

LUZERN



# **Vereinfachung des Schatzungs- wesens (Projekt LuVal)**

*Entwurf Änderung des Steuergesetzes*

## **Zusammenfassung**

**Die Miet- und Katasterwerte von Grundstücken sollen künftig in einem für die Beteiligten deutlich vereinfachten Verfahren ermittelt werden. Eine Anfechtung der Bewertung soll im Steuerveranlagungsverfahren möglich sein. Das Schätzungsgesetz soll aufgehoben werden und die für die Immobilienbewertung unerlässlichen Bestimmungen werden ins Steuergesetz integriert. Die neue Schätzungsmethode ermöglicht jährliche Kosteneinsparungen von rund 1,5 Millionen Franken bei gleichbleibendem Steueraufkommen.**

Die Forderung nach einer Vereinfachung des Schätzungswesens ist im Kanton Luzern seit Jahren ein Thema. Im Rahmen des Projekts Organisationsentwicklung 2017 (OE17) erteilte der Regierungsrat der Dienststelle Steuern einen entsprechenden Gesetzgebungsauftrag. Mit der notwendigen Erneuerung der Software für die Immobilienbewertung soll auch eine Reorganisation und Optimierung des Schätzungswesens einhergehen. Die Schätzungsmethode soll unter optimaler Nutzung der vorhandenen Daten und der technischen Möglichkeiten deutlich vereinfacht werden. Insgesamt sollen bei gleichbleibendem Steueraufkommen jährlich rund 1,5 Millionen Franken eingespart werden.

Nichtlandwirtschaftliche Grundstücke wurden bisher in der Regel aufgrund eines Augenscheins nach der sogenannten Mischwertmethode aus Real- und Ertragswert bewertet. Neu wird für die Bewertung je nach Objektart entweder auf den Real- oder den Ertragswert abgestellt. Die Bewertung erfolgt grundsätzlich anhand weniger, in der Regel bereits vorhandener Daten (Gebäudeversicherungswert, Altersentwertung, Landwert). Der Mietwert wird in Prozenten des Katasterwerts festgelegt. Ein Augenschein erübrigt sich deshalb in den meisten Fällen. Land- und forstwirtschaftliche Grundstücke sollen weiterhin nach den für die bundesrechtlichen Schätzungen geltenden Vorschriften nach dem Ertragswert bewertet werden. Die entsprechende Schätzungsanleitung des Bundes wurde auf den 1. April 2018 angepasst.

Alle fünf Jahre sollen die der Bewertung zugrunde liegenden Faktoren (z.B. Landwerte, Kapitalisierungszinssatz und Mietwertansatz) überprüft und die Bewertungen gegebenenfalls angepasst werden (generelle Anpassung). Anstelle des bisherigen Neuschätzungszyklus von 15 Jahren erfolgt damit neu grundsätzlich alle fünf Jahre eine neue Bewertung. Dieser stark verkürzte Schätzungszyklus rechtfertigt es im Gegenzug, auf die jährliche Indexierung des Mietwertes gemäss bisherigem Recht zu verzichten. Die steuerlichen Ermässigungen bei selbstgenutztem Wohneigentum von 25 Prozent auf dem Katasterwert und von 30 Prozent auf dem Mietwert sowie die Herabsetzung des Mietwerts bei übermässiger Belastung bleiben unverändert.

Bewertungen nach neuem Recht sollen im Gegensatz zu den bisherigen Schätzungsanzeigen keinen Verfügungscharakter mehr haben. Deren Zustellung wird rein informativen Charakter haben, damit die Steuerdeklaration vorgenommen werden kann. Der Katasterwert wird neu analog zum Mietwert im Steuerveranlagungsverfahren in einem einheitlichen Rechtsmittelverfahren angefochten werden können. Mit der Integration der wenigen, aufgrund der neuen Schätzungsmethode noch erforderlichen Gesetzesbestimmungen in das Steuergesetz werden das Schätzungsgesetz und das entsprechende Verordnungsrecht aufgehoben werden können.

Die Gesetzesänderung soll voraussichtlich auf den 1. Januar 2021 in Kraft treten. Der Regierungsrat bestimmt den definitiven Termin. Da eine Neubewertung des ganzen Grundstückbestands auf einen bestimmten Stichtag hin nicht realistisch ist, wird in einer Übergangsbestimmung im Steuergesetz vorgesehen, dass die Miet- und Katasterwerte nach bisherigem Recht bis zu einer Bewertung nach neuem Recht bestehen bleiben.

## **Inhaltsverzeichnis**

<b>1 Ausgangslage</b> .....	<b>4</b>
1.1 Politische Ausgangslage .....	4
1.2 Technische Ausgangslage .....	6
<b>2 Bisheriges Schätzungsverfahren</b> .....	<b>6</b>
2.1 Zuständigkeit.....	6
2.2 Schätzungsarten .....	7
2.3 Stammdaten-Verwaltung .....	8
2.4 Bewertung.....	9
2.5 Schätzungsentscheid (Output) .....	10
2.6 Systemübersicht .....	10
<b>3 Neue Schätzungsmethode</b> .....	<b>14</b>
3.1 Nichtlandwirtschaftliche Grundstücke.....	14
3.2 Landwirtschaftliche Grundstücke.....	23
3.3 Anpassung der Katasterwerte .....	23
3.4 Andere Bewertungen .....	25
<b>4 Neue Schätzungsorganisation</b> .....	<b>25</b>
4.1 Ausgangslage .....	25
4.2 Neuer Ansatz: vollintegrierte Prozesse.....	25
4.3 Einbindung der Landwirtschaft .....	26
4.4 Stammdaten .....	26
4.5 Bewertung.....	27
4.6 Rechtsmittel .....	28
4.7 Andere Bewertungen .....	31
4.8 Schnittstellen zu Umsystemen .....	31
4.9 Augenschein .....	32
4.10 Übergangsregelung.....	32
<b>5 Ergebnis der Vernehmlassung</b> .....	<b>32</b>
5.1 Allgemein .....	32
5.2 Wichtige Unterschiede Vernehmlassungsbotschaft - definitive Botschaft .....	35
<b>6 Der Änderungsentwurf im Einzelnen</b> .....	<b>35</b>
6.1 Steuergesetz.....	35
6.2 Einführungsgesetz zum Schweizerischen Zivilgesetzbuch .....	37
6.3 Schätzungsgesetz.....	37
6.4 Inkrafttreten und Befristung .....	38
<b>7 Auswirkungen</b> .....	<b>38</b>
7.1 Kosteneinsparungen .....	38
7.2 Steuererträge .....	39
<b>8 Antrag</b> .....	<b>43</b>
<b>Gesetzesentwurf</b> .....	<b>44</b>
<b>Anhang 1 Landwerte Ein-, Zwei- und Dreifamilienhäuser</b> .....	<b>45</b>
<b>Anhang 2 Landwerte Stockwerkeigentumswohnungen je Ausnutzungs-kategorie</b> .....	<b>48</b>
<b>Anhang 3 Landwerte Gewerbe- und Industrieobjekte</b> .....	<b>56</b>
<b>Anhang 4 Evaluationsbericht Nachweis Erhalt Steuersubstrat LuVal</b> .....	<b>58</b>

# **Der Regierungsrat des Kantons Luzern an den Kantonsrat**

Sehr geehrte Frau Präsidentin  
Sehr geehrte Damen und Herren

Wir unterbreiten Ihnen mit dieser Botschaft für eine Vereinfachung des Schatzungswesens den Entwurf einer Änderung des Steuergesetzes und weiterer damit zusammenhängender Gesetze.

## **1 Ausgangslage**

### **1.1 Politische Ausgangslage**

Die letzte grössere Teilrevision des Gesetzes über die amtliche Schätzung des unbeweglichen Vermögens (Schatzungsgesetz, SchG) vom 27. Juni 1961 (SRL Nr. 626) erfolgte am 21. Juni 1988 und trat am 1. Januar 1989 in Kraft. Die Forderung nach einer Vereinfachung des Schatzungswesens aber ist im Kanton Luzern seit Jahren ein politisches Dauerthema. Eine Vereinfachung wurde bereits 2008 in zwei von Ihrem Rat als erheblich erklärten Vorstössen verlangt (Motion M 372 von Beat Ineichen über die Vereinfachung des Schatzungswesens und Postulat P 407 von Erwin Arnold über die Zusammenlegung der beiden Abteilungen der Gebäudeversicherung und des kantonalen Schatzungsamtes). In der Folge wurde die Machbarkeit einer Vereinfachung in einer gemischten Projektorganisation mit Vertreterinnen und Vertretern der Gebäudeversicherung Luzern (GVL) und der Dienststelle Steuern des Kantons (DST) detailliert untersucht. Das Beratungsunternehmen Balmer-Etienne AG verfasste dazu einen Bericht mit Wirtschaftlichkeitsrechnungen für verschiedene Varianten. Im Rahmen der weiteren Arbeiten zeigte sich, dass das Synergiepotenzial bei der favorisierten Variante tiefer ausfallen würde als ursprünglich angenommen. Zudem konnten die inhaltlichen Differenzen zwischen der GVL und der DST nicht restlos ausgeräumt werden.

Im Rahmen des Projekts Leistungen und Strukturen I wurde die Zusammenlegung des Schatzungswesens erneut als Massnahme thematisiert. Gestützt auf den Projektbericht entschieden wir am 5. Juli 2013, das Projekt abzubrechen. Wir erteilten dem Finanzdepartement aber den Auftrag, eine Vereinfachung der Schatzungspraxis innerhalb des bestehenden Gesetzesrahmens einzuleiten. Angesichts des relativ detaillierten Luzerner Schatzungsgesetzes wurde bald klar, dass ohne eine Gesetzesrevision nur sehr bescheidene Optimierungsmöglichkeiten verbleiben würden. Wir verwarfen daher 2014 auch diesen Lösungsansatz.

Bei der Beratung des Planungsberichtes B 39 über Perspektiven und Konsolidierung der Kantonsfinanzen (KP17) vom 19. April 2016 überwies Ihr Rat mit grossen Mehrheiten erneut Bemerkungen zur Vereinfachung des Schatzungswesens an unseren Rat. Ihr Rat zeigte in diesen Beratungen allerdings keine Bereitschaft, die beiden Schatzungsorganisationen der GVL und der DST organisatorisch und technisch zusammenzulegen. Vielmehr wurden zwei konträre Bemerkungen überwiesen, wonach zum einen die steuerlichen Schätzungen abschliessend an den Werten der Gebäudeversicherung anzuknüpfen hätten und zum andern die Schätzungsverfahren im Steuerbereich selbständig (ohne GVL) zu vereinfachen seien.

Wir begrüßten eine solche Vereinfachung der steuerlichen Schätzungspraxis im Interesse der Verwaltungsökonomie und eines attraktiven Wohnstandortes. Zwingende Voraussetzung dazu ist aber eine umfassende Revision der in die Jahre gekommenen gesetzlichen Grundlagen. Bereits heute bestehen in anderen Kantonen einfachere und massentaugliche Verfahren (z.B. Kantone ZH, OW und ZG). Diese einfacheren Verfahren sind wesentlich verwaltungsökonomischer und für die Kundinnen und Kunden auch viel einfacher nachvollziehbar. Zudem wird damit das Legislaturziel der Stärkung des Luzerner Wohnstandortes unterstützt.

Gemäss Botschaft B 55 über ein Konsolidierungsprogramm 2017 (KP17) vom 6. September 2016 sollten für eine zukunftsweisende Revision folgende Punkte geprüft werden:

- Für die steuerliche Schätzung wird auf die Gebäudedaten der GVL abgestützt; die Schätzungsprozesse werden deutlich vereinfacht und koordiniert,
- Verzicht auf ein separates Schätzungsgesetz; Neudefinition des Schätzungsverfahrens mit dessen Integration in das Steuergesetz (inkl. Angleichung der Rechtsmittelverfahren analog den Einkommens- und Vermögenssteuern),
- Einführung eines Mitwirkungsverfahrens für die Eigentümerschaft (analog zum Steuerverfahren),
- im Regelfall Verzicht auf einen Augenschein vor Ort (Einführung von sogenannten Pultschätzungen),
- Bewertung des Landanteils einer Immobilie nach Landrichtwerten (z.B. drei differenzierte Werte je Postleitzahl-Kreis); periodische Aktualisierung der Landrichtwerte (z.B. alle 10 Jahre),
- Übernahme des Gebäudeversicherungswertes der GVL für die Baute (bei Stockwerkeigentum anschliessendes Splitting nach Wertquote je Eigentümer),
- Festlegung eines Entwertungsfaktors für die Baute nach Alter des Objekts; periodische Überprüfung des wirtschaftlichen Alters (z.B. erstmals 25 Jahre nach Erstellung und danach alle 15 Jahre),
- Ersatz der jährlichen Mietwertindexierung durch einen Sollrenditefaktor (z.B. Referenzzinssatz Schweizerische Nationalbank plus objektspezifischen Zuschlag je Objektkategorie).

Eine solche grundlegende Gesetzesrevision beinhaltet gemäss KP17 ein jährliches Kosteneinsparpotenzial von rund 8 bis 10 Personaleinheiten oder 1,5 Millionen Franken.

Die Vereinfachung des Schätzungswesens ist eine A-Massnahme der OE17, die wir 2016 gestartet haben. Der entsprechende RRB «OE17/Steuern. Vereinfachung Schätzungswesen – Projekt LuVal / Projektauftrag und Konzept» erging am 30. Mai 2017. Darin haben wir die folgenden Projektziele vorgegeben:

- Definition einer neuen, stark vereinfachten Schätzungsmethode,
  - Reorganisation beziehungsweise Optimierung des Schätzungswesens,
  - Anpassung der gesetzlichen Grundlagen für das Schätzungswesen,
  - Erneuerung der Softwarelösung für die Immobilienbewertung.
- Dabei seien folgende übergeordnete Ziele zu beachten:
- grösstmögliche Integration der neuen technischen Lösung in die bestehende Applikationslandschaft der DST,
  - sofern vorhanden Verwendung des Datenstandards von eCH (z.B. Grundbuch, GVL, Anbietende externer Marktdaten),

- Integration der Mitarbeitenden der Abteilung Immobilienbewertung (IB) in die DST,
- verbesserter gegenseitiger Zugang zu relevanten Grundstückinformationen der an den Steuerprozessen beteiligten Organisationseinheiten (Immobilienbewertung, Veranlagungsbehörden direkte Steuern, Veranlagungsbehörden Sondersteuern, Registerführung, Aufsicht u.a.m.),
- steuerneutrale Umsetzung der neuen Schätzungsmethode (Erhalt Steuersubstrat),
- Einsparung von rund 8 bis 10 Stellen oder von rund 1,5 Millionen Franken pro Jahr in der Abteilung IB der DST.

## **1.2 Technische Ausgangslage**

### **1.2.1 Immobilienbewertung**

Die heute bei der DST eingesetzte Immobilienbewertungslösung GemDat wurde im Jahr 2003 produktiv eingeführt und in den letzten Jahren nur noch geringfügig erweitert. So werden die Datenaustauschprozesse des Vereins zur Förderung von E-Government-Standards (eCH) nicht mehr in die eingesetzte Version implementiert. Die DST muss GemDat infolge wegfallender Wartbarkeit in den nächsten Jahren zwingend ablösen.

Die in die Jahre gekommene Lösung GemDat, die fehlenden Standardschnittstellen, die beispielsweise für den Anschluss an das Objektwesen Luzern (objekt.lu) zwingend sind, sowie die mit dem KP17 geforderte Einführung einer neuen Schätzungsmethode haben die DST bewogen, GemDat voraussichtlich auf 2021 zu ersetzen.

### **1.2.2 Ordentliche Steuern**

Seit 2013 werden die Staats- und Gemeindesteuern sowie die direkte Bundessteuer mit der zentralen Steuerlösung NEST Steuern veranlagt und bezogen, welche der Kanton und die Einwohnergemeinden gemeinsam betreiben und weiterentwickeln (vgl. unsere Botschaften B 110 vom 15. April 2014, B 80a vom 8. September 2009 und B 80 vom 18. November 2008).

### **1.2.3 Sondersteuern**

Sowohl die Registerführung als auch der Bezug der Grundstückgewinnsteuer und der Handänderungssteuer erfolgen heute bereits zentral über NEST Steuern. Der Veranlagungsprozess der Sondersteuern ist heute dezentral auf verschiedene IT-Sachmittel der Gemeinden verteilt. Mit der Beschaffung der neuen Immobilienbewertungslösung werden die Veranlagungen der Grundstückgewinnsteuer und der Handänderungssteuer sowie der Mehrwertabgabe gemäss den §§ 105 ff. des Planungs- und Baugesetzes (PBG; SRL Nr. 735) nicht integriert. Diese an sich sinnvolle technische Erweiterung wird zu einem späteren Zeitpunkt und ausserhalb dieser Vorlage zu prüfen sein.

## **2 Bisheriges Schätzungsverfahren**

### **2.1 Zuständigkeit**

Die amtliche Ermittlung der Grundstückswerte erfolgt im Kanton Luzern durch die Abteilung Immobilienbewertung der Dienststelle Steuern des Kantons. Je nach Fall und je nach örtlicher Organisation wirken zudem von den Gemeinden gewählte Gemeindegewerkschaftsmitglieder bei der Bewertung mit.

## 2.2 Schätzungsarten

Nach dem Schätzungsgesetz werden verschiedene amtliche Grundstückswerte ermittelt (vgl. § 1 SchG):

- Der Katasterwert als Grundlage für den Vermögenssteuerwert des unbeweglichen Vermögens nach Massgabe von § 48 StG,
- die nach dem Bundesgesetz über das bürgerliche Bodenrecht (BGBB) vom 4. Oktober 1991 (SR 211.412.11) zu ermittelnden Grundstückswerte und Anrechnungswerte des Betriebsinventars,
- im Schweizerischen Zivilgesetzbuch (ZGB) vom 10. Dezember 1907 (SR 210) vorgesehene Werte (namentlich der für die Erbteilung massgebende Anrechnungswert gemäss den Art. 617 und 618 ZGB),
- 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.

Der in der Schätzungsanzeige ausgewiesene Mietwert bildet zudem die Grundlage für die ordentliche Bemessung des Eigenmietwertes, der bei Eigengebrauch der Liegenschaft als steuerbares Einkommen (zu 70 %) der Einkommenssteuer unterliegt (§ 28 StG).

Bei der Festsetzung und Abänderung von Katasterwerten unterscheidet das Schätzungsgesetz je nach Anlass verschiedene Schätzungsarten.

### 2.2.1 Neuschätzung

Die Katasterwerte werden laufend nach einer vom Finanzdepartement bestimmten Reihenfolge neu festgesetzt. Jeder Schätzungsgegenstand soll spätestens 15 Jahre nach Inkrafttreten seines Katasterwerts neu geschätzt werden. Der neue Katasterwert wird auf den Zeitpunkt der Eröffnung des Verfahrens in Kraft gesetzt (§ 8 SchG). Der Schätzungszyklus von 15 Jahren konnte in der Vergangenheit nicht immer eingehalten werden.

### 2.2.2 Revisionsschätzung

Bei wesentlicher Veränderung der für die Bewertung massgebenden tatsächlichen Verhältnisse sowie bei Wegfall der Voraussetzungen für eine Ertrags- oder Verkehrswertschätzung wird der Katasterwert ausserhalb des Neuschätzungszyklus durch eine Revisionsschätzung neu festgelegt. In Kraft gesetzt wird der neue Katasterwert auf den Zeitpunkt, da der Revisionsgrund eingetreten ist (§ 9 SchG). Vielfach werden Revisionsschätzungen durch eine bauliche Veränderung auf dem Grundstück ausgelöst. Die Eigentümerinnen und Eigentümer haben der Gemeinde den Eintritt eines Revisionsgrundes zu melden, worauf diese bei der Abteilung Immobilienbewertung ein Revisionsgesuch einreicht. Wenn die Gemeinde selber einen Revisionsgrund feststellt, hat sie ihn der IB von Amtes wegen zu melden (§ 36 SchG). In der Praxis melden die Gemeinden solche Veränderungen in der Regel von Amtes wegen. Die entsprechenden Gesuche erhält die IB je nach Gemeinde entweder in Papierform oder per E-Mail vom Bauamt oder von der Gemeindekanzlei. Anhand der im Schätzungsrecht definierten Kriterien (§ 3 Schätzungsverordnung, SchV) wird anschliessend festgestellt, ob eine neue Bewertung vorgenommen werden soll.

### 2.2.3 Berichtigung

Erweist sich ein Katasterwert wegen Nichtbeachtung wesentlicher Tatsachen oder infolge unrichtiger Rechtsanwendung in erheblichem Mass als unrichtig, wird er auf

Antrag oder von Amtes wegen neu festgesetzt. Der neue Katasterwert wird auf den Zeitpunkt der Eröffnung des Verfahrens in Kraft gesetzt (§ 10 SchG).

## **2.2.4 Allgemeine Anpassung der Katasterwerte**

Wenn 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. Eine solche allgemeine Anpassung der Katasterwerte erfolgt gestützt auf ein Dekret, das dem fakultativen Referendum unterliegt (§ 11 SchG). Das Verfahren zur allgemeinen Anpassung der Katasterwerte ist in der entsprechenden Verordnung geregelt (SRL Nr. 628a). Ein Dekret über eine allgemeine Anpassung der Katasterwerte hat der Grosse Rat letztmals 1998 beschlossen. Damals wurden die Katasterwerte der Objektarten Geschäftshäuser mit Wohnungen sowie Gewerbe- und Industriegrundstücke auf 1999 um 10 Prozent gesenkt (vgl. Gesetzessammlung des Kantons Luzern 1988, S. 444).

## **2.2.5 Schätzungsverteilung**

Werden die Grenzen von Grundstücken durch Teilung, Vereinigung oder andere Gründe verändert, ohne dass ein Revisionsgrund eintritt, sind die Katasterwerte der beteiligten Grundstücke ihrem Wert entsprechend auf die neuen Flächen zu verteilen (§ 12 SchG).

## **2.3 Stammdaten-Verwaltung**

Sämtliche Stammdaten mit Ausnahme der Personendaten werden manuell in der Immobilienbewertungslösung GemDat erfasst.

### **2.3.1 Personendaten**

Personendaten der Eigentümerinnen und Eigentümer der Liegenschaften sowie der Vertreterinnen und Vertreter werden in der zentralen Steuerlösung NEST Steuern bewirtschaftet und in GemDat übernommen. Speziell erfasste Zustelladressen in NEST Steuern können jedoch nicht übernommen werden.

### **2.3.2 Grundstückdaten**

Die Grundstückdaten (Grundstücknummer, Flächen, Eigentümerinnen/Eigentümer usw.) werden von den Grundbuchämtern in Papierform bereitgestellt. Anschliessend werden sie von Mitarbeitenden der IB in GemDat manuell erfasst und bewirtschaftet. Die Bearbeitung der Grundbuchmeldungen erfolgt rollend innerhalb von 30 Tagen. Durch Zugriff auf das Gravis (Auskunftssystem Grundbuch) können Daten überprüft und nötigenfalls mit weiteren Informationen ergänzt werden (Anmerkungen wie z.B. unselbständige Miteigentumsanteile, Personal- und Grunddienstbarkeiten). Zur Bewertung von wertrelevanten Rechten und Dienstbarkeiten (Abbaurechte, Deponierrechte, Personal- und Grunddienstbarkeiten) werden «fiktive» Grundstücke (70'000er- und 80'000er-Nummern) erfasst.

### **2.3.3 Gebäudedaten**

Die Gebäudedaten werden von der GVL elektronisch (Access-Datenbank) bereitgestellt, müssen aber anschliessend manuell in GemDat übernommen werden. Es erfolgt kein automatisches Update der neusten Gebäudedaten.

## **2.4 Bewertung**

### **2.4.1 Nichtlandwirtschaftliche Schätzungen**

#### **2.4.1.1 Katasterschätzungen (Vermögenssteuerwert)**

Der Katasterwert nichtlandwirtschaftlicher Grundstücke entspricht nach § 17 SchG dem Verkehrswert und bildet die Bemessungsgrundlage für die Vermögenssteuer auf diesen Grundstücken. Nach § 7 SchV ist der Bodenwert allerdings aufgrund von Vergleichspreisen und -werten der letzten fünf Jahre vor dem Bewertungsstichtag festzulegen. Der Katasterwert wird in der Regel aufgrund eines Augenscheins aus Real- und Ertragswert ermittelt (Mischwertmethode). Er darf jedoch nicht tiefer sein als der Ertragswert. Kann der Ertragswert nicht zuverlässig ermittelt werden, ist der Katasterwert auf der Grundlage des Realwertes (50–100 %) zu schätzen. Der Katasterwert wird stichtagbezogen als Fortführungswert der Liegenschaft ermittelt. Die Bewertungsmethode richtet sich nach den Vorgaben von SchG, SchV und den Weisungen zum SchG (Bd. 4 des Luzerner Steuerbuchs), welche sich im Wesentlichen auf das Schweizerische Schätzerhandbuch SVIT/SVKG stützen.

#### **2.4.1.2 Externe Verkehrswertschätzungen**

Auf Antrag von Erbinnen und Erben (unter gewissen Voraussetzungen) sowie kantonalen oder kommunalen Behörden werden Verkehrswerte von Grundstücken festgelegt (sog. externe Verkehrswertschätzungen der DST). Diese Werte werden beispielsweise für Erbteilungen oder diverse andere Zwecke (unabhängig vom Vermögenssteuerwert bzw. Katasterwert) herangezogen. Bei Verkehrswertschätzungen kommen nebst der Mischwertmethode noch weitere Bewertungsmethoden zur Anwendung (u.a. Barwertmethode, Residualwertberechnung).

#### **2.4.1.3 Interne Verkehrswertschätzungen und Mietwertexpertisen**

Mit internen Verkehrswertschätzungen und Mietwertexpertisen wird im Auftrag der Steuerbehörden der Mietwert oder der Verkehrswert eines Grundstücks unabhängig von der gültigen Katasterschätzung auf einen bestimmten Zeitpunkt festgelegt. Solche Schätzungen erfolgen vielfach im Rahmen von Einspracheverfahren bei den ordentlichen Steuern oder bei Überführung von Geschäftsliegenschaften ins Privatvermögen. Bei diesen Schätzungen kommen nebst der Mischwertmethode noch weitere Bewertungsmethoden zur Anwendung (u.a. Barwertmethode, Residualwertberechnung).

Im Auftrag von anderen Abteilungen der DST beurteilt die IB auch den bestehenden Katasterwert oder ein externes Verkehrswertgutachten auf dessen Korrektheit beziehungsweise Aktualität (interne Kurzaufträge).

### **2.4.2 Landwirtschaftliche Schätzungen**

Der Katasterwert landwirtschaftlicher Grundstücke entspricht dem Ertragswert. Der Ertragswert ist nach den für die bundesrechtlichen Schätzungen geltenden Vorschriften zu ermitteln (§ 15 SchG). Als Grundlage für die Berechnung dient die Anleitung für die Schätzung des landwirtschaftlichen Ertragswertes (Anhang zur Verordnung über das bäuerliche Bodenrecht; SR 211.412.11). Analoges gilt für forstwirtschaftliche Grundstücke (§ 16 SchG).

Neben den Katasterwerten legt die IB auch die nach dem BGG zu ermittelnden Grundstück- und Anrechnungswerte (sog. «vorläufige Schätzungen») fest.

Für land- und forstwirtschaftliche Grundstücke von kantonalen oder kommunalen Behörden werden ferner auf Antrag Pachtzinsberechnungen erstellt.

### 2.4.3 Kennzahlen

Eckwerte 2017	
Anzahl Gemeinden im Kanton Luzern	83
Anzahl Einwohner im Kanton Luzern (31.12.2017)	406'506
Anzahl Grundstücke in Kanton Luzern	199'112
Anzahl Angestellte in der Abteilung Immobilienbewertung	27,6 Vollzeitstellen

Immobilienbewertungen im Kalenderjahr 2017	
Anzahl Katasterschätzungen (nichtlandwirtschaftliche Neu- und Revisions-schätzungen)	14'400
Anzahl Verkehrswertschätzungen (externe) <sup>1</sup>	36
Anzahl Verkehrswertschätzungen und Mietwertexpertisen (intern)	15
Anzahl interne Kurzaufträge <sup>1</sup>	84
Anzahl Katasterschätzungen (landwirtschaftliche Neu- und Revisionsschätzungen)	1'300
Anzahl vorläufige Schätzungen (BGBB)	110
Anzahl Pachtzinsberechnungen	2

<sup>1</sup> inklusive Landwirtschaft

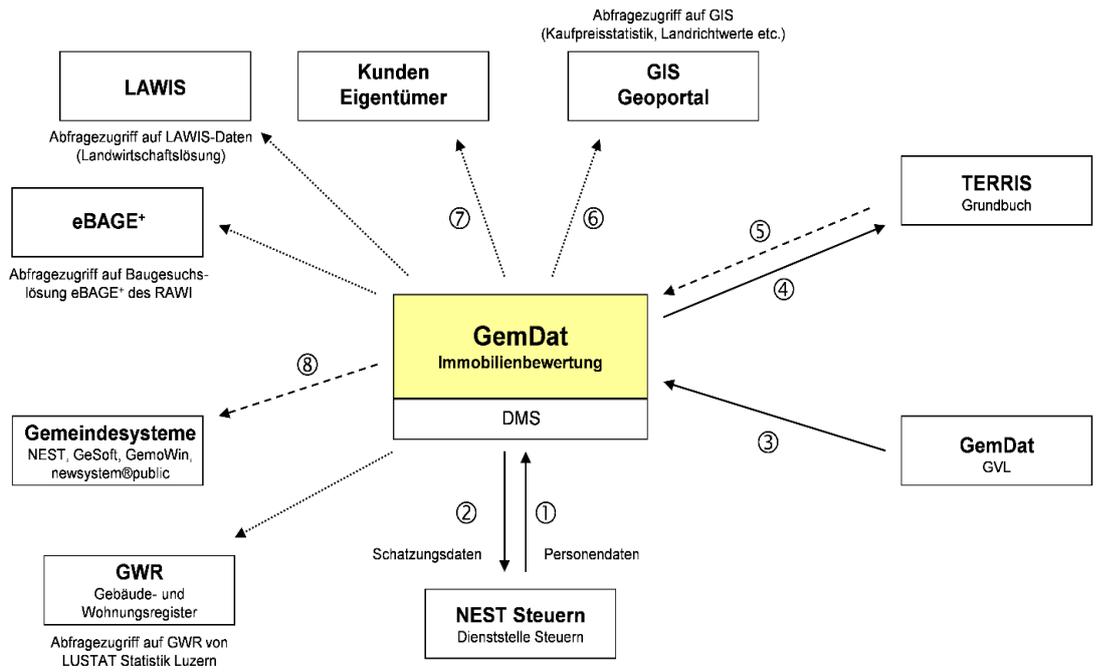
### 2.5 Schätzungsentscheid (Output)

Das Ergebnis der Schätzung ist den Parteien und der Gemeinde in einem schriftlichen Entscheid zu eröffnen (§ 28 SchV). Der im Entscheid eröffnete Katasterwert kann auf dem Rechtsmittelweg mittels Einsprache und Beschwerde angefochten werden. Der im Schätzungsentscheid enthaltene Mietwert ist dagegen nicht im Schätzungsverfahren anfechtbar. Der Eigenmietwert kann mit dem Rechtsmittel im Rahmen der Steuerveranlagung angefochten werden.

Die Schätzungsanzeigen werden wöchentlich aufbereitet und versendet. Sie umfassen in der Regel 6 Seiten (Detailschätzung 4 Seiten und 2 Seiten Zusammenfassung). Zusätzlich erhalten die betroffenen Gemeindekanzleien und Steuerämter die Zusammenfassung. Die rechtskräftigen Schätzungen werden an das Grundbuch übermittelt und über eine elektronische Schnittstelle in NEST Steuern übertragen.

### 2.6 Systemübersicht

Nachfolgend sind die Umsysteme sowie die wichtigsten Datenflüsse der heutigen Immobilienbewertungslösung aufgeführt.



	Bezeichnung	Quellsystem	Zielsystem	Art	Menge pro Jahr	Bemerkungen
1	Personendaten	NEST Steuern	GemDat IB	el. Datenaustausch	30'000	Bewirtschaftung der Personendaten einzig in NEST Steuern
2	Schatzungsdaten	GemDat IB	NEST Steuern	el. Datenaustausch	15'000	
3	Gebäudeschätzungen	GemDat (GVL)	GemDat IB	el. Datenaustausch		monatliche Lieferung des Gesamtbestandes via Access-Datenbank
4	Schatzungsdaten	GemDat IB	TERRIS	el. Datenaustausch	15'000	
5	Grundbuchmeldungen / Handänderungsanzeigen	TERRIS	GemDat IB	Papiermeldungen	22'000	
6	Grundstückinformationen	GemDat IB	GIS / Geoportal	z.T. elektronisch		Kaufpreisstatistik; Landwerte; Mietwerterhebungen
7	Schatzungsanzeigen	GemDat IB	Hauseigentümer	Verfügungen in Papierform	22'000	
8	Schatzungsanzeigen	GemDat IB	Gemeindekanzleien Steuerämter	Verfügungen in Papierform	22'000	

Abb. 1: Übersicht über die Umsysteme und die Datenflüsse in der heutigen Immobilienbewertung

### 2.6.1 Systemlandschaft bei der Dienststelle Steuern

Nachfolgend werden die bei der DST eingesetzten Applikationen grob beschrieben. Die Veranlagung der Sondersteuern erfolgt heute auf den Systemen der Gemeinden.

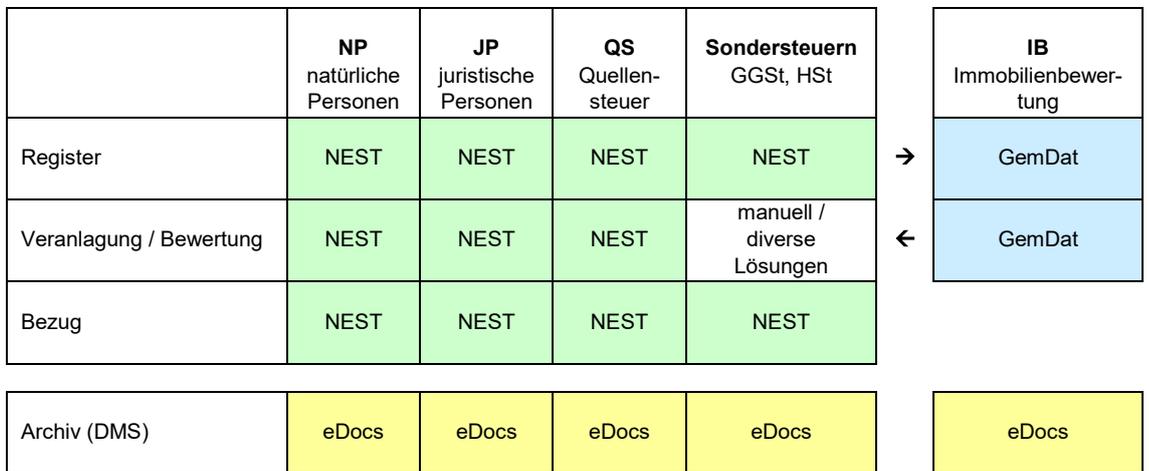


Abb. 2: Systemlandschaft bei der Dienststelle Steuern

Sämtliche Server der Systemlandschaft DST werden von der Dienststelle Informatik (DIIN) gehostet. Für die Einspielung neuer Softwareversionen ist die IT-Abteilung der DST zuständig.

Im Einsatz stehen Windows-Server der neuesten Generation. Die Daten werden in Oracle-Datenbanken geführt.

### **2.6.1.1 GemDat**

In GemDat (Immobilienbewertungslösung der Firma GemDat AG / Version 05.34.06) werden die Luzerner Grundstücke geführt und bewertet (Katasterwert und Eigenmietwert). Sind die Grundstückbewertungen rechtskräftig, werden die Katasterwerte, die Eigenmietwerte (nur einmalig) und die Eigentumsquoten aus GemDat automatisiert in NEST Steuern übernommen. Die Eigentumsquoten in GemDat werden aus grundbuchrechtlicher Sicht erfasst. Müssen zusätzliche steuerrechtliche Sichten erfasst werden, erfolgt dies ebenfalls in GemDat.

### **2.6.1.2 NEST Steuern**

Die Steuerbehörden des Kantons Luzern setzen im Steuerwesen die Software NEST Steuern der Firma KMS AG ein. NEST ist führend bei den Subjektdateien. Diese werden von GemDat punktuell übernommen. Die Objektdateien und Eigentumsquoten werden von definierten GemDat-Views täglich automatisiert importiert.

### **2.6.1.3 Dokumentenmanagementsystem**

Als Dokumentenmanagementsystem (DMS) setzt die DST das Produkt eDocs von OpenText ein. Sämtliche für die Immobilienbewertung relevanten Papierdokumente (Pläne, Bewilligungen usw.) werden gescannt und im DMS gespeichert. Ebenfalls wird sämtlicher Druck-Output (Massenversand und Tagespost) nach dem Drucken automatisiert an das DMS übergeben und unter dem Grundstück abgelegt.

### **2.6.1.4 Druckmanagementsystem**

Der grösste Teil des Druck-Outputs (Massenverarbeitungen und Tagespost) wird zentral bei der DST aufbereitet und für den Druck und den Versand an die SPS (Swiss Post Solutions AG) gesendet. Die Druckersteuerung (Frankierung, Kuvertierung) der verschiedenen Druckaufbereitungen (Massenversand) aus GemDat erfolgt mit OMRmarker. Für den Einzeldruck (Tagespost) aus GemDat wird der Druckertreiber Documento verwendet. Diese Dokumente werden anschliessend automatisiert durch OMRmarker verarbeitet. OMRmarker und Documento sind Produkte der Firma Printcom AG.

### **2.6.1.5 Datenbank**

Die Daten von GemDat und NEST Steuern sowie die im DMS abgelegten Dokumente werden in Oracle-Datenbanken geführt.

## **2.6.2 Umsysteme**

### **2.6.2.1 Enterprise Service Bus / Datendrehscheibe**

Der elektronische Datenaustausch erfolgt in der Regel über den Enterprise Service Bus (BizTalk-Server). Dieser wird von der Dienststelle Informatik betrieben. Die DST nutzt ihn bisher für den Datenaustausch mit den Grundbuchämtern (Personendaten und Katasterwerte).

### **2.6.2.2 Grundbuchlösung Terris / Auskunftssystem Gravis**

Die Grundbuchämter im Kanton Luzern führen in der gemeinsamen Grundbuchlösung sämtliche Grundbuchdaten des Kantons Luzern. Seit Ende 2016 setzen die Grundbuchämter dazu die Lösung «Terris» ein. Die Grundbuchlösung erfüllt die eGRIS-Anforderungen (eidg. Grundstück-Informationssystem). Die gesetzlichen Grundlagen zur Grundbuchführung sind auf eidgenössischer Ebene geregelt. Über das von den Grundbuchämtern betriebene Auskunftssystem «Gravis» können im Internet, sofern eine Berechtigung vorliegt, Grundbuchinformationen abgerufen werden.

### **2.6.2.3 Gebäudeversicherungslösung GemDat Rubin**

Die GVL versichert alle Gebäude im Kanton Luzern im Sinn von § 2 der Gebäudeversicherungsverordnung (GVV) vom 10. September 1976 (SRL Nr. 750a). Gebäude ist nach Absatz 1 dieser Bestimmung jede ober- oder unterirdische bauliche Anlage, die zur Aufnahme von Menschen, Tieren oder Sachen geeignet und einem bleibenden Zweck zu dienen bestimmt ist. Zur Bewirtschaftung der Gebäude setzt die GVL ab 2021 die Lösung GemDat Rubin ein.

Von der GVL bekommt die DST heute elektronisch die Schätzwerte der Gebäude. Diese werden manuell in die Immobilienbewertungslösung eingepflegt.

### **2.6.2.4 Geografisches Informationssystem**

Die Dienststelle Raum und Wirtschaft (Rawi), Abteilung Geoinformation, betreibt eine zentrale Raumdatenbank (ZRDB), welche sämtliche raumbezogenen Daten der kantonalen Verwaltung enthält. Der Betrieb der ZRDB ermöglicht es, die raumbezogenen Daten zuverlässig, redundanzfrei und aktuell zur Verfügung zu stellen.

Zudem betreibt die Dienststelle Rawi als Auskunftssystem das Geoportal als zentralen Einstiegspunkt für alle Daten und Dienste mit Raumbezug im Kanton Luzern. Die Angebote im Geoportal sind frei zugänglich und richten sich gleichermassen an Personen in der Verwaltung und an die Privatwirtschaft.

Im Geoportal werden unter anderem, folgende Informationen geführt:

- Kaufpreisstatistik: die Verkaufspreise der Grundstücke werden bei der IB erfasst und anschliessend an die Dienststelle Rawi geliefert, um sie auf dem Webportal zugänglich zu machen; Zugang auf die Kaufpreisstatistik haben nur Mitarbeitende der IB,
- Naturgefahren,
- Hangneigung,
- Zonenpläne / Zugehörigkeit,
- Ausnützungsziffer (AZ) / Überbauungsziffer (ÜZ),
- Landwerte: die Landwerte werden periodisch neu festgelegt und anschliessend an die Dienststelle Rawi geliefert, um sie auf dem Webportal zugänglich zu machen; bisher haben nur Mitarbeitende der IB Zugang zu den Landwerten.

### **2.6.2.5 Baugesuchsverwaltung**

Innerhalb der kantonalen Verwaltung ist die Abteilung Baubewilligungen der Dienststelle Rawi für die formelle und materielle Koordination und den Abschluss der baurechtlichen Gesuche (Vorabklärungen, Baugesuche, Gestaltungspläne usw.) mittels Einheitsentscheid oder Stellungnahme zuhanden der Leitbehörde verantwortlich. Seit 2009 werden alle baurechtlichen Gesuche in der elektronischen Baugesuchs-

verwaltung eBAGE erfasst und bearbeitet. Seit Mitte 2015 steht den Luzerner Gemeinden mit der konsequent weiterentwickelten Anwendung eBAGE<sup>+</sup> eine den ganzen Prozess umfassende und medienbruchfreie Baugesuchsverwaltung zur Verfügung.

### **2.6.2.6 Gebäude und Wohnungsregister**

Das Bundesamt für Statistik führt das eidgenössische Gebäude- und Wohnungsregister (GWR) in Zusammenarbeit mit den kommunalen Bauämtern sowie weiteren Fachstellen von Bund, Kantonen und Gemeinden. Das GWR enthält die wichtigsten Grunddaten zu Gebäuden, Wohnungen und Bauprojekten. Es wird für Statistik-, Forschungs- und Planungszwecke genutzt, dient den Kantonen und Gemeinden aber auch für administrative Zwecke und den Vollzug von gesetzlichen Aufgaben.

Die Lustat Statistik Luzern betreibt das kantonale GWR (kGWR) als Replikat des eidgenössischen GWR. Im kGWR werden die sich im Kanton Luzern befindenden Gebäude und Wohnungen geführt und mit Angaben aus anderen Datenquellen und Registern ergänzt.

### **2.6.2.7 Gemeindelösungen**

Die bei den Luzerner Gemeinden eingesetzten Systeme (GemoWin [Dialog], GeSoft [Ruf], NEST [innosolv, KMS], newsystem@public [Axians IT&T]) verfügen jeweils über Module im Bereich Objekt- und Bauwesen. Diese können das Katasterwesen, die Baugesuchsverwaltung, das Gebäude- und Wohnungsregister sowie ein Objekt-Informationsregister beinhalten. Objektinformationen werden zum Teil für den Bezug von Gebühren benötigt (Wasser- und Abwassergebühren u.Ä.) und genutzt.

## **3 Neue Schätzungsmethode**

### **3.1 Nichtlandwirtschaftliche Grundstücke**

Mit der neuen Schätzungsmethode kommt die bisherige Mischwertmethode (aus Real- und Ertragswert) nicht mehr zur Anwendung. Stattdessen wird neu methodisch – je nach Objektart – entweder auf den Realwert oder den Ertragswert abgestellt.

#### **3.1.1 Bewertung nach dem Realwert**

Bei Ein-, Zwei- und Dreifamilienhäusern, bei Stockwerkeigentum zu Wohnzwecken sowie bei Industrie- und Gewerbeobjekten wird der Katasterwert der Grundstücke nach dem Realwert bestimmt. Dieser setzt sich bei überbauten Grundstücken aus dem Landwert und dem Zeitbauwert zusammen. Bei wesentlicher Veränderung des Gebäudeversicherungswertes, bei wesentlicher Veränderung der Altersentwertung und bei wesentlicher Änderung der Grundstücksfläche erfolgt eine individuelle Anpassung. Bei Änderung der Landwerte erfolgt eine generelle Anpassung (vgl. Kap. 3.3.1).

---

### Beispiel 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. 3,84 % <i>Mietwertansatz</i> vom Katasterwert)

---

---

### Beispiel Stockwerkeigentum

---

Landwert	<i>absoluter Landwert:</i> Grundstückgrösse x Landwert pro m <sup>2</sup> der zugeordneten Landwertzone und Ausnutzungsklasse	
	Fr. 880'000.–	(z.B. 800 m <sup>2</sup> x Fr. 1100.–)
Neubauwert	Fr. 2'000'000.–	entspricht dem Versicherungswert der Gebäudeversicherung Luzern
– Entwertung	Fr. – 200'000.–	prozentuale Reduktion der Neubauwertsumme pro Jahr (z.B. Baujahr 2009; 1 % pro Jahr)
= Zeitbauwert	Fr. 1'800'000.–	
Realwert Stammgrundstück	<b>Fr. 2'680'000.–</b>	Summe von Landwert und Zeitbauwert des Stammgrundstücks
Katasterwert Stockwerkgrundstück	<b>Fr. 536'000.–</b>	Anteil des Stockwerkgrundstücks (Wertquote) am Stammgrundstück (z.B. 200/1000)
Mietwert	Fr. 23'048.–	prozentualer <i>Mietwertansatz</i> vom Katasterwert (z.B. 4,30 % <i>Mietwertansatz</i> vom Katasterwert)

---

### 3.1.1.1 Anwendungsfälle

Die Realwertmethode wird angewendet für

- Ein- bis Dreifamilienhäuser,
- Stockwerkeigentumswohnungen,
- gemischte Wohn- und Geschäftshäuser bis zu drei Einheiten,
- industriell und gewerblich genutzte Objekte,
- unbebautes Land.

### 3.1.1.2 Landwert

Die Landwerte wurden bisher durch die Abteilung Immobilienbewertung basierend auf effektiven Transaktionen in einem 5-Jahres-Rhythmus ermittelt und im Geoinformationssystem des Kantons abgebildet. Diese Landrichtwerte dienten als Basis für die Katasterschätzungen und waren nicht öffentlich zugänglich. Für das Projekt LuVal wurden die Landwerte von der Immobilienberatungsfirma Wüest Partner AG berechnet. In einem ersten Schritt wurden für alle Gemeinden sogenannte Landwertzonen basierend auf dem Wüest-Mikrolagenmodell ermittelt. Das Mikrolagenmodell bildet die Lagequalität mittels unterschiedlicher Faktoren (z.B. Erschliessungsqualität, Lärmsituation, Gelände) ab. In einem zweiten Schritt wurden dann die konkreten Landwerte pro Landwertzone und Gemeinde festgelegt. Hergeleitet wurden diese aufgrund effektiver Transaktionen von Einfamilienhäusern und Eigentumswohnungen sowie von unbebautem Land.

Die nichtlandwirtschaftlichen Grundstücke mit Wohnnutzung werden pro Gemeinde in zwei bis zehn Landwertzonen eingeteilt. Jeder Landwertzone ist ein bestimmter Landwert zugeordnet. Die Zuordnung der Grundstücke zur entsprechenden Landwertzone ist von der Qualität der Lage abhängig, wobei die Landwertzone 1 jeweils die beste Lage der Gemeinde abbildet.

Für Grundstücke mit Stockwerkeigentumswohnungen werden pro Landwertzone je Gemeinde und in Abhängigkeit von der Ausnutzungsstufe mehrere Landwerte festgesetzt.

Für Grundstücke mit Gewerbe- und Industrieobjekten wird pro Ortsteil ein Landwert festgesetzt.

In den Tabellen im Anhang können die Landwerte für Ein- bis Dreifamilienhäuser, Stockwerkeigentumswohnungen und Gewerbe- und Industrieobjekte eingesehen werden. Sämtliche Landwerte werden vor der definitiven Einführung der neuen Methode noch einmal durch den externen Partner berechnet und allenfalls aktualisiert.

Bei der Festsetzung der Landwerte werden die raumplanerischen (via Ausnutzungs- bzw. Überbauungsziffer) und die örtlichen (via Landwertzonen) Gegebenheiten berücksichtigt. Der resultierende Landwert berücksichtigt somit nur die theoretisch mögliche Ausnutzung. Weicht die tatsächliche Ausnutzung von der raumplanerisch vorgesehenen in einem grösseren Ausmass ab (Über- oder Unternutzung), wird der Landwert pro m<sup>2</sup> den tatsächlichen Verhältnissen angepasst. Dies ist beispielsweise bei Reiheneinfamilienhäusern der Fall. Bei übernutzten Grundstücken wird die baurechtlich zusätzlich benötigte Landfläche mit 2/3 des Landwertes dazugerechnet. Bei unternutzten Grundstücken wird die nicht benötigte Mehrfläche mit 1/3 des Landwertes eingesetzt. Der massgebende Landbedarf wird dabei aufgrund der baurechtlich anrechenbaren Geschossfläche bestimmt.

Die Zuteilung der Grundstücke in die Landwertzonen, die Ausnützungsklasse und die dazu gehörenden Landwerte pro m<sup>2</sup> sollen in einer interaktiven Karte öffentlich zugänglich gemacht werden.

Beispiel Landwertzonen der Gemeinde Hochdorf (Stand Juni 2018):

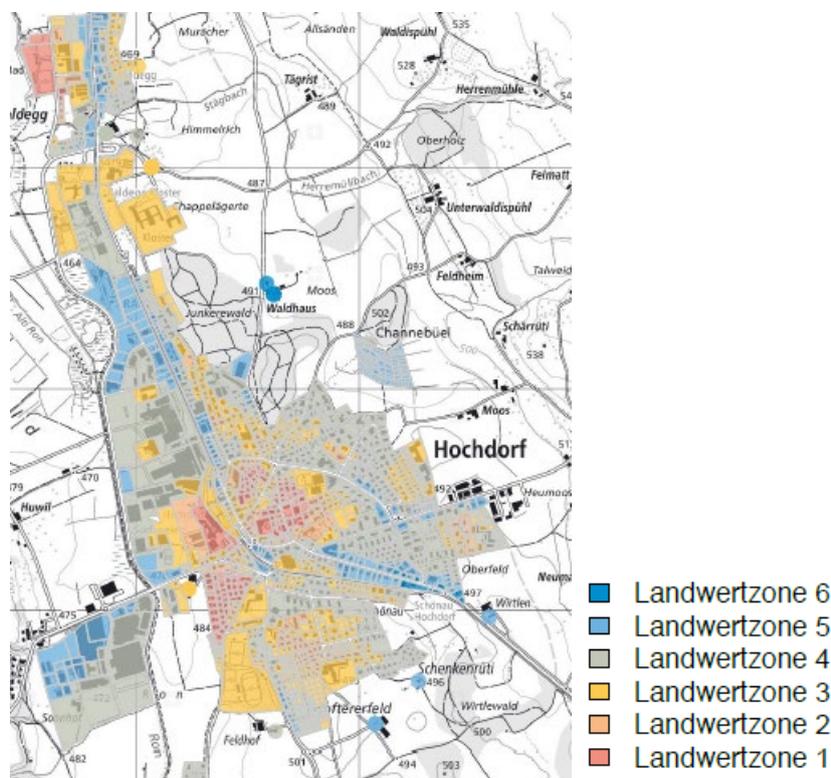


Abb. 3: Landwertzonen der Gemeinde Hochdorf

Liegt im Einzelfall der Verkehrswert des Landes mindestens 10 Prozent tiefer als der berechnete Landwert (z. B. bei ausserordentlichen Immissionen, nicht erschlossenem Bauland, privat- oder öffentlich-rechtlichen Baubeschränkungen), wird von Amtes wegen oder auf Antrag eine entsprechende Reduktion vorgenommen. Bei Stockwerkeigentumsgrundstücken wird der Landwert des gesamten Stammgrundstücks entsprechend den grundbuchrechtlichen Wertquoten auf die Stockwerkeigentumsgrundstücke aufgeteilt.

Bei Grundstücken ausserhalb der Bauzone wird der Landwert der nächstgelegenen Wohnzone eingesetzt, welcher für ähnliche Objekte verwendet wird. Bei einer grossen Distanz zur nächsten Bauzone wird eine angemessene Reduktion auf dem Landwert gewährt.

Bei unbebautem Land entspricht der Katasterwert dem Landwert gemäss den oben gemachten Ausführungen.

In der Vernehmlassung verlangte der Hauseigentümergeverband, bei den Landwerten einen politischen Korrekturfaktor vorzusehen, der es ermöglicht, die Landbewertung im Bedarfsfall reduziert einfließen zu lassen, falls starke Landwertsteigerungen zu Fehlentwicklungen bei der Festlegung der Vermögenssteuerwerte und der Mietwerte führen.

Die Verankerung eines solchen Korrekturfaktors bei den Landwerten im Gesetz wie auch generell die Verpolitisierung der Landwerte erachten wir grundsätzlich als

problematisch, sind doch aufgrund des übergeordneten Bundesrechts grundsätzlich Verkehrswerte beziehungsweise Marktmieten festzulegen. Soweit im Hinblick auf die politisch gewollte Förderung des Wohneigentums und der Selbstvorsorge Steuererleichterungen gewährt werden sollen, existieren zudem bereits im geltenden Steuergesetz entsprechende Bestimmungen (vgl. §§ 28 Abs. 2 und 48 Abs. 2a, in denen festgehalten wird, dass nur 70 % des Mietwertes beziehungsweise für am Wohnsitz bewohnte Liegenschaften nur 75 % des Vermögenssteuerwertes steuerbar sind). Zudem könnte bei Einführung des gewünschten Korrekturfaktors eine steuerneutrale Umsetzung der Reform des Schatzungswesens nicht mehr realisiert werden.

Der Hauseigentümerverband, der Gewerbeverband und die Zentralschweizer Vereinigung diplomierter Steuerexperten hielten zudem in ihren Vernehmlassungen fest, dass eine Erhöhung der Landwerte nicht automatisch auch eine Erhöhung der Mietwerte zur Folge haben dürfe. Die mittlere Marktmiete dürfe nicht überschritten werden. Dem schliessen wir uns grundsätzlich an. Eine allfällige Erhöhung der Landwerte führt nicht zwingend auch zu entsprechend höheren Mietwerten. Gleichzeitig mit der Überprüfung der Landwerte sind auch die Mietwertansätze im 5-Jahres-Zyklus auf ihre Aktualität zu überprüfen und allenfalls anzupassen.

### **3.1.1.3 Zeitbauwert**

Der Zeitbauwert entspricht dem Neubauwert abzüglich der dem Alter des Gebäudes geschuldeten Entwertung. Der Neubauwert ist mit demjenigen der GVL identisch.

Die Entwertung beträgt bei Ein- bis Dreifamilienhäusern und Stockwerkeigentumswohnungen pro Jahr 1 Prozent des Neubauwertes, jedoch höchstens 30 Prozent. Die Entwertung beträgt bei industriell und gewerblich genutzten Objekten 2 Prozent pro Jahr, jedoch höchstens 60 Prozent.

Liegt im Einzelfall der tatsächliche Zeitbauwert mindestens 10 Prozent tiefer als der gemäss den obigen Bestimmungen berechnete Zeitbauwert, wie beispielsweise bei sehr starker Abnutzung, wird von Amtes wegen oder auf Antrag ein höherer Entwertungsabzug gewährt.

In der Vernehmlassung äusserte sich der Hauseigentümerverband kritisch zur Plafonierung des Entwertungsabzugs. Mit einer maximalen Entwertung von 30 Prozent bei Wohnbauten geht die neue Schatzungsmethode von einer im Normalfall alle rund 30 Jahren vorzunehmenden, grosszyklischen Sanierung des Objekts aus (Ersatz Heizung, Fenster, Bodenbeläge usw.). Von dieser Plafonierung kann aber im Einzelfall, namentlich aufgrund eines Augenscheins, einer entsprechenden Selbstdeklaration oder deklarierten Unterhaltskosten, abgewichen und von Amtes wegen oder auf Antrag ein höherer Entwertungsabzug angewendet werden (vgl. oben).

### **3.1.1.4 Mietwert**

Die Mietwerte für selbstgenutzte Objekte (primär Ein- bis Dreifamilienhäuser und Stockwerkeigentumswohnungen) werden mit einem bestimmten Prozentsatz vom Katasterwert berechnet (sog. Mietwertansatz). Die Mietwertansätze wurden aufgrund von Vergleichsrechnungen mit vorbestehenden aktuellen Schätzungen festgelegt und bilden eine mittlere Marktmiete für vergleichbare Objekte ab.

Für Einfamilienhäuser wurden folgende Mietwertansätze festgelegt:

<i>Katasterwert von</i>	<i>bis</i>	<i>Mietwertansatz pro Stufe</i>
–.–	250'000.–	4,50 %
250'001.–	500'000.–	4,00 %
500'001.–	750'000.–	3,50 %
750'001.–	1'000'000.–	3,00 %
1'000'001.–	1'250'000.–	2,50 %
1'250'001.–	1'500'000.–	2,00 %
1'500'001.–	1'750'000.–	1,50 %
ab 1'750'001.–		1,00 %

Für Stockwerkeigentumswohnungen wurden folgende Mietwertansätze festgelegt:

<i>Katasterwert von</i>	<i>bis</i>	<i>Mietwertansatz pro Stufe</i>
–.–	250'000.–	4,75 %
250'001.–	500'000.–	4,00 %
500'001.–	750'000.–	3,25 %
750'001.–	1'000'000.–	2,50 %
1'000'001.–	1'250'000.–	1,75 %
ab 1'250'001.–		1,00 %

Im folgenden Beispiel wird die Berechnung des Mietwertes verdeutlicht:

<i>Berechnung des Mietwertes für ein Einfamilienhaus mit einem Katasterwert von Fr. 850'000.–</i>			
Stufe	Mietwertansatz pro Stufe		Mietwert
250'000.–	4,50 %		11'250.–
250'000.–	4,00 %		10'000.–
250'000.–	3,50 %		8'750.–
100'000.–	3,00 %		3'000.–
Total	gewichteter Ø-Ansatz:		Total:
850'000.–	3,88 %		33'000.–

Die bisherige jährliche Indexierung des Mietwerts fällt weg. Der Mietwert bleibt somit bis zu einer neuen Bewertung bestehen (d.h. in der Regel fünf Jahre).

Die jeweiligen Mietwertansätze gelten für den ganzen Kanton. Eine Differenzierung der Mietwertansätze nach Regionen ist nicht vorgesehen. In der Vernehmlassung forderte der Hauseigentümerverband Ausführungen in der Botschaft, weshalb eine solche Vereinfachung gerechtfertigt ist. Der Mietwertansatz entspricht einer theoretischen Vergleichsrendite und ermittelt im Resultat eine mittlere Marktmiete. Gemeindegenspezifische Mietwertansätze wurden auch vom externen Partner Wüest Partner AG vorgeschlagen und geprüft. Die Resultate mit den vorgeschlagenen Ansätzen vermochten jedoch im Vergleich zu den vorhandenen Schätzungswerten und Marktdaten nicht restlos zu überzeugen. Die regionalen Unterschiede spiegeln sich bereits in den Landwerten wider und haben daher auch Auswirkungen auf den Mietwert. Beispielsweise haben zwei gleich grosse Wohnungen in unterschiedlichen Gemeinden auch mit dem gleichen Mietwertansatz einen anderen Mietwert pro m<sup>2</sup>. Im Sinne einer vereinfachten und gut verständlichen Methode sollen deshalb für alle Gemeinden die gleichen pauschalen Mietwertansätze verwendet werden. Die Höhe der Mietwertansätze berücksichtigt zudem die politische Vorgabe «Erhalt des Steuersubstrats».

### 3.1.1.5 Vertikale Differenzierung bei Stockwerkeigentumswohnungen

Im Vernehmlassungsverfahren stellte der Hauseigentümerverband die Bewertung des Stockwerkeigentums einzig aufgrund der grundbuchrechtlichen Wertquoten in Frage. Bei Stockwerkeigentumswohnungen wird der Katasterwert des Stammgrundstückes grundsätzlich nach Wertquoten gemäss öffentlicher Urkunde aufgeteilt. Dabei wird von einer Wertquotenaufteilung nach Kaufpreisen beziehungsweise nach Werten der Einheiten ausgegangen, was bei einer Mehrheit der Kaufverträge zutreffen dürfte. Wurde die Wertquotenaufteilung hingegen beispielsweise für die Verteilung der Nebenkosten erstellt, bildet diese die unterschiedlichen Marktwerte der Wohnungen innerhalb des Gebäudes (Etagen- und Attikazuschläge, Ausrichtung, Besonnung) vielfach nicht genügend differenziert ab. In solchen Fällen sehen wir zwei Korrekturmöglichkeiten vor:

1. Liegt der neu ermittelte Katasterwert nach Wertquotenaufteilung mehr als 20 Prozent unter dem Kaufpreis, kann dieser pauschal auf mindestens 80 und höchstens 100 Prozent des Kaufpreises angepasst werden (vgl. Kap. 3.1.5).  
Beispiel:  
Katasterwert neu nach Wertquote = Fr. 600'000.–  
Handänderungspreis = Fr. 1'000'000.–  
Katasterwert neu pauschal = mindestens Fr. 800'000.– und maximal Fr. 1'000'000.–.
2. Sind keine aktuellen Kaufpreise vorhanden und sind die neu ermittelten Katasterwerte mit den vorhandenen Wertquoten nicht stimmig, kann eine Korrektur beispielsweise anhand der bisherigen Schätzung vorgenommen werden.

### 3.1.2 Bewertung nach dem Ertragswert

Bei der Bewertung nach dem Ertragswert werden die jährlichen Nettomietträge durch einen bestimmten Kapitalisierungszinssatz dividiert. Dieser Kapitalisierungszinssatz beträgt für Wohnobjekte 5,25 Prozent und für Geschäftsobjekte 6,25 Prozent. Der aus den kapitalisierten Nettomietträgen errechnete Ertragswert entspricht dem Katasterwert. Bei einer wesentlichen Veränderung der Nettomietträge erfolgt eine individuelle Anpassung (vgl. Kap. 3.3.2). Bei einer Änderung des Kapitalisierungszinssatzes erfolgt eine generelle Anpassung (vgl. Kap. 3.3.1).

<i>Beispiel eines Wohnobjekts</i>		
Bruttomietträge	Fr.	300'000.–
– Mietnebenkosten	– Fr.	48'000.–
= Nettomietträge	= Fr.	252'000.–
Kapitalisierungszinssatz		z.B. 5,25 %
Katasterwert	Fr.	252'000.– / 5,25 % = <b>4'800'000.–</b>

In der Vernehmlassung äusserte sich der Hauseigentümerverband insofern kritisch, als er sich fragt, ob ein identischer Kapitalisierungszinssatz für alle Regionen und Kategorien gerechtfertigt ist.

Bei der Berechnung des Katasterwerts für Mehrfamilien- und Geschäftshäuser nach neuer Methode ist vor allem die Höhe des Kapitalisierungszinssatzes von entscheidender Bedeutung. Der Kapitalisierungszinssatz setzt sich aus dem Basiszinssatz für Kapitalkosten und einem Zuschlag für die Bewirtschaftungskosten (Leerstandsrisiko, Verwaltungskosten, Rückstellungen sowie Betriebs- und Unterhaltskosten)

zusammen. Es wurden folgende Varianten zur Festlegung der Kapitalisierungszinssätze geprüft:

- pauschaler Kapitalisierungszinssatz für alle Objekte,
- je ein pauschaler Kapitalisierungszinssatz für Mehrfamilien- und für Geschäftshäuser,
- gemeindespezifischer Kapitalisierungszinssatz für alle Objekte,
- je ein gemeindespezifischer Kapitalisierungszinssatz für Mehrfamilien- und für Geschäftshäuser.

Gemeindespezifische Basiszinssätze wurden auch vom externen Partner Wüest Partner AG vorgeschlagen. Obwohl – wie bei den Einfamilienhäusern und Stockwerkeigentumswohnungen – durchaus gemeindespezifische Unterschiede im Markt vorhanden sind, vermochten die Resultate mit den vorgeschlagenen Ansätzen im Vergleich zu den vorhandenen Schätzungswerten und Marktdaten nicht vorbehaltlos zu überzeugen. Aus diesem Grund und im Sinne einer vereinfachten, gut verständlichen Methode sollen die gleichen pauschalen Kapitalisierungszinssätze für alle Gemeinden verwendet werden. Um die politische Vorgabe «Erhalt des Steuersubstrats» einzuhalten, wurde bei der Festlegung der Kapitalisierungszinssätze auch auf die resultierenden theoretischen Bruttorenditen der heute geltenden Schätzungen abgestützt. Unterschieden wird lediglich zwischen Mehrfamilien- und Geschäftshäusern. Der Basiszinssatz beträgt für alle Objekte 3,25 Prozent, der Kapitalisierungszuschlag für Mehrfamilienhäuser 2 Prozent und für Geschäftshäuser 3 Prozent. Der höhere Kapitalisierungszuschlag für Geschäftshäuser begründet sich insbesondere durch höhere Risikozuschläge sowie eine oftmals geringere Marktgängigkeit der entsprechenden Objekte (so z.B. bei Gastronomiebetrieben).

### **3.1.2.1 Anwendungsfälle**

Die Ertragswertmethode wird für folgende Grundstücks-kategorien angewendet:

- Mehrfamilienhäuser (ab vier Wohneinheiten),
- Stockwerkeigentum zu Geschäftszwecken,
- reine Geschäftshäuser,
- gemischte Wohn- und Geschäftshäuser ab vier Einheiten.

### **3.1.2.2 Kapitalisierungszinssatz**

Der Kapitalisierungszinssatz setzt sich, wie oben gesagt, aus einem Basiszinssatz und einem Zuschlag für die Bewirtschaftungskosten (Leerstandsrisiko, Verwaltungskosten, Rückstellungen sowie Betriebs- und Unterhaltskosten) zusammen. Schwankende Nettomietträge (z.B. durch Leerstände) haben somit keinen Einfluss auf die Katasterschätzung. Diese hat so lange Gültigkeit, bis eine generelle oder eine individuelle Anpassung erfolgt (vgl. Kap. 3.3.1 und 3.3.2).

### **3.1.3 Abgrenzung**

Bei gemischten Objekten ist eine sachgerechte Zuordnung zu einer der Methoden vorzunehmen. In der Regel ist die überwiegende Nutzung für die Zuordnung massgebend. Bei der Herleitung der Mietwerte für selbstgenutzte Wohneinheiten in der Ertragswertberechnung (beispielsweise im Wohn- und Geschäftshaus) ist auf anerkannte Methoden zur Festsetzung eines Mietwerts zurückzugreifen.

Befinden sich auf einem Grundstück mehrere Objekte, können für diese Objekte unterschiedliche Methoden angewendet werden. Liegt ein Objekt auf mehreren Grundstücken, kann es als Betriebseinheit gesamthaft bewertet werden.

### **3.1.4 Spezialfälle**

#### **3.1.4.1 Baurechtsgrundstücke**

Wird das Baurechtsnehmergrundstück mit dem Realwert bewertet (abhängig von der Art des Objekts), entspricht der Katasterwert dem Zeitbauwert der Baute. Wird das Baurechtsnehmergrundstück mit dem Ertragswert bewertet, entspricht der Katasterwert dem Ertragswert abzüglich des Landwerts. Der Katasterwert des mit dem Baurecht belasteten Grundstücks entspricht in jedem Fall dem Landwert. Heimfall und Baurechtszins werden bei der Kataster- und Mietwertfestlegung nicht berücksichtigt.

#### **3.1.4.2 Selbständiges Miteigentum**

Autoeinstellhallenplätze im selbständigen Miteigentum werden mit einem pauschalen Katasterwert von 35'000 Franken und einem Mietwert von 1200 Franken bewertet. Für andere selbständige Miteigentumsgrundstücke kommen die Bestimmungen für die Bewertung von Stockwerkeigentum zur Anwendung.

In der Vernehmlassung äusserte sich die CVP kritisch zu einem Pauschalbetrag für Autoeinstellhallenplätze im ganzen Kanton und bezeichnete diesen als politisch inkorrekt. Theoretisch wäre eine regionale Differenzierung zwar wünschenswert. Doch selbst innerhalb derselben Gemeinde wäre dazu ein sehr engmaschiger Raster erforderlich, ohne dass man im Ergebnis zu wesentlich marktkonformeren Resultaten gelangte. Die Marktmiete für einen Einstellhallenplatz in unmittelbarer Nähe des Bahnhofs von Luzern liegt beispielsweise über demjenigen eines Autoeinstellhallenplatzes auf der Allmend oder im Wesemlin-Quartier. Für die Bewertung eines Autoeinstellhallenplatzes sind primär die Erstellungskosten (Anzahl untergeschossige Etagen, Seespiegel usw.) preistreibend. In den meisten Fällen führt der vorgeschlagene Pauschalansatz zu marktkonformen Ergebnissen. Im Sinne einer kundenfreundlichen und leicht verständlichen Methode – und auch aufgrund der geringen steuerlichen Relevanz – soll darum für jeden Autoeinstellhallenplatz im selbständigen Miteigentum ein einheitlicher Kataster- und Mietwert verwendet werden.

#### **3.1.4.3 Unselbständiges Miteigentum**

Unselbständiges Miteigentum (subjektiv-dingliches Miteigentum) an Landparzellen oder Gebäuden (so beispielsweise an Spielplätzen, Parkplätzen) werden in der Berechnung der Katasterwerte und Mietwerte bei den jeweiligen Hauptgrundstücken dazugerechnet, sofern diese einen verhältnismässig grossen Wertanteil aufweisen (z.B. Anteil je Hauptgrundstück ist grösser als Fr. 10'000.–).

### **3.1.5 Abweichungen**

Ergibt ein nach den neuen Vorgaben ermittelter Katasterwert einen Wert, der über 100 oder unter 80 Prozent des effektiven Verkehrswertes liegt, ist eine individuelle Berechnung des Katasterwerts vorzunehmen. Für diese kann eine abweichende anerkannte Bewertungsmethode angewendet werden.

Als effektiver Verkehrswert gilt insbesondere ein auf dem freien Markt bezahlter Handänderungspreis. Liegt dieser über 100 beziehungsweise unter 80 Prozent des nach den neuen Vorgaben ermittelten Katasterwerts, ist die Bewertung zu überprüfen und der Katasterwert allenfalls pauschal auf höchstens 100 beziehungsweise mindestens 80 Prozent des Handänderungspreises anzupassen.

Führt ein nach den neuen Vorgaben ermittelter Mietwert zu einem Wert, der über 100 oder unter 80 Prozent der Marktmiete liegt, ist eine individuelle Berechnung des Mietwerts vorzunehmen.

Bei einer von den geplanten neuen Vorgaben abweichenden Ermittlung des Katasterwerts oder des Mietwerts hat die Eigentümerschaft mitzuwirken. Nötigenfalls wird ein Augenschein vorgenommen. Werden verlangte Unterlagen trotz Mahnung nicht eingereicht, sind die Werte nach pflichtgemäßem Ermessen zu schätzen.

### **3.2 Landwirtschaftliche Grundstücke**

Land- und forstwirtschaftliche Grundstücke werden weiterhin nach den Vorschriften des BGG und den dazu erlassenen Ausführungsvorschriften zum Ertragswert bewertet. Wie bei den nichtlandwirtschaftlichen Bewertungen kann auch bei den landwirtschaftlichen Bewertungen eine Neubewertung ausgelöst werden, wenn die der Bewertung zugrunde liegenden Parameter ändern.

### **3.3 Anpassung der Katasterwerte**

#### **3.3.1 Generelle Anpassung**

Periodische Überprüfungen und Anpassungen der für die Bewertung massgebenden Parameter ziehen neue Bewertungen nach sich. Anpassungsgründe sind insbesondere:

- Neufestsetzungen von Parametern der schematischen, formelmässigen Bewertung (z.B. Landwerte pro m<sup>2</sup>, Entwertungsfaktor, Mietwertansatz, Kapitalisierungszinssatz),
- punktuelle Anpassungen von Landwerten pro m<sup>2</sup> (Ein-, Um- und Aufzonungen).

Alle fünf Jahre wird einem externen Partner der Auftrag zur Überprüfung der festgesetzten Landwerte, der Kapitalisierungszinssätze sowie der Mietwertansätze erteilt. Stellt eine Gemeinde stark veränderte Transaktionspreise fest oder wurden raumplanerische Änderungen vorgenommen, kann auch eine Gemeinde einen Antrag auf Änderung oder Aktualisierung der Landwerte in der ganzen Gemeinde oder für ein bestimmtes Gebiet stellen.

Ein Fachgremium überprüft alle fünf Jahre den vom externen Partner erarbeiteten Vorschlag zur Anpassung der verwendeten Parameter (Landwerte, Entwertungsfaktoren, Mietwertansätze, Kapitalisierungszinssätze u.a.m.) und gibt eine Umsetzungsempfehlung ab (vgl. Kap. 3.1.1.2 und 3.1.1.4). Bei einem Inkrafttreten der neuen Regelung auf 2021 und einem fünfjährigen Bewertungszyklus wird die erste Überprüfung somit 2025 im Hinblick auf eine Anpassung mit Wirkung für die Steuerperiode 2026 durchgeführt werden. Allfällige Änderungsanträge für die der Bewertung zugrunde liegenden Parameter sind unserem Rat zur Genehmigung vorzulegen.

Im Vernehmlassungsverfahren verlangte der Hauseigentümergebieterverband Einsitz im Fachgremium. Wir erachten dessen Teilnahme im Fachgremium im Hinblick auf die Fachkompetenz und die spätere Akzeptanz der Bewertungen bei den Betroffenen für wertvoll. Weiter sollen dem Fachgremium Vertreterinnen und Vertreter des Mieterverbandes, des Verbandes Luzerner Gemeinden, der Lustat Statistik Luzern, eines externen Partners sowie der Dienststelle Steuern angehören.

Bei einer Aktualisierung der Parameter wird für alle betroffenen Grundstücke der Katasterwert und gegebenenfalls der Mietwert aktualisiert und neu eröffnet. Bei Veränderungen des Katasterwerts, die weniger als fünf Prozent oder weniger als 25'000 Franken ausmachen, wird auf die Eröffnung des neuen Werts verzichtet. Ändert der Mietwertansatz, erhält die Eigentümerschaft immer eine Anzeige.

Auf landwirtschaftliche Grundstücke finden obige Ausführungen nur eingeschränkt Anwendung, da die für deren Bewertung massgebenden Grundsätze durch Bundesrecht vorgegeben werden.

Im Vernehmlassungsverfahren stiess die vorgeschlagene Aufhebung der jährlichen Anpassung des Mietwerts, verbunden mit einer Überprüfung und allfälligen Anpassung des Katasterwerts und des Mietwerts alle fünf Jahre, bei fast allen Teilnehmenden grundsätzlich auf Zustimmung. Lediglich eine Gemeinde wollte am bisherigen System festhalten. Die FDP kann sich allenfalls auch eine Anpassung alle sieben Jahre vorstellen. Aus Sicht der Grünliberalen wäre dagegen aufgrund der Altersentwertung eine jährliche Anpassung ökonomisch stringenter. Die vorhandenen Informationen erlaubten jedoch keine abschliessende Stellungnahme. Die CVP erachtet eine Anpassung alle fünf Jahre als ausreichend. Allerdings nur dann, wenn sich der Immobilienmarkt in diesen fünf Jahren nur unbedeutend oder im Wesentlichen gleichmässig entwickelt. Sollten dort in nächster Zeit Turbulenzen erfolgen, stosse das neue System rasch an Grenzen. Diesbezüglich seien noch weitere Überlegungen anzustellen.

Eine jährliche Indexierung beziehungsweise Anpassung des Mietwertes kennen neben dem Kanton Luzern nur wenige Kantone (NW, TG und VD). Die übrigen Kantone passen die Miet- und die Katasterwerte in grösseren Zeitabständen an, worauf die FDP an sich zu Recht hinweist. Insofern unterscheidet sich die bisherige Ausgangslage im Kanton Luzern aber auch bereits wesentlich von derjenigen vieler Kantone. Der Katasterwert als Grundlage für den Vermögenssteuerwert wurde nach bisherigem § 8 Absatz 2 SchG grundsätzlich alle 15 Jahre neu festgelegt. Angesichts des eindeutigen Vernehmlassungsergebnisses halten wir am vorgeschlagenen Schatzungszyklus von fünf Jahren fest. Grundsätzlich soll demnach alle fünf Jahre eine neue Bewertung in Form einer allgemeinen Anpassung erfolgen. Dieser gegenüber bisherigem Recht stark verkürzte Schatzungszyklus rechtfertigt es andererseits, auf die jährliche Indexierung des Mietwertes zu verzichten. Bei einem Schatzungszyklus von fünf Jahren relativieren sich auch die von der CVP geäusserten Bedenken. Sollte es trotzdem zu unvermittelten wesentlichen Veränderungen auf dem Immobilienmarkt kommen, könnte dem immer noch im Rahmen der jährlichen Steuerveranlagungen gestützt auf eine Weisung der DST Rechnung getragen werden.

### **3.3.2 Individuelle Anpassung**

Individuelle Änderungen der für die Bewertung massgebenden tatsächlichen Verhältnisse oder die Anpassung eines für die Bewertung massgebenden Parameters haben jeweils eine neue Bewertung des betroffenen Grundstücks zur Folge. Die neuen Kataster- und Mietwerte gelten ab Eintritt des Änderungsgrundes. Anpassungsgründe können insbesondere sein:

- Änderung des Gebäudeversicherungswertes (Neubau, Abbruch, wertvermehrnde Investitionen und Anpassungen an die Bauteuerung),
- Teilung oder Vereinigung von Grundstücken,
- Begründung, Änderung und Löschung von Baurechten, Stockwerkeigentum oder selbständigem Miteigentum,
- Handänderungen, wenn der bestehende Katasterwert nicht mindestens 80 Prozent des Handänderungspreises erreicht oder wenn er den Handänderungspreis übersteigt,
- Wegfall der Voraussetzungen für eine landwirtschaftliche Ertragswertschätzung,
- wesentliche Veränderungen der Nettomieteträge,

- Aufnahme der Ausbeutung von Naturvorteilen, Errichtung von Deponien u.Ä.

Die jährliche Erhöhung des wirtschaftlichen Alters löst für sich allein keine neue Bewertung aus. Nur bei Veränderungen, die mehr als fünf Prozent des Katasterwerts und zugleich mehr als 25'000 Franken ausmachen, wird der Wert neu festgesetzt. Dasselbe gilt für die jährliche Veränderung der Nettomieteträge bei Bewertungen zum Ertragswert.

### **3.4 Andere Bewertungen**

Neben der Ermittlung der Kataster- und Mietwerte nimmt die Abteilung Immobilienbewertung weiterhin die ihr zugewiesenen Bewertungen vor (vgl. Kap. 2.4.1.2 ff.).

## **4 Neue Schätzungsorganisation**

### **4.1 Ausgangslage**

Die heutigen Arbeitsabläufe im Schätzungsbereich sind, bedingt durch die fragmentierte Datenhaltung und die vielen Schnittstellen, nicht optimal. Diese Kompliziertheit zeigt auch die Beschreibung des bisherigen Schätzungsverfahrens (vgl. dazu insbesondere die Kap. 2.2 und 2.6).

Von den Sachbearbeitungs-Teams müssen umfangreiche Vorarbeiten geleistet werden, wie zum Beispiel beim Bereitstellen der Papierakten. Auch nach dem Augenschein beziehungsweise nach der Vornahme der Bewertung fallen umfangreiche Arbeiten an, weil die vor Ort aufgenommenen Daten manuell in Excel-Tabellen und in die Lösung GemDat übertragen werden müssen.

Die Bewertenden leisten ebenfalls administrative Arbeiten. So müssen sie etwa die Termine für Augenscheine selbst vereinbaren und Terminverschiebungen bearbeiten. Bei der Bewertung fallen aufwendige Arbeiten an, welche durch die komplizierte Schätzungsmethode bedingt sind (z.B. Aufnahme von 10 verschiedenen Korrekturfaktoren zum Mietwert).

Zwar kommt seit 2016 in gewissen Fällen ein beschleunigtes Verfahren zur Anwendung, bei dem der Augenschein durch einen Fragebogen ersetzt wird. Aber auch bei diesem Verfahren fallen erhebliche administrative Arbeiten an, müssen doch die Fragebögen verschickt und deren Eingang manuell überwacht werden. Auch beim vereinfachten Verfahren fallen Vor- und Nachbearbeitungsaufgaben in der Sachbearbeitung an, und die Bewertenden arbeiten zu einem grossen Teil mit Papierakten.

### **4.2 Neuer Ansatz: vollintegrierte Prozesse**

Neu folgen die Bewertungen einheitlichen Arbeitsprozessen. Dies gilt sowohl für nichtlandwirtschaftliche wie auch für landwirtschaftliche Objekte. Die neue Lösung ist, wo immer möglich, mit den benötigten Umsystemen über standardisierte Schnittstellen verbunden. Dies erlaubt in einem hohen Grad automatisierte Prozesse.

Kern der neuen Lösung ist das Stammdatenmodul, in dem alle relevanten Objektdaten geführt werden. Da eine voll integrierte Lösung realisiert werden soll, stehen auch die Personendaten direkt aus dem entsprechenden NEST-Modul zur Verfügung. Das Stammdatenmodul wird einerseits einmalig mit den Migrationsdaten aus der alten Lösung GemDat gefüllt. Andererseits werden die Stammdaten im täglichen Betrieb gepflegt, indem die aus den Umsystemen eingehenden Informationen (z.B.

Grundbuchmeldungen) verarbeitet werden. Den qualitativ hochstehenden Stammdaten kommt grosse Bedeutung zu. Denn nur mit einwandfreien Stammdaten können automatisiert fehlerfreie Bewertungen erzeugt werden.

Zu den Umsystemen bestehen heute noch keine (z.B. Grundbuch, GVL) oder lediglich einfache Schnittstellen (z.B. NEST Steuern für personen- und objektbezogene Daten). Teilweise bestehen Abfragemöglichkeiten (z.B. Grundbuchdaten im Gravis oder Gebäudeversicherungsdaten in einer Access-Datenbank). Um einen hohen Automatisierungsgrad zu erreichen, sollen möglichst standardisierte Schnittstellen (z.B. gemäss eCH-Standard) zu den Umsystemen gebaut werden (vgl. dazu Kap. 4.8).

Die Aufbereitung, der Druck und der Versand der Schätzungsanzeigen wird weitgehend automatisiert erfolgen und durch die Produktion der DST gesteuert werden.

### **4.3 Einbindung der Landwirtschaft**

Mit Ausnahme der eigentlichen Bewertung werden für die Bewertung der landwirtschaftlichen Objekte möglichst identische Arbeitsprozesse gelten wie bei den nichtlandwirtschaftlichen Objekten (z.B. für die Stammdatenbewirtschaftung, Druck und Versand der Schätzungen).

Wie bei den nichtlandwirtschaftlichen Bewertungen kann auch bei den landwirtschaftlichen Bewertungen ein Bewertungsereignis ausgelöst werden, wenn die der Bewertung zugrunde liegenden Parameter ändern.

### **4.4 Stammdaten**

Kern der neuen Bewertungslösung ist das Stammdatenmodul. Darin werden alle für das Bewertungsverfahren notwendigen Personen- und Objektdaten geführt. Die Stammdaten müssen in einem mehrstufigen Prozess aufgebaut werden, bis diese in Umfang und Qualität den für die Erstellung von einwandfreien Bewertungen notwendigen Stand erreicht haben. Dabei ist an folgende Schritte zu denken:

- Anbindung an die NEST-Personendaten (technisch),
- Datenbereinigungsarbeiten vor der Migration (ausserordentlich/einmalig),
- Migration der in der Lösung GemDat vorhandenen und weiterhin benötigten Daten (einmalig),
- Datenbereinigungsarbeiten im Anschluss an die Migration (ausserordentlich/einmalig),
- Plausibilisierung bei Vornahme der ersten Bewertung nach neuem Recht (einmalig),
- Übernahme der Mutationsdaten des Grundbuchamtes (automatisiert, laufend),
- Übernahme der Mutationsdaten der Gebäudeversicherung (automatisiert, laufend),
- Datenaustausch mit den Steuer-Modulen NEST (automatisiert/integriert, laufend).

Die Stammdaten werden somit in einem mehrstufigen, mehrjährigen Prozess aufgebaut (für die Schnittstellen zu den Umsystemen vgl. Kap. 4.8). Bei der einmaligen Datenmigration aus der Lösung GemDat wird ein weitgehend automatisierter Datenimport angestrebt. Beim Aufbau der Stammdaten ist mit einem erheblichen manuellen Bereinigungsaufwand zu rechnen. Im Vernehmlassungsverfahren haben Gemeinden gefordert, dass ihnen dadurch kein zusätzlicher Aufwand entstehen darf. Diesem Anliegen wird so weit als möglich Rechnung getragen. Die Stammdaten

werden vor allem durch das Team Stammdaten der Dienststelle Steuern erfasst, bearbeitet und bereinigt. Zusätzlich werden sie im Rahmen der ersten Bewertung nach neuem Recht von den für den Fall zuständigen Bewertenden geprüft und plausibilisiert (vgl. Kap. 4.5).

#### **4.5 Bewertung**

Nach der Bearbeitung und Bereinigung der Stammdaten werden die Bewertungen automatisiert erstellt. Diese Bewertungen werden von den Bewertenden einer Qualitätskontrolle unterzogen. Dabei werden beispielsweise die folgenden Auffälligkeiten und besonderen Verhältnisse überprüft:

- Landwert (Verhältnis Grundstückfläche zu Nutzfläche),
- Sondernutzungen (vorhanden ja/nein),
- Baurecht (vorhanden ja/nein),
- Vergleich alte/neue Bewertung (Abweichung in %, abgestuft nach Alter).

Ergeben sich aus der Qualitätskontrolle Änderungen an den Stammdaten, werden diese so angepasst, dass die besonderen Verhältnisse bei der automatischen Berechnung der Schätzungswerte adäquat berücksichtigt werden. Die saubere Erfassung der besonderen Umstände in den Stammdaten stellt somit sicher, dass diese besonderen Umstände bei einer späteren Neubewertung nicht erneut eine Anpassung erfordern.

Haben die Bewertenden die Qualitätskontrolle abgeschlossen, kann die Bewertung plausibilisiert werden. Mit der Plausibilisierung werden der Katasterwert und gegebenenfalls der Mietwert definitiv berechnet. Nun steht der Fall für die Eröffnung bereit. Beim nächsten Produktionslauf wird die Bewertung aufbereitet und durch den externen Druckpartner (SPS, Tochtergesellschaft der Schweizerischen Post) gedruckt und versandt.

Im Bewertungsmodul sind die zu verwendenden Formeln und Tabellen hinterlegt. Das Modul bezieht die für die Berechnung und für den Output notwendigen Daten aus dem Stammdatenmodul.

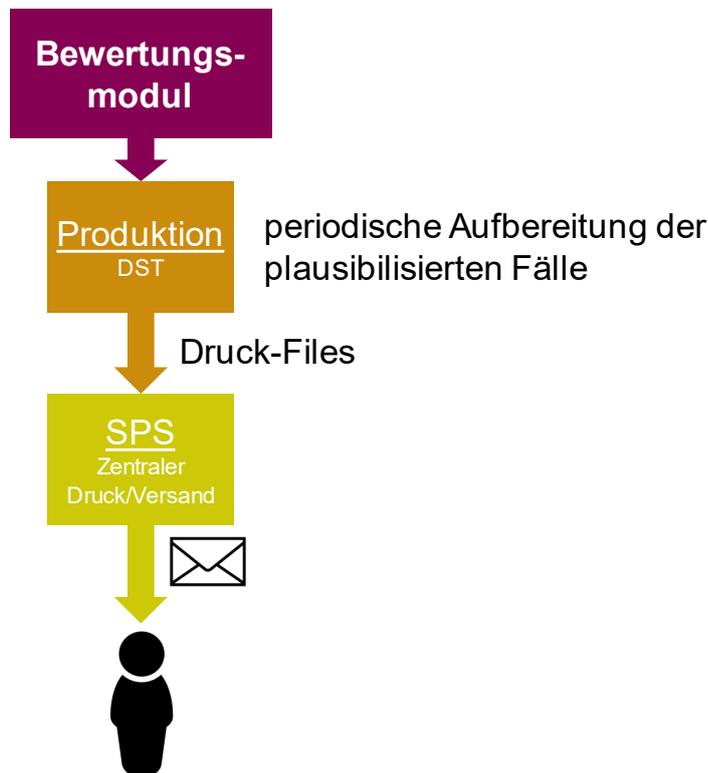


Abb. 4: Aufbereitung, Druck und Versand der Bewertungen

#### 4.6 Rechtsmittel

Bewertungen haben neu nicht mehr Verfügungscharakter. Sie können deshalb auch nicht mit einem Rechtsmittel angefochten werden. Die Bewertungen werden aber weiterhin eröffnet. Die Eröffnung hat rein informativen Charakter. Damit verfügt die Eigentümerschaft über die notwendigen Informationen, um ihrer Steuerdeklarationspflicht korrekt nachkommen zu können.

Offensichtliche Fehler in den Bewertungen werden bei Beanstandung wie bisher mittels Zustellung einer entsprechend angepassten Bewertung formlos berichtigt (Kanzleifehler). Wer jedoch den eröffneten, nach den einschlägigen Normen vorgenommenen Kataster- oder Mietwert des Objekts inhaltlich anfechten will, wird auf das Steuerveranlagungsverfahren verwiesen.

Ist kein Steuerveranlagungsverfahren vorgesehen (z.B. bei nicht steuerpflichtigen Personen wie gemeinnützigen Institutionen oder Pensionskassen), erübrigt sich ein Rechtsmittel. Stellen Dritte auf die Bewertung ab (z.B. wenn eine Gemeinde die Kanalisationsanschlussgebühr auf der Grundlage der Bewertung erhebt), ist die Bewertung als Berechnungsgrundlage für die Gebühr mit dem dort vorgesehenen Rechtsmittel anzufechten. Die entsprechende Rechtsmittelbehörde kann nötigenfalls die IB für die Beurteilung von Einwänden gegen die Bewertung beiziehen.

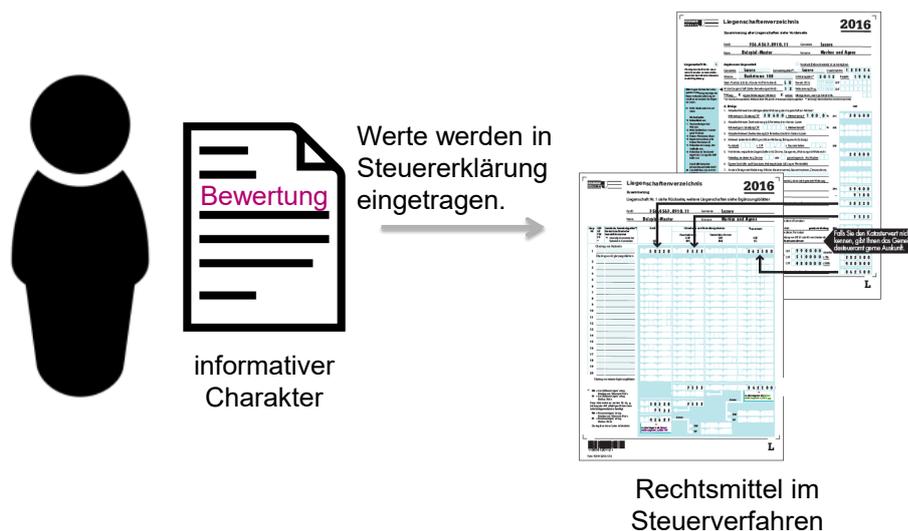


Abb. 5: Die Anzeige der Bewertung ist nur informativ

Namentlich die folgenden Bestimmungen des kantonalen Rechts nehmen auf die Katasterschätzungen Bezug:

- Minimalsteuer (§ 95 StG),
- gesetzliches Grundpfandrecht (§ 206 Abs. 2 StG),
- Handänderungssteuer: subsidiärer Handänderungswert (§§ 7 Abs. 2 und 8 Gesetz über die Handänderungssteuer; SRL Nr. 645),
- Grundstückgewinnsteuer: Altbesitzwert (§ 11 Abs. 1 Gesetz über die Grundstückgewinnsteuer; SRL Nr. 647),
- Grundbuchgebühren: § 93h Absatz 1 und 2 Einführungsgesetz zum Schweizerischen Zivilgesetzbuch (EGZGB, SRL Nr. 200) und § 2 f. Verordnung über die Grundbuchgebühren (SRL Nr. 228),
- Beurkundungsgebühren: § 21 Abs. 2 Verordnung über die Beurkundungsgebühren (SRL Nr. 258),
- Grundeigentümerbeiträge: §§ 7, 9 und 33 Perimeterverordnung (SRL Nr. 732).

Der Katasterwert als Grundlage für den Vermögenssteuerwert konnte bisher im Schätzungsverfahren angefochten werden. Ein rechtskräftig festgesetzter Katasterwert war für die Steuerbehörden grundsätzlich verbindlich. Der Mietwert musste bereits bisher im Steuerveranlagungsverfahren angefochten werden. Neu können natürliche Personen sowohl Kataster- wie Mietwert in jeder Steuerperiode im Rahmen der Einkommens- und Vermögenssteuerveranlagung anfechten. Juristische Personen haben neu grundsätzlich kein Rechtsmittel gegen die Bewertung, ausser wenn die Bewertung bei ihrer Veranlagung verwendet wird (z.B. Minimalsteuer). Die Bewertung der Immobilien von juristischen Personen hat Einfluss auf die Aktienbewertung. Gegen den Aktienwert können die an der juristischen Person beteiligten natürlichen Personen im Rahmen ihrer Steuerveranlagung Einsprache erheben.

Im Steuerveranlagungsverfahren ist neu zu unterscheiden:

- Deklariert die steuerpflichtige Person ohne einlässliche Begründung von der Bewertung abweichende Werte, ersetzt die Veranlagungsbehörde die deklarierten Werte durch jene der eröffneten Bewertung. Ist die steuerpflichtige Person mit den veranlagten Werten nicht einverstanden, kann sie innert 30 Tagen Einsprache gegen die Veranlagung erheben (ordentliches Rechtsmittel gegen die Steuerveranlagung). Die Steuerkommission leitet die Einsprache zur fachlichen Stellungnahme an die IB weiter und fällt anschliessend in Würdigung der Fachempfehlung den Einspracheentscheid.

- Deklariert die steuerpflichtige Person von der Bewertung abweichende Werte und begründet diese Abweichung substantiiert, leitet die Veranlagungsbehörde diese Begründung zur fachlichen Stellungnahme an die IB weiter und nimmt anschliessend unter Würdigung der Fachempfehlung die Veranlagung vor. Gegen die Veranlagung steht der steuerpflichtigen Person das Rechtsmittel der Einsprache zur Verfügung (weiteres Vorgehen dann wie vorgängig beschrieben).

Die steuerlich massgebenden Werte (Steuerwert/Eigenmietwert) werden im Bewertungsmodul geführt. Weicht die Veranlagungs- oder die Rechtsmittelbehörde von den ursprünglich festgelegten Werten ab, müssen diese durch die IB im Bewertungsmodul entsprechend angepasst werden. Die Veranlagungsbehörde hat einen (allerdings durch Weisungen der DST begrenzten) Ermessensspielraum, um von den im Bewertungsmodul geführten Werten abzuweichen. Um eine kantonsweite Gleichbehandlung sicherzustellen, werden die Weisungen der DST näher konkretisieren, unter welchen Voraussetzungen die Veranlagungsbehörde von den durch die IB ermittelten Werten abweichen kann.

In der zwecks Information eröffneten Bewertung sind nur noch die für die formelmässige Bewertung benötigten Parameter wie Landwert, Gebäudeversicherungswert, Entwertungsabzug und Mietwertansatz beziehungsweise Kapitalisierungszinssatz und Mieteinnahmen enthalten. Aus diesen wenigen Werten errechnen sich der Katasterwert und der Mietwert als Berechnungsgrundlagen der steuerlich massgebenden Werte (Vermögenssteuerwert/Eigenmietwert). Die Eigentümerschaft kann sich nicht darauf beschränken, einzelne Teilwerte anzuzweifeln. Sie hat im Anfechtungsfall im Veranlagungsverfahren zu beweisen, dass der auf der Grundlage des Katasterwerts festgelegte Steuerwert über 75 beziehungsweise 100 Prozent des Verkehrswertes oder der auf Grundlage des Mietwertes festgelegte steuerbare Mietwert über 70 Prozent der Marktmiete liegt.

Gegen die Neuordnung des Rechtsmittelverfahrens äusserte insbesondere eine Minderheit der Gemeinden (rund ein Viertel der Gemeinden, die an der Vernehmlassung teilgenommen haben) Bedenken. Diese Gemeinden befürchten einen Mehraufwand für sich, wenn sowohl der Katasterwert als auch der Mietwert im jährlichen Steuerveranlagungsverfahren angefochten werden können. Sie fordern, dass die für das Einspracheverfahren nötigen Stellungnahmen der Abteilung Immobilienbewertung zeitnah, klar und möglichst bestimmt erfolgen. Die Weisungen der Dienststelle Steuern seien so auszugestalten, dass der vorgesehene Ermessensspielraum für die Veranlagungsbehörden bei Abweichungen von den durch die Abteilung Immobilienbewertung ermittelten Werten klar begrenzt ist. Diesen Bedenken der Gemeinden kann im Wesentlichen bei der konkreten Ausgestaltung des Einspracheverfahrens Rechnung getragen werden. Die Hauptlast des Einspracheverfahrens trägt in solchen Fällen ohnehin die Dienststelle Steuern (Stellungnahme der Abteilung Immobilienbewertung und Präsidium der Steuerkommissionen). Es handelt sich auch nicht um eine völlig neue Ausgangslage. Bereits nach bisherigem Recht wurde bei Anfechtung des Mietwertes so verfahren. Analoges gilt im Übrigen bei Anfechtung des beweglichen Vermögens und dessen Ertrags, bei dem die Abteilung Wertschriften und Verrechnungssteuer der Dienststelle Steuern ebenfalls faktisch die Instruktion des entsprechenden Teils des Einspracheentscheids übernimmt. Mit der Integration des Schatzungsgesetzes in das Steuergesetz ist es jedoch folgerichtig, dass auch das Rechtsmittelverfahren im Rahmen der Steuerveranlagung erfolgt. Schliesslich fallen mit der Umsetzung des Projekts LuVal auch Aufgaben bei den Gemeinden weg (z.B. Begleitung durch Gemeindesachverständige bei Augenscheinen).

#### **4.7 Andere Bewertungen**

Neben der Ermittlung der Kataster- und Mietwerte nimmt die IB weiterhin ihr zugewiesene Bewertungen vor (s. Kap. 2.4.1.2). Diese werden ausserhalb des eigentlichen Bewertungssystems der IB erstellt. Verkehrswertschätzungen sind bezüglich der anzuwendenden Methode in ständiger Entwicklung begriffen. Sie werden stets nach den modernsten und anerkanntesten Methoden durchgeführt. Zudem ist je nach Art des Objekts zu entscheiden, welche Methode im konkreten Einzelfall angebracht ist.

Die rund 240 anderen Bewertungen pro Jahr sind von der Menge her relativ unbedeutend im Vergleich zum Bestand der rund 200'000 Grundstücke, welche im ordentlichen Verfahren periodisch geschätzt werden müssen. Das Erstellen einer solchen Bewertung ist jedoch aufwendiger und fachlich anspruchsvoller als die steuerliche Bewertung.

#### **4.8 Schnittstellen zu Umsystemen**

Um den gewünschten Automatisierungsgrad zu erreichen, müssen umfangreiche Lieferungen von Mutationsdaten medienbruchfrei verarbeitet werden können. Dies bedingt entsprechende elektronische Schnittstellen zu den Umsystemen. Dies betrifft insbesondere folgende Bereiche:

- Datenmeldungen der Grundbuchämter,
- Datenmeldungen der GVL,
- Datenimport/-export von/an Steuersystem NEST.

Die Grundbuchmeldungen gehen heute noch in Papierform bei der DST ein. Künftig sollen die Grundbuchmeldungen elektronisch übermittelt und in die neue Immobilienbewertungslösung eingelesen werden. Im Projekt LuVal wird damit gerechnet, dass die Grundbuchschnittstelle, aber auch die GVL-Schnittstelle spätestens auf 2021 im Rahmen des Projekts «objekt.lu», das eine gesamtheitliche Lösung für das Objektwesen im Kanton Luzern zum Ziel hat, realisiert werden. Auch diese Datenlieferung sollte idealerweise gemäss eCH-Standard erfolgen.

Die Daten der GVL werden bereits heute elektronisch gemeldet. Sie können aber nicht in die «alte» Immobilienbewertungslösung eingelesen werden. Im Rahmen des Projekts LuVal soll die verbindliche Rechtsgrundlage für die kostenlose Lieferung der für die Bewertung notwendigen Daten durch die GVL erneuert werden. Auch diese Datenlieferung soll idealerweise nach dem bestehenden eCH-Standard erfolgen.

Die Landwerte pro Gemeinde und pro Landwertzone innerhalb der Gemeinde werden von einem externen Lieferanten erarbeitet und in Form einer Tabelle zur Verfügung gestellt. Diese Werte werden in der Bewertungslösung hinterlegt. Jedes Objekt ist der entsprechenden Gemeinde und einer Landwertzone zugeordnet, was eine automatisierte Berechnung des Landwertes je Objekt erlaubt. Die Landwerttabellen werden periodisch an die aktuellen Verhältnisse angepasst, in der Bewertungslösung hinterlegt und deren Anwendbarkeit befristet.

Auch die Zuordnung der Grundstücke zur Gemeinde und zur zutreffenden Landwertzone soll automatisiert erfolgen. Dazu wird allenfalls eine Schnittstelle zwischen dem GIS und der neuen Bewertungslösung notwendig sein.

## **4.9 Augenschein**

Nach geltendem Recht werden Schätzungen in der Regel aufgrund eines Augenscheins vorgenommen (§ 37 SchG). Auch nach neuem Recht wird es Objekte geben, zu deren sachgerechter Bewertung ein Augenschein notwendig ist. Dies wird neu aber bedeutend weniger oft der Fall sein als bisher.

## **4.10 Übergangsregelung**

Die Plausibilisierung der Stammdaten wird sich wegen des damit verbundenen Aufwandes über einen mehrjährigen Zeitraum erstrecken. Mit dem vorhandenen Personal ist es nicht möglich, den ganzen Grundstückbestand des Kantons auf einen bestimmten Stichtag neu zu bewerten und diese Bewertungen den Steuerveranlagungsbehörden in allen Fällen rechtzeitig zur Verfügung zu stellen. Für den Übergang vom alten zum neuen Recht ist deshalb eine Übergangsbestimmung erforderlich, wonach die altrechtlichen Bewertungen in Kraft bleiben, bis sie durch eine neurechtliche Bewertung abgelöst sind. Das Inkrafttreten der neuen Bestimmungen hängt von der erfolgreichen Ablösung der bisherigen Bewertungslösung ab, weshalb unserem Rat die Kompetenz erteilt werden soll, das Inkrafttreten der neuen Bestimmungen festzulegen.

In seiner Vernehmlassungsantwort regte der Hauseigentümerverband an, bei grossen Abweichungen von der alten zur neuen Schätzung eine nachvollziehbare und einfach verständliche Dokumentation beizulegen. Auch die CVP äusserte sich dahingehend, Extremabweichungen speziell zu prüfen und eine verhältnismässige und bürgerfreundliche Behandlung anzuwenden. Dazu ist zu sagen: Vor dem erstmaligen Versand von Bewertungsanzeigen nach neuer Methode werden ungewöhnliche Abweichungen gegenüber alten Schätzungen überprüft und allenfalls korrigiert. Auf die vorgängige Fixierung einer maximalen Toleranzgrenze soll dabei verzichtet werden, da bei einer neuen Bewertung die Abweichung gegenüber der alten Katasterschätzung auch vom Zeitpunkt der vorangehenden Katasterschätzung abhängt. Wird beispielsweise im Jahr 2022 eine Katasterschätzung aus dem Jahr 2010 aktualisiert, dürfte die Abweichung nicht durch die neue Methode, sondern durch die zwischenzeitliche Entwicklung des Immobilienmarktes begründet sein. Zum Vergleich: Bei den zwischen 2014 und 2018 vorgenommenen Neuschätzungen stieg der Katasterwert um durchschnittlich 22 Prozent – das heisst um rund 1,2 Prozent pro Jahr –, wobei die vorgängigen Schätzungen zwischen 15 und 25 Jahren alt waren.

## **5 Ergebnis der Vernehmlassung**

### **5.1 Allgemein**

Das Finanzdepartement führte zum Gesetzesentwurf eine Vernehmlassung durch. Daran beteiligten sich 6 Parteien (CVP, FDP, Grüne, Grünliberale, SP und SVP), 4 Verbände (Gewerbeverband Kanton Luzern, Hauseigentümerverband Kanton Luzern [HEV Luzern], Luzerner Gewerkschaftsbund [LGB] und Zentralschweiz. Vereinigung dipl. Steuerexperten [ZVDS]), 56 Gemeinden und der Verband Luzerner Gemeinden (VLG), das Kantonsgericht sowie die Gebäudeversicherung des Kantons Luzern (GVL). Die Stossrichtung des Projekts LuVal wurde grossmehrheitlich unterstützt. Die nachvollziehbare und transparente Schätzungsmethode wurde positiv gewertet. Es waren sich im Prinzip praktisch alle einig: Das Schätzungswesen soll vereinfacht, der Schätzungszyklus angepasst und das Schätzungsgesetz aufgehoben werden.

### 5.1.1 Gemeinden und VLG

Rund ein Viertel der Gemeinden, die an der Vernehmlassung teilgenommen haben, äusserte Bedenken wegen der Vereinheitlichung des Rechtsmittelverfahrens. Diese Gemeinden befürchteten einen Mehraufwand für sich, wenn sowohl der Katasterwert als auch der Mietwert im jährlichen Steuerveranlagungsverfahren angefochten werden können. Einige Gemeinden verlangten eine Entschädigung für den voraussichtlichen Mehraufwand infolge vermehrter Einsprachen. Sie forderten, dass die für das Einspracheverfahren nötigen Stellungnahmen der Abteilung Immobilienbewertung zeitnah, klar und ohne grossen Ermessensspielraum für die Veranlagungsbehörde erfolgen. In der Übergangszeit sei mit manuellen Datenbereinigungsarbeiten zu rechnen. Diese Arbeiten sollten vollumfänglich von der Dienststelle Steuern (Team Stammdaten) geleistet werden.

Allseits wurde die Steuerneutralität als notwendig angesehen. Insbesondere den **VLG** vermochten die in der Vernehmlassungsbotschaft dargestellten Berechnungen nicht vollends zu überzeugen. Einzelne Gemeinden wünschten zudem eine gezielte Analyse darüber, welche Auswirkungen die neue Schätzungsmethode auf die Steuererträge der einzelnen Gemeinde hat, mit Darstellung der grössten Verwerfungen nach Objektarten.

### 5.1.2 Parteien

Sämtliche Parteien standen der vorgeschlagenen Methode zur Vereinfachung des Schätzungswesens grundsätzlich positiv gegenüber:

Die **CVP** erwartet in der definitiven Botschaft Aussagen über die personellen und finanziellen Konsequenzen für die kantonale Steuerverwaltung. Zudem erwartet sie konkrete Aussagen zur Entwicklung der erwarteten Einsparungen versus Entwicklung der Informatikkosten. Eine Anpassung alle fünf Jahre erachtete sie als ausreichend. Allerdings dürften in diesen fünf Jahren nur unbedeutende oder im Wesentlichen gleichmässige Entwicklungen oder Veränderungen auf dem Immobilienmarkt erfolgen. Sollten dort in nächster Zeit Turbulenzen erfolgen, stosse das neue System rasch an Grenzen. Diesbezüglich seien noch weitere Überlegungen anzustellen. Dass künftig für beide Werte die gleiche Rechtsmittelinstanz zuständig ist, mache nach ihrer Auffassung Sinn und sei bürgerfreundlicher (nur eine Anlaufstelle). Störend war für die CVP, dass das Rechtsmittelverfahren gegen die eigentliche Immobilienbewertung mit dem neuen System wegfällt. Einen einheitlichen Pauschalbetrag für Autoeinstellhallenplätze im ganzen Kanton erachtet sie als politisch inkorrekt. Sie regt an, eine Differenzierung vorzunehmen. Zudem vermochte die Vernehmlassungsbotschaft nicht abschliessend aufzuzeigen, ob mit dem neuen System die Steuerneutralität gewährleistet ist. In der definitiven Botschaft erwartet sie, dass die Auswirkungen auf die einzelnen Gemeinden (insbes. auch die grössten Objekt-Abweichungen) aufgezeigt werden. Der Kanton Luzern habe keinerlei finanzielle Reserven, um mögliche Steuer mindererträge aus dieser Gesetzesänderung aufzufangen. Klarheit müsse bis zur Beratung in der vorberatenden Kommission und in Ihrem Rat über die Landwertzonen und deren Einteilungen in den Gemeinden herrschen. Hier seien bei grösseren und grossen Abweichungen verträgliche Lösungen zu suchen.

Nach Auffassung der **FDP** ist zu prüfen, ob der Zeitraum für die Anpassungen auf sieben Jahre ausgedehnt werden kann. Zudem wünschte sie sich eine Feinjustierung der Grundparameter (Landwerte, Mietwertansätze), um eine ausgeglichene Änderung der Kataster- und Mietwerte zu erreichen und so grosse Verwerfungen

vermeiden zu können. Individuelle Beurteilungen aufgrund von Spezialsituationen müssten weiterhin möglich sein.

Die **Grünen** stimmen der Vereinfachung des Schätzungswesens, dem Schätzungszyklus von fünf Jahren, der Vereinheitlichung des Rechtsmittelverfahrens und der Aufhebung des Schätzungsgesetzes zu. Für sie sei «die steuerneutrale Umsetzung» nicht zwingend, da davon auszugehen sei, dass die aktuellen Katasterwerte häufig markant unter jenen Preisen liegen, die beim Verkauf erzielt werden können, und folglich der Verkehrswert höher angesetzt werden könnte.

Die **Grünliberalen** erachteten es als positiv, dass neue technische Möglichkeiten genutzt werden. Zudem erfolge eine Versachlichung der Schätzungsmethode. Im Falle, dass die Steuereinnahmen durch den Wechsel künftig tiefer ausfallen, müsse es eine Möglichkeit geben, die Parameter in einem vereinfachten Verfahren anzupassen. Unklar sei, ob der Mietwert sich nicht jährlich mit der Entwertung des Hauses reduziere. Aus ihrer Sicht wäre aufgrund der Entwertung eine jährliche Anpassung ökonomisch stringenter. Wegen dieser Unklarheit sei für sie eine abschliessende Stellungnahme nicht möglich.

Die **SP** stimmt der Vereinfachung des Schätzungswesens, dem Schätzungszyklus von fünf Jahren, der Vereinheitlichung des Rechtsmittelverfahrens und der Aufhebung des Schätzungsgesetzes zu. Unter den Bemerkungen hielt sie fest, dass Katasterwert und Verkehrswert steuerlich gleichzusetzen seien.

Die **SVP** unterstützte die Vorlage. Als eine wichtige Neuerung erachtete sie die grundsätzliche Verwendung objektiver Datenstandards. Daraus erhoffe sie sich mehr Vertrauen in die Schätzung und eine Steigerung der Effizienz und Transparenz des Schätzungsverfahrens. Neben Einsparungen an Verwaltungskosten sei dadurch mit weniger Einsparungen zu rechnen. Die verkürzten Schätzungszyklen sollten aber nicht zu Mehrkosten in der Verwaltung führen.

### 5.1.3 Verbände

Der **Hauseigentümerverband** stand der Gesetzesrevision offen gegenüber. Die Bewertung der Hochbauten beurteilte er an sich als stimmig. Bei Altbauten bleibe jedoch zu prüfen, ob die Plafonierung des Entwertungsabzugs wirklich gerechtfertigt sei. Er verlangte insbesondere beim Landwert weitere Überlegungen, wie dynamische Fehlentwicklungen aufgefangen werden können. Eine Möglichkeit sei ein politischer Korrekturfaktor. Beim Kapitalisierungs- und Mietwertansatz sei zu prüfen, ob die Sätze zu differenzieren seien. Zudem sah dieser Verband die Verwendung der Wertquoten gemäss Grundbuch bei der Bewertung von Stockwerkeigentum kritisch. Könnten diese Punkte befriedigend gelöst werden, stellte der Hauseigentümerverband seine Zustimmung in Aussicht.

Der **Gewerbeverband** und der **ZVDS** waren mit der Stossrichtung der Revision einverstanden. Die Katasterwerte und die Mietwerte sollten alle fünf Jahre angepasst werden. Steige in dieser Zeitspanne die Bauteuerung (= höherer Gebäudeversicherungswert) und erhöhe die Regierung gleichzeitig die Landwerte, führe dies zu einer Erhöhung der Katasterwerte. Es dürfe aber deshalb bei der rechnerischen Anpassung (alle 5 Jahre) wegen des gleichbleibenden Mietwertansatzes (Realwertzins) nicht automatisch zu höheren Eigenmietwerten kommen. Die mittlere Marktmiete dürfe nicht überschritten werden. In diesen Fällen müsse der Mietwertansatz gesenkt werden.

Der **Luzerner Gewerkschaftsbund** stimmt der Vereinfachung des Schatzungswesens, dem Schatzungszyklus von fünf Jahren, der Vereinheitlichung des Rechtsmittelverfahrens und der Aufhebung des Schatzungsgesetzes zu. Der Kataster- und der Verkehrswert seien dabei steuerlich gleichzusetzen. Die mit dem neuen Verfahren verbundene Personalreduktion müsse sozialverträglich umgesetzt werden (Weiterbeschäftigung in anderen Bereichen, natürliche Abgänge nutzen).

#### **5.1.4 Weitere**

Die **GVL** forderte, dass sich die Dienststelle Steuern an den Kosten für die sehr guten und aktuellen GVL-Daten finanziell beteiligt. Dies im Sinne der Kostentransparenz und der Kostenwahrheit. Der Anteil sei noch zu definieren. Der finanzielle Zusatzaufwand bei der GVL (u.a. für die Schnittstelle von der Lösung GemDat Rubin in die neue Immobilienbewertungslösung) sei in jedem Fall durch die Dienststelle Steuern zu tragen.

Das **Kantonsgericht** regte an, die langjährige Praxis, wonach die Dienststelle Steuern den Grundbuchämtern die von ihnen benötigten Daten kostenlos liefert, neu ins Gesetz aufzunehmen. Es ging davon aus, dass bei Grundbuchgeschäften nicht steuerpflichtiger Personengruppen vermehrt mit Beschwerden zu rechnen ist. Im Moment sei unklar, ob das neue Rechtsmittelsystem für die Gruppe Grundbuch und das Kantonsgericht zu einer Mehrbelastung führen werde. Eine fristgerechte Beanspruchung des gesetzlichen Pfandrechts für die Grundbuchgebühren müsse im neuen Rechtsmittelverfahren weiterhin gewährleistet sein.

### **5.2 Wichtige Unterschiede Vernehmlassungsbotschaft - definitive Botschaft**

Aufgrund der grossmehrheitlich positiven Aufnahme der Vernehmlassungsbotschaft entspricht die vorliegende Botschaft inhaltlich im Wesentlichen der Vernehmlassungsbotschaft. Mit Kritiken und Anregungen betreffend einzelne Punkte (namentlich etwa zum Land- und Mietwert, zur Bewertung des Stockwerkeigentums und der Parkplätze, zum Kapitalisierungszinssatz und zum Rechtsmittelverfahren) haben wir uns jeweils in den betreffenden Kapiteln der vorliegenden Botschaft eingehend auseinandergesetzt. Der Gesetzesentwurf erfährt nur eine materielle Änderung. So wurde der missverständliche Wortlaut von § 48c Absatz 4 Entwurf StG (Weiterbestehen des bisherigen Katasterwerts bei unwesentlichen Änderungen) gemäss den Ausführungen in Kapitel 3.3.2 präzisiert. Die übrigen Änderungen des Gesetzesentwurfes der vorliegenden Botschaft gegenüber dem Gesetzesentwurf gemäss Vernehmlassungsbotschaft sind redaktioneller Natur. Im Hinblick auf die geäusserten Bedenken betreffend die «Steuerneutralität» haben wir sodann den vollständigen «Evaluationsbericht Nachweis Erhalt Steuersubstrat LuVal» zu den Beilagen hinzugefügt (vgl. Anhang 4).

## **6 Der Änderungsentwurf im Einzelnen**

### **6.1 Steuergesetz**

#### *§ 28 Abs. 3 (Indexierung des Mietwerts)*

Nach dem geltenden § 28 Absatz 3 wird der Mietwert auf den Beginn jeder Steuerperiode durch unseren Rat an die aktuellen Verhältnisse angepasst. Dabei ist die unterschiedliche Mietzinsentwicklung je nach regionaler Lage und Alter der Objekte zu berücksichtigen. Eine jährliche Indexierung beziehungsweise Anpassung des Mietwertes kennen neben dem Kanton Luzern nur wenige Kantone (NW, TG und VD). Die übrigen Kantone passen die Mietwerte in grösseren Zeitabständen an. Der

Katasterwert als Grundlage für den Vermögenssteuerwert wurde nach dem geltenden § 8 Absatz 2 SchG grundsätzlich alle 15 Jahre neu festgelegt. Neu soll grundsätzlich alle 5 Jahre eine neue Bewertung erfolgen (generelle Anpassung, vgl. Kap. 3.3.1). Dieser gegenüber heute stark verkürzte Schätzungszyklus rechtfertigt es, auf die jährliche Indexierung des Mietwertes zu verzichten. Absatz 3 kann deshalb aufgehoben werden.

#### *§ 48 (Unbewegliches Vermögen)*

Mit der Aufhebung des Schätzungsgesetzes müssen die Absätze 2a und 3 redaktionell angepasst werden.

#### *§ 48a (Katasterwert)*

Die Umschreibung des Katasterwerts entspricht inhaltlich dem geltenden Recht (vgl. §§ 15 ff. SchG).

#### *§ 48b (Ermittlung des Katasterwertes und anderer Werte)*

Absatz 1 sieht vor, dass die Katasterwerte durch die Dienststelle Steuern des Kantons ermittelt werden. Die aufgrund der bisherigen Schätzungsmethode komplexe Organisation der Schätzungsbehörden (vgl. insbesondere § 30 SchG sowie die §§ 12–22 SchV) entfällt.

Absatz 2 entspricht inhaltlich den bisherigen §§ 1 und 29 SchG.

Absatz 3 entspricht inhaltlich dem bisherigen § 26 SchG.

#### *§ 48c (Anpassung des Katasterwertes)*

Anstelle des bisherigen Neuschätzungszyklus von 15 Jahren (§ 8 SchG) sollen neu alle 5 Jahre die dem Katasterwert zugrunde liegenden Bewertungsfaktoren überprüft und der Katasterwert allenfalls angepasst werden (generelle Anpassung, vgl. Kap. 3.3.1).

Absatz 2 regelt die Anpassung des Katasterwerts eines Grundstücks aufgrund individueller Änderungen der für die Bewertung massgebenden tatsächlichen Verhältnisse (individuelle Anpassung, vgl. Kap. 3.3.2). Die Bestimmung entspricht inhaltlich der bisherigen Revisionsschätzung (§ 9 SchG).

Absatz 3 entspricht inhaltlich der bisherigen Berichtigung (§ 10 SchG).

Absatz 4 sieht vor, dass der bisherige Katasterwert bei bloss unwesentlichen Änderungen weiter bestehen bleibt.

Die Meldepflicht gemäss Absatz 5 entspricht im Wesentlichen dem bisherigen § 36 SchG.

#### *§ 48d (Mitwirkung bei der Ermittlung des Katasterwertes)*

Die Mitwirkungspflichten der angeführten Behörden und Dritten entsprechen inhaltlich dem bisherigen Recht (vgl. §§ 34 und 35 SchG sowie § 36 SchV). Neu ist im Gesetz aber ausdrücklich festgehalten, dass die Mitwirkung kostenlos erfolgt, was der bisherigen Praxis entspricht.

Im Vernehmlassungsverfahren forderte die GVL, dass sich die Dienststelle Steuern an den Kosten für die GVL-Daten finanziell beteiligt. Dies im Sinne der Kostentransparenz und der Kostenwahrheit. Der Anteil sei noch zu definieren. Die GVL führe eine eigene, von der Staatsverwaltung unabhängige Rechnung. Daraus folge, dass wenn die GVL Leistungen für die Staatsverwaltung oder Dritte erbringe, diese der GVL entschädigt werden müssten. Diese Folgerung geht fehl. Die GVL verkennt, dass sie als öffentlich-rechtliche Anstalt mit eigener Rechtspersönlichkeit dem kantonalen Recht untersteht. Das kantonale Recht bestimmt demnach ihre Rechtsstellung mit Rechten und Pflichten. Die von der GVL erhobenen Daten benötigt sie zur

Durchführung ihres gesetzlichen Auftrags gemäss Gebäudeversicherungsgesetz (SRL Nr. 750). Für die Datenlieferung an die Dienststelle Steuern entstehen der GVL keine nennenswerten Zusatzkosten. Die Datenlieferung an die Dienststelle Steuern steht mithin in keinem Zusammenhang mit den Kosten, welche der GVL bei der Durchführung ihres gesetzlichen Auftrags gemäss Gebäudeversicherungsgesetz ohnehin entstehen. Es ist deshalb auch nicht einzusehen, wieso sich die Dienststelle Steuern neu an solchen Aufwendungen beteiligen sollte. In der Sache gerechtfertigt erscheint dagegen eine Kostenbeteiligung des Kantons an einem allfälligen finanziellen Zusatzaufwand der GVL für die Realisierung ihrer Exportschnittstelle aus der Lösung GemDat Rubin in die neue Immobilienbewertungslösung.

Das Kantonsgericht regte im Vernehmlassungsverfahren an, die langjährige Praxis, wonach die Dienststelle Steuern den Grundbuchämtern kostenlos die von ihnen benötigten Personen- und Schätzungsdaten liefert, der Vollständigkeit und Klarheit halber neu ausdrücklich im Steuergesetz festzuhalten. Die Dienststelle Steuern liefert bereits gestützt auf die §§ 134 und 137 Absatz 5 StG einer Vielzahl von Behörden kostenlos Daten (vgl. Liste im Luzerner Steuerbuch Bd. 2 Weisungen StG § 134 Nr. 1 Ziff. 3.3.2). Es erscheint uns daher nicht sinnvoll, nur die angeregte kostenlose Datenlieferung an die Grundbuchämter neu ins Steuergesetz aufzunehmen.

#### *§ 48e (Anfechtung von Kataster- und Mietwerten)*

Nach bisherigem Recht konnten der Mietwert im Steuerveranlagungsverfahren und der Katasterwert im Schätzungsverfahren angefochten werden. Neu wird gemäss Absatz 1 über beide Werte im Steuerveranlagungsverfahren entschieden. Die Bewertungen der IB mit Kataster- und Mietwert haben neu keinen Verfügungscharakter. Deren Eröffnung erfolgt rein informativ (vgl. Kap. 4.6).

Absatz 2 stellt sicher, dass im Steuerveranlagungsverfahren geänderte Miet- und Katasterwerte eine neue, entsprechend abgeänderte Bewertung auslösen.

Absatz 3 verweist für die Anfechtung bundesrechtlicher Schätzungen, sofern eine solche überhaupt im Schätzungsverfahren und nicht auf andere Weise (z.B. auf dem Zivilrechtsweg) zu erfolgen hat, auf die sinngemässe Anwendung der Bestimmungen über die Veranlagung.

#### *§ 49a (Mitarbeiterbeteiligungen)*

Der bisherige § 48a über die Bewertung von Mitarbeiterbeteiligungen wird aus gesetzessystematischen Gründen neu zu § 49a.

#### *Titel nach § 259a und § 259c (Miet- und Katasterwerte)*

Es ist nicht möglich, den ganzen Grundstückbestand auf einen bestimmten Stichtag hin neu zu bewerten (vgl. Kap. 4.10). Die Übergangsbestimmung von § 259c sieht deshalb vor, dass die Miet- und Katasterwerte nach bisherigem Recht bis zu einer Bewertung nach neuem Recht bestehen bleiben. Die jährliche Indexierung altrechtlicher Mietwerte gemäss bisherigem § 28 Absatz 3 entfällt aber ab Inkrafttreten der Änderung.

## **6.2 Einführungsgesetz zum Schweizerischen Zivilgesetzbuch**

Mit der Aufhebung des Schätzungsgesetzes ist der Verweis in § 81 Einführungsgesetz zum Schweizerischen Zivilgesetzbuch (EGZGB; SRL Nr. 200) auf das Schätzungsgesetz durch einen Verweis auf das Steuergesetz zu ersetzen.

## **6.3 Schätzungsgesetz**

Mit der Integration der aufgrund der neuen Schätzungsmethode noch erforderlichen Gesetzesbestimmungen in das Steuergesetz können das Schätzungsgesetz und

das zugehörige Ordnungsrecht aufgehoben werden. Soweit bei den Sondersteuern auf Katasterwerte nach dem Schatzungsgesetz in der Fassung vom 21. Juni 1988 verwiesen wird (vgl. Altbesitz nach § 11 Abs. 2 Gesetz über die Grundstückgewinnsteuer [SRL Nr. 647] und Übergangsbestimmung zur Anwendung des subsidiären Handänderungswerts in § 27 Abs. 2 Gesetz über die Handänderungssteuer [SRL Nr. 645]), bleiben diese weiterhin anwendbar, bis nach neuem Recht ermittelte Katasterwerte zur Anwendung gelangen (vgl. auch § 259c Entwurf StG oben).

## **6.4 Inkrafttreten und Befristung**

Die Gesetzesänderung soll voraussichtlich auf 2021 in Kraft treten. Es besteht aber eine Abhängigkeit vom Projekt der technischen Ablösung des bisherigen Schatzungssystems. Unser Rat soll deshalb die Kompetenz erhalten, das Inkrafttreten der Änderung zu bestimmen. Die Gesetzesänderung ist auf Dauer angelegt. Deren Befristung ist daher nicht sinnvoll.

## **7 Auswirkungen**

### **7.1 Kosteneinsparungen**

Gemäss den Vorgaben (KP17 und RRB OE17; vgl. Kap. 1.1) müssen mit dem Projekt LuVal Betriebskosten von jährlich 1,5 Millionen Franken eingespart werden. Diese Einsparungen sollen in erster Linie bei den Personalkosten erzielt werden. Das mögliche Einsparpotenzial wird insofern konkretisiert, als von einer Personalreduktion von 8 bis 10 Personen gesprochen wird. Gemeint sind 800 bis 1000 Stellenprozent bei einem Personaletat von 2760 Stellenprozent gemäss Voranschlag 2017. Um dieses hochgesteckte Ziel zu erreichen, müssen die Arbeitsprozesse konsequent vereinheitlicht und deutlich vereinfacht werden. Die Bewertung der landwirtschaftlichen Grundstücke unterscheidet sich vom Arbeitsprozess her nicht mehr von der Bewertung der nichtlandwirtschaftlichen Grundstücke. Dies alles ermöglicht eine deutlich vereinfachte Aufbauorganisation.

Gemäss den Zielsetzungen des Projekts LuVal soll der notwendige Personalabbau möglichst sozialverträglich umgesetzt werden. Um dieses Ziel zu erreichen, wurden bereits im Jahr 2016 Sofortmassnahmen beschlossen:

- Abgänge werden, wenn immer möglich, nicht mehr ersetzt,
- ist ein Ersatz notwendig, wird die Stelle nur noch befristet besetzt (max. bis Ende 2020).

Sollte der verlangte Personalabbau von insgesamt 8 bis 10 Personen nicht mit natürlichen Fluktuationen erreicht werden, müssten weitere Massnahmen geprüft werden, wie beispielsweise:

- Beiträge zur finanziellen Abfederung von vorzeitigen Pensionierungen,
- bei Eignung Umschulung auf neue Aufgabengebiete innerhalb der DST,
- Unterstützung bei der Stellensuche.

Die Kosteneinsparungen werden in erster Linie durch Einsparungen bei den Personalkosten erzielt. Es sind jedoch weitere Aufwandpositionen betroffen (z.B. Mietaufwand, Arbeitsplatzinfrastruktur). Auch fallen neue Kosten an (u.a. Wartungskosten der neuen Bewertungssoftware, Kosten für die periodische Festlegung der Landwerte).

In ihrer Vernehmlassungsantwort schreibt die CVP, dass sie in der Botschaft Aussagen zu den personellen und finanziellen Konsequenzen in der kantonalen Steuerverwaltung sowie Aussagen zur Entwicklung der erwarteten Einsparungen versus Entwicklung der Informatikkosten erwartet.

Gemäss unserer Botschaft B 55 zum Konsolidierungsprogramm 2017 (KP17) werden (u.a.) Einsparungen von 8 bis 10 Personaleinheiten mit einem Spareffekt von jährlich 1,5 Millionen Franken vorgegeben. Diese Projektvorgabe kann auf 2021 erreicht werden. Personalabgänge werden in der Abteilung Immobilienbewertung, wenn überhaupt, bis 2020 nur noch befristet ersetzt.

Die Kosten der Ablösung der aktuellen Bewertungssoftware GemDat durch die neue Immobilienbewertungslösung NEST Objekt haben keinen direkten Zusammenhang mit der Vereinfachung des Schatzungswesens (Projekt LuVal). Die GemDat-Software muss ohnehin ersetzt werden, da das Programm am Ende des Lebenszyklus angelangt ist und die Wartung nicht mehr länger gewährleistet werden kann. Die Anschaffungskosten für die neue Lösung NEST Objekt belaufen sich gemäss Vertrag auf 1,9 Millionen Franken (ohne MwSt.). Dazu kommen jährlich wiederkehrende Betriebskosten von voraussichtlich 240'000 Franken (ohne MwSt.). Die Beschaffung und die Ausgabenbewilligung für die NEST-Objekt-Software als Ersatzbeschaffung liegen in der Kompetenz unseres Rates.

Diese Kosten würden somit auch ohne Realisierung des Projekts LuVal anfallen, beziehungsweise sie würden sich sogar noch deutlich erhöhen, wenn die bisherigen, komplizierteren Bestimmungen des Schatzungsgesetzes umgesetzt werden müssten.

## **7.2 Steuererträge**

### **7.2.1 Auftrag und Konzeption**

In unserem Projektauftrag haben wir als übergeordnetes Ziel die steuerneutrale Umsetzung der neuen Schätzungsmethode (Erhalt des Steuersubstrats) vorgegeben. Ob mit der Anwendung der neuen Schätzungsmethode das Steuersubstrat erhalten werden kann, wurde anhand einer Auswertung geprüft. Das Steuersubstrat besteht im Schatzungswesen aus der Summe aller Katasterwerte (als Basis für die Vermögenssteuer) beziehungsweise aus der Summe aller Mietwerte (als Basis für die Einkommenssteuer). Bei der Auswertung wurde die neue Schätzungsmethode auf eine ausgewählte Anzahl von Grundstücken angewendet, und die resultierenden Kataster- und Mietwerte wurden mit den derzeit gültigen verglichen.

Für die Vergleichsrechnungen wurde aus der Gesamtheit der nichtlandwirtschaftlichen Grundstücke eine Auswahl von rund 17'700 Grundstücken getroffen. Diese Auswahl beinhaltete alle Wohn- und Geschäftsobjekte (Einfamilienhäuser, Stockwerkeigentumswohnungen, Mehrfamilien- und Geschäftshäuser), die seit dem 1. Januar 2014 neu bewertet wurden. Bei älteren Katasterschätzungen lässt sich der mit neuer Schätzungsmethode ermittelte Kataster- und Mietwert nicht direkt mit den bestehenden Werten vergleichen. Die Beschränkung auf Wohn- und Geschäftsobjekte ist darin begründet, dass bei diesen Objekten die Höhe des Katasterwerts einen direkten Einfluss auf die Steuereinnahmen des Kantons hat. Gewerbeobjekte stehen meist im Eigentum von juristischen Personen und werden in den meisten Fällen zum vom Katasterwert unabhängigen Buchwert versteuert.

Anhand der neu definierten Schätzungsmethode wurden für die ausgewählten Grundstücke der theoretische Kataster- und der theoretische Mietwert ermittelt. Die Summe der daraus resultierenden Kataster- und Mietwerte wurde mit der Summe der bestehenden Werte verglichen, um die Veränderung des Steuersubstrats zu ermitteln. Die Auswertungen lassen zusätzlich eine Verifizierung der einzelnen Faktoren der standardisierten Bewertung zu, so beispielsweise des Mietwertansatzes und der Landwerte. Die Auswertung wurde konzeptionell von der Lustat Statistik Luzern begleitet.

## 7.2.2 Ergebnisse der Auswertung

Die Auswertung wurde für Ein- bis Dreifamilienhäuser, Stockwerkeigentumswohnungen sowie Wohn- und Geschäftshäuser aufgrund der unterschiedlichen Methoden je gesondert vorgenommen und die Ergebnisse anschliessend zusammengeführt. Die Gesamtsumme der geltenden Katasterwerte der untersuchten Grundstücke beträgt 14,259 Milliarden Franken. Aus der automatisierten (formelmässig) angewandten neuen Schätzungsmethode resultiert für dieselben Grundstücke ein Gesamtkatasterwert von 14,593 Milliarden Franken. Dies entspricht einer prozentualen Zunahme gegenüber dem Ist-Wert von 2,34 Prozent.

Für die in der Regel selbstbewohnten Ein- bis Dreifamilienhäuser und Stockwerkeigentumswohnungen wurde nebst dem Katasterwert auch der Mietwert erhoben und verglichen. Die Summe der für das Steuerjahr 2018 indexierten Mietwerte der bisherigen Bewertungen beträgt 434,8 Millionen Franken. Der mit dem neuen Mietwertansatz erhobene Mietwert für dieselben Grundstücke beträgt in der Summe 427,3 Millionen Franken, was einer Abnahme von 1,71 Prozent gegenüber dem Ist-Wert entspricht. Die folgende Abbildung zeigt die Auswirkungen auf die Gesamtsumme der untersuchten Grundstücke:

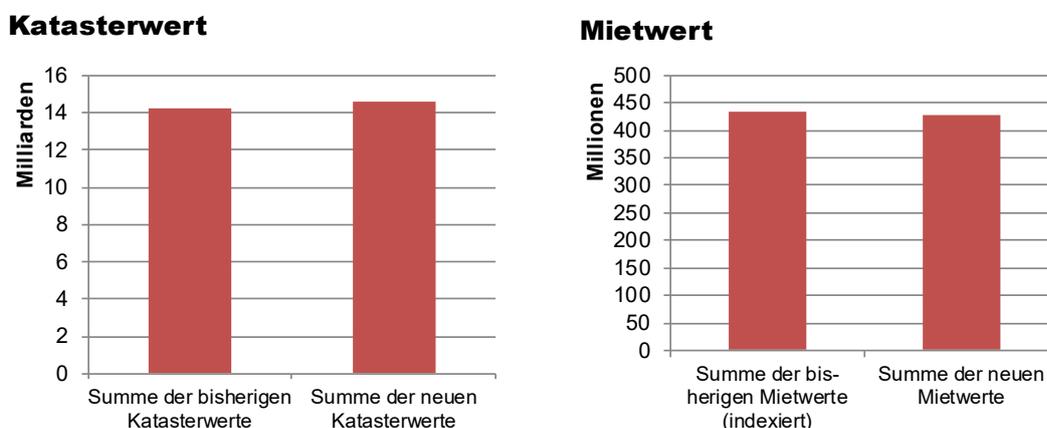


Abb. 6: Veränderung Gesamtsumme Katasterwerte (links) und Veränderung Gesamtsumme Mietwerte (rechts)

Etliche Vernehmlassungsteilnehmerinnen und -teilnehmer wünschten für den Nachweis der Steuerneutralität Auswertungen der Veränderungen der Kataster- und der Mietwerte bezogen auf die Objektarten und die einzelnen Gemeinden. Für die Vergleichsrechnungen wurden aus den oben erwähnten Gründen nur ab dem 1. Januar 2014 neu bewertete Wohn- und Geschäftsobjekte herangezogen. Für diesen Zeitraum weisen zahlreiche Gemeinden nur wenige Neuschätzungen aus, die keine Aussagen zur steuerneutralen Umsetzung in der Gesamtheit zulassen. Um dem Bedürfnis nach einer regionalen Auswertung so weit als möglich Rechnung zu tragen, wurde eine weitere Auswertung aufgeteilt nach Wahlkreisen vorgenommen. Die

Verteilung der Stichproben je Gemeinde ist aufgrund der fehlenden Repräsentativität zu wenig aussagekräftig.

### **Entwicklung Katasterwerte pro Wahlkreis gemäss neuer Bewertungsmethode**

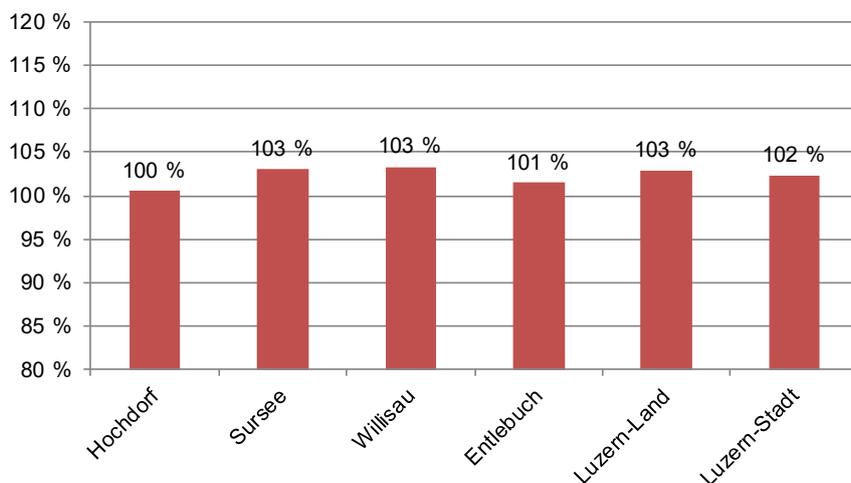


Abb. 7: Veränderung Gesamtsumme Katasterwerte pro Wahlkreis gegenüber den Ist-Werten

### **Entwicklung Mietwerte pro Wahlkreis gemäss neuer Bewertungsmethode**

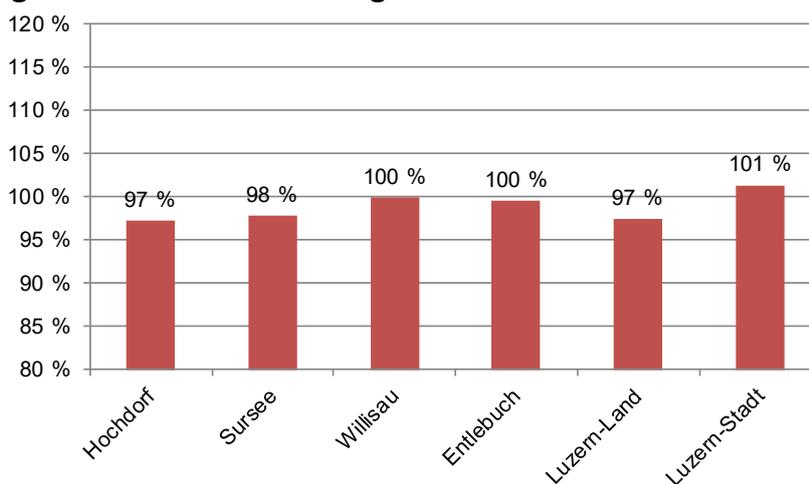


Abb. 8: Veränderung Gesamtsumme Mietwerte pro Wahlkreis gegenüber den Ist-Werten

Untersucht wurde nebst der Gesamtabweichung beim Steuersubstrat auch die Abweichung bezogen auf die einzelnen Objekte. Die Gegenüberstellung des nach neuer Schätzungsmethode ermittelten Katasterwerts führte in rund einem Fünftel aller Fälle zu einem um mindestens 10 Prozent tieferen Katasterwert, in rund einem Drittel zu einem um mindestens 10 Prozent höheren Wert und in rund der Hälfte aller Fälle zu einem Katasterwert, der um weniger als 10 Prozent vom alten Katasterwert abweicht. Die folgende Grafik verdeutlicht die Verteilung:

## Veränderung Katasterwerte

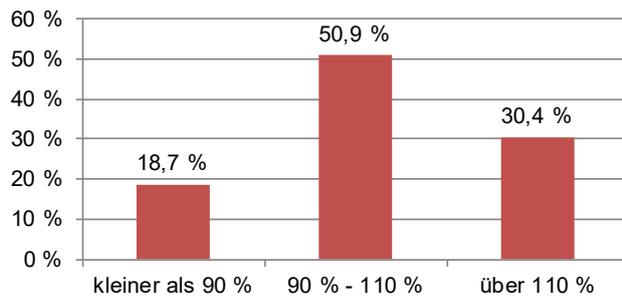


Abb. 9: Häufigkeiten der prozentualen Veränderung der mit neuer Bewertungsmethode ermittelten Katasterwerte im Verhältnis zu den geltenden Katasterwerten

Beim Mietwert führte die neue Schätzungsmethode in rund einem Viertel aller Fälle zu einem um mindestens 10 Prozent kleineren Wert, ebenfalls in rund einem Viertel zu einem um mindestens 10 Prozent höheren Wert und in rund der Hälfte der Fälle zu einem Mietwert, der um weniger als 10 Prozent vom alten Mietwert abweicht. Die folgende Grafik verdeutlicht die Verteilung:

## Veränderung Mietwerte

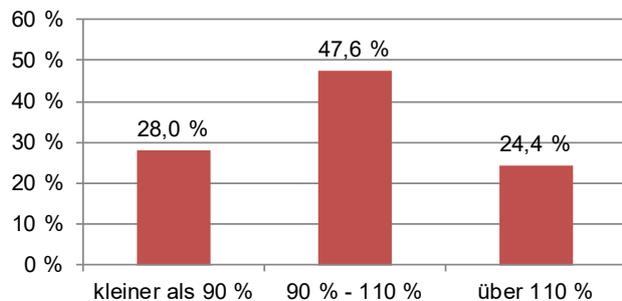


Abb. 10: Häufigkeiten der prozentualen Veränderung der mit neuer Bewertungsmethode ermittelten Mietwerte im Verhältnis zu den geltenden Mietwerten

Die Ursachen für die teils erheblichen Abweichungen lassen sich in zwei Kategorien einteilen.

Zum Ersten geht es um Sachverhalte, die in der automatisierten Berechnung für diese Auswertung aus technischen Gründen nicht berücksichtigt werden konnten, die aber bei der Einführung der neuen Schätzungsmethode im Einzelfall berücksichtigt werden. Dabei handelt es sich einerseits um Grundstücke, die wegen örtlicher Gegebenheiten nicht automatisiert bewertet werden können, beispielsweise Grundstücke mit grossen Wald- oder Strassenanteilen, Abbruchobjekte oder Luxusvillen. Bei diesen Grundstücken könnte es notwendig werden, eine andere anerkannte Schätzungsmethode anzuwenden oder allenfalls sogar einen Augenschein vorzunehmen. Des Weiteren gibt es Grundstücke, bei denen aus verschiedenen Gründen nicht die richtigen (Vergleichs-)Daten verwendet wurden, beispielsweise bei einem Gebäude, das auf mehreren Grundstücken steht. Bei diesen Grundstücken wird es nötig sein, bei der erstmaligen neuen Bewertung die Stammdaten anzupassen beziehungsweise zu korrigieren.

Zum Zweiten geht es um Abweichungen, die in der neuen Schätzungsmethode begründet sind und bei einer neuen Bewertung effektiv zu einem abweichenden Katasterwert für die betroffene Eigentümerschaft führen werden. Dabei handelt es sich insbesondere um Grundstücke, bei denen der Landwert pro m<sup>2</sup> vom bisher verwendeten erheblich abweicht. Begründet ist dies in der veränderten Erhebungsmethode

(vgl. Kap. 3.1.1.2). Ein weiterer möglicher Grund sind falsche Wertquoten bei Stockwerkeigentumswohnungen oder falsch erfasste Gebäudeversicherungswerte, die im Rahmen der bisherigen Schätzungen manuell korrigiert wurden. Dies ist mit der neuen Schätzungsmethode nur noch in Ausnahmefällen vorgesehen.

### **7.2.3 Fazit**

Betragsmässig und auch prozentual ist die Erhöhung der Summe des Steuersubstrats bei den Katasterwerten grösser als die Verminderung von dessen Summe bei den Mietwerten. Jedoch sind die Auswirkungen auf das Steueraufkommen bei den der Einkommenssteuer unterliegenden Mietwerten höher als bei den für die Vermögenssteuer relevanten Katasterwerten. Inwiefern sich die leichte Erhöhung der Katasterwerte und die leichte Verminderung der Mietwerte bezüglich der Gesamtsteuereinnahmen ausgleichen, kann nicht ohne Weiteres ermittelt werden. Aufgrund der geringen prozentualen Abweichung des errechneten Steuersubstrats gegenüber dem Ist-Substrat insgesamt kann jedoch das Erfordernis einer steuerneutralen Umsetzung der neuen Schätzungsmethode grundsätzlich als erfüllt bezeichnet werden.

### **8 Antrag**

Sehr geehrte Frau Präsidentin, sehr geehrte Damen und Herren, wir beantragen Ihnen, dem Entwurf einer Änderung des Steuergesetzes und weiterer damit zusammenhängender Gesetze zur Vereinfachung des Schätzungswesens zuzustimmen.

Luzern, 19. Februar 2019

Im Namen des Regierungsrates

Der Präsident: Robert Küng

Der Staatsschreiber: Lukas Gresch-Brunner

Entwurf RR vom 19. Februar 2019

## **Steuergesetz (StG)**

### Änderung vom 19. Februar 2019

Betroffene SRL-Nummern:

Neu: –  
Geändert: 200 | 620  
Aufgehoben: 626

*Der Kantonsrat des Kantons Luzern,*

nach Einsicht in die Botschaft des Regierungsrates vom 19. Februar 2019,

*beschliesst:*

#### **I.**

Steuergesetz (StG) vom 22. November 1999<sup>1</sup> (Stand 1. Januar 2018) wird wie folgt geändert:

#### **§ 28 Abs. 3 (aufgehoben)**

<sup>3</sup> aufgehoben

#### **§ 48 Abs. 2, Abs. 3 (geändert)**

<sup>2</sup> Der Steuerwert entspricht

- a. *(geändert)* 75 Prozent des Katasterwertes bei Liegenschaften oder Liegenschaftsteilen, welche die steuerpflichtige Person an ihrem Wohnsitz dauernd selbst bewohnt, wenn der Katasterwert dem Verkehrswert entspricht,

<sup>3</sup> Sind im massgebenden Bemessungszeitpunkt (§ 55) Investitionen getätigt, für die noch kein Katasterwert 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.

#### **§ 48a Abs. 1 (geändert), Abs. 2 (geändert)**

Katasterwert (*Überschrift geändert*)

<sup>1</sup> Der Katasterwert der land- und forstwirtschaftlichen Grundstücke ist nach dem Ertragswert festzusetzen. Der Ertragswert ist nach den für die bundesrechtlichen Schätzungen geltenden Vorschriften zu ermitteln.

<sup>2</sup> Der Katasterwert der übrigen Grundstücke entspricht dem Verkehrswert.

---

<sup>1</sup> SRL Nr. [620](#)

**§ 48b (neu)**

Ermittlung des Katasterwertes und anderer Werte

<sup>1</sup> Die Dienststelle Steuern des Kantons ermittelt den Katasterwert und informiert die Eigentümerinnen und Eigentümer über die Bewertung.

<sup>2</sup> Sie besorgt ferner alle Aufgaben im Schatzungswesen, die nicht durch Gesetz oder Verordnung einer andern Behörde oder Amtsstelle übertragen sind. Sie ermittelt namentlich

- a. die nach dem Bundesgesetz über das bäuerliche Bodenrecht (BGBB)<sup>2</sup> zu ermittelnden Grundstückswerte und Anrechnungswerte des Betriebsinventars,
- b. den für die Erbteilung massgebenden Anrechnungswert (Art. 617 und 618 ZGB),
- c. den durchschnittlichen Jahresertrag eines landwirtschaftlichen Gewerbes oder Grundstücks bei Bildung einer Ertragsgemeinschaft (Art. 347 ZGB),
- d. den Verkehrswert des unbeweglichen Vermögens, sofern er von einer kantonalen oder kommunalen Behörde verlangt wird; ausgeschlossen sind Fälle, in denen ein Enteignungsverfahren eingeleitet werden kann.

<sup>3</sup> Auf die bundesrechtlichen Schätzungen finden die Vorschriften über die Ermittlung des Katasterwerts sinngemäss Anwendung, soweit das Bundesrecht nichts Abweichendes vorschreibt.

**§ 48c (neu)**

Anpassung des Katasterwertes

<sup>1</sup> Der Katasterwert wird alle fünf Jahre neu ermittelt.

<sup>2</sup> Bei Änderung der für die Bewertung massgebenden tatsächlichen Verhältnisse und bei Wegfall der Voraussetzungen für eine Ertrags- oder Verkehrswertschätzung wird der Katasterwert auf den Zeitpunkt der Änderung neu ermittelt.

<sup>3</sup> Erweist sich ein Katasterwert wegen Nichtbeachtung wesentlicher Tatsachen oder infolge unrichtiger Rechtsanwendung als unrichtig, wird er neu ermittelt.

<sup>4</sup> Beträgt die Änderung des neu ermittelten Katasterwertes gegenüber dem bisherigen Katasterwert mehr als fünf Prozent und mehr als 25 000 Franken, tritt dieser an die Stelle des bisherigen Katasterwertes.

<sup>5</sup> Die Eigentümerinnen und Eigentümer sowie die Einwohnergemeinden haben Änderungen der für die Bewertung massgebenden tatsächlichen Verhältnisse der Dienststelle Steuern kostenlos zu melden.

**§ 48d (neu)**

Mitwirkung bei der Ermittlung des Katasterwertes

<sup>1</sup> Die Amtsstellen des Kantons und der Gemeinden haben der Dienststelle Steuern des Kantons auf Verlangen Einsicht in sachdienliche Unterlagen zu gewähren. Sie können vom Regierungsrat verhalten werden, bestimmte von ihm bezeichnete Tatsachen von sich aus kostenlos zu melden.

<sup>2</sup> Die Grundbuchämter melden der Dienststelle Steuern des Kantons kostenlos alle eingetragenen Handänderungen und Änderungen von Grundstücksgrenzen sowie die Begründung und die Aufhebung von Baurechten, Stockwerkeigentum und selbständigem Miteigentum.

<sup>3</sup> Die Nachführungsgeometerinnen und -geometer haben der Dienststelle Steuern des Kantons auf Kosten des Auftraggebers oder der Auftraggeberin ein Doppel der Mutationspläne unter Angabe der Kulturart und ihrer Masse zuzustellen.

<sup>4</sup> Die Gebäudeversicherung Luzern stellt der Dienststelle Steuern des Kantons kostenlos die Unterlagen zur Ermittlung der Bauwerte zur Verfügung und meldet ihr die Neubauten und baulichen Veränderungen.

**§ 48e (neu)**

Anfechtung von Kataster- und Mietwerten

<sup>1</sup> Der Katasterwert und der Mietwert gemäss § 28 können im Steuerveranlagungsverfahren angefochten werden.

---

<sup>2</sup> [SR 211.412.11](#)

<sup>2</sup> Ändert die Veranlagungsbehörde den Kataster- oder den Mietwert ab, informiert die Dienststelle Steuern des Kantons den Eigentümer oder die Eigentümerin nach Rechtskraft der Veranlagung über die neue Bewertung.

<sup>3</sup> Soweit bundesrechtliche Schätzungen angefochten werden können, gelten die Bestimmungen über die Anfechtung von Veranlagungen sinngemäss. Einsprachebehörde ist die Dienststelle Steuern des Kantons.

#### **§ 49a (neu)**

Mitarbeiterbeteiligungen

<sup>1</sup> Mitarbeiterbeteiligungen nach § 24b Absatz 1 sind zum Verkehrswert einzusetzen. Allfällige Sperrfristen sind angemessen zu berücksichtigen.

<sup>2</sup> Mitarbeiterbeteiligungen nach den §§ 24b Absatz 3 und 24c sind bei Zuteilung ohne Steuerwert zu deklarieren.

#### **Titel nach § 259a (neu)**

4.3.10 Miet- und Katasterwerte

#### **§ 259c (neu)**

<sup>1</sup> Die Miet- und Katasterwerte nach bisherigem Recht bleiben bis zu einer Bewertung nach neuem Recht bestehen.

## **II.**

Einführungsgesetz zum Schweizerischen Zivilgesetzbuch (EGZGB) vom 20. November 2000<sup>3</sup> (Stand 1. Januar 2019) wird wie folgt geändert:

#### **§ 81 Abs. 1 (geändert)**

<sup>1</sup> Die in Artikel 618 ZGB und in den Artikeln 17, 18 und 21 BGG<sup>4</sup> vorgesehenen Schätzungen werden nach den Vorschriften des Steuergesetzes vom 22. November 1999<sup>5</sup> durchgeführt.

## **III.**

Gesetz über die amtliche Schätzung des unbeweglichen Vermögens (Schätzungsgesetz, SchG) vom 27. Juni 1961<sup>6</sup> (Stand 1. Juni 2015) wird aufgehoben.

## **IV.**

Der Regierungsrat bestimmt das Inkrafttreten der Änderung. Sie unterliegt dem fakultativen Referendum.

Luzern,

Im Namen des Kantonsrates

Die Präsidentin:

Der Staatsschreiber:

---

<sup>3</sup> SRL Nr. [200](#)

<sup>4</sup> SR [211.412.11](#)

<sup>5</sup> SRL Nr. [620](#)

<sup>6</sup> SRL Nr. [626](#)

**Verzeichnis der Beilagen**

- Anhang 1 Landwerte Ein-, Zwei- und Dreifamilienhäuser
- Anhang 2 Landwerte Stockwerkeigentumswohnungen je Ausnützungsklasse
- Anhang 3 Landwerte Gewerbe- und Industrieobjekte
- Anhang 4 Evaluationsbericht Nachweis Erhalt Steuersubstrat LuVal

## Anhang 1: Landwerte Ein-, Zwei- und Dreifamilienhäuser

Landwerte in Fr./m <sup>2</sup> Ein-, Zwei- und Dreifamilienhäuser										
Gemeinde	Landwertzonen									
	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
Adligenswil	810	730	650	570	490					
Aesch (LU)	560	500	440	380	320	260				
Alberswil	320	260	200	140						
Altbüron	380	330	280	230	180					
Altishofen	470	410	350	290	230					
Altwis	300	250	200	150						
Ballwil	580	510	440	370	300					
Beromünster	600	530	460	390	320	250	180			
Buchrain	760	690	620	550	480	410				
Büron	320	260	200	140						
Buttisholz	450	390	330	270	210					
Dagmersellen	500	440	380	320	260	200	140			
Dierikon	700	640	580	520	460	400				
Doppleschwand	300	250	200	150						
Ebersecken	300	250	200	150						
Ebikon	900	820	740	660	580	500				
Egolzwil	520	450	380	310	240					
Eich	1110	990	870	750	630	510				
Emmen	940	860	780	700	620	540				
Entlebuch	440	380	320	260	200					
Ermensee	430	370	310	250	190					
Eschenbach (LU)	790	710	630	550	470	390				
Escholzmatt-Marbach	240	190	140	90						
Ettiswil	330	270	210	150						
Fischbach	220	170	120							
Flühli	220	160	100							
Gettnau	420	370	320	270	220					
Geuensee	640	550	460	370	280					
Gisikon	790	710	630	550	470					
Greppen	1800	790	700	610	520	430				
Grossdietwil	270	210	150							
Grosswangen	480	420	360	300	240					
Hasle (LU)	300	240	180	120						
Hergiswil bei Willisau	320	260	200	140						
Hildisrieden	830	730	630	530	430					
Hitzkirch	660	590	520	450	380	310	240			
Hochdorf	700	630	560	490	420	350				
Hohenrain	750	670	590	510	430	350				
Honau	770	690	610	530	450					
Horw	2500	1800	1320	1210	1100	990	880			
Inwil	700	630	560	490	420	350				
Knutwil	730	630	530	430	330					
Kriens	940	840	740	640	540					
Luthern	230	170	110							
Luzern	2210	2010	1810	1610	1410	1210	1010	810	610	410
Malters	490	430	370	310	250					
Mauensee	600	520	440	360	280					
Meggen	2800	1620	1480	1340	1200	1060				
Meierskappel	1500	770	680	590	500	410				
Menznau	380	330	280	230	180					
Nebikon	370	310	250	190						
Neuenkirch	790	690	590	490	390					
Nottwil	860	770	680	590	500	410				
Oberkirch	720	650	580	510	440	370				
Pfaffnau	330	270	210	150						

Landwerte in Fr./m <sup>2</sup> Ein-, Zwei- und Dreifamilienhäuser										
Gemeinde	Landwertzonen									
	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
Rain	760	680	600	520	440	360				
Reiden	530	470	410	350	290	230	170			
Rickenbach (LU)	440	380	320	260	200					
Roggliwil	260	200	140							
Römerswil	660	590	520	450	380	310				
Romoos	160	90								
Root	680	600	520	440	360					
Rothenburg	890	810	730	650	570	490				
Ruswil	540	480	420	360	300	240				
Schenkon	890	810	730	650	570	490				
Schlierbach	320	270	220	170	120					
Schongau	440	380	320	260	200					
Schötz	560	490	420	350	280	210	140			
Schüpfheim	340	280	220	160						
Schwarzenberg	490	430	370	310	250					
Sempach	730	630	530	430	330					
Sursee	850	770	690	610	530	450				
Triengen	500	450	400	350	300	250	200			
Udligenswil	1100	970	840	710	580					
Ufhusen	320	260	200	140						
Vitznau	1600	1180	1020	860	700	540	380			
Wauwil	560	490	420	350	280					
Weggis	2000	1430	1270	1110	950	790	630			
Werthenstein	400	350	300	250	200					
Wikon	410	350	290	230						
Willisau	560	500	440	380	320	260				
Wolhusen	480	430	380	330	280	230				
Zell (LU)	320	260	200	140						

## Anhang 2: Landwerte Stockwerkeigentumswohnungen je Ausnützungsklasse

Landwerte in Fr./m <sup>2</sup> Stockwerkeigentumswohnungen Ausnützungsklasse 0.40										
Gemeinde	Landwertzonen									
	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
Adligenswil	990	890	790	690	590					
Aesch (LU)	680	610	530	460	390	310				
Alberswil	390	310	240	170						
Altbüron	460	400	340	280	220					
Altishofen	570	500	420	350	280					
Altwis	360	300	240	180						
Ballwil	700	620	530	450	360					
Beromünster	730	640	560	470	390	300	220			
Buchrain	930	840	750	670	580	500				
Büron	390	310	240	170						
Buttisholz	550	470	400	330	250					
Dagmersellen	610	530	460	390	310	240	170			
Dierikon	850	780	700	630	560	480				
Doppleschwand	360	300	240	180						
Ebersecken	360	300	240	180						
Ebikon	1100	1000	900	800	700	610				
Egolzwil	630	550	460	370	290					
Eich	1350	1210	1060	910	770	620				
Emmen	1150	1050	950	850	750	660				
Entlebuch	530	460	390	310	240					
Ermensee	520	450	370	300	230					
Eschenbach (LU)	960	860	770	670	570	470				
Escholzmatt-Marbach	290	230	170	110						
Ettiswil	400	330	250	180						
Fischbach	260	200	140							
Flühli	260	190	120							
Gettnau	510	450	390	330	260					
Geuensee	780	670	560	450	340					
Gisikon	960	860	770	670	570					
Greppen	1070	960	850	740	630	520				
Grossdietwil	330	250	180							
Grosswangen	580	510	440	360	290					
Hasle (LU)	360	290	220	140						
Hergiswil bei Willisau	390	310	240	170						
Hildisrieden	1010	890	770	640	520					
Hitzkirch	800	720	630	550	460	370	290			
Hochdorf	850	770	680	590	510	420				
Hohenrain	910	820	720	620	520	420				
Honau	940	840	740	640	550					
Horw	1880	1750	1610	1480	1340	1210	1070			
Inwil	850	770	680	590	510	420				
Knutwil	890	770	640	520	400					
Kriens	1150	1020	900	780	660					
Luthern	280	200	130							
Luzern	2700	2460	2210	1970	1720	1480	1230	990	740	500
Malters	590	520	450	370	300					
Mauensee	730	630	530	440	340					
Meggen	2150	1980	1810	1640	1460	1290				
Meierskappel	1050	940	830	720	610	500				
Menznaun	460	400	340	280	220					
Nebikon	450	370	300	230						
Neuenkirch	960	840	720	590	470					
Nottwil	1050	940	830	720	610	500				
Oberkirch	880	790	700	620	530	450				
Pfaffnau	400	330	250	180						

<b>Landwerte in Fr./m<sup>2</sup> Stockwerkeigentumswohnungen Ausnützungsklasse 0.40</b>										
Gemeinde	Landwertzonen									
	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
<b>Rain</b>	930	830	730	630	530	440				
<b>Reiden</b>	640	570	500	420	350	280	200			
<b>Rickenbach (LU)</b>	530	460	390	310	240					
<b>Roggliwil</b>	310	240	170							
<b>Römerswil</b>	800	720	630	550	460	370				
<b>Romoos</b>	190	110								
<b>Root</b>	830	730	630	530	440					
<b>Rothenburg</b>	1080	990	890	790	690	590				
<b>Ruswil</b>	660	580	510	440	360	290				
<b>Schenkon</b>	1080	990	890	790	690	590				
<b>Schlierbach</b>	390	330	260	200	140					
<b>Schongau</b>	530	460	390	310	240					
<b>Schötz</b>	680	590	510	420	340	250	170			
<b>Schüpfheim</b>	410	340	260	190						
<b>Schwarzenberg</b>	590	520	450	370	300					
<b>Sempach</b>	890	770	640	520	400					
<b>Sursee</b>	1040	940	840	740	640	550				
<b>Triengen</b>	610	550	480	420	360	300	240			
<b>Udligenswil</b>	1340	1180	1020	860	700					
<b>Ufhusen</b>	390	310	240	170						
<b>Vitznau</b>	1640	1440	1240	1050	850	660	460			
<b>Wauwil</b>	680	590	510	420	340					
<b>Weggis</b>	1940	1750	1550	1350	1160	960	770			
<b>Werthenstein</b>	480	420	360	300	240					
<b>Wikon</b>	500	420	350	280						
<b>Willisau</b>	680	610	530	460	390	310				
<b>Wolhusen</b>	580	520	460	400	340	280				
<b>Zell (LU)</b>	390	310	240	170						

Landwerte in Fr./m <sup>2</sup> Stockwerkeigentumswohnungen Ausnützungsklasse 0.60										
Gemeinde	Landwertzonen									
	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
Adligenswil	1260	1130	1010	880	760					
Aesch (LU)	870	780	680	590	490	400				
Alberswil	490	400	310	210						
Altbüron	590	510	430	350	280					
Altishofen	730	630	540	450	350					
Altwis	460	390	310	230						
Ballwil	900	790	680	570	460					
Beromünster	930	820	710	600	490	390	280			
Buchrain	1180	1070	960	850	740	630				
Büron	490	400	310	210						
Buttisholz	700	600	510	420	320					
Dagmersellen	780	680	590	490	400	310	210			
Dierikon	1090	990	900	810	710	620				
Doppleschwand	460	390	310	230						
Ebersecken	460	390	310	230						
Ebikon	1400	1270	1150	1020	900	780				
Egolzwil	810	700	590	480	370					
Eich	1730	1540	1350	1170	980	790				
Emmen	1460	1340	1210	1090	960	840				
Entlebuch	680	590	490	400	310					
Ermensee	670	570	480	390	290					
Eschenbach (LU)	1230	1100	980	850	730	600				
Escholzmatt-Marbach	370	290	210	140						
Ettiswil	510	420	320	230						
Fischbach	340	260	180							
Flühli	340	240	150							
Gettnau	650	570	490	420	340					
Geuensee	990	850	710	570	430					
Gisikon	1230	1100	980	850	730					
Greppen	1370	1230	1090	950	810	670				
Grossdietwil	420	320	230							
Grosswangen	740	650	560	460	370					
Hasle (LU)	460	370	280	180						
Hergiswil bei Willisau	490	400	310	210						
Hildisrieden	1290	1130	980	820	670					
Hitzkirch	1020	920	810	700	590	480	370			
Hochdorf	1090	980	870	760	650	540				
Hohenrain	1170	1040	920	790	670	540				
Honau	1200	1070	950	820	700					
Horw	2400	2230	2050	1880	1710	1540	1370			
Inwil	1090	980	870	760	650	540				
Knutwil	1130	980	820	670	510					
Kriens	1460	1310	1150	990	840					
Luthern	350	260	170							
Luzern	3440	3130	2820	2510	2200	1880	1570	1260	950	630
Malters	760	670	570	480	390					
Mauensee	930	810	680	560	430					
Meggen	2740	2520	2300	2090	1870	1650				
Meierskappel	1340	1200	1060	920	780	630				
Menzna	590	510	430	350	280					
Nebikon	570	480	390	290						
Neuenkirch	1230	1070	920	760	600					
Nottwil	1340	1200	1060	920	780	630				
Oberkirch	1120	1010	900	790	680	570				
Pfaffnau	510	420	320	230						

<b>Landwerte in Fr./m<sup>2</sup> Stockwerkeigentumswohnungen Ausnützungsklasse 0.60</b>										
Gemeinde	Landwertzonen									
	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
Rain	1180	1060	930	810	680	560				
Reiden	820	730	630	540	450	350	260			
Rickenbach (LU)	680	590	490	400	310					
Roggliwil	400	310	210							
Römerswil	1020	920	810	700	590	480				
Romoos	240	140								
Root	1060	930	810	680	560					
Rothenburg	1380	1260	1130	1010	880	760				
Ruswil	840	740	650	560	460	370				
Schenkon	1380	1260	1130	1010	880	760				
Schlierbach	490	420	340	260	180					
Schongau	680	590	490	400	310					
Schötz	870	760	650	540	430	320	210			
Schüpfheim	530	430	340	240						
Schwarzenberg	760	670	570	480	390					
Sempach	1130	980	820	670	510					
Sursee	1320	1200	1070	950	820	700				
Triengen	780	700	620	540	460	390	310			
Udligenswil	1710	1510	1310	1100	900					
Ufhusen	490	400	310	210						
Vitznau	2090	1840	1590	1340	1090	840	590			
Wauwil	870	760	650	540	430					
Weggis	2480	2230	1980	1730	1480	1230	980			
Werthenstein	620	540	460	390	310					
Wikon	630	540	450	350						
Willisau	870	780	680	590	490	400				
Wolhusen	740	670	590	510	430	350				
Zell (LU)	490	400	310	210						

Landwerte in Fr./m <sup>2</sup> Stockwerkeigentumswohnungen Ausnützungsklasse 0.80										
Gemeinde	Landwertzonen									
	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
Adligenswil	1430	1290	1140	1000	860					
Aesch (LU)	990	880	770	670	560	450				
Alberswil	560	450	350	240						
Altbüron	670	580	490	400	310					
Altishofen	830	720	610	510	400					
Altwis	530	440	350	260						
Ballwil	1020	900	770	650	530					
Beromünster	1060	930	810	680	560	440	310			
Buchrain	1340	1220	1090	970	840	720				
Büron	560	450	350	240						
Buttisholz	790	680	580	470	370					
Dagmersellen	880	770	670	560	450	350	240			
Dierikon	1230	1130	1020	910	810	700				
Doppleschwand	530	440	350	260						
Ebersecken	530	440	350	260						
Ebikon	1590	1450	1300	1160	1020	880				
Egolzwil	910	790	670	540	420					
Eich	1960	1750	1530	1320	1110	900				
Emmen	1660	1520	1370	1230	1090	950				
Entlebuch	770	670	560	450	350					
Ermensee	760	650	540	440	330					
Eschenbach (LU)	1390	1250	1110	970	830	680				
Escholzmatt-Marbach	420	330	240	150						
Ettiswil	580	470	370	260						
Fischbach	380	300	210							
Flühli	380	280	170							
Gettnau	740	650	560	470	380					
Geuensee	1130	970	810	650	490					
Gisikon	1390	1250	1110	970	830					
Greppen	1550	1390	1230	1070	910	760				
Grossdietwil	470	370	260							
Grosswangen	840	740	630	530	420					
Hasle (LU)	530	420	310	210						
Hergiswil bei Willisau	560	450	350	240						
Hildisrieden	1460	1290	1110	930	760					
Hitzkirch	1160	1040	910	790	670	540	420			
Hochdorf	1230	1110	990	860	740	610				
Hohenrain	1320	1180	1040	900	760	610				
Honau	1360	1220	1070	930	790					
Horw	2720	2520	2330	2140	1940	1750	1550			
Inwil	1230	1110	990	860	740	610				
Knutwil	1290	1110	930	760	580					
Kriens	1660	1480	1300	1130	950					
Luthern	400	300	190							
Luzern	3900	3550	3200	2840	2490	2140	1780	1430	1070	720
Malters	860	760	650	540	440					
Mauensee	1060	910	770	630	490					
Meggen	3110	2860	2610	2370	2120	1870				
Meierskappel	1520	1360	1200	1040	880	720				
Menznaun	670	580	490	400	310					
Nebikon	650	540	440	330						
Neuenkirch	1390	1220	1040	860	680					
Nottwil	1520	1360	1200	1040	880	720				
Oberkirch	1270	1140	1020	900	770	650				
Pfaffnau	580	470	370	260						

<b>Landwerte in Fr./m<sup>2</sup> Stockwerkeigentumswohnungen Ausnützungsklasse 0.80</b>										
Gemeinde	Landwertzonen									
	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
Rain	1340	1200	1060	910	770	630				
Reiden	930	830	720	610	510	400	300			
Rickenbach (LU)	770	670	560	450	350					
Roggliwil	450	350	240							
Römerswil	1160	1040	910	790	670	540				
Romoos	280	150								
Root	1200	1060	910	770	630					
Rothenburg	1570	1430	1290	1140	1000	860				
Ruswil	950	840	740	630	530	420				
Schenkon	1570	1430	1290	1140	1000	860				
Schlierbach	560	470	380	300	210					
Schongau	770	670	560	450	350					
Schötz	990	860	740	610	490	370	240			
Schüpfheim	600	490	380	280						
Schwarzenberg	860	760	650	540	440					
Sempach	1290	1110	930	760	580					
Sursee	1500	1360	1220	1070	930	790				
Triengen	880	790	700	610	530	440	350			
Udligenswil	1940	1710	1480	1250	1020					
Ufhusen	560	450	350	240						
Vitznau	2370	2080	1800	1520	1230	950	670			
Wauwil	990	860	740	610	490					
Weggis	2810	2520	2240	1960	1680	1390	1110			
Werthenstein	700	610	530	440	350					
Wikon	720	610	510	400						
Willisau	990	880	770	670	560	450				
Wolhusen	840	760	670	580	490	400				
Zell (LU)	560	450	350	240						

Landwerte in Fr./m <sup>2</sup> Stockwerkeigentumswohnungen Ausnutzungsstufe 1.00										
Gemeinde	Landwertzonen									
	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
Adligenswil	1520	1370	1220	1070	920					
Aesch (LU)	1050	930	820	710	600	480				
Alberswil	600	480	370	260						
Altbüron	710	620	520	430	330					
Altishofen	880	770	650	540	430					
Altwis	560	460	370	280						
Ballwil	1080	950	820	690	560					
Beromünster	1120	990	860	730	600	460	330			
Buchrain	1420	1290	1160	1030	900	770				
Büron	600	480	370	260						
Buttisholz	840	730	620	500	390					
Dagmersellen	930	820	710	600	480	370	260			
Dierikon	1310	1200	1080	970	860	750				
Doppleschwand	560	460	370	280						
Ebersecken	560	460	370	280						
Ebikon	1690	1540	1390	1240	1080	930				
Egolzwil	970	840	710	580	450					
Eich	2080	1860	1630	1400	1180	950				
Emmen	1760	1610	1460	1310	1160	1010				
Entlebuch	820	710	600	480	370					
Ermensee	800	690	580	460	350					
Eschenbach (LU)	1480	1330	1180	1030	880	730				
Escholzmatt-Marbach	450	350	260	160						
Ettiswil	620	500	390	280						
Fischbach	410	310	220							
Flühli	410	300	180							
Gettnau	780	690	600	500	410					
Geuensee	1200	1030	860	690	520					
Gisikon	1480	1330	1180	1030	880					
Greppen	1650	1480	1310	1140	970	800				
Grossdietwil	500	390	280							
Grosswangen	900	780	670	560	450					
Hasle (LU)	560	450	330	220						
Hergiswil bei Willisau	600	480	370	260						
Hildisrieden	1550	1370	1180	990	800					
Hitzkirch	1240	1100	970	840	710	580	450			
Hochdorf	1310	1180	1050	920	780	650				
Hohenrain	1400	1250	1100	950	800	650				
Honau	1440	1290	1140	990	840					
Horw	2890	2680	2480	2270	2060	1860	1650			
Inwil	1310	1180	1050	920	780	650				
Knutwil	1370	1180	990	800	620					
Kriens	1760	1570	1390	1200	1010					
Luthern	430	310	200							
Luzern	4150	3770	3400	3020	2640	2270	1890	1520	1140	770
Malters	920	800	690	580	460					
Mauensee	1120	970	820	670	520					
Meggen	3300	3040	2780	2510	2250	1990				
Meierskappel	1610	1440	1270	1100	930	770				
Menznaun	710	620	520	430	330					
Nebikon	690	580	460	350						
Neuenkirch	1480	1290	1100	920	730					
Nottwil	1610	1440	1270	1100	930	770				
Oberkirch	1350	1220	1080	950	820	690				
Pfaffnau	620	500	390	280						

Landwerte in Fr./m <sup>2</sup> Stockwerkeigentumswohnungen Ausnutzungsklasse 1.00										
Gemeinde	Landwertzonen									
	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
Rain	1420	1270	1120	970	820	670				
Reiden	990	880	770	650	540	430	310			
Rickenbach (LU)	820	710	600	480	370					
Roggliwil	480	370	260							
Römerswil	1240	1100	970	840	710	580				
Romoos	300	160								
Root	1270	1120	970	820	670					
Rothenburg	1670	1520	1370	1220	1070	920				
Ruswil	1010	900	780	670	560	450				
Schenkon	1670	1520	1370	1220	1070	920				
Schlierbach	600	500	410	310	220					
Schongau	820	710	600	480	370					
Schötz	1050	920	780	650	520	390	260			
Schüpfheim	630	520	410	300						
Schwarzenberg	920	800	690	580	460					
Sempach	1370	1180	990	800	620					
Sursee	1590	1440	1290	1140	990	840				
Triengen	930	840	750	650	560	460	370			
Udligenswil	2060	1820	1570	1330	1080					
Ufhusen	600	480	370	260						
Vitznau	2510	2210	1910	1610	1310	1010	710			
Wauwil	1050	920	780	650	520					
Weggis	2980	2680	2380	2080	1780	1480	1180			
Werthenstein	750	650	560	460	370					
Wikon	770	650	540	430						
Willisau	1050	930	820	710	600	480				
Wolhusen	900	800	710	620	520	430				
Zell (LU)	600	480	370	260						

### Anhang 3: Landwerte Gewerbe- und Industrieobjekte

Landwerte in Fr./m <sup>2</sup> Gewerbe- und Industrieobjekte		
Gemeinde	Landwert	Bemerkungen
Adligenswil	300	
Aesch (LU)	200	
Alberswil	150	
Altbüron	125	
Altishofen	200	
Altwis	175	
Ballwil	250	
Beromünster	125-175	Beromünster (175), Neudorf (175), Gunzwil (175), Schwarzenbach (125)
Buchrain	400	
Büron	175	
Buttisholz	175	
Dagmersellen	100-200	Dagmersellen (200), Uffikon (175), Buchs (100)
Dierikon	400	
Doppleschwand	135	
Ebersecken	75	
Ebikon	400	
Egolzwil	175	
Eich	450	
Emmen	300	
Entlebuch	150	
Ermensee	150	
Eschenbach (LU)	300	
Escholzmatt-Marbach	75-100	Escholzmatt (100), Marbach (75)
Ettiswil	125-175	Ettiswil (175), Kottwil (125)
Fischbach	100	
Flühli	75	
Gettnau	125	
Geuensee	200	
Gisikon	300	
Greppen	300	
Grossdietwil	100	
Grosswangen	150	
Hasle (LU)	150	
Hergiswil bei Willisau	100	
Hildisrieden	175	
Hitzkirch	75-200	Hitzkirch (200), Gelfingen (200), Mosen (175), Sulz (150), Müswangen (150), Hämikon (150), Retschwil (75)
Hochdorf	300	
Hohenrain	150-175	Hohenrain (200), Lieli (150)
Honau	300	
Horw	400	
Inwil	400	
Knutwil	200	
Kriens	300-600	Kriens Ost (600), Kriens West (300)
Luthern	75	
Luzern	400-600	Luzern (600), Littau (400)
Malters	250	
Mauensee	100	
Meggen	300	

<b>Landwerte in Fr./m<sup>2</sup> Gewerbe- und Industrieobjekte</b>		
<b>Gemeinde</b>	<b>Landwert</b>	<b>Bemerkungen</b>
<b>Meierskappel</b>	200	
<b>Menznau</b>	125	
<b>Nebikon</b>	175	
<b>Neuenkirch</b>	300	
<b>Nottwil</b>	300	
<b>Oberkirch</b>	300	
<b>Pfaffnau</b>	125	
<b>Rain</b>	400	
<b>Reiden</b>	150-200	Reiden (250), Langnau (250), Richenthal (150)
<b>Rickenbach (LU)</b>	200	
<b>Roggliswil</b>	125	
<b>Römerswil</b>	75-200	Römerswil (200), Herlisberg (75)
<b>Romoos</b>	75	
<b>Root</b>	350	
<b>Rothenburg</b>	400	
<b>Ruswil</b>	250	
<b>Schenkon</b>	250	
<b>Schlierbach</b>	125	
<b>Schongau</b>	150	
<b>Schötz</b>	75-175	Schötz (175), Ohmstal (75)
<b>Schüpfheim</b>	150	
<b>Schwarzenberg</b>	175	
<b>Sempach</b>	350	
<b>Sursee</b>	300-400	Sursee Ost (400), Sursee West (300)
<b>Triengen</b>	75-200	Winikon (200), Triengen (175), Wilihof (125), Kulmerau (75)
<b>Udligenswil</b>	300	
<b>Ufhusen</b>	100	
<b>Vitznau</b>	300	
<b>Wauwil</b>	125	
<b>Weggis</b>	300	
<b>Werthenstein</b>	150	
<b>Wikon</b>	225	
<b>Willisau</b>	250	
<b>Wolhusen</b>	150	
<b>Zell (LU)</b>	150	

## **Anhang 4: Evaluationsbericht Nachweis Erhalt Steuersubstrat LuVal**



---

**Dienststelle Steuern**

Immobilienbewertung  
Buobenmatt 1, Postfach 3464  
6002 Luzern  
[www.steuern.lu.ch](http://www.steuern.lu.ch)

DM 107506429

# **Evaluationsbericht Nachweis Erhalt Steuersubstrat LuVal**

## **Vereinfachung Schatzungswesen**

Version 1.05

9. Januar 2019

## Änderungskontrolle

Version	Datum	Ausführende Stelle	Bemerkungen/Art der Änderung
0.10	08.06.2018	R. Leuenberger	Erstellung Grundfassung
0.50	28.06.2018	R. Leuenberger	Fertigstellung Ausgangslage, Konzeption und Durchführung
0.60	05.07.2018	R. Leuenberger S. Kaspar	Fertigstellung Schätzungsmethode und Ergebnisse
0.80	06.07.2018	R. Leuenberger	Fertigstellung Diskussion und Fazit
0.85	12.07.2018	B. Elmiger, S. Kaspar, M. Marchello, R. Leuenberger	Überarbeitung und Schlusskorrektur
1.05	09.01.2019	R. Leuenberger	Präzisierung, div. Korrekturen Rechtschreibung und kosmetische Anpassung der Grafiken

## Prüfung

Version	Prüfdatum	Prüfende Stelle/n	Bemerkungen
0.90	12.07.2018	B. Elmiger, S. Kaspar, M. Marchello, R. Leuenberger	Schlusskorrektur
1.00	19.07.2018	Projektausschuss	

## Freigabe

Version	Freigabe-Datum	Freigebende Stelle/n	Bemerkungen
1.00	19.07.2018	Projektausschuss	

## Weitere Dokumente

Version	Freigabe-Datum	Dokumentenreferenz	Bemerkungen
1.00	09.03.2017	DM 91775770	LuVal Projektauftrag OE 17
1.00	30.05.2017	DM 97545657	RRB LuVal - Vereinfachung Schatzungswesen
1.00	-	DM 101771245	LuVal Schätzungsmethode Grobkonzept
1.10	05.03.2018	DM 98851651	LuVal Organisationskonzept
0.70	-	DM 102398242	Konzept Nachweis Steuersubstrat
-	-	DM 103546125	Technische Dokumentation der Auswertung

## Management Summary

### Auftrag und Konzeption

Im Projektauftrag des Regierungsrates wurde als übergeordnetes Ziel die steuerneutrale Umsetzung der neuen Schatzungsmethode (Erhalt des Steuersubstrats) vorgegeben. Ob die Anwendung der neuen Schatzungsmethode zum Erhalt des Steuersubstrats führt, wurde anhand einer Auswertung geprüft. Steuersubstrat im Kontext des Schatzungswesens bildet die Summe aller Katasterwerte (als Basis für die Vermögensteuer) beziehungsweise die Summe aller Mietwerte (als Basis für die Einkommenssteuer). Bei der Auswertung wurde die neue Schatzungsmethode auf eine ausgewählte Anzahl von Grundstücken angewendet und die resultierenden Kataster- und Mietwerte mit den aktuell gültigen verglichen.

Für die Vergleichsrechnungen wurde aus der Gesamtheit eine Auswahl von rund 17'700 nichtlandwirtschaftlichen Grundstücken getroffen. Diese beinhaltete alle Wohn- und Geschäftsobjekte (Einfamilienhäuser, Stockwerkeigentumswohnungen, Mehrfamilien- und Geschäftshäuser), die seit dem 1. Januar 2014 neu bewertet wurden. Bei älteren Katasterschätzungen lässt sich der mit neuer Schatzungsmethode ermittelte Kataster- und Mietwert nicht direkt mit den bestehenden Werten vergleichen. Die Beschränkung auf Wohn- und Geschäftsobjekte ist darin begründet, dass bei diesen Objekten die Höhe des Katasterwerts einen direkten Einfluss auf die Steuereinnahmen des Kantons hat. Gewerbeobjekte stehen meist im Eigentum von juristischen Personen und werden in den meisten Fällen zum vom Katasterwert unabhängigen Buchwert versteuert.

Anhand der neu definierten Schatzungsmethode wurden für die ausgewählten Grundstücke der theoretische Kataster- und Mietwert ermittelt. Die Summe der daraus resultierenden Kataster- und Mietwerte wurde mit der Summe der bestehenden Werte verglichen um die Veränderung des Steuersubstrats zu ermitteln. Die Auswertungen lassen zusätzlich eine Verifizierung der Bestandteile der standardisierten Bewertung zu, so beispielsweise des Mietwertansatzes und der Landwerte. Die Auswertung wurde konzeptionell von LUSTAT begleitet.

### Ergebnisse

Die Auswertung wurde für Ein- bis Dreifamilienhäuser, Stockwerkeigentumswohnungen und Wohn- und Geschäftshäuser aufgrund der unterschiedlichen Berechnungsarten je gesondert vorgenommen und anschliessend zusammengeführt. Die Gesamtsumme der jeweils gültigen Katasterwerte der untersuchten Grundstücke beträgt CHF 14.259 Mia. Durch die automatisierte (formelmässig) angewandte neue Schatzungsmethode resultiert für dieselben Grundstücke ein Gesamtkatasterwert von CHF 14.593 Mia. Dies entspricht einer prozentualen Zunahme von 2,34 %.

Für die in der Regel selbstbewohnten Ein- bis Dreifamilienhäuser und Stockwerkeigentumswohnungen wurde nebst dem Katasterwert auch der Mietwert erhoben und verglichen. Die Summe der für das Steuerjahr 2018 indexierten Mietwerte der bisherigen Bewertungen beträgt CHF 434.8 Mio. Der durch den neuen Mietwertansatz erhobene Mietwert für dieselben Grundstücke beträgt in der Summe CHF 427.3 Mio., was einer Abnahme von 1,71 % entspricht.

Untersucht wurde nebst der Gesamtabweichung des Steuersubstrats auch die Abweichung bezogen auf die einzelnen Objekte. Die Gegenüberstellung des nach neuer Schatzungsmethode ermittelten Katasterwerts führte in rund einem Fünftel aller Fälle zu einem um 10 % tieferen Katasterwert, in rund einem Drittel zu einem um mindestens 10 % höheren Wert und in rund der Hälfte aller Fälle zu einem Katasterwert, der um weniger als 10 % vom alten Katasterwert abweicht.

Bezüglich Mietwert führte die neue Schätzungsmethode in rund einem Viertel aller Fälle zu einem um mindestens 10 % kleineren Wert, ebenfalls in rund einem Viertel zu einem um mindestens 10 % höheren Wert und in rund der Hälfte der Fälle zu einem Mietwert der um weniger als 10 % vom alten Mietwert abweicht.

Die Ursachen für die teils erheblichen Abweichungen in den Einzelfällen lassen sich in zwei verschiedene Kategorien teilen:

1. Sachverhalte, die in der automatisierten Berechnung für diese Auswertung aus technischen Gründen nicht berücksichtigt werden konnten, die aber bei der Einführung der neuen Schätzungsmethode für die Einzelfälle korrigiert werden können.

Dabei handelt es sich einerseits um Grundstücke die aufgrund örtlicher Gegebenheiten nicht automatisiert bewertet werden können, beispielsweise Grundstücke mit grossen Wald- oder Strassenanteilen, Abbruchobjekte oder Luxusobjekte. Bei diesen Grundstücken könnte es notwendig werden, eine andere anerkannte Schätzungsmethode anzuwenden oder allenfalls sogar einen Augenschein vorzunehmen. Andererseits gibt es Grundstücke, bei denen aus verschiedenen Gründen nicht die richtigen (Vergleichs-)Daten verwendet wurden, beispielsweise bei einem Gebäude, das auf mehreren Grundstücken steht. Bei diesen Grundstücken wird es nötig sein, bei der erstmaligen neuen Bewertung die Stammdaten anzupassen bzw. zu korrigieren.

2. Abweichungen, die durch die neue Schätzungsmethode begründet sind und bei einer neuen Bewertung effektiv zu einem abweichenden Katasterwert für die betroffene Eigentümerschaft führen wird.

Dabei handelt es sich insbesondere um Grundstücke, bei denen der Landwert pro m<sup>2</sup> vom bisher verwendeten erheblich abweicht. Zu begründen ist dies in der veränderten Erhebungsmethode. Ein weiterer möglicher Grund sind falsche Wertquoten bei Stockwerkeigentumswohnungen oder falsch erfasste Gebäudeversicherungswerte, die in der bisherigen Schätzungsmethode in jedem Fall manuell korrigiert wurden. Dies ist in der neuen Schätzungsmethode nur noch in Ausnahmefällen vorgesehen.

## **Diskussion und Fazit**

Betragsmässig und auch prozentual ist die Erhöhung der Summe bei den Katasterwerten grösser als die Verminderung der Summe bei den Mietwerten. Jedoch sind die Auswirkungen auf die Steuerertragsfähigkeit bei den der Einkommenssteuer unterliegenden Mietwerten höher, als bei den für die Vermögenssteuer relevanten Katasterwerten. Inwiefern sich die leichte Erhöhung der Katasterwerte und die leichte Verminderung der Mietwerte bezüglich Steuereinnahmen wieder ausgleichen, kann nicht ohne weiteres ermittelt werden (z.B. wegen individueller Hypothekarbelastungen der Eigentümer).

Aufgrund der geringen prozentualen Abweichung des Steuersubstrats insgesamt, kann jedoch die steuerneutrale Umsetzung der neuen Schätzungsmethode grundsätzlich bestätigt werden.

Folgende Annahmen und Vorbehalte liegen der Auswertung zugrunde und müssen bei der Beurteilung des Gesamtergebnisses berücksichtigt werden:

- Die Auswertung basiert auf der Annahme, dass bei Mehrfamilienhäusern der für die bisherige Katasterschätzung vor Ort erhobene Mietwert (selbstgenutzter Anteil) in der Summe dem neu pauschal festgesetzten entspricht.

- Verzerrungen der Ergebnisse durch fehlende/falsche Daten aus der bestehenden Bewertungssoftware GemDat sind nicht ausgeschlossen.
- Bei der Auswertung konnte die im Grobkonzept vorgesehene pauschale Korrektur der Katasterwerte von Grundstücken mit einer zeitnahen Handänderung nicht berücksichtigt werden.

Weiter führte die Auswertung zu folgender Erkenntnis:

- Für einige Grundstücke führt die automatisierte neue Schätzungsmethode nicht zu vertretbaren Ergebnissen. Dies legitimiert die im Grobkonzept Schätzungsmethode vorgesehene Möglichkeit, Bewertungsbestandteile zu korrigieren oder eine anerkannte, alternative Schätzungsmethode anzuwenden.

## Inhalt

1 Zweck des Dokuments .....	7
2 Ausgangslage und Zielsetzung .....	7
3 Konzeption .....	7
3.1 Allgemein .....	7
3.2 Definition der Zielgrössen .....	8
3.3 Definition der Grundgesamtheit.....	8
4 Schätzungsmethode.....	8
4.1 Ein-, Zwei- und Dreifamilienhäuser .....	8
4.1.1 Berechnung Katasterwert .....	9
4.1.2 Berechnung Mietwert.....	9
4.2 Stockwerkeigentumswohnungen.....	9
4.2.1 Berechnung Katasterwert .....	10
4.2.2 Berechnung Mietwert.....	10
4.3 Mehrfamilien- und Geschäftshäuser.....	11
5 Durchführung.....	11
5.1 Datenerhebung .....	11
5.2 Datenbereinigung.....	12
5.3 Beurteilung der Datenqualität.....	12
5.4 Durchführung Auswertung .....	12
6 Ergebnisse .....	13
6.1 Ein-, Zwei- und Dreifamilienhäuser .....	13
6.1.1 Festlegung Parameter .....	13
6.1.2 Ausschluss statistischer Ausreisser .....	15
6.1.3 Steuersubstrat .....	15
6.1.4 Streuung.....	16
6.1.5 Fazit .....	18
6.2 Stockwerkeigentumswohnungen.....	19
6.2.1 Festlegung Parameter .....	19
6.2.2 Ausschluss statistischer Ausreisser .....	20
6.2.3 Steuersubstrat .....	20
6.2.4 Streuung.....	20
6.2.5 Fazit .....	22
6.3 Mehrfamilien- und Geschäftshäuser.....	23
6.3.1 Festlegung Parameter .....	23
6.3.2 Ausschluss statistischer Ausreisser .....	24
6.3.3 Steuersubstrat.....	24
6.3.4 Streuung.....	24
6.3.5 Fazit .....	25
7 Zusammenzug der Ergebnisse .....	26
8 Diskussion und Fazit .....	28

## 1 Zweck des Dokuments

Der vorliegende Evaluationsbericht dokumentiert (ab Kap. 3) und evaluiert (ab Kap. 6) die Auswertung zur Erbringung des Nachweises zum Erhalt des Steuersubstrats im Rahmen des Projekts LuVal.

## 2 Ausgangslage und Zielsetzung

Im Rahmen des Projekts LuVal soll die Schätzungsmethode für nichtlandwirtschaftliche Katasterschätzungen vereinfacht werden. Als übergeordnetes Ziel wurde dabei der Erhalt des Steuersubstrats bzw. die steuerneutrale Umsetzung der Revision (in der Gesamtheit der Objekte) vorgegeben (Siehe Projektauftrag "LuVal" und RRB "Vereinfachung Schatzungswesen"). Die Berechnungen zum Nachweis des Erhalts des Steuersubstrats hatten somit zum Ziel, die neukonzipierte Schätzungsmethode zu validieren und nachzuweisen, dass mit der neuen Schätzungsmethode der Erhalt des Steuersubstrats sichergestellt wird. Die Ergebnisse der Nachweisberechnungen dienen zudem als Entscheidungsgrundlage im politischen Prozess.

## 3 Konzeption

Die nachstehenden Ausführungen sind eine Zusammenfassung und dienen dem Verständnis dieses Evaluationsberichts.

### 3.1 Allgemein

Das Steuersubstrat im Kontext des Schatzungswesens ist die Summe aller Katasterwerte (Steuerbares Vermögen) bzw. die Summe aller Mietwerte (Steuerbares Einkommen). In der Folge wird für den Nachweis des Erhalts des Steuersubstrats die Summe aller Katasterwerte und die Summe aller Mietwerte der mit der alten Schätzungsmethode bewerteten Grundstücke, mit der Summe derjenigen der neuen Schätzungsmethode verglichen.

Weiter wurde in der Zielsetzung auch die gleiche steuerliche Ergiebigkeit vorgegeben. Dies würde bedeuten, dass mit der Festsetzung der Kataster- und Mietwerte vor und nach Einführung der neuen Schätzungsmethode die gleichen Steuererträge (Vermögens- und Einkommenssteuer) resultieren. Dieser Nachweis kann im Rahmen dieser Auswertungen nicht mit völliger Gewissheit erbracht werden, da hier zusätzlich zur Höhe der Kataster- und Mietwerte auch die persönlichen Steuerdaten der Steuerpflichtigen erhoben werden müssten. Bei der Auswertung wurde angenommen, dass die Entwicklung des Steuersubstrats mit der Entwicklung der Steuererträge einhergeht. Dieser Tatsache wurde bei der Auswahl der untersuchten Grundstücke insofern Rechnung getragen, als dass nur Objekte in die Auswertung miteinbezogen wurden, die mutmasslich Steuererträge generieren (vgl. Kap. 3.3). Die Auswertung wurde konzeptionell von LUSTAT begleitet.

## 3.2 Definition der Zielgrössen

Untersucht wurden sowohl die prozentuale Abweichung der Gesamtsumme (Mietwert und Katasterwert), wie auch die Streuung bezogen auf die einzelnen Grundstücke. Die Streuung wird bei der Auswertung anhand einer Häufigkeitsverteilung (bezogen auf die relative Abweichung) gemessen und dargestellt. Auf eine vorgängige Fixierung der Zielgrössen wurde verzichtet.

## 3.3 Definition der Grundgesamtheit

Die untersuchten Grundstücke wurden zeitlich und objektspezifisch eingegrenzt. Einerseits wurden nur Grundstücke in die Auswertung miteinbezogen, die nach dem 1. Januar 2014 bewertet wurden. Zu diesem Zeitpunkt wurden neue Landrichtwerte für alle Katasterschätzungen eingesetzt und daher sind die älteren Schätzungen (welche auf älteren Landrichtwerten basierten) nicht mit Schätzungen nach neuer Methode vergleichbar. Andererseits wurde die Auswertung auf folgende Objektkategorien beschränkt, da diese für die steuerliche Ergiebigkeit am einträglichsten sind.

- Einfamilienhäuser (EFH)
- Stockwerkeigentumseinheiten (StWE)
- Mehrfamilienhäuser (MFH)
- Wohn- und Geschäftshäuser (WG)

Landwirtschaftliche Grundstücke sind von der Änderung der Schätzungsmethode nicht betroffen. Liegenschaften des Kantons und der Gemeinden, welche öffentlichen Zwecken dienen, haben in der Regel keine Bewertung. Industrie- und Gewerbeobjekte sind mehrheitlich im Eigentum von juristischen Personen und die Auswirkungen auf die Steuererträge sind vernachlässigbar. Deshalb werden diese in der Auswertung nicht berücksichtigt.

Aus den Ausführungen im Grobkonzept zur neuen Schätzungsmethode ist ersichtlich, dass die neue Schätzungsmethode nicht für alle Grundstücke angewendet werden kann. Bei der Auswertung wurden daher Grundstücke mit massiver Abweichung zwischen dem aktuell gültigen und dem nach neuer Methode ermittelten Katasterwert von der Auswertung ausgeschlossen. Dies betrifft einerseits Grundstücke mit mutmasslich falschen Datengrundlagen oder bei identifizierbaren Spezialfällen (z.B. Grundstücke mit grosser Landfläche). Das Vorgehen dazu ist im Kap. 5 Durchführung dokumentiert. Für die verbleibenden Grundstücke wurde eine Vollerhebung durchgeführt.

## 4 Schätzungsmethode

Die nachstehenden Ausführungen sind eine Zusammenfassung und dienen dem Verständnis dieses Evaluationsberichts. Details der neuen Schätzungsmethode sind im Grobkonzept Schätzungsmethode und in der Vernehmlassungsbotschaft zur Vereinfachung des Schatzungswesens zu finden.

### 4.1 Ein-, Zwei- und Dreifamilienhäuser

Bei Ein-, Zwei- und Dreifamilienhäusern wird der Katasterwert nach neuer Schätzungsmethode nach dem Realwert ermittelt. Dieser setzt sich aus dem Zeitbauwert und dem Landwert zusammen. Nachfolgend ist der formelmässige Aufbau der automatisierten Berechnung für die Nachweisberechnungen skizziert.

#### 4.1.1 Berechnung Katasterwert

+ Versicherungswert der Gebäudeversicherung für Gebäude 1 <sup>1</sup>	
- Altersentwertung (2018 - Baujahr Gebäude 1) x 1 % (max. 30 %)	= Zeitbauwert Gebäude 1
+ Versicherungswert der Gebäudeversicherung für Gebäude 2 (z.B. Garage; sofern vorhanden)	
- Altersentwertung (2018 - Baujahr Gebäude 2) x 1 % (max. 30 %)	= Zeitbauwert Gebäude 2
+ Versicherungswert der Gebäudeversicherung für Gebäude 3 (sofern vorhanden)	
- Altersentwertung (2018 - Baujahr Gebäude 3) x 1 % (max. 30 %)	= Zeitbauwert Gebäude 3
	+ Zeitbauwert
<i>Optimale Ausnutzung (Landbedarf* +/- 20 % der Grundstückfläche)</i>	
+ Grundstückgrösse x Landwert pro m <sup>2</sup> (Abhängig von Gemeinde und Landwertzone)	= Landwert
<i>Alternativ: unternutztes Grundstück (Landbedarf* &lt;80 % der Grundstückfläche)</i>	
+ Landbedarf x Landwert pro m <sup>2</sup>	
+ Mehrfläche x Landwert pro m <sup>2</sup> x 1/3	
<i>Alternativ: übernutztes Grundstück (Landbedarf* &gt;120 % der Grundstückfläche)</i>	
+ Grundstückgrösse x Landwert pro m <sup>2</sup>	
+ Minderfläche x Landwert pro m <sup>2</sup> x 2/3	+ Landwert
	= Realwert = Katasterwert

\* Berechnung Landbedarf:

Nettonutzfläche in m<sup>2</sup> x 0.95 = anrechenbare Geschossfläche aGF

anrechenbare Geschossfläche aGF / Ausnützungsziffer AZ = massgebender Landbedarf in m<sup>2</sup>

(in Gemeinden, welche anstelle der Ausnützungsziffer AZ, die Überbauungsziffer ÜZ verwenden, wird die ÜZ in eine theoretische AZ umgerechnet. Die Vorgaben dazu stellt die Dienststelle Raum und Wirtschaft zur Verfügung)

#### 4.1.2 Berechnung Mietwert

Katasterwert x gewichteter Ø-Mietwertansatz	Mietwert
	= Mietwert

#### 4.2 Stockwerkeigentumswohnungen

Bei Stockwerkeigentumswohnungen wird nach neuer Schätzungsmethode der Katasterwert ebenfalls nach dem Realwert bestimmt. Dieser setzt sich aus dem Zeitbauwert und dem Landwert zusammen, wobei der Wert für das Stammgrundstück festgesetzt wird und für die Berechnung der Stockwerkgrundstücke nach Wertquote gemäss Grundbucheintrag aufgeteilt. Nachfolgend ist der formelmässige Aufbau der automatisierten Berechnung für die Nachweisberechnungen skizziert.

<sup>1</sup> Bei Grundstücken mit mehr als drei Gebäuden, wurden nur die ersten drei Gebäude für die Berechnung berücksichtigt.

### 4.2.1 Berechnung Katasterwert

+ Versicherungswert der Gebäudeversicherung für Gebäude 1 <sup>2</sup>	
- Altersentwertung (2018 - Baujahr Gebäude 1) x 1 % (max. 30 %)	= Zeitwert Gebäude 1
+ Versicherungswert der Gebäudeversicherung für Gebäude 2 (z.B. Garage; sofern vorhanden)	
- Altersentwertung (2018 - Baujahr Gebäude 2) x 1 % (max. 30 %)	= Zeitwert Gebäude 2
+ Versicherungswert der Gebäudeversicherung für Gebäude 3 (sofern vorhanden)	
- Altersentwertung (2018 - Baujahr Gebäude 3) x 1 % (max. 30 %)	= Zeitwert Gebäude 3
<hr/>	
	+ Zeitbauwert
<i>Optimale Ausnutzung (Landbedarf* +/- 20 % der Grundstückfläche)</i>	
+ Grundstückgrösse x Landwert pro m <sup>2</sup> (Abhängig von Gemeinde und Landwertzone)	= Landwert
<i>Alternativ: unternutztes Grundstück (Landbedarf * &lt; 80 % der Grundstückfläche)</i>	
+ Landbedarf x Landwert pro m <sup>2</sup>	
+ Mehrfläche x Landwert pro m <sup>2</sup> x 1/3	
<i>Alternativ: übernutztes Grundstück (Landbedarf * &gt; 120 % der Grundstückfläche)</i>	
+ Grundstückgrösse x Landwert pro m <sup>2</sup>	
+ Minderfläche x Landwert pro m <sup>2</sup> x 2/3	+ Landwert
<hr/>	
= Realwert Stammgrundstück = Katasterwert Stammgrundstück	
<hr/>	
÷ Grundbuchquote	= Realwert = Katasterwert Stockwerkeinheit
<hr/>	

\* Berechnung Landbedarf:

Nettonutzfläche in m<sup>2</sup> (Summe aller Einheiten) x 0.88 = anrechenbare Geschossfläche aGF  
 anrechenbare Geschossfläche aGF / Ausnützungsziffer AZ = massgebender Landbedarf in m<sup>2</sup>  
 (in Gemeinden, welche anstelle der Ausnützungsziffer AZ die Überbauungsziffer ÜZ verwenden,  
 wird die ÜZ in eine theoretische AZ umgerechnet. Die Vorgaben dazu stellt die Dienststelle Raum  
 und Wirtschaft zur Verfügung)

### 4.2.2 Berechnung Mietwert

<hr/> Katasterwert x gewichteter Ø-Mietwertansatz	Mietwert
<hr/>	
	= Mietwert
<hr/>	

<sup>2</sup> Bei Grundstücken mit mehr als drei Gebäuden, wurden nur die ersten drei Gebäude für die Berechnung berücksichtigt.

### 4.3 Mehrfamilien- und Geschäftshäuser

Bei Mehrfamilienhäusern ab vier Einheiten und Geschäftshäusern wird der Katasterwert nach neuer Schätzungsmethode mit dem Ertragswert bestimmt. Dieser berechnet sich aus den kapitalisierten Nettomietserträgen bzw. bei selbstgenutzten Einheiten dem kapitalisierten festgesetzten Mietwert.

(Nettomietserträge + festgesetzte Mietwerte aus alter Bewertung) x Kapitalisierungszinssatz

---

= Ertragswert = Katasterwert

---

## 5 Durchführung

Die nachstehenden Ausführungen sind eine Zusammenfassung und dienen dem Verständnis dieses Evaluationsberichts. Die Durchführung wurde im separaten Dokument "Technische Dokumentation der Auswertung" im Detail dokumentiert.

### 5.1 Datenerhebung

Die Auswertungen wurden im Excel vorgenommen und für Einfamilienhäuser, Stockwerkeigentumswohnungen und Mehrfamilien- und Geschäftshäuser jeweils separat durchgeführt. Als Basis dienten Exporte aus der Bewertungssoftware GemDat, in der die zu untersuchenden Grundstücke (vgl. Kap. 3.3) ausgewählt und die benötigten Daten exportiert wurden. Weiter wurde die Datenbasis mit Daten aus verschiedenen Quellen ergänzt um die Berechnung des neuen Katasterwerts zu automatisieren (Bestandteile der Berechnung vgl. Kap. 4). Die Auswertung erfolgte mit Stichtag 5. März 2018. Nachfolgende Grafik zeigt eine Übersicht über die verwendeten Datensätze und deren Quellen.

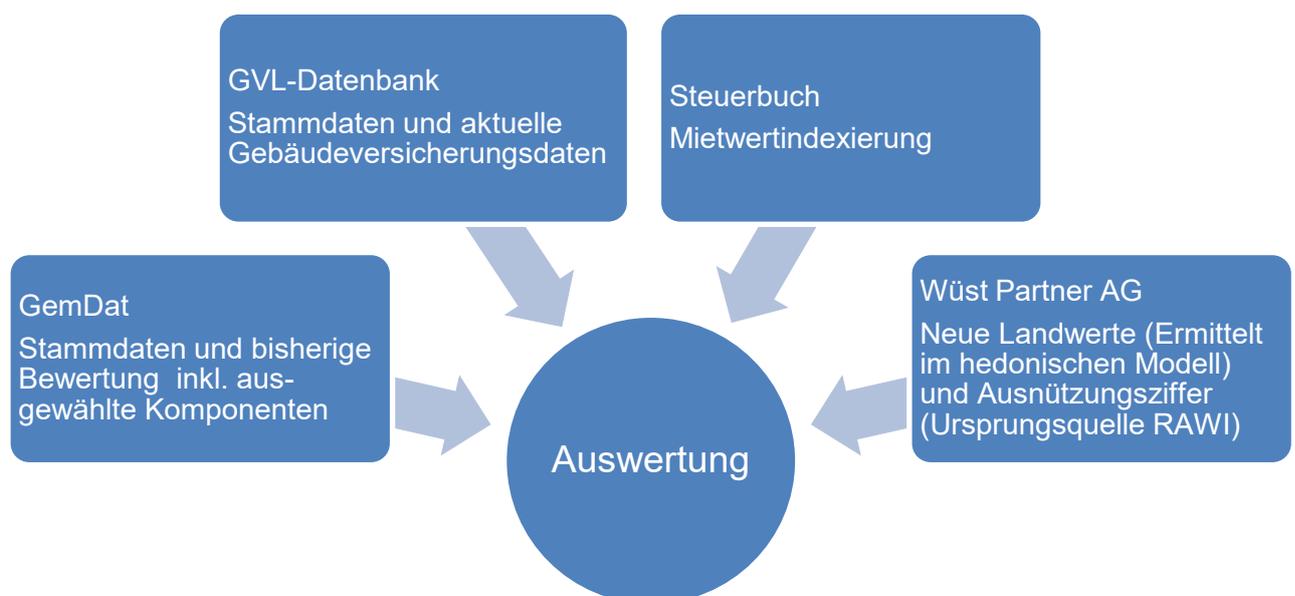


Abbildung 1 Quellen zur Datenerhebung

## 5.2 Datenbereinigung

In einem zweiten Schritt wurden die Daten bereinigt. Dazu wurden folgende Datensätze gelöscht:

- Doppelte Datensätze
- Grundstücke ohne Katasterwert (z.B. Grundstücke im Eigentum der Gemeinden etc.)
- Grundstücke ohne Zeitwert (z.B. Grundstücke im unselbstständigen Miteigentum)
- Grundstücke ohne Mietwert bzw. -ertrag (z.B. Abbruchobjekte)
- Grundstücke ohne Gebäudeversicherungswert (z.B. Gebäude auf mehreren Grundstücken)
- Grundstücke ohne zugewiesenen Landwert (z.B. einzelne Grundstücke ausserhalb der Bauzone)

Ausserdem erfolgte eine manuelle Zuordnung von Zwei- und Dreifamilienhäusern zur Realwertberechnung, da diese Objekte im GemDat nur mit dem Attribut "Mehrfamilienhaus" geführt werden. Als Indiz diente ein Textfeld mit der Bezeichnung "Zweifamilienhaus", "2-Familienhaus" etc. (nicht immer geführt) oder die Höhe des Gebäudeversicherungswerts (Mehrfamilienhaus tiefer als CHF 800'000 = Zwei- oder Dreifamilienhaus).

## 5.3 Beurteilung der Datenqualität

Die Stammdaten im GemDat werden manuell gepflegt. Fehlende oder falsche Daten führen in der Regel zu massiven Abweichungen in den Einzelfällen. Diese wurden als statistische Ausreisser von der Auswertung ausgeschlossen. Jedoch ist eine Verzerrung der Ergebnisse durch fehlende oder falsche Datensätze in der Auswertung nicht ganz ausgeschlossen.

Die Daten der Gebäudeversicherung Luzern konnten ohne nennenswerte Vorbehalte übernommen und mit den Daten aus dem GemDat verknüpft werden.

Der Datensatz "Ausnützungsziffer" für die Berechnung der Über- und Unternutzung wurde von der Dienststelle Raum und Wirtschaft (RAWI) bezogen. Dieser weist für jedes Grundstück die baurechtlich theoretisch zulässige Ausnützung auf. Auch für Grundstücke, denen aus baurechtlicher Sicht keine Ausnützungsziffer zugeordnet ist, wird eine theoretische Ausnützung ausgewiesen. Dies betrifft beispielsweise Gemeinden, welche nach Planungs- und Baugesetz bereits die Überbauungsziffer eingeführt haben oder Grundstücke in der Kern- und Dorfzone. Dennoch beinhaltet der Datensatz nicht für alle Grundstücke eine Ausnützungsziffer. Für diejenigen ohne Angabe wurde der Landwert jeweils als "optimal ausgenutzt" berechnet. Dies führt in Einzelfällen zu grossen Abweichungen, da die Über- bzw. Unternutzung in den aktuell gültigen Schätzungen individuell erhoben wurde.

## 5.4 Durchführung Auswertung

Mit den zur Verfügung stehenden Daten konnten nun die nach neuer Methode berechneten Katasterwerte ermittelt werden. Im Grobkonzept zur neuen Schatzungsmethode wurden lediglich die Bestandteile der neuen Berechnung definiert. Deren absolute Höhe (beispielsweise der Mietwertansatz) wurde jedoch erst im Rahmen der Auswertung festgelegt. Einige dieser Bestandteile wurden parametrisiert, um die Höhe des Steuersubstrats zu steuern. Die sogenannten Parameter konnten dann innerhalb fachlich vertretbarer Grenzen festgelegt werden, um die Ergebnisse sowohl bezogen auf die Gesamtabweichung wie auch in Bezug auf die Streuung (Minimierung der Abweichung in den Einzelfällen) zu optimieren.

Die Tabellen wurden mit verschiedenen Auswertungen ergänzt, die Rückschlüsse auf die Abweichung der Gesamtsumme und die Streuung der Werte zulassen. Die resultierenden Ergebnisse sind in Kap. 6 dokumentiert.

## 6 Ergebnisse

Nachfolgend werden die Ergebnisse für die jeweils separaten Auswertungen "Ein-, Zwei- und Dreifamilienhäuser", "Stockwerkeigentumswohnungen", und "Wohn- und Geschäftshäuser" aufgezeigt.

### 6.1 Ein-, Zwei- und Dreifamilienhäuser

#### 6.1.1 Festlegung Parameter

Bei der Berechnung der neuen Katasterwerte für Einfamilienhäuser wurden mehrere Bestandteile der automatisierten Bewertung parametrisiert.

##### Pauschale Steuerung Steuersubstrat

Zwei davon (Landwertansatz, Umgebungs- und Baunebenkosten) dienen in erster Linie dazu die Höhe des Katasterwerts pauschal zu steuern, sollte die neue Schätzungsmethode zu einem deutlich abweichenden Steuersubstrat führen.

Einerseits wurde die Möglichkeit einer pauschalen Reduktion des Landwerts pro m<sup>2</sup> (Landwertansatz) vorgesehen, wie dies in der bisherigen Schätzungsmethode angewandt wurde. Aufgrund der Ergebnisse war der pauschale Abschlag nicht notwendig.

Andererseits wurde die Möglichkeit eines pauschalen Zuschlags für Umgebungs- und Baunebenkosten (BKP 4/5) auf den Neubauwert vorgesehen. Diese wurden in der bisherigen Schätzungsmethode berücksichtigt. Aufgrund der Ergebnisse war dieser pauschale Zuschlag nicht notwendig. Daher wurden die Parameter wie folgt festgesetzt:

Landwertansatz	100 %
BKP 4/5	0 %

##### Über- und Unternutzung

Vier weitere Parameter dienen dazu, die Mehr- und Minderflächen eines Grundstücks im pauschalen Verfahren zu berechnen. Bei der bisherigen Schätzungsmethode, wurde der Landbedarf jeweils im Einzelfall anhand der erhobenen Nettonutzfläche ausgerechnet.

Der Geschossflächen-Faktor (Faktor GF) bezeichnet den Faktor zur Umrechnung der bekannten Nettonutzfläche (Rauminnenmasse) zur baurechtlich anrechenbaren Geschossfläche (aGF). Bei einem Einfamilienhaus entspricht die Nettonutzfläche erfahrungsgemäss ca. 95 % der anrechenbaren Geschossfläche. Dieser Faktor wurde auch bei der bisherigen Schätzungsmethode verwendet. Im Rahmen der Auswertung wurde geprüft, ob zur Reduktion der Komplexität auf die Umrechnung verzichtet werden sollte. Es hat sich aber herausgestellt, dass der Einsatz des Faktors 1.0 im Einzelfall zu fachlich nicht erkläraren Ergebnissen führt. Ausserdem ist es aus fachlicher Sicht nicht nachzuvollziehen, da die Ausnützungsziffer (die zur Berechnung des Landbedarfs verwendet wird) auch baurechtlich auf die anrechenbare Geschossfläche und nicht auf die Nettonutzfläche angewendet wird. Der Faktor wird deshalb beibehalten.

Faktor GF	0.95
-----------	------

Weiter wurde geprüft bei welcher Abweichung des massgebenden Landbedarfs von der Grundstückfläche der Landwert korrigiert werden soll. Die Grenze wurde bei einer Abweichung von +/-20 % gesetzt. Dieser Toleranzbereich führt dazu, dass geringe Abweichungen die aufgrund der pauschalen Berechnung nicht erklärt werden können, bei der Berechnung des Landwerts nicht berücksichtigt werden (beispielsweise bei Grundstücken mit Strassenflächen). Weiter führt der Toleranzbereich dazu, dass im Sinne der Nachvollziehbarkeit möglichst viele Fälle als optimal ausgenutzt gelten und der Landwert mit Grundstückfläche mal Landwert pro m<sup>2</sup> gerechnet werden können. 14.2 % der untersuchten Ein- bis Dreifamilienhäuser sind übernutzt, 52.9 % sind unternutzt und 32.9 % optimal ausgenutzt.

Bei einer Übernutzung des Grundstücks wird der Landwert der theoretisch fehlenden Fläche (Minderfläche) mit 2/3 des Landwerts angerechnet. Bei einer Unternutzung wird der Landwert der baurechtlich nicht beanspruchten Fläche (Mehrfläche) mit 1/3 des Landwerts angerechnet. Diese Zahlen gelten allgemein als bewertungstechnisch bewährt und werden von der bisherigen Schätzungsmethode übernommen.

Bei einem Grundstück wird für die Mehrfläche somit ein reduzierter Landwert (1/3) eingesetzt, wenn der Landbedarf weniger als 80 % der Grundstückfläche beträgt, bzw. der Landwert wird erhöht (2/3 Landwert für die Minderfläche), wenn der Landbedarf 120 % der Grundstückfläche übersteigt.

Toleranzbereich Berücksichtigung Über- /Unternutzung	80 % - 120 %
Landwertansatz für Minderfläche (Übernutzung)	2/3
Landwertansatz für Mehrfläche (Unternutzung)	1/3

## Mietwertansatz

Für die Berechnung des Mietwerts, steht als parametrisierbarer Bestandteil nur der Mietwertansatz zur Verfügung, da der Mietwert direkt vom Katasterwert abgeleitet wird.

Der Mietwertansatz entspricht einer theoretischen Vergleichsrendite und ermittelt im Resultat eine mittlere Marktmiete. Es wurden folgende Varianten zur Festlegung der Mietwertansätze geprüft:

- Pauschale Mietwertansätze für alle Objekte (je für Ein- bis Dreifamilienhäuser und für Stockwerkeigentumswohnungen)
- Gemeindespezifischer Mietwertansatz für alle Objekte (je für Ein- bis Dreifamilienhäuser und für Stockwerkeigentumswohnungen)

Die Mietwertansätze für die "gemeindespezifischen" Varianten wurden von Wüest Partner AG vorgeschlagen. Obwohl im Mietermarkt gemeindespezifisch durchaus Unterschiede vorhanden sind, vermochten die Resultate mit den vorgeschlagenen Ansätzen im Vergleich zu den vorhandenen Schätzungswerten und Marktdaten nicht vorbehaltlos zu überzeugen. Darum - und auch im Sinne einer vereinfachten und klar verständlichen Methode - wurde entschieden, die gleichen pauschalen Mietwertansätze für alle Gemeinden zu verwenden. Um die politische Vorgabe "Erhalt des Steuersubstrats" einzuhalten, wurde bei der Festlegung der Mietwertansätze auf die resultierenden theoretischen Bruttorenditen der heute geltenden Schätzungen abgestützt.

Zudem muss bei der Berechnung der Mietwerte auch der sogenannte "abnehmende Grenznutzen" berücksichtigt werden. Der theoretisch zu erzielende Mietertrag verläuft bei zunehmender Wohnfläche nicht linear. So ist der Mietertrag einer Kleinwohnung pro m<sup>2</sup> Wohnfläche grösser als beispielsweise bei einer 5-Zimmer-Wohnung.

Folgende Mietwertansätze wurden festgelegt:

Katasterwert von	Katasterwert bis	Mietwertansatz pro Tranche
0	250'000	4.50 %
250'001	500'000	4.00 %
500'001	750'000	3.50 %
750'001	1'000'000	3.00 %
1'000'001	1'250'000	2.50 %
1'250'001	1'500'000	2.00 %
1'500'001	1'750'000	1.50 %
ab 1'750'001		1.00 %

*Tabelle 1 Mietwertansätze Ein- bis Dreifamilienhäuser*

Folgendes Beispiel illustriert die Vorgehensweise bei der Berechnung:

Rechenbeispiel für ein Einfamilienhaus mit einem Katasterwert von 850'000			
Tranche	Mietwertansatz pro Tranche		Mietwert
250'000	4.50 %		11'250
250'000	4.00 %		10'000
250'000	3.50 %		8'750
100'000	3.00 %		3'000
Total	Gewichteter Ø-Ansatz:		Total:
850'000	3.88 %		33'000

*Tabelle 2 Rechenbeispiel Mietwertberechnung Einfamilienhaus*

### 6.1.2 Ausschluss statistischer Ausreisser

Bei der Auswertung wurden ca. 8'600 Grundstücke untersucht. Bei ca. 530 Grundstücken führte die Anwendung der neuen Schätzungsmethode zu einem Kataster- und/oder Mietwert der mehr als 50 % vom alten Wert abwich. Dabei handelt es sich um Grundstücke die aufgrund örtlicher Gegebenheiten nicht automatisiert bewertet werden können oder bei denen aus verschiedenen Gründen nicht die richtigen (Vergleichs-)Daten verwendet wurden (vgl. Kapitel 5.3, Beurteilung der Datenqualität).

Folgende Fälle wurden stichprobenmässig ermittelt bzw. sind denkbar:

- Grundstücke mit grossem Strassen-, Wald- oder Landwirtschaftslandanteilen
- Grundstücke mit mehr als drei Gebäuden
- Grundstücke mit Abbruchobjekten
- Grundstücke, bei denen die Gebäude auf mehreren Grundstücken stehen
- Grundstücke, die bisher als Betriebseinheit mit anderen Grundstücken gerechnet wurden
- Grundstücke mit fehlender Ausnützungsziffer
- Grundstücke nach grossen Umbauten, ohne Anpassung des Baujahrs (Entwertung)

Diese Grundstücke wurden von der Auswertung ausgeschlossen.

### 6.1.3 Steuersubstrat

Es wurden ca. 8'070 Grundstücke in die Auswertung miteinbezogen. Die Summe der aktuell gültigen Katasterwerte beträgt bei diesen Grundstücken CHF 6.459 Mia. was somit dem zu vergleichenden Steuersubstrat entspricht. Die Summe, der nach neuer Schätzungsmethode automatisiert ermittelten Katasterwerte, beläuft sich auf CHF 6.793 Mia. Dies ergibt eine Abweichung von plus 5.18 % bezogen auf den Katasterwert. Bezogen auf den Mietwert beläuft sich die Summe aller

Mietwerte der untersuchten Objekte auf CHF 254.9 Mio., die Summe der aus den neuen Katasterwerten abgeleiteten Mietwerte ist CHF 249.9 Mio. Die prozentuale Abweichung beträgt minus 1.97 %

## 6.1.4 Streuung

### Ergebnisse

Für 32.4 % aller Fälle führt die neue Schätzungsmethode zu einem Wert der über 10 % höher als der bisherige Katasterwert ist. Bei 11.9 % der Fälle, führt der nach neuer Schätzungsmethode ermittelte Katasterwert zu einem mindestens 10 % tieferen Wert. Für diese Grundstücke wird die Bewertung voraussichtlich nicht automatisiert vorgenommen werden können (rote Fälle). Bei den restlichen 55.7 % der Grundstücke (in der Grafik blau) führt die neue Schätzungsmethode zu einem Wert der weniger als 10 % vom alten Katasterwert abweicht. Diese können voraussichtlich formelmässig mit der neuen Schätzungsmethode bewertet werden.

Folgende Abbildung zeigt die Häufigkeitsverteilung der prozentualen Abweichung:

### Abweichung Katasterwert Ein- bis Dreifamilienhäuser

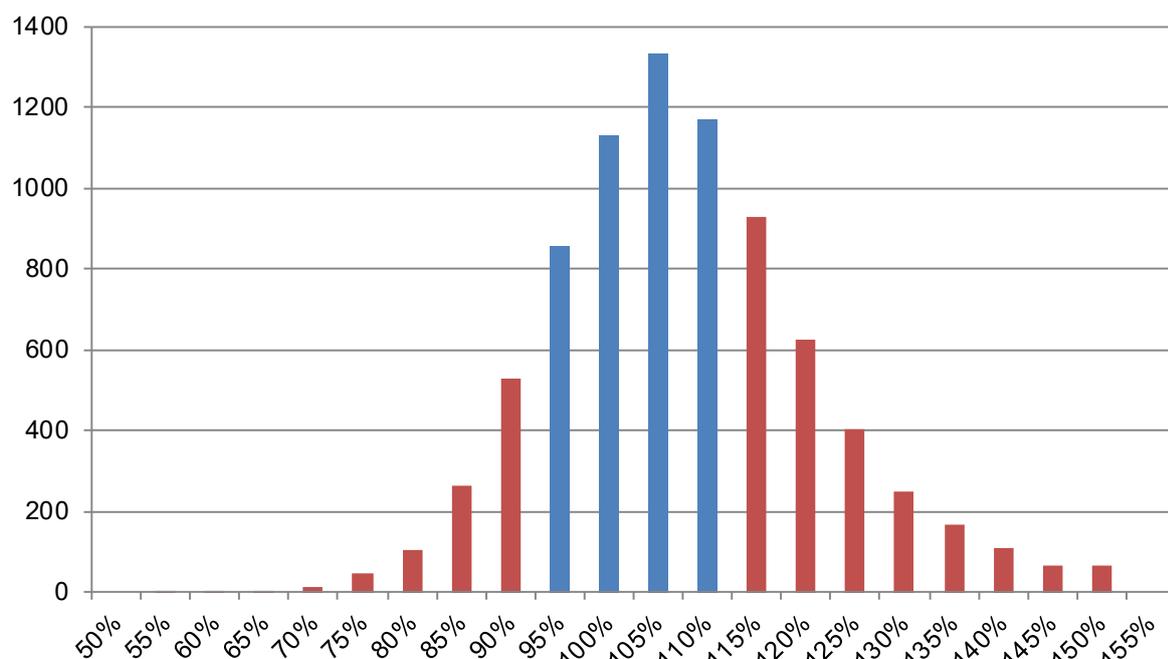


Abbildung 2: Häufigkeitsverteilung der untersuchten Ein- bis Dreifamilienhäuser (prozentuale Veränderung des mit der neuen Schätzungsmethode formelmässig erhobenen Katasterwerts im Verhältnis zum aktuell gültigen Katasterwert)

### Mögliche Ursachen für Abweichungen

Einerseits sind natürlich dieselben Gründe denkbar wie in der Auflistung in Kap. 6.1.2., jedoch in einem weniger starken Ausmass.

In den neuen Bewertungsprozessen (vgl. Organisationskonzept LuVal) ist vorgesehen, dass bei Erstaufnahme und grösserer Abweichung zur vorangehenden Bewertung, die Stammdaten vor der Eröffnung überprüft und allenfalls angepasst werden. Es kann davon ausgegangen werden, dass viele dieser Fälle mit einer einmaligen manuellen Korrektur eines Bewertungsbestandteils korrigiert

werden müssen. Beispielsweise ist dabei an die Ergänzung einer Ausnützungsziffer, der manuellen Korrektur der Altersentwertung bei einer Grosssanierung oder die Flächenausscheidung von Wald zu denken.

Andererseits ist auch denkbar, dass die grössere Abweichung Grundstücke betrifft, die aufgrund örtlicher Gegebenheiten nicht mit der neuen Schätzungsmethode bewertet werden können (so beispielsweise Abbruchobjekte, Luxusobjekte oder Grundstücke mit spezieller Baurechtssituation). Für solche Grundstücke besteht die Möglichkeit eine alternative, anerkannte Schätzungsmethode anzuwenden und gegebenenfalls sogar einen Augenschein vorzunehmen.

Ein weiterer Grund für erhebliche Abweichungen bezogen auf die einzelnen Objekte ist die Veränderung von Landwerten pro m<sup>2</sup>. Die Landwerte wurden bisher durch die Abteilung Immobilienbewertung basierend auf effektiven Transaktionen in einem 5-Jahres-Rhythmus ermittelt und im Geoinformationssystem des Kantons abgebildet. Diese Landrichtwerte dienen als Basis für die Katasterschätzungen und waren nicht öffentlich zugänglich. Für das Projekt LuVal wurden die Landwerte von Wüest Partner AG berechnet. In einem ersten Schritt wurden sogenannte Landwertzonen für alle Gemeinden basierend auf dem Wüest Mikrolagenmodell hergeleitet und ermittelt. Das Mikrolagenmodell bildet die Lagequalität unterschiedlicher messbarer Faktoren, wie beispielsweise Erschliessungsqualität, Lärmsituation oder Gelände ab. In einem zweiten Schritt erfolgte dann die Festlegung der konkreten Landwerte pro Landwertzone und Gemeinde. Hergeleitet wurden diese aufgrund von effektiven Transaktionen von Einfamilienhäusern und Eigentumswohnungen sowie von unbebautem Land. Durch die unterschiedliche Herleitung der Landwerte kommt es unvermeidlich in Einzelfällen oder auch in bestimmten Gebieten zu erheblichen Abweichungen bezüglich der Höhe des eingesetzten Landwerts. Diese Abweichungen sind begründbar und werden bei Anwendung der zukünftigen Schätzungsmethode nur in begründeten Ausnahmefällen korrigiert.

### **Streuung Mietwert**

In der bisherigen Schätzungsmethode steht der Mietwert aufgrund der angewandten Mischwertmethode nicht in einem direkten Zusammenhang mit dem Katasterwert. Durch die Verwendung eines Mietwertansatzes ändert sich dies. Aus diesem Grund ist es nicht überraschend, dass es bei den nach neuer Methode erhobenen Mietwerten im Vergleich zu den bisher gültigen zu einer grösseren Streuung kommt. Beim Vergleich der beiden Grafiken ist dies auf den ersten Blick ersichtlich.

In Zahlen ausgedrückt führt die neue Schätzungsmethode bei 23,2 % aller Fälle zu einem Mietwert der 10 % grösser als der bisherige ist. Bei 27,0 % ist der resultierende Wert mindestens 10 % tiefer. Bei 49,8 % weicht der neue Mietwert weniger als 10 % vom bisherigen (indexierten) Mietwert ab. Auch hier werden Fälle mit einer ungewöhnlichen Abweichung manuell überprüft und allenfalls korrigiert. Tendenziell führt beispielsweise ein um +30 % abweichender Katasterwert auch zu einer höheren Abweichung beim Mietwert. In diesen Fällen wo der Katasterwert wie oben ausgeführt manuell "übersteuert" wird, kommt es beim Mietwert auch zu einer kleineren Abweichung.

Folgende Abbildung zeigt wiederum die Häufigkeitsverteilung der prozentualen Abweichung:

### Abweichung Mietwert Ein- bis Dreifamilienhäuser

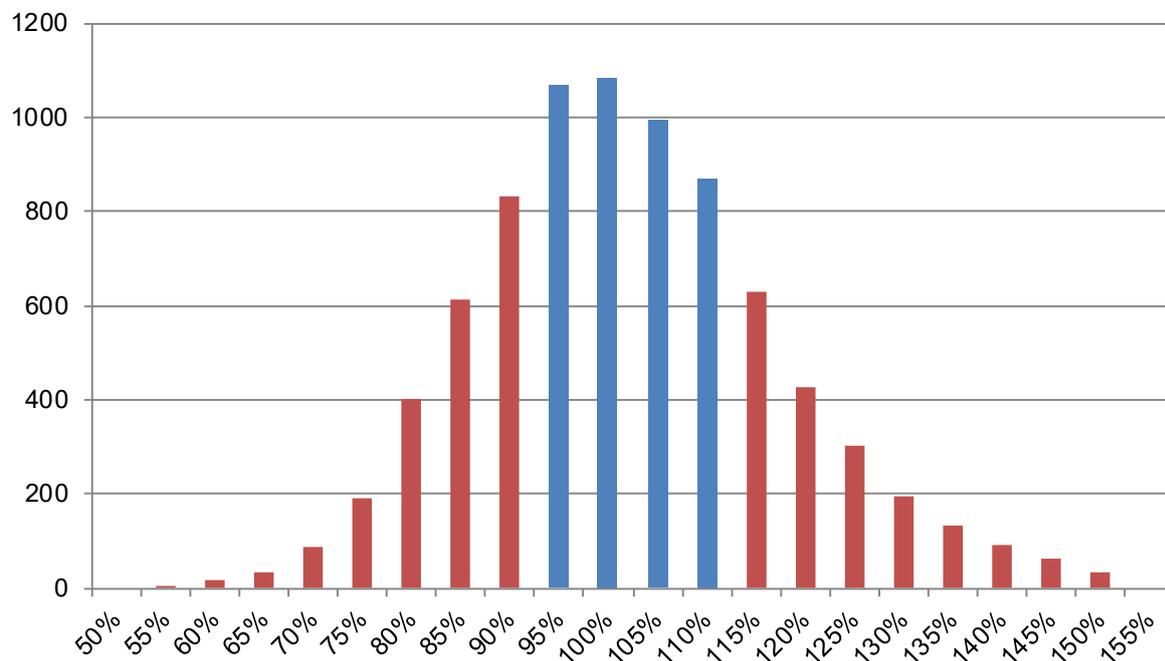


Abbildung 3: Häufigkeitsverteilung der untersuchten Ein- bis Dreifamilienhäuser (prozentuale Veränderung des mit der neuen Schätzungsmethode formelmässig erhobenen Mietwerts im Verhältnis zum aktuell gültigen, indextierten Mietwert)

### 6.1.5 Fazit

Im Kanton Luzern gibt es ca. 34'000 Einfamilienhäuser. Davon wurden ca. 7'700 in die Auswertung miteinbezogen. Aussagen über Zwei- und Dreifamilienhäuser können aufgrund der fehlenden Identifikation im GemDat nicht getroffen werden. In der Auswertung sind zusätzlich ca. 370 Zwei- und Dreifamilienhäuser enthalten. Die Zuteilung erfolgte, wie bereits in Kap. 5.2 erläutert, manuell aufgrund der ausgeführten Annahmen. Trotz allfälliger falscher Zuordnung von Zwei- und Dreifamilienhäusern sind die Auswirkungen auf die Ergebnisse dieser Teilauswertung aufgrund des geringen Anteils wohl eher gering. Jedoch sind Verzerrungen in den Ergebnissen nicht auszuschliessen.

Mit einer Gesamtabweichung von plus 5,18 % liegen die nach neuer Schätzungsmethode erhobenen Katasterwerte leicht über den aktuell gültigen. Hingegen ist die Gesamtabweichung bei den Mietwerten minus 1.97 %. Betragsmässig und auch prozentual ist die Erhöhung der Summe bei den Katasterwerten grösser als die Verminderung der Summe bei den Mietwerten. Jedoch ist die Steuerergiebigkeit bei den der Einkommenssteuer unterliegenden Mietwerten ungleich höher, als bei den für die Vermögenssteuer relevanten Katasterwerten. Ob sich die Erhöhung der Katasterwerte mit der Senkung der Mietwerte bezüglich Steuereinnahmen wieder ausgleicht, kann aus den bereits genannten Gründen (vgl. Kap. 3.1) nicht ermittelt werden.

## 6.2 Stockwerkeigentumswohnungen

### 6.2.1 Festlegung Parameter

Bei der Berechnung der neuen Katasterwerte für Stockwerkeigentumswohnungen wurden dieselben Bestandteile parametrisiert wie bei der Berechnung der Ein- bis Dreifamilienhäusern.

#### Pauschale Steuerung Steuersubstrat

Wiederum braucht es die Möglichkeiten zur pauschalen Erhöhung/ Reduktion nicht. Daher wurden die Parameter ebenfalls wie folgt festgesetzt:

Landwertansatz	100 %
BKP 4/5	0 %

#### Über- und Unternutzung

Dasselbe gilt auch für die vier weiteren Parameter zur Berechnung der Mehr- und Minderflächen. Im Unterschied zu einem Einfamilienhaus entspricht die Nettanutzfläche bei Stockwerkeigentumsgrundstücken erfahrungsgemäss 88 % der anrechenbaren Geschossfläche (aGF). Der Grund für die Differenz zum Faktor bei den Einfamilienhäusern liegt darin, dass bei Stockwerkeigentumsgrundstücken allgemeine Flächen (beispielsweise Treppenhaus, Waschküche etc.) in der Nettanutzfläche nicht berücksichtigt sind. Es wurde ebenfalls geprüft ob zur Reduktion der Komplexität auf die Umrechnung verzichtet werden kann. Die Abweichungen in den Einzelfällen sind jedoch noch stärker als bei den Einfamilienhäusern, weshalb auch hier der bisher verwendete Faktor beibehalten wird:

Faktor GF	0.88
-----------	------

Die Ausführungen für den Toleranzbereich und die Landwertansätze bei den Einfamilienhäusern gelten ebenso für die Stockwerkeigentumswohnungen. 54.3 % aller ausgewerteten Grundstücke sind übernutzt, 15.3 % sind unternutzt und 30.4 % optimal ausgenutzt.

Toleranzbereich Berücksichtigung Über- /Unternutzung	80 % - 120 %
Landwertansatz für Minderfläche (Übernutzung)	2/3
Landwertansatz für Mehrfläche (Unternutzung)	1/3

#### Mietwertansatz

Für die Berechnung des Mietwerts, steht als parametrisierbarer Bestandteil ebenfalls nur der Mietwertansatz zur Verfügung und es wurden dieselben Varianten zur Festlegung der Mietwertansätze geprüft wie beim Einfamilienhaus. Auch hier führte eine gestaffelte Festsetzung der Mietwerte zu den besten Ergebnissen.

Folgende Mietwertansätze wurden festgelegt:

Katasterwert von	Katasterwert bis	Mietwertansatz pro Tranche
0	250'000	4.75 %
250'001	500'000	4.00 %
500'001	750'000	3.25 %
750'001	1'000'000	2.50 %
1'000'001	1'250'000	1.75 %
ab 1'250'001		1.00 %

Tabelle 3 Mietwertansätze Stockwerkeigentumswohnungen

Folgendes Beispiel illustriert die Vorgehensweise bei der Berechnung:

Rechenbeispiel für eine Stockwerkeigentumswohnung mit einem Katasterwert von 560'000			
Tranche	Mietwertansatz pro Tranche		Mietwert
250'000	4.75 %		11'875
250'000	4.00 %		10'000
60'000	3.25 %		1'950
Total	Gewichteter Ø-Ansatz:		Total:
560'000	4.25 %		23'825

Tabelle 4 Rechenbeispiel Mietwertberechnung Stockwerkeigentumswohnung

## 6.2.2 Ausschluss statistischer Ausreisser

Bei der Auswertung wurden ca. 9'060 Grundstücke untersucht. Bei ca. 510 Grundstücken führte die Anwendung der neuen Schätzungsmethode zu einem Kataster- und/oder Mietwert der mehr als 50 % vom alten Wert abwich. Dabei handelt es sich um Grundstücke die aufgrund örtlicher Gegebenheiten nicht automatisiert bewertet werden können oder bei denen aus verschiedenen Gründen nicht die richtigen (Vergleichs-)Daten verwendet wurden (vgl. Kapitel 5.3, Beurteilung der Datenqualität).

Folgende Fälle wurden stichprobenmässig ermittelt bzw. sind denkbar:

- Stammgrundstücke mit grossem Strassen-, Wald- oder Landwirtschaftslandanteilen
- Stammgrundstücke mit mehr als drei Gebäuden
- Stammgrundstücke mit fehlender Ausnützungsziffer
- Stammgrundstücke nach grossen Umbauten, ohne Anpassung des Baujahrs
- Stockwerkeigentumswohnungen mit nicht versichertem Innenausbau (Mehrkosten)
- Stockwerkeigentumswohnungen bei denen bei der bisherigen Bewertung eine grössere Wertquotenkorrektur vorgenommen wurde.
- Noch nicht ausgebaute Stockwerkeigentumswohnungen

Diese Grundstücke wurden von der Auswertung ausgeschlossen.

## 6.2.3 Steuersubstrat

Es wurden ca. 8'550 Grundstücke in die Auswertung miteinbezogen. Die Summe der aktuell gültigen Katasterwerte beträgt bei diesen Grundstücken CHF 4.246 Mia., was somit dem zu vergleichenden Steuersubstrat entspricht. Die Summe der nach neuer Schätzungsmethode automatisiert ermittelten Katasterwerte beläuft sich auf CHF 4.287 Mia. Dies ergibt eine Abweichung von plus 0.98 % bezogen auf den Katasterwert. Bezogen auf den Mietwert beläuft sich die Summe aller Mietwerte der untersuchten Objekte auf CHF 179.8 Mio., die Summe der aus den neuen Katasterwerten abgeleiteten Mietwerte ist CHF 177.4 Mio. Die prozentuale Abweichung beträgt minus 1.35 %.

## 6.2.4 Streuung

### Ergebnisse

Für 30.5 % aller Fälle führt die neue Schätzungsmethode zu einem Wert der über 10 % höher als der bisherige Katasterwert ist. Bei 23,2 % der Fälle führt der nach neuer Schätzungsmethode er-

mittelte Katasterwert zu einem mindestens 10 % tieferen Wert. Für diese Grundstücke wird die Bewertung voraussichtlich nicht automatisiert vorgenommen werden können (rote Fälle). Bei den restlichen 46,3 % der Grundstücke (in der Grafik blau) führt die neue Schätzungsmethode zu einem Wert der weniger als 10 % vom alten Katasterwert abweicht. Diese können voraussichtlich formelmässig mit der neuen Schätzungsmethode bewertet werden.

Folgende Abbildung zeigt wiederum die Häufigkeitsverteilung der prozentualen Abweichung:

### Abweichung Katasterwert Stockwerkeigentumswohnungen

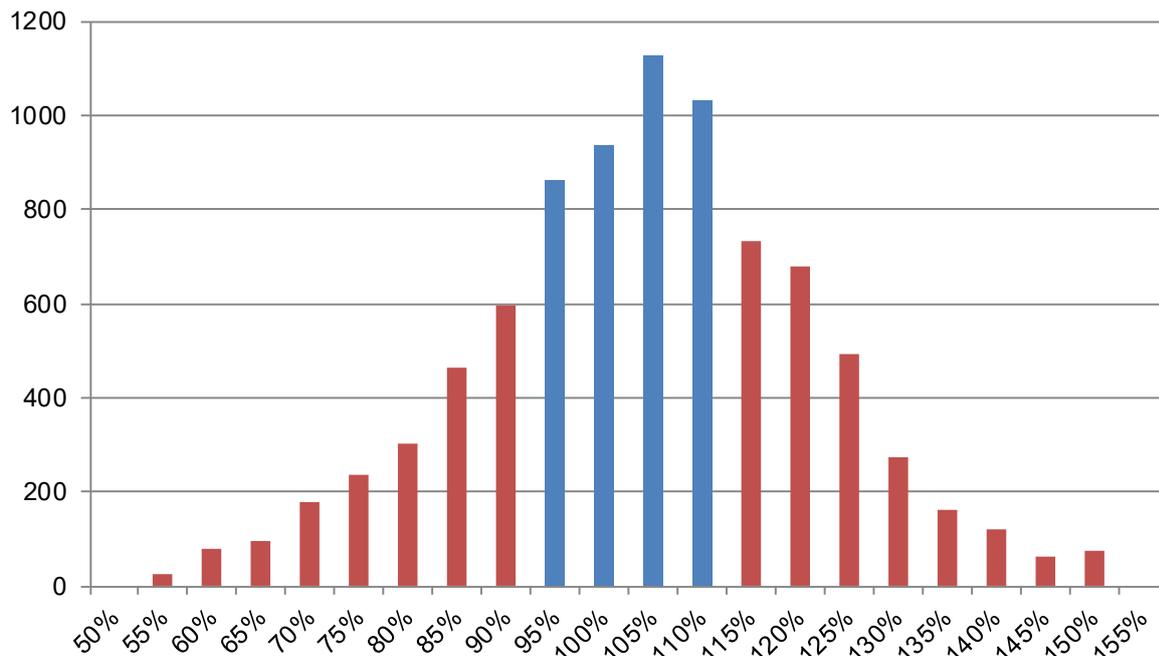


Abbildung 4: Häufigkeitsverteilung der untersuchten Stockwerkeigentumswohnungen (prozentuale Veränderung des mit der neuen Schätzungsmethode formelmässig erhobenen Katasterwerts im Verhältnis zum aktuell gültigen Katasterwert)

### Mögliche Ursachen für Abweichungen

Gründe für die starke Abweichung in den Einzelfällen können wiederum verschiedenen Ursprungs sein. Einige mögliche Gründe, jedoch in einem weniger starken Ausmass, sind bereits in Kap. 6.2.2. aufgelistet.

Auch für Stockwerkeigentumswohnungen ist in den neuen Bewertungsprozessen (vgl. Organisationskonzept LuVal) vorgesehen, dass bei Erstaufnahme und grösserer Abweichung zur vorangehenden Bewertung, die Stammdaten vor der Eröffnung überprüft und allenfalls angepasst werden. Die Ausführungen für die Ein- bis Dreifamilienhäuser gelten sinngemäss.

Es gibt jedoch auch Ursachen für Abweichungen in den Einzelfällen, die in der Vereinfachung der neuen Schätzungsmethode begründet sind:

Die Wertquoten werden in der Regel bei der Begründung des Stockwerkeigentums festgelegt und im Grundbuch eingetragen. Das Gesetz gibt dabei keinerlei Bestimmungen vor, wie die Wertquoten festzulegen sind. Es gibt in der Praxis darum verschiedene Varianten um die Wertquoten festzulegen (z.B. nach Verteilung der gemeinschaftlichen Kosten oder nach effektiven Marktwerten der einzelnen Stockwerkeinheiten) und nicht in allen Fällen führt dies zu Ergebnissen, die für die steuerliche Betrachtung korrekt sind. Bisher konnten diese Fälle mit einer manuellen Korrektur der

Wertquote aufgefangen werden. In einer neuen automatisierten Schätzungsmethode ist diese nicht mehr möglich und führt dazu, dass - in Bezug auf den effektiven Wert - falsche Wertquoten übernommen werden. In den Einzelfällen kann dies starke Auswirkungen auf den Katasterwert haben.

Weiter wurde bei der bisherigen Schätzungsmethode Mehrkosten gegenüber einem Standardausbau an Stockwerkwohnungen berücksichtigt. Dies ist in der neuen pauschalisierten Methode nur in Ausnahmefällen vorgesehen.

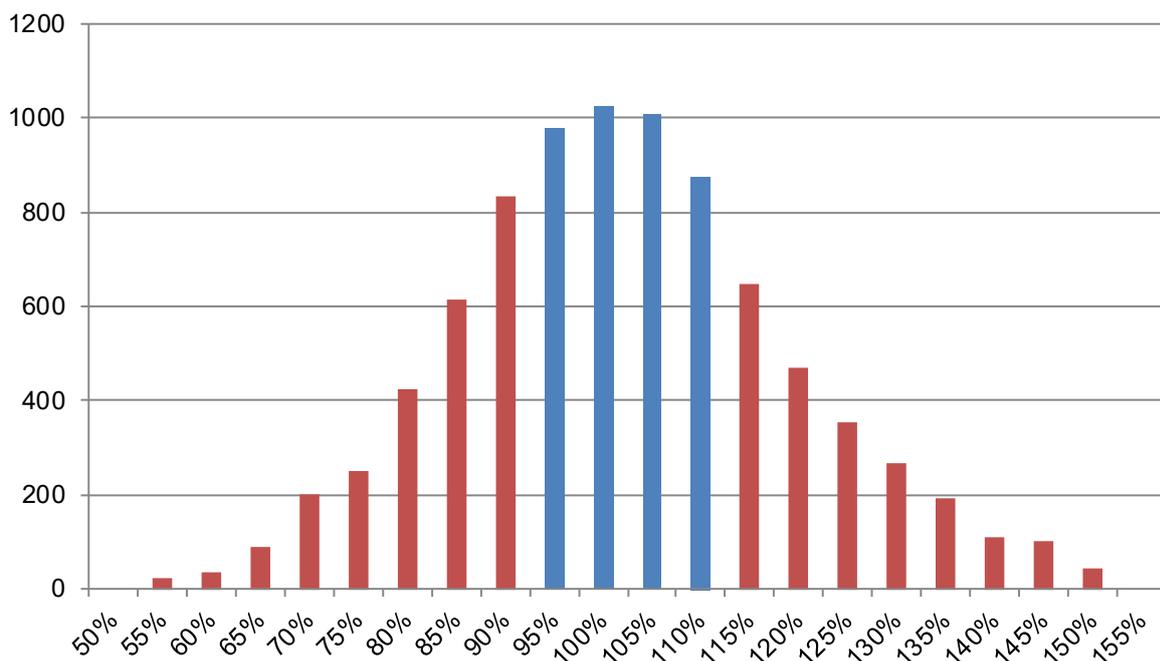
Wie bei den Ein- bis Dreifamilienhäusern müssen Abweichungen, die durch eine erhebliche Änderung des Landwerts entstehen, bei Einzelfällen in Kauf genommen werden. Änderungen des Landwerts sind im neuen Erhebungsverfahren begründet und werden nur in Ausnahmefällen korrigiert.

### **Streuung Mietwert**

Beim Mietwert führt die neue Schätzungsmethode in 25,5 % aller Fälle zu einem Wert der mehr als 10 % über dem aktuell gültigen liegt. Für 29,0 % aller Fälle zu einem um mehr als 10 % tieferen. 45,5 % der nach neuer Schätzungsmethode erhobenen Mietwerte weichen weniger als 10 % vom bisher gültigen Mietwert ab. Die Ausführung zu möglichen Gründen bei den Ein- bis Dreifamilienhäusern gilt gleichwohl.

Folgende Abbildung zeigt die Häufigkeitsverteilung der prozentualen Abweichung des Mietwerts:

### **Abweichung Mietwert Stockwerkeigentumswohnungen**



*Abbildung 5: Häufigkeitsverteilung der untersuchten Stockwerkeigentumswohnungen des mit der neuen Schätzungsmethode formelmässig erhobenen Mietwerts im Verhältnis zum aktuell gültigen, indexierten Mietwert)*

### **6.2.5 Fazit**

Im Kanton Luzern gibt es ca. 40'000 Stockwerkeigentumswohnungen. Davon wurden ca. 8'550 in die Auswertung miteinbezogen. Mit einer Gesamtabweichung von plus 0,98 % liegen die nach neuer Schätzungsmethode erhobenen Katasterwerte leicht über den aktuell gültigen. Hingegen ist die Gesamtabweichung bei den Mietwerten minus 1,35 %. Da die Steuerergiebigkeit bei den der

Einkommenssteuer unterliegenden Mietwerten viel höher ist, als bei den für die Vermögenssteuer relevanten Katasterwerten, gleicht sich die leichte Erhöhung der Katasterwerte nicht mit der Reduktion bei den Mietwerten aus. Somit kommt es bezogen auf die Stockwerkeigentumswohnungen in der Summe zu einer leichten Reduktion des Steuersubstrats. Aufgrund der geringen prozentualen Abweichung von jeweils unter 2 % kann jedoch die steuerneutrale Umsetzung der neuen Schätzungsmethode grundsätzlich bestätigt werden.

## 6.3 Mehrfamilien- und Geschäftshäuser

### 6.3.1 Festlegung Parameter

Bei der Berechnung des Katasterwerts für Mehrfamilien- und Geschäftshäuser nach neuer Methode wurde lediglich die Höhe des Kapitalisierungssatzes parametrisiert.

Der Kapitalisierungssatz setzt sich aus Basiszinssatz für Kapitalkosten und einem Zuschlag für die Bewirtschaftungskosten (Leerstandrisiko, Verwaltungskosten, Rückstellungen sowie Betriebs- und Unterhaltskosten) zusammen. Es wurden folgende Varianten zur Festlegung der Kapitalisierungssätze geprüft:

- Pauschaler Kapitalisierungssatz für alle Objekte
- je ein pauschaler Kapitalisierungssatz für Mehrfamilien- und Geschäftshäuser
- Gemeindespezifischer Kapitalisierungssatz für alle Objekte
- je ein gemeindespezifischer Kapitalisierungssatz für Mehrfamilien- und Geschäftshäuser

Die Basiszinssätze für die "gemeindespezifischen" Varianten wurden von Wüest Partner AG vorgeschlagen. Obwohl - wie bei den Einfamilienhäusern und Stockwerkeigentumswohnungen - gemeindespezifisch durchaus Unterschiede im Markt vorhanden sind, vermochten die Resultate mit den vorgeschlagenen Ansätzen im Vergleich zu den vorhandenen Schätzungswerten und Marktdaten nicht vorbehaltlos zu überzeugen. Darum - und auch im Sinne einer vereinfachten und klar verständlichen Methode - wurde entschieden, die gleichen pauschalen Kapitalisierungssätze für alle Gemeinden zu verwenden. Um die politische Vorgabe "Erhalt des Steuersubstrats" einzuhalten, wurde bei der Festlegung der Kapitalisierungszinssätze auch auf die resultierenden theoretischen Bruttorenditen der heute geltenden Schätzungen abgestützt. Unterschieden wird lediglich zwischen Mehrfamilien- und Geschäftshäusern. Der Basiszins beträgt für alle Objekte 3,25 %; der Kapitalisierungszuschlag für Mehrfamilienhäuser 2 % und für Geschäftshäuser 3 %. Der höhere Kapitalisierungszuschlag für Geschäftshäuser begründet sich insbesondere durch höhere Risiko- und Rückstellungskosten sowie einer oftmals geringeren Marktgängigkeit der entsprechenden Objekte (bspw. Gastronomiebetriebe).

Folgende Kapitalisierungssätze wurden festgelegt:

Mehrfamilien- und Geschäftshäuser	
Kapitalisierungszinssatz Wohnen	Pauschal 5,25 %
Kapitalisierungszinssatz Geschäft	Pauschal 6,25 %

### 6.3.2 Ausschluss statistischer Ausreisser

Bei der Auswertung der Mehrfamilien- und Geschäftshäuser wurden keine statistischen Ausreisser bereinigt, da bezogen auf die Einzelobjekte keine Abweichung >50 % festgestellt wurde.

### 6.3.3 Steuersubstrat

Bei der Auswertung wurden ca. 1'100 Grundstücke untersucht und in die Auswertung miteinbezogen. Die Summe der aktuell gültigen Katasterwerte beträgt bei diesen Grundstücken CHF 3.555 Mia. was somit dem zu vergleichenden Steuersubstrat entspricht. Indem die in den alten Katasterschätzungen erhobenen Mietwerte (festgesetzt) und Mieterträge (von den Eigentümern gemeldet) mit den pauschalen Kapitalisierungssätzen kapitalisiert werden, beläuft sich die Summe der neuen Katasterwerte CHF 3.512 Mia. Dies ergibt eine Abweichung von minus 1,19 %.

Die nach neuer Schätzungsmethode ermittelten Katasterwerte basieren auf den erhobenen Mieterträgen und Mietwerten aus der bisherigen Katasterschätzung. Die Mietwerte (selbstgenutzte Anteile des Grundstücks) werden in Zukunft nicht mehr vor Ort, sondern pauschal bzw. in einem Vergleichsverfahren festgesetzt. Aufgrund des veränderten Erhebungsverfahrens werden die neuen Bewertungen im Einzelfall auf einem anderen Mietwert basieren. Davon sind ca. 60 % der untersuchten Objekte betroffen. Die Auswertung basiert auf der Annahme, dass sich die Summe der für die selbstgenutzten Einheiten pauschal festgesetzte Mietwert (nach neuer Bewertungsmethode) dem im Bewertungsverfahren erhobenen (nach alter Methode) entspricht.

Weiter wird hier noch einmal auf die manuelle Zuweisung der Zwei- und Dreifamilienhäuser verwiesen. Im GemDat werden diese mit dem Attribut "Mehrfamilienhäuser" geführt. Aufgrund von Indizien wurden einige Objekte von der Ertragswert- der Realwertberechnung zugewiesen. Dennoch ist davon auszugehen, dass in den 1'100 untersuchten Objekten weitere Zwei- und Dreifamilienhäuser enthalten sind, bei denen eigentlich eine Realwertberechnung durchgeführt werden soll. Inwiefern diese falsch zugeteilten Objekte einen Einfluss auf das Gesamtergebnis haben, kann nicht abschliessend beurteilt werden. Die definitive Zuordnung der Objekte wird spätestens bei der Erstaufnahme der Bewertung nach neuer Schätzungsmethode korrekt vorgenommen.

### 6.3.4 Streuung

Für einige Grundstücke führt die Umstellung auf eine Ertragswertberechnung und die Pauschalierung des Kapitalisierungszinssatzes zu einem neuen Wert der stark vom bisherigen Katasterwert abweicht. Bei der Auswertung hat sich gezeigt, dass bei 15,1 % aller Fälle der mit der neuen Schätzungsmethode ermittelte Katasterwert um mehr als 10 % steigen würde. Diese Fälle müssen voraussichtlich bei der neuen Bewertung individuell betrachtet werden. Dabei handelt es sich beispielsweise um Spezialfälle bei denen die formelmässige Bewertung nicht zum richtigen Wert führt (z.B. Baurechtsgrundstücke oder Abbruchobjekte). Dasselbe gilt für diejenigen 33,9 % der Fälle, bei denen der mit der neuen Schätzungsmethode ermittelte Katasterwert zu einem mindestens 10 % tieferen Wert führen würde. Bei über 50 % der Fälle führt die neue Schätzungsmethode zu einem Wert der weniger als 10 % vom bisherigen Katasterwert abweicht.

## Abweichung Katasterwert Mehrfamilien- und Geschäftshäuser

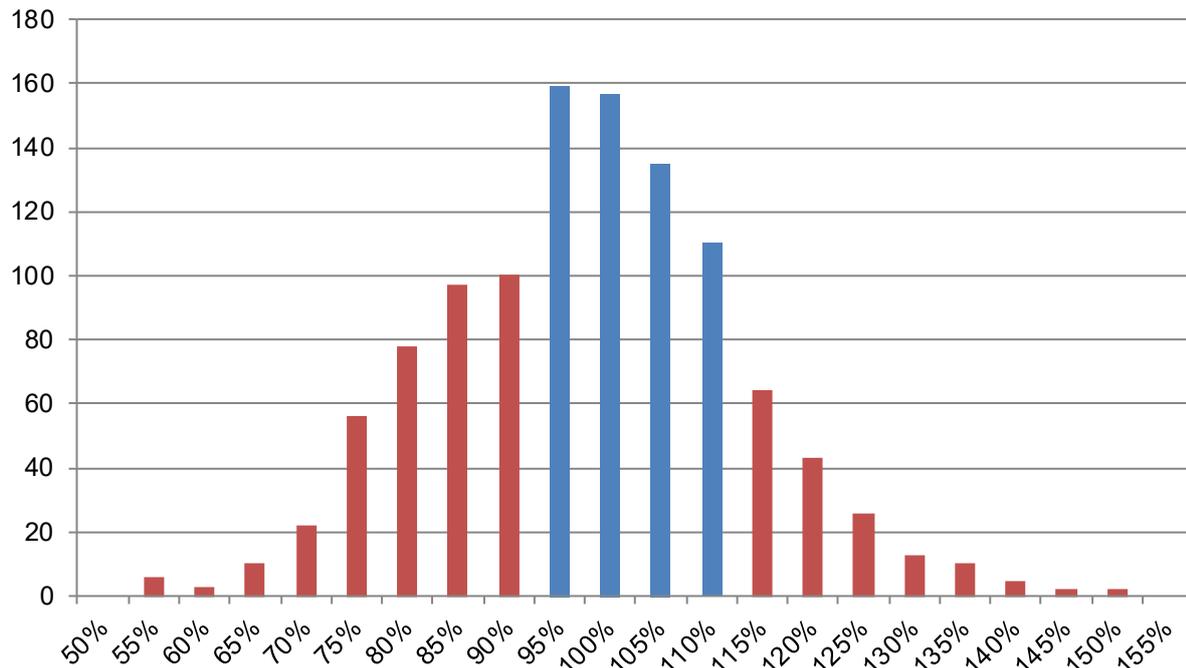


Abbildung 6: Häufigkeitsverteilung der untersuchten Mehrfamilien- und Geschäftshäuser (prozentuale Veränderung des mit der neuen Schätzungsmethode formelmässig erhobenen Katasterwerts im Verhältnis zum aktuell gültigen Katasterwert)

Dass die Streuung bei der Auswertung der Mehrfamilienhäuser grösser ausfällt als bei den Einfamilienhäusern war aufgrund der massiven Reduktion der Komplexität der Bewertung zu erwarten (Umstellung von Mischwertmethode auf eine reine Ertragswertberechnung mit pauschalisierter Kapitalisierung). Der nach neuer Methode ermittelte Katasterwert hat als Basis die deklarierten Mieterträge der Eigentümer, was mutmasslich zu höherer Akzeptanz bei den Eigentümern führen wird. Ausserdem ist die Berechnung aufgrund der Pauschalisierung nachvollziehbarer.

### 6.3.5 Fazit

Mit der Gesamtabweichung von minus 1,19 % ist der Nachweis zur Steuerneutralität der neuen Schätzungsmethode bei Mehrfamilien- und Geschäftshäusern insgesamt grundsätzlich erbracht.

Das Resultat muss jedoch vor dem Hintergrund eines Vorbehalts betrachtet werden. Von den insgesamt ca. 17'000 Mehrfamilien- und Geschäftshäuser im Kanton Luzern wurden nur rund 1'100 in die Auswertung miteinbezogen. Dies liegt daran, dass Mehrfamilienhäuser nicht Bestandteil des vorangehenden Neuschätzungsbeschlusses waren und daher von 2014 - ca. Mitte 2017 Mehrfamilien- und Geschäftshäuser nur bewertet wurden, wenn eine Revisions-schätzung (z.B. aufgrund eines Umbaus) durchgeführt werden musste. Die meisten der aktuell gültigen Katasterschätzungen von Mehrfamilien- und Geschäftshäusern sind somit älter als 2014 und können nicht mit nach neuer Methode ermittelten Katasterwerten verglichen werden. Der relativ kleine Anteil an untersuchten Mehrfamilien- und Geschäftshäusern am Gesamtbestand führt zu einer geringeren Verlässlichkeit der Ergebnisse.

## 7 Zusammenzug der Ergebnisse

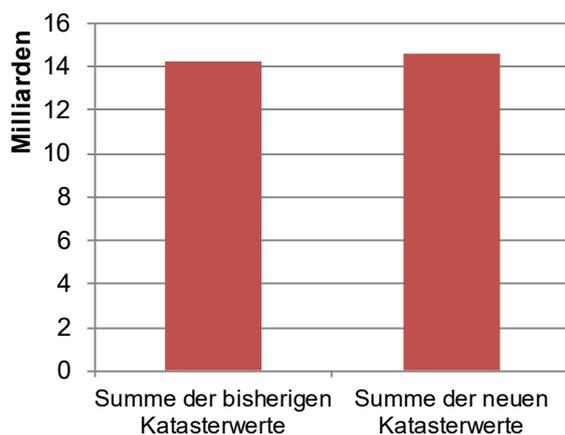
Nachfolgend werden die Ergebnisse der drei separaten Auswertungen zusammenfasst:

Die Gesamtsumme der jeweils gültigen Katasterwerte der untersuchten Grundstücke beträgt CHF 14.259 Mia. Durch die automatisierte (formelmässig) angewandte neue Schätzungsmethode resultiert für dieselben Grundstücke ein Gesamtkatasterwert von CHF 14.593 Mia. Dies entspricht einer prozentualen Zunahme von 2,34 %.

Die Summe der für das Steuerjahr 2018 indexierten Mietwerte (Ein- bis Dreifamilienhäuser und Stockwerkeigentumswohnungen) der bisherigen Bewertungen beträgt CHF 434.8 Mio. Der durch den neuen Mietwertansatz erhobene Mietwert für dieselben Grundstücke beträgt in der Summe CHF 427.3 Mio., was einer Abnahme von 1,71 % entspricht.

Folgende Abbildungen zeigen die Auswirkungen auf die Gesamtsumme der untersuchten Grundstücke:

**Katasterwert**



**Mietwert**

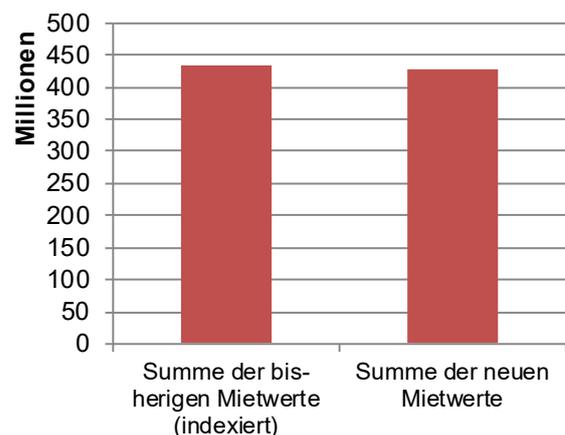
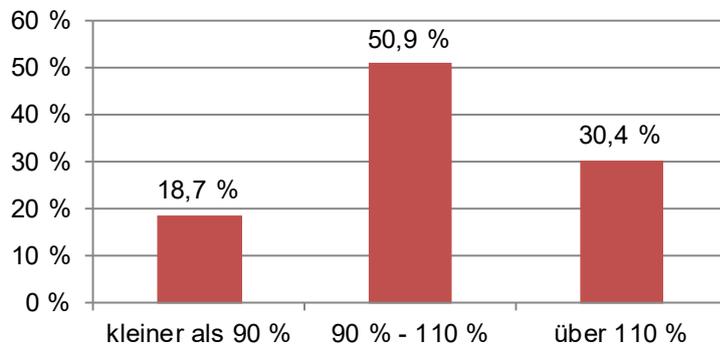


Abbildung 7: Veränderung Gesamtsumme Katasterwert (links) und Veränderung Gesamtsumme Mietwert (rechts)

Die Streuung beim Katasterwert führte im Total in rund einem Fünftel aller Fälle zu einem um 10 % tieferen Katasterwert, in rund einem Drittel zu einem um mindestens 10 % höheren Wert und in rund der Hälfte aller Fälle zu einem Katasterwert, der um weniger als 10 % vom alten Katasterwert abweicht.

Folgende Grafik verdeutlicht den Zusammenhang:

### Veränderung Katasterwert

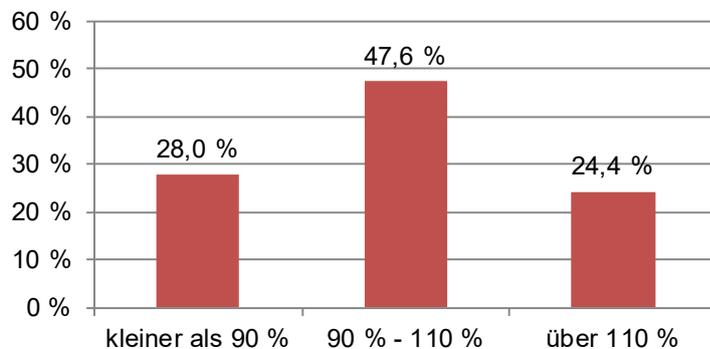


*Abbildung 8 Häufigkeiten der prozentualen Veränderung des mit neuer Schätzungsmethode ermittelten Katasterwerts im Verhältnis zum aktuell gültigen Katasterwert.*

Bezüglich Mietwert führte die neue Schätzungsmethode in rund einem Viertel aller Fälle zu einem um mindestens 10 % kleineren Wert, ebenfalls in rund einem Viertel zu einem um mindestens 10 % höheren Wert und in rund der Hälfte der Fälle zu einem Mietwert der um weniger als 10 % vom alten Mietwert abweicht.

Folgende Grafik verdeutlicht den Zusammenhang:

### Veränderung Mietwert



*Abbildung 9 Häufigkeiten der prozentualen Veränderung des mit neuer Schätzungsmethode ermittelten Mietwerts im Verhältnis zum aktuell gültigen Mietwert.*

## 8 Diskussion und Fazit

Betragsmässig und auch prozentual ist die Erhöhung der Summe bei den Katasterwerten grösser als die Verminderung der Summe bei den Mietwerten. Jedoch sind die Auswirkungen auf die Steuerergiebigkeit bei den der Einkommenssteuer unterliegenden Mietwerten höher, als bei den für die Vermögenssteuer relevanten Katasterwerten. Inwiefern sich die leichte Erhöhung der Katasterwerte und die leichte Verminderung der Mietwerte bezüglich Steuereinnahmen wieder ausgleichen, kann nicht ohne weiteres ermittelt werden. Aufgrund der geringen prozentualen Abweichung des Steuersubstrats insgesamt kann jedoch die steuerneutrale Umsetzung der neuen Schätzungsmethode grundsätzlich bestätigt werden.

Die der Auswertung zugrundeliegenden Annahmen und Vorbehalte wurden bereits in den Ausführungen zu den einzelnen Objektkategorien erwähnt. Zur Beurteilung des Gesamtergebnisses, werden hier die wichtigsten noch einmal erwähnt:

- Mögliche Verzerrungen der Ergebnisse durch fehlende/falsche Daten können trotz der Nichtberücksichtigung von statistischen Ausreissern nicht ausgeschlossen werden (so beispielsweise Grundstücke mit mehr als drei Gebäuden, falsche Zuteilung der Zwei- und Dreifamilienhäuser, falsche Berechnung der Ausnützung bei Stockwerkeigentumswohnungen).
- Die Auswertung basiert auf der Annahme, dass bei Mehrfamilienhäusern der für die bisherige Katasterschätzung vor Ort erhobene Mietwert (selbstgenutzter Anteil) in der Summe dem neu pauschal festgesetzten entspricht.

Die Gesamtergebnisse müssen weiter vor dem Hintergrund folgender wichtiger Vorbehalte betrachtet werden:

- Die im Grobkonzept vorgesehene Schätzungsmethode konnte in der Auswertung grundsätzlich abgebildet werden. Es ist jedoch vorgesehen, bei Grundstücken mit zeitnahen Handänderungen, die den ermittelten Katasterwert über- (100 %) oder unterschreiten (<80 %), den Katasterwert pauschal dem Handänderungswert anzupassen. Bei den Auswertungen wurden keine zeitnahen Handänderungen miteinbezogen und daher auch keine pauschalen Korrekturen vorgenommen.
- Für die Auswertung wurden aus bereits erwähnten Gründen nur Grundstücke berücksichtigt, die in den letzten vier Jahren neu bewertet wurden. Dabei handelt es sich um eine repräsentative Auswahl. Für diese Grundstücke führt die neue Schätzungsmethode in der Summe zu vergleichbaren Ergebnissen. Da jedoch in den letzten vier Jahren verhältnismässig wenige Mehrfamilienhäuser bewertet wurden, kann es aufgrund der "falschen" Gewichtung beim Zusammensetzen der Ergebnisse (vgl. Kap. 7) zu einem in der Summe falschen Ergebnis kommen.

Die Auswertung hat gezeigt, dass die Anwendung der neuen Schätzungsmethode in der Summe sowohl bei Miet- wie auch bei Katasterwerten zu vergleichbaren Ergebnissen führt. Bisher wurden Katasterschätzungen bei einem Revisionsgrund oder frühestens nach 15 Jahren neu bewertet. D.h. die aufgelaufenen generellen Wertsteigerungen von Immobilien wurden in den meisten Fällen erst nach 15 Jahren bei der Katasterschätzung berücksichtigt. Mit der neuen Schätzungsmethode werden Grundstücke bei einer Abweichung von mehr als 5 % und/ CHF 25'000 (vgl. Grobkonzept neue Schätzungsmethode) innert 5 Jahren neu bewertet. Durch die Verkürzung des Schätzungszyklus werden Wertsteigerungen schneller nachgetragen, was mutmasslich in der Summe zu einem höheren Steuersubstrat führen wird. Diesem Umstand wird durch die Abschaffung der Mietwertindexierung Rechnung getragen.

Bei der Auswertung konnte systematisch festgestellt werden, dass die neue Schätzungsmethode insbesondere in folgenden Fällen nicht zu vertretbaren Ergebnissen führt:

- Grundstücke mit grossen (Bau-)Landreserven
- Grundstücke mit Wald / Landwirtschaftsland
- Bei Gebäuden, die über mehrere Grundstücke reichen
- Abbruchobjekte
- Grundstücke mit spezieller Baurechtssituation (z.B. Rückbauverpflichtung, Unterbaurecht etc.)

Diese Feststellung bestätigt einerseits den Entscheid, in der Übergangsfrist die Bewertungen im Einzelfall zu verifizieren. Dies führt dazu, dass obenstehende Liste mit Spezialfällen laufend erweitert werden wird. Ebenfalls bestätigt wird die Möglichkeit zur manuellen Korrektur der Bewertungsbestandteile (so beispielsweise Landwert pro m<sup>2</sup> in begründeten Ausnahmefällen, Altersentwertung, etc.) Auch die Möglichkeit zur Anwendung einer alternativen anerkannten Schätzungsmethode, sofern die pauschale Bewertung nicht zu einem korrekten Ergebnis führt, wird hiermit legitimiert.



**Staatskanzlei**

Bahnhofstrasse 15  
6002 Luzern

Telefon 041 228 50 33  
staatskanzlei@lu.ch  
www.lu.ch