



# Informationen zur Schatzungsanzeige

**Die Ihnen zugestellte Schatzungsanzeige wurde nach der seit dem 1. Januar 2022 geltenden, vereinfachten Schatzungsmethode erstellt. Diese Broschüre enthält Informationen zu den Neuerungen.**

## **Schatzungsmethode**

Die Katasterwerte werden wie bisher den aktuellen Marktverhältnissen angepasst. Steigt das Immobilienpreisniveau, steigen entsprechend auch die Katasterwerte. Je älter Ihre aktuelle Katasterschätzung ist, desto grösser kann die Anpassung ausfallen. Weitere Informationen zur neuen Schätzungsmethode und einen Link zum Erklär-Video zur Schätzungsmethode finden Sie auf unserer Website unter <https://steuern.lu.ch/schatzungswesen> oder Sie rufen das Erklär-Video mittels QR-Code-Schatzungsmethode am Schluss dieser Broschüre ab.

## **Was ist neu?**

Neu entspricht der Katasterwert je nach Objektart dem Realwert oder dem Ertragswert. Zudem ändert sich der Schätzungszyklus von anhin 15 Jahren auf neu fünf Jahre. Sie erhalten nach fünf Jahren jedoch nur dann eine angepasste Schätzungsanzeige, wenn der neu berechnete Katasterwert mehr als 5 % und mehr als CHF 25'000 vom bestehenden Katasterwert abweicht bzw. wenn sich gegebenenfalls der Mietwert ändert. Wird ein Grundstück verkauft, erhält die neue Eigentümerschaft immer eine aktualisierte Schätzungsanzeige. Die jährliche Indexierung des Mietwertes fällt ab 1. Januar 2022 weg.

Weitere Informationen zu den Neuerungen finden Sie in den Weisungen unter <https://steuerbuch.lu.ch/band4>

### **Wer macht die Schätzungen?**

Die Abteilung Immobilienbewertung der Dienststelle Steuern legt den Katasterwert und gegebenenfalls den Mietwert Ihres Grundstücks fest.

### **Welche Informationen finde ich auf der Schätzungsanzeige?**

Auf der ersten Seite der Schätzungsanzeige finden Sie eine Zusammenfassung der Werte, welche Sie zum Ausfüllen der Steuererklärung benötigen. Bei selbstgenutzten Objekten sind dies z.B. der Katasterwert und der Mietwert. Ebenfalls auf der ersten Seite aufgeführt sind weitere Informationen zu Ihrer Liegenschaft und der Grund der Zustellung. Ab der zweiten Seite finden Sie Details zur Berechnung wie z.B. Gebäudewert, Landwert, Mietwert oder die Herleitung des Katasterwertes bei Ertragswertobjekten. Die einzelnen Werte werden detailliert ausgewiesen und sind für die Eigentümerschaft gut nachvollziehbar.

### **Warum wurde ich vorab nicht kontaktiert?**

Die Abteilung Immobilienbewertung kann in den meisten Fällen eine Bewertung ohne Augenschein vor Ort und ohne Mitwirkung der Eigentümerschaft erstellen. Bei komplexeren Objekten oder bei Ertragswertobjekten wird im Vorfeld Kontakt aufgenommen, um einen Termin für einen Augenschein zu vereinbaren oder es wird mit einem Schreiben um das Einreichen eines Mieterspiegels gebeten.

### **Welche Schätzungsmethode wurde für mein Grundstück angewendet?**

Je nach Objektart werden zwei verschiedene Bewertungsmethoden angewendet:

- **Realwertmethode (Landwert und Zeitwert Gebäude):**

Ein- bis Dreifamilienhäuser, Stockwerkeigentumseinheiten zu Wohnzwecken, gemischte Wohn- und Geschäftshäuser (bis drei Einheiten), industriell und gewerblich genutzte Objekte sowie unbebautes Land.

- **Ertragswertmethode (kapitalisierter Nettomietwert):**

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

Bei der Ertragswertmethode entscheidet die überwiegende Nutzung des Objektes über den Kapitalisierungssatz. Für Wohnliegenschaften gilt ein Satz von 5,25 % und bei Geschäftsliegenschaften ein Satz von 6,25 %.

### **Wie wird der Gebäudewert berechnet?**

Der Gebäudewert wird vom Neuwert der Gebäudeversicherungspolice abgeleitet, wobei das Alter des Gebäudes mit einer entsprechenden Entwertung als Zeitwert in die Berechnung einfließt. Die Entwertung wird bei Wohnbauten mit 1 % pro Jahr (bis max. 30 %) und bei Industrie- und Gewerbeliegenschaften mit 2 % pro Jahr (bis max. 60 %) linear berechnet.

### **Wie wird der Landwert berechnet?**

Die Landwerte pro Grundstück entnehmen Sie der öffentlichen Landwertkarte. Sie finden Ihr Grundstück mittels Eingabe der Grundstücknummer, der Adresse oder durch Navigation direkt in der Webkarte. Für Stockwerkeinheiten ist die Adresse oder die Stammgrundstücknummer einzugeben. Jede Gemeinde wurde in zwei bis maximal zehn Landwertzonen eingeteilt. Den für Sie zutreffenden Landwert können Sie auf der Landwertkarte einsehen:



<https://steuern.lu.ch/schatzungswesen/map>

Je nach Nutzung des Grundstückes können sich Zu- oder Abschläge zum Landwert ergeben. Landwertzuschläge gibt es häufig bei Wohnungen im Stockwerkeigentum und bei Reiheneinfamilienhäusern. Die Erläuterung der Berechnung der Zu- und Abschläge mit Berechnungsbeispielen finden Sie in den Weisungen unter <https://steuerbuch.lu.ch/band4>. Ein Erklär-Video mit weiteren Informationen zu den Landwertberechnungen finden Sie unter [www.steuern.lu.ch/schatzungswesen](http://www.steuern.lu.ch/schatzungswesen) oder Sie rufen das Erklär-Video mittels QR-Code -Landwerte am Schluss dieser Broschüre ab.

### **Wie wird der Mietwert berechnet?**

Der Mietwert wird vom Realwert (Zeitwert Gebäude und Landwert) abgeleitet. Die Abstufung der einzelnen Katasterwertanteile und den entsprechenden Ansatz finden Sie auf der Schatzungsanzeige unter der Rubrik Mietwert. Für Ein- bis Dreifamilienhäuser gelten andere Ansätze als bei Stockwerkeigentumseinheiten. Die vollständigen Tabellen mit den Mietwertansätzen je Objektart sind im Luzerner Steuerbuch publiziert (<https://steuerbuch.lu.ch/band4>).

### **Rundung der Werte auf der Schatzungsanzeige**

Die Werte auf der Schatzungsanzeige werden generell gerundet. So kann es beim Zusammenrechnen einzelner Werte zu kleinen Differenzen kommen. Die Rundungsdifferenzen fallen in den meisten Fällen zu Gunsten der Eigentümerschaft aus.

### **Sie sind mit dem neuen Kataster- und Mietwert nicht einverstanden?**

Die Schatzungsanzeigen dienen lediglich der Information. Die darin enthaltenen Kataster- und Mietwerte sind gegebenenfalls im Liegenschaftsverzeichnis der Steuererklärung einzusetzen. Für selbstbewohnte Objekte am Wohnsitz wird der Katasterwert wie bis anhin mit 75 % als Vermögenssteuerwert und der Mietwert mit 70 % als Eigenmietwert besteuert. Eine Einspra-

che gegen den Kataster- und/oder den Mietwert ist im Rahmen der ordentlichen Steuerveranlagung möglich.

### **Wo kann ich mich melden, wenn ich Fragen zur Schatzungsanzeige habe?**

Auf <https://steuern.lu.ch/schatzungswesen> finden Sie allgemeine Fragen/Antworten (FAQ) und die beiden Erklär-Videos, zudem steht Ihnen unser Helpdesk bzw. unsere Hotline unter +41 41 228 57 50 zu den üblichen Bürozeiten zur Verfügung oder Sie schreiben uns ein Mail mit Ihren Fragen an [dst.ib@lu.ch](mailto:dst.ib@lu.ch). Zögern Sie nicht, uns zu kontaktieren, wir helfen Ihnen gerne bei Ihren Anliegen.

### **Erklär-Videos**

Mit folgenden QR-Codes gelangen Sie zu unseren Clips:



Schatzungsmethode

<https://steuern.lu.ch/video/schatzungsmethode>



Landwerte

<https://steuern.lu.ch/video/landwerte>

Finanzdepartement  
**Dienststelle Steuern**  
Buobenmatt 1  
Postfach 3464  
6002 Luzern