

Luzern, 14. März 2019

## **MEDIENMITTEILUNG**

Verbreitung 14. März 2019  
Sperrfrist 20. März 2019, 9 Uhr

### **Kanton Luzern schafft Schätzungsgesetz ab**

**Die Schätzung der Miet- und Katasterwerte von Grundstücken wird künftig deutlich vereinfacht. Das bisherige Schätzungsgesetz wird aufgehoben und die Bestimmungen für die Immobilienbewertung werden ins Steuergesetz integriert. Die neuen Landwerte orientieren sich stärker am Verkehrswert und können neu parzellenscharf im GIS-Portal mit wenigen Mausklicks eingesehen werden. Der Wert des Gebäudes wird aus dem Gebäudeversicherungswert abgeleitet. Der Schätzungszyklus wird neu auf fünf Jahre festgelegt. Bei gleichbleibendem Steueraufkommen ermöglicht die neue Schätzungsmethode jährliche Einsparungen von rund 1,5 Millionen Franken.**

Die Vereinfachung des Schätzungswesens, wozu die Abschaffung des Schätzungsgesetzes gehört, war bei politischen Parteien und Verbänden im Vernehmlassungsverfahren weitgehend unbestritten. Neu können natürliche Personen in jeder Steuerperiode sowohl den Kataster- als auch den Mietwert im Rahmen der Einkommens- und Vermögenssteuerveranlagung anfechten. Im Regelfall entfällt ein Augenschein vor Ort. Der Kanton Luzern betritt damit kein Neuland. Auch in anderen Kantonen bestehen im Schätzungswesen bereits einfache und regelbasierte Pultschätzungsverfahren.

### **Kosteneinsparungen durch Vereinfachungen und Verzicht auf Augenschein**

Die letzte grössere Teilrevision des Schätzungsgesetzes trat vor 30 Jahren in Kraft. Die Forderung nach einer Vereinfachung ist im Kanton Luzern seit über zehn Jahren ein politisches Thema. Künftig stützt sich die steuerliche Schätzung für den Gebäudeteil auf die Daten der Gebäudeversicherung Luzern (GVL) und für den Landwert auf breitakzeptierte immobilienökonomische Marktdaten ab. Zudem werden die Landwerte neu parzellenscharf im GIS-Portal veröffentlicht. Mit wenigen Mausklicks kann sich damit die Eigentümerschaft volle Transparenz bezüglich den Landwerten verschaffen. Die steuerliche Bewertung erfolgt damit grundsätzlich anhand weniger, in der Regel bereits vorhandener interner und externer Marktdaten. Dies sind etwa der Gebäudeversicherungswert, die Altersentwertung und der auf Marktdaten basierende Landwert. Die Schätzungsmethode wird unter optimaler Nutzung diverser strukturierter Daten und der technischen Möglichkeiten deutlich vereinfacht. Daraus entsteht ein jährliches Kostensparpotenzial von rund acht bis zehn Personaleinheiten oder 1,5 Millionen Franken.

### **200'000 Grundstücke im Kanton Luzern betroffen**

«Wir sind erfreut über die massgeblichen Vereinfachungen der steuerlichen Schätzungspraxis im Interesse der Verwaltungsökonomie und eines attraktiven Wohnstandortes», sagt Finanzdirektor Marcel Schwerzmann. Er ist überzeugt, dass mit der neuen Regelung eine Steigerung der Effizienz und Transparenz im Schätzungsverfahren für die 201'895 Grundstücke (Stand 2018) erfolgt. Neben den Einsparungen bei den Verwaltungskosten ist für den Eigentümer die Schätzung wesentlich transparenter und besser nachvollziehbar. Die verkürzten Schätzungszyklen von fünf Jahren (bisher 15 Jahre) werden aufgrund der hohen Automatisierung nicht zu Mehrkosten in der Verwaltung führen. Dieser neue Schätzungszyklus rechtfertigt es, auf die bisher jährliche Indexierung des Mietwertes zu verzichten. Die steuerlichen Ermässigungen bei selbstgenutztem Wohneigentum



von 25 Prozent auf dem Katasterwert und von 30 Prozent auf dem Mietwert bleiben unverändert. Die neue Schätzungsmethode ist auch bestens gewappnet für eine allfällige Abschaffung der Eigenmietwertbesteuerung. Die Abschaffung hätte weder gesetzliche noch technische Anpassungen zur Folge. Sollte die Eigenmietwertbesteuerung tatsächlich abgeschafft werden, würde dies die Vereinfachung des heutigen, aufwändigen Schätzungsverfahrens erst recht rechtfertigen.

### Steuerneutrale Umsetzung der neuen Schätzungsmethode

Ob mit der Anwendung der neuen Schätzungsmethode das Steuersubstrat erhalten werden kann, wurde anhand von umfassenden Auswertungen geprüft, indem die resultierenden Kataster- und Mietwerte mit den aktuell gültigen verglichen wurden. Für diese Vergleichsrechnungen wurde aus der Gesamtheit der nichtlandwirtschaftlichen Grundstücke eine repräsentative Auswahl von rund 17'700 Grundstücken getroffen. Die Summe der daraus resultierenden Kataster- und Mietwerte wurde mit der Summe der bestehenden Werte verglichen, was in der Gesamtheit eine fast identische Höhe des Steuersubstrates ergab.

### Real- oder Ertragswert massgebend

Nichtlandwirtschaftliche Grundstücke wurden bisher in der Regel aufgrund eines Augenscheins nach der sogenannten Mischwertmethode aus Real- und Ertragswert bewertet. Neu stützt sich die Bewertung, je nach Objektart, entweder auf den Real- oder den Ertragswert, während der Mietwert in Prozenten des Katasterwerts erfolgt. Land- und forstwirtschaftliche Grundstücke werden weiterhin nach den dafür geltenden bundesrechtlichen Vorschriften zum Ertragswert bewertet.

Vorgesehen ist, dass die Gesetzesänderung auf den 1. Januar 2021 in Kraft tritt und alle Objekte gestaffelt im ersten Schätzungszyklus neu bewertet sind.

Rechenbeispiel Einfamilienhaus		
Landwert	<i>absoluter Landwert:</i> Grundstücksgrösse x Landwert pro m <sup>2</sup> der zugeordneten Landwertzone	
	Fr. 348'000.–	(z.B. 580 m <sup>2</sup> x Fr. 600.–)
Neubauwert	Fr. 600'000.–	entspricht dem Versicherungswert der Gebäudeversicherung Luzern
– Entwertung	Fr. – 60'000.–	prozentuale Reduktion der Neubauwertsumme pro Jahr (z.B. Baujahr 2009; 1 % pro Jahr)
= Zeitbauwert	Fr. 540'000.–	
Katasterwert	<b>Fr. 888'000.–</b>	Summe von Landwert und Zeitbauwert
Mietwert	Fr. 34'140.–	prozentualer <i>Mietwertansatz</i> vom Katasterwert (z.B. 3,85 % <i>Mietwertansatz</i> vom Katasterwert)

### Strategiereferenz

Diese Botschaft/Massnahme dient der Umsetzung des folgenden Schwerpunktes in der Luzerner Kantonsstrategie:  
Ausgeglichener Finanzhaushalt

### Kontakt

Regierungsrat Marcel Schwerzmann  
Finanzdirektor  
041 228 55 41  
[marcel.schwerzmann@lu.ch](mailto:marcel.schwerzmann@lu.ch)