

Anfrage über die Neu- sowie Revisions-schätzung von Liegenschaften

eröffnet am 3. November 2009

Sachverhalt:

Die Immobilienbewertung des Kantons Luzern ist für die Neu- sowie Revisions-schätzungen zuständig. Die Schätzung beinhaltet den Kataster- und den geschätzten Eigenmietwert. Diese Werte werden von Fachpersonen (detailliert) berechnet und den entsprechenden Eigentümern eröffnet.

Die durch die Abteilung Immobilienbewertung festgelegten Werte sind Bestandteile der Einkommens- und Vermögenssteuer.

Ist ein Eigentümer mit der Katasterschätzung nicht einverstanden, steht ihm das Recht zu, diesen Entscheid innert 30-tägiger Frist anzufechten. Da der Eigenmietwert bei der Einkommensbesteuerung meist mehr zu Buche schlägt als der Katasterwert bei der Vermögenssteuerberechnung, belaufen sich die Einwände der Eigentümer grösstenteils auf den Eigenmietwert. Auf solche Einsprachen tritt jedoch die Immobilienbewertung meistens nicht ein. Diese Einsprache sei dann bei der ordentlichen Steuerveranlagung vorzubringen.

Es sind zwei Rechtsmittelverfahren, die den Wert und Eigenmietwert ermitteln. Zudem führen diese Verfahren zu Verzögerungen, die zu mehr Pendenzen bei den Veranlagungen führen.

Dem Kunden steht bei der Steuerveranlagung das Recht zu, den Eigenmietwert anzufechten. Damit jedoch eine Beurteilung durch die Steuerkommission erfolgen kann, muss der Kunde Vergleichsobjekte an vergleichbarer Lage präsentieren, was meist unmöglich ist.

Die Steuerbehörde muss über einen Tatbestand beschliessen, wo bereits Fachleute aufgrund ihrer Kenntnisse (Ausbildung, Besichtigung vor Ort usw.) Faktoren ausgearbeitet haben.

Fragen:

1. Warum werden die Rechtsmittelverfahren getrennt?
2. Weshalb muss eine Amtsstelle die Richtigkeit eines Sachverhaltes einer anderen qualifizierteren Amtsstelle feststellen?
3. Kann der Eigenmietwert nicht verbindlich durch die Immobilienbewertung festgelegt werden?

4. Wie können die Verzögerungen bei der Veranlagung vermieden werden, weil der Katasterwert oder der Eigenmietwert nicht rechtskräftig festgelegt sind?
5. Ist dieses Vorgehen kundenfreundlich?

Ineichen-Fellmann Luzia

Müller Leo

Zurkirchen Peter

Chrétien Merz Jeannette

Gehrig Markus

Arnold Erwin

Bründler-Lötscher Bernadette

Zemp Thomas

Bucher Peter

Müller-Kleeb Erna

Riva Guerino

Dissler Josef

Kaufmann Pius

Schmassmann Adrian

Höltzchi Pius

Meier Patrick

Lütolf Jakob

Helfenstein Gianmarco

Muff Irene

Frey-Neuenschwander Heidi

Odermatt Markus