatsächlichen Übergangs von Nutzen und Schaden, sofern der Veräusserungsvertrag vor diesem Datum abgeschlossen worden ist. Ist der Übergang von Nutzen und Schaden auf einen vor dem Vertragsabschluss liegenden Zeitpunkt vereinbart, ist für die Zurechnung der Zeitpunkt des Vertragsabschlusses massgebend.

³Bei Personengesamtheiten ohne juristische Persönlichkeit sind die einzelnen Teilhaberinnen und Teilhaber im Verhältnis ihrer Anteilsberechtigung am Grundstück steuerpflichtig. Die Kollektiv- und Kommanditgesellschaften sowie die Erbengemeinschaften im Sinne von § 17 Absatz 2 haften neben den Teilhaberinnen und Teilhabern solidarisch für die Liegenschaftssteuer.

§ 243 Steuerbefreiung

Von der Liegenschaftssteuer sind nur befreit

- a. die Grundstücke des Bundes, soweit das Bundesrecht die Besteuerung ausschliesst,
- b. die Grundstücke des Kantons und seiner Anstalten, soweit sie zu dem gemäss § 70 Absatz 1b steuerbefreiten Vermögen gehören,

- c. die Grundstücke der Einwohner-, der Bürger- und der Kirchgemeinden sowie der Gemeindeverbände, soweit sie zu dem gemäss § 70 Absatz 1c und d steuerbefreiten Vermögen gehören,
- d. die Grundstücke der gemäss § 70 Absatz 1h und i von der Steuerpflicht befreiten juristischen Personen, soweit sie ausschliesslich den steuerbefreiten Zwecken gewidmet sind.

§ 244 Steuerberechnung

¹Die Liegenschaftssteuer beträgt 0,5 Promille des Steuerwertes gemäss § 48.

²Der Ertrag fällt zur einen Hälfte der Einwohnergemeinde und zur anderen Hälfte dem Staat zu.

Verordnung über die Gebühren im Schatzungswesen (SRL Nr. 686)

I. Spruchgebühren

1. Schatzungsverfahren

§ 1 Katasterschätzung auf Antrag

¹Wird der Katasterwert auf Begehren des Eigentümers im beschleunigten Verfahren festgelegt, beträgt die Gebühr bei einem Katasterwert

bis	CHF	250'000.–	CHF 175.–
bis	CHF	500'000.–	CHF 230.–
bis	CHF	1'200'000.–	CHF 345.–
über	CHF	1'200'000.–	0,3‰ des Katasterwertes, max. CHF 2'850.–

²Die Gebühren gemäss Absatz 1 können im Einzelfall bei überdurchschnittlichem Arbeitsaufwand bis höchstens 25% erhöht werden.

³Wird der Katasterwert gestützt auf § 7 Absatz 2 des Schätzungsgesetzes vom 27. Juni 1961 festgelegt, beträgt die Gebühr bei einem Katasterwert

bis	CHF	250'000.–	CHF	300.–
bis	CHF	500'000.–	CHF	650.–
bis	CHF	750'000.–	CHF	800.–
bis	CHF	1'000'000.–	CHF	950.–
bis	CHF	1'500'000.–	CHF	1'200.–
bis	CHF	2'000'000.–	CHF	1'400.–
bis	CHF	3'000'000.–	CHF	1'700.–
bis	CHF	4'000'000.–	CHF	2'050.–
bis	CHF	5'000'000.–	CHF	2'550.–
bis	CHF	8'400'000.–	CHF	3'150.–
über	CHF	8'400'000.–	0,4‰ des Katasterwertes	

§ 2 Schätzungen nach dem Bundesgesetz über das bäuerliche Bodenrecht

¹Für die Ermittlung der Schätzungswerte nach dem Bundesgesetz über das bäuerliche Bodenrecht vom 4. Oktober 1991 beträgt die Gebühr CHF 220.– bis maximal 1,875 Promille des zu ermittelnden Schätzungswertes.

²Für das Erheben und das Bereitstellen von Daten für die Bodenrechtskommission (§ 109 Abs. 2 Kantonale Landwirtschaftsverordnung), für andere Dienststellen oder für Gerichte bezieht die Abteilung Immobilienbewertung der Dienststelle Steuern eine Gebühr. Diese wird nach den Vorschriften von § 8 Absatz 1 a-c und e berechnet.

§ 3 Schätzungen nach dem Schweizerischen Zivilgesetzbuch

¹Für Schätzungen nach dem Schweizerischen Zivilgesetzbuch vom 10. Dezember 1907 beträgt die Spruchgebühr bei einem in diesem Verfahren ermittelten Anrechnungswert je Grundstück oder landwirtschaftliches Gewerbe

bis	CHF	250'000.–	CHF	400.–
bis	CHF	500'000.–	CHF	850.–
bis	CHF	750'000.–	CHF	1'050.–
bis	CHF	1'000'000.–	CHF	1'250.–
bis	CHF	1'500'000.–	CHF	1'600.–
bis	CHF	2'000'000.–	CHF	1'900.–
bis	CHF	3'000'000.–	CHF	2'350.–
bis	CHF	4'000'000.–	CHF	2'750.–
bis	CHF	5'000'000.–	CHF	3'400.–
bis	CHF	8'400'000.–	CHF	4'250.–
über	CHF	8'400'000.–		0,5 ‰

²Die Gebühren gemäss Absatz 1 können im Einzelfall bei überdurchschnittlichem Arbeitsaufwand bis höchstens um 25%, jedoch nicht über 1,875 ‰ des ermittelten Anrechnungswertes erhöht werden.

³Sind mehrere Gebäude auf einem Grundstück, kann sich die Spruchgebühr für jedes zusätzliche Gebäude bis höchstens um 25% erhöhen.

⁴Für Schätzungen als Grundlage für die Pfandhaftverteilung nach § 45 des Schätzungsgesetzes beträgt die Spruchgebühr 0,5 ‰ des Katasterwertes, mindestens aber CHF 350.–.

§ 3a Verkehrswertschätzungen

Die Gebühr für Verkehrswertschätzungen im Sinn von § 1 Ziff. 4 SchG bemisst sich nach § 3.

2. Einspracheverfahren

§ 4 Abweisung der Einsprache

¹Bei Abweisung von Einsprachen betragen die Spruchgebühren

- a. für Katasterschätzungen CHF 60.– bis CHF 560.–;
- b. für Schätzungen nach dem Bundesgesetz über das bürgerliche Bodenrecht die Hälfte der für die Ermittlung des Schätzungswertes zu entrichtenden Gebühr (§ 2);
- c. für Schätzungen nach dem Schweizerischen Zivilgesetzbuch die Hälfte der für die Ermittlung des Anrechnungswertes zu entrichtenden Gebühr (§ 3);
- d. für Verkehrswertschätzungen die Hälfte der für die Ermittlung des Verkehrswertes zu entrichtenden Gebühr (§ 3a).

²Die Spruchgebühren gemäss Absatz 1b - d können im Einzelfall je nach Arbeitsaufwand höchstens um 25 Prozent erhöht oder herabgesetzt werden.

§ 5 Teilweise Abweisung

Bei teilweiser Abweisung der Einsprache wird die Spruchgebühr gemäss § 4 angemessen herabgesetzt.

§ 6 Prozessentscheid

Bei nachträglicher Anerkennung der Schätzung wird die Spruchgebühr gemäss § 4 angemessen herabgesetzt.

II. Auslagen

§ 7 Bundesrechtliche Schätzungen

¹Der Kostenpflichtige hat bei bundesrechtlichen Schätzungen neben der Spruchgebühr die Auslagen zu tragen.

²Als Auslagen gelten namentlich die Reiseentschädigungen und Verpflegungsvergütungen an die Funktionäre der Abteilung Immobilienbewertung der Dienststelle Steuern und die Schätzer, die Gebühren anderer Amtsstellen sowie die Auslagen für Telefongespräche und Porti.

III. Gebühren für Auskünfte

§ 8 Auskünfte durch die Abteilung Immobilienbewertung der Dienststelle Steuern

¹Die Abteilung Immobilienbewertung der Dienststelle Steuern bezieht für

- a. das Erstellen einer Fotokopie CHF 2.30, für jede weitere Fotokopie CHF –.35,
- b. schriftliche Auskünfte, Ausfertigungen und dergleichen CHF 55.– pro Stunde,
- c. schriftliche Auskünfte, Amtsberichte, Expertisen und dergleichen, die besondere Fachkenntnisse voraussetzen, CHF 90.– bis CHF 130.– pro Stunde.

²Mündliche Auskünfte, die kein Nachschlagen in den Akten erfordern, sowie Akteneinsicht an den Eigentümer werden in der Regel gebührenfrei gewährt.

§ 9 Auskünfte der Gemeindekanzleien

Die Gebühren für Auskünfte der Gemeindekanzleien richten sich nach der Verordnung über den Gebührenbezug der Gemeinden vom 16. Dezember 2006.

IV. Schlussbestimmungen

§ 10 Rechtsverweisung

¹Für die Gebührenerhebung und die Anfechtung von Gebührenrechnungen ist das Gebührengesetz vom 14. September 1993 anzuwenden.

²Für den Kostenvorschuss und den Kostenerlass gelten die §§ 195 f. und 205 des Gesetzes über die Verwaltungsrechtspflege vom 3. Juli 1972.

§ 11 Aufhebung bestehenden Rechts

Mit dem Inkrafttreten dieser Verordnung wird die Verordnung über die Gebühren des Schatzungsamtes vom 16. Mai 1966 aufgehoben.

§ 12 Inkrafttreten

Diese Verordnung tritt am 1. Juli 1983 in Kraft. Sie ist zu veröffentlichen.

Übergangsbestimmung der Änderung vom 5. Dezember 1995 (G 1995 519)

In hängigen Verfahren, die vor dem 1. Januar 1996 angehoben wurden, richten sich die Gebühren nach bisherigem Recht.

Spruchgebühren im Einspracheverfahren

1. Spruchgebühren für Einsprachen gegen Katasterschätzungen

Gemäss § 4, Abs. 1 lit. a der VO über die Gebühren im Schätzungswesen betragen die Spruchgebühren bei Abweisung von Einsprachen CHF 60.– bis CHF 560.–.

Die Gebühren können der folgenden Tabelle entnommen werden:

Katasterwert bis CHF	Aufwand für Studium, Verhandlung, Augenschein, Entwurf				
	bis 1 Std.	bis 2 Std.	bis 3 Std.	bis 4 Std.	über 4 Std.
50'000.–	60.–	90.–	120.–	150.–	180.–
75'000.–	90.–	120.–	150.–	180.–	210.–
100'000.–	120.–	150.–	180.–	210.–	240.–
200'000.–	150.–	180.–	210.–	240.–	270.–
300'000.–	180.–	210.–	240.–	270.–	300.–
400'000.–	210.–	240.–	270.–	300.–	330.–
600'000.–	240.–	270.–	300.–	330.–	360.–
800'000.–	270.–	300.–	330.–	360.–	390.–
1'000'000.–	300.–	330.–	360.–	390.–	420.–
2'000'000.–	330.–	360.–	390.–	420.–	450.–
3'000'000.–	360.–	390.–	420.–	450.–	480.–
5'000'000.–	390.–	420.–	450.–	480.–	510.–
über 5'000'000.–	420.–	455.–	490.–	525.–	560.–

2. Spruchgebühren für Einsprachen gegen übrige Schätzungen

Spruchgebühren richten sich nach § 4, Abs. 1 lit. b bis lit. d der VO über die Gebühren im Schätzungswesen.

- Je nach Arbeitsaufwand können sie im Einzelfall bis zu 25% erhöht oder herabgesetzt werden.

3. Gebühren bei teilweiser Abweisung (teilweiser Gutheissung)

Die nach § 4 festgesetzte Gebühr wird angemessen herabgesetzt. Die Herabsetzung richtet sich nach dem Verhältnis

- a. vorgebrachte Begründungen - berücksichtigte Begründungen
- b. summenmässiger Antrag - summenmässiges Ergebnis

4. Prozessentscheid (Abschreibungsbeschluss)

Bei nachträglicher Anerkennung der Schätzung (in der Regel zufolge Rückzug der Einsprache) wird die Spruchgebühr angemessen herabgesetzt, wobei ein Minimalbetrag von CHF 30.– in Rechnung zu stellen ist. In Fällen, wo dem Schätzungsamt keinerlei Auslagen erwachsen, kann die Spruchgebühr gänzlich erlassen werden.

5. Nichteintreten

Wird eine Einsprache verspätet eingereicht oder nicht innerhalb der behördlichen Frist verbessert, ist darauf nicht einzutreten. Die Spruchgebühr richtet sich nach § 4 der VO, wobei je Arbeitsstunde CHF 50.– in Rechnung gestellt wird.

Neuschatzungsbeschluss (NL)

Das Finanzdepartement des Kantons Luzern erlässt gestützt auf § 8 Absatz 1 des Schatzungsgesetzes (SchG) folgende Weisung:

1. Der Termin für die Neuschätzung gemäss Beschluss vom 19.11.2007 (Ziff. 1 und 2) wird bis 31.12.2012 verlängert.
2. Folgende Objektkategorien der nichtlandwirtschaftlichen Grundstücke, welche letztmals vor dem 1.1.1999 von Grund auf neu geschätzt wurden, sind ab 1.1.2013 bis spätestens 31.12.2017 nach den Vorschriften des Schatzungsgesetzes neu zu schätzen:
 - a. Grundstücke ohne Bauten,
 - b. Einfamilienhäuser und deren Nebengrundstücke,
 - c. Stockwerkeigentums- und deren Nebengrundstücke.
3. Die übrigen nichtlandwirtschaftlichen Grundstücke, welche letztmals vor 15 Jahren von Grund auf neu geschätzt worden sind, werden bis 2017 nur auf schriftlichen Antrag hin neu geschätzt:
 - a. Gewerbe- und Industrieobjekte,
 - b. Mehrfamilien- und Wohngeschäftshäuser.
4. Setzt sich ein Schatzungsgegenstand aus verschiedenen Teilen zusammen (§ 24 SchG), bestimmt sich die Reihenfolge seiner Schätzung nach demjenigen Teil, auf den sich der grösste Anteil am Katasterwert bezieht. Aus wichtigen Gründen können jedoch einzelne Teile gesondert nach der vorgesehenen Reihenfolge geschätzt werden.
5. Revisionsschätzungen nach § 9 SchG sowie getrennte Schätzungen nach § 4 Abs. 2 SchG werden ausserhalb der Reihenfolge für Neuschätzungen ausgeführt.
6. Die Abteilung Immobilienbewertung der Dienststelle Steuern eröffnet das Schätzungsverfahren durch Zustellung des Schätzungsauftrages an die Schätzungsbehörden und die Parteien.
7. Einwendungen gegen die Eröffnung des Verfahrens sind im Rechtsmittelverfahren gegen den Schätzungsentscheid geltend zu machen.
8. Dieser Entscheid ist zu veröffentlichen.

Luzern, 11. August 2011

Finanzdepartement des Kantons Luzern
Marcel Schwerzmann, Regierungsrat

Neuschatzungsbeschluss (NL)

Das Finanzdepartement des Kantons Luzern erlässt gestützt auf § 8 Absatz 1 des Schatzungsgesetzes (SchG) folgende Weisung:

1. Folgende Objektkategorien der nichtlandwirtschaftlichen Grundstücke, welche letztmals vor dem 1. Januar 1995 von Grund auf neu geschätzt wurden, sind ab 1. Januar 2008 bis spätestens 31. Dezember 2011 nach den Vorschriften des Schatzungsgesetzes neu zu schätzen:
 - a. Einfamilienhäuser und deren Nebengrundstücke,
 - b. Stockwerkeigentums- und deren Nebengrundstücke.
2. Die übrigen nichtlandwirtschaftlichen Grundstücke, welche letztmals vor 15 Jahren von Grund auf neu geschätzt worden sind, werden bis 2011 nur auf schriftlichen Antrag hin neu geschätzt:
 - a. Gewerbe- und Industrieobjekte,
 - b. Nichtüberbaute Grundstücke,
 - c. Mehrfamilien- und Wohngeschäftshäuser
Die Neuschätzung dieser Objektkategorien ab 2012 erfolgt nach einer späteren Planung.
3. Setzt sich ein Schatzungsgegenstand aus verschiedenen Teilen zusammen (§ 24 SchG), bestimmt sich die Reihenfolge seiner Schätzung nach demjenigen Teil, auf den der grösste Anteil am Katasterwert entfällt. Aus wichtigen Gründen können jedoch einzelne Teile gesondert nach der vorgesehenen Reihenfolge geschätzt werden.
4. Revisions-schätzungen nach § 9 SchG sowie getrennte Schätzungen nach § 4 Abs. 2 SchG werden ausserhalb der Reihenfolge für Neuschätzungen ausgeführt.
5. Das Schatzungsamt eröffnet das Schätzungsverfahren durch Zustellung des Schätzungsauftrages an die Schätzungsbehörde und die Parteien.
6. Einwendungen gegen die Eröffnung des Verfahrens sind im Rechtsmittelverfahren gegen den Schätzungsentscheid geltend zu machen.
7. Dieser Entscheid ist zu veröffentlichen.

Luzern, 19. November 2007

Finanzdepartement des Kantons Luzern
Der Regierungsrat: Marcel Schwerzmann

Neuschatzungsbeschluss (NL)

Das Finanzdepartement des Kantons Luzern erlässt gestützt auf § 8 Absatz 1 des Schatzungsgesetzes (SchG) folgende Weisung:

1. Folgende Objektkategorien der nichtlandwirtschaftlichen Grundstücke, welche letztmals vor dem 1. Januar 1993 von Grund auf neu geschätzt wurden, sind ab 1. Januar 2004 bis spätestens 31. Dezember 2007 nach den Vorschriften des Schatzungsgesetzes neu zu schätzen:
 - a. Grundstücke ohne Bauten
 - b. Mehrfamilienhäuser und Geschäftshäuser
2. Die übrigen Objektkategorien der nichtlandwirtschaftlichen Grundstücke, welche letztmals vor 15 Jahren von Grund auf neu geschätzt worden sind, werden bis 2007 nur auf schriftlichen Antrag hin neu geschätzt:
 - a. Einfamilienhäuser und Stockwerkeigentumsgrundstücke
 - b. Gewerbe- und Industrieobjekt
Die Neuschätzung dieser Objektkategorien ab 2008 erfolgt nach einer späteren Planung.
3. Setzt sich ein Schatzungsgegenstand aus verschiedenen Teilen zusammen (§ 24 SchG), bestimmt sich die Reihenfolge seiner Schätzung nach demjenigen Teil, auf den der grösste Anteil am Katasterwert entfällt. Aus wichtigen Gründen können jedoch einzelne Teile gesondert nach der vorgesehen Reihenfolge geschätzt werden.
4. Revisionsschätzungen nach § 9 SchG sowie getrennte Schätzungen nach § 4 Abs. 2 SchG werden ausserhalb der Reihenfolge für Neuschätzungen ausgeführt.
5. Das Schatzungsamt eröffnet das Schätzungsverfahren durch Zustellung des Schätzungsauftrages an die Schätzungsbehörde und die Parteien.
6. Einwendungen gegen die Eröffnung des Verfahrens sind im Rechtsmittelverfahren gegen den Schätzungsentscheid geltend zu machen.
7. Dieser Entscheid ist zu veröffentlichen.

Luzern, 26. November 2003

Finanzdepartement des Kantons Luzern
Der Regierungsrat: Kurt Meyer

Neuschätzungsbeschluss (L)

I.

Das Finanzdepartement hat am 25. April 1997, gestützt auf § 8 Abs. 1 des Schätzungsgesetzes (SRL Nr. 626) die folgende Weisung erlassen:

1. Alle land- und forstwirtschaftlichen Grundstücke sind bis spätestens 31. Dezember 2001 nach den Vorschriften des Schätzungsgesetzes neu zu schätzen.
2. Die land- und forstwirtschaftlichen Grundstücke werden in folgender Reihenfolge neu geschätzt:
 - 2.1. Landwirtschaftliche Grundstücke mit Schätzungswerten nach der Anleitung für die Schätzung landwirtschaftlicher Heimwesen und Liegenschaften vom 18. Juni 1979 oder Revisionserschätzungen ohne Neuaufnahme nach der Anleitung für die Schätzung des landwirtschaftlichen Ertragswertes vom 7. Mai 1986:

Diese Neuschätzungen sind ab dem Jahr 1998 in der Reihenfolge der letzten Neuschätzung einzuleiten und bis Ende 2000 abzuschliessen.
 - 2.2. Landwirtschaftliche Grundstücke mit Revisionserschätzungen mit Neuaufnahme nach der Anleitung für die Schätzung des landwirtschaftlichen Ertragswertes vom 7. Mai 1986:

Diese Neuschätzungen sind im Jahr 2001 einzuleiten und bis Ende 2001 abzuschliessen.
 - 2.3. Forstwirtschaftliche Grundstücke, unter Vorbehalt von Ziff. 2.4, mit Schätzungswerten nach der Anleitung für die Schätzung des landwirtschaftlichen Ertragswertes vom 7. Mai 1986:

Diese Neuschätzungen erfolgen durch eine generelle Reduktion um 25%. Sie sind mit den jeweiligen Neuschätzungen der landwirtschaftlichen Grundstücke einzuleiten und abzuschliessen.
 - 2.4. Die Neuschätzungen der öffentlichen Wälder und der forstwirtschaftlichen Grundstücke der nichtlandwirtschaftlichen Waldbesitzer sind im Jahr 2000 einzuleiten und bis Ende 2000 durch eine generelle Reduktion um 25% abzuschliessen.
3. Das Schätzungsamt eröffnet das Schätzungsverfahren durch Zustellung des Schätzungsauftrages an die Schätzungsbehörde und die Parteien.
4. Einwendungen gegen die Eröffnung des Verfahrens sind im Rechtsmittelverfahren gegen den Schätzungsentscheid geltend zu machen.
5. Diese Weisungen sind zu veröffentlichen.

II.

Die Weisung des Finanzdepartementes über die Reihenfolge der Neuschätzung der land- und forstwirtschaftlichen Grundstücke vom 25. April 1997 wird wie folgt geändert:

- 2.2 Landwirtschaftliche Grundstücke mit Revisionsbewertungen mit Neuaufnahme nach der Anleitung für die Schätzung des landwirtschaftlichen Ertragswertes vom 7. Mai 1986:
Diese Neuschätzungen sind im Jahr 2000 einzuleiten und bis Ende 2001 abzuschliessen.

III.

Diese Änderung ist zu veröffentlichen.

Luzern, 21. Juni 1999

Finanzdepartement des Kantons Luzern
Kurt Meyer, Finanzdirektor

Weisungen betreffend die Verkehrswertschätzung von Liegenschaften zu steuerlichen Zwecken

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

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

die ausführliche Verkehrswertschätzung den Steuerpflichtigen zur Stellungnahme zu. Die Schätzung dient der Veranlagungsbehörde als Orientierungshilfe. Will sie bei der Veranlagung darauf abstellen, ist sie den Steuerpflichtigen vorgängig zu eröffnen. Die Schätzungsexpertin oder der Schätzungsexperte bzw. -obmann kann von der Veranlagungsabteilung zu Verhandlungen eingeladen werden.

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

B. Verkehrswertschätzungen auf Verlangen von Steuerpflichtigen

1. Grundsätzlich sind Verkehrswertschätzungen zu steuerlichen Zwecken durch das Schätzungsamt auf Verlangen der Steuerpflichtigen nicht vorgesehen.
2. Die Leitung der zuständigen Veranlagungsabteilung, des Rechtsdienstes bzw. des Steueramtes der Stadt Luzern kann dem Begehren von Steuerpflichtigen auf eine Verkehrswertschätzung zu steuerlichen Zwecken durch das Schätzungsamt zustimmen. Dies wird vor allem dann der Fall sein, wenn auch die Steuerbehörde ein Interesse an einem Verkehrswert hat. Solche Verkehrswertschätzungen sind stets ausführliche Schätzungen mit Augenschein und Kurzkomentar. Der/Die Abteilungsleiter/in erteilt in einem solchen Fall den Auftrag an das Schätzungsamt. Das Schätzungsamt erstellt im direkten Auftrag der Steuerpflichtigen keine Verkehrswertschätzung im Steuerverfahren. Legen Steuerpflichtige eine Verkehrswertschätzung vor, kann die Veranlagungsabteilung diese dem Schätzungsamt zur Überprüfung zustellen. Erweist sich die vorgelegte Verkehrswertschätzung als nicht brauchbar oder hat sie zu grosse Abweichungen, entscheidet die Veranlagungsabteilung darüber, ob durch das Schätzungsamt eine detaillierte Verkehrswertschätzung vorgenommen werden soll.
3. Steuerpflichtige entscheiden sich schriftlich und in Kenntnis der Kostenfolgen für eine ausführliche Schätzung. Die Kosten der Schätzung richten sich nach der Verordnung über die Gebühren im Schätzungswesen (§ 3 erbrechtliche Schätzung). Auf die Kosten wird verzichtet, wenn die Schätzung im Veranlagungsverfahren verwendet wird (vgl. oben A.9).
4. Der/Die Abteilungsleiter/in visiert den Schätzungsauftrag der steuerpflichtigen Person und leitet ihn an das Schätzungsamt weiter.
5. Die Verkehrswertschätzung wird vom Schätzungsamt dem/der Abteilungsleiter/in zugestellt. Gegen diese Schätzung kann nur im Rahmen des steuerlichen Veranlagungsverfahrens Einsprache erhoben werden (§ 42 Abs. 1 SchG).
6. Die Rechnung für die Schätzung stellt das Schätzungsamt den Steuerpflichtigen zu.

C.

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

Luzern, 1. Juli 2001

STEUERVERWALTUNG DES KANTONS LUZERN

Dr. Heinrich Gunz, Vorsteher

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

Neuschatzungsbeschluss 2017 (NL)

Das Finanzdepartement des Kantons Luzern erlässt gestützt auf § 8 Absatz 1 des Schatzungsgesetzes (SchG) folgende Weisung:

1. Folgende Objektkategorien der nichtlandwirtschaftlichen Grundstücke, die letztmals vor dem 1. Januar 2004 von Grund auf neu bewertet wurden, sind ab dem 1. März 2017 nach den Vorschriften des Schatzungsgesetzes neu zu bewerten:
 - a. Grundstücke ohne Bauten,
 - b. Einfamilienhäuser und deren Nebengrundstücke,
 - c. Stockwerkeigentums- und deren Nebengrundstücke,
 - d. Mehrfamilienhäuser und deren Nebengrundstücke.
2. Die Katasterwerte der übrigen nichtlandwirtschaftlichen Grundstücke, die letztmals vor dem 1. Januar 1997 von Grund auf neu bewertet wurden, sind ab dem 1. März 2017 nach den Vorschriften des Schatzungsgesetzes neu zu bewerten. Es betrifft dies:
 - a. Gewerbe- und Industrieobjekte und deren Nebengrundstücke,
 - b. Wohn- und Geschäftshäuser und deren Nebengrundstücke,
 - c. übrige nichtlandwirtschaftliche Grundstücke.
3. Landwirtschaftliche Grundstücke, die letztmals vor dem 1. Januar 1998 von Grund auf neu bewertet wurden, sind ab dem 1. März 2017 nach den Vorschriften der jeweils geltenden Fassung der Anleitung für die Schätzung des landwirtschaftlichen Ertragswertes (Eidg. Schätzeranleitung) neu zu bewerten. Waldgrundstücke haben in den letzten Jahren keine wesentlichen Wertveränderungen erfahren. Deren Werte werden unverändert übernommen und mit akutellem Schätzungsdatum versehen.
4. Setzt sich ein Schätzungsgegenstand aus verschiedenen Teilen zusammen (§ 24 SchG), bestimmt sich die Reihenfolge seiner Schätzung nach demjenigen Teil, auf den sich der grösste Anteil am Katasterwert bezieht. Aus wichtigen Gründen können jedoch einzelne Teile gesondert nach der vorgesehenen Reihenfolge geschätzt werden.
5. Revisions-schätzungen nach § 9 SchG sowie getrennte Schätzungen nach § 4 Absatz 2 SchG werden ausserhalb der Reihenfolge für Neuschätzungen ausgeführt.

6. Einwendungen gegen die Eröffnung des Verfahrens sind im Rechtsmittelverfahren gegen den Schatzungsentscheid geltend zu machen.
7. Dieser Beschluss ist zu veröffentlichen.

Luzern, 6. Februar 2017

Finanzdepartement des Kantons Luzern

Der Regierungspräsident: Marcel Schwerzmann