

Infoveranstaltung

LuVal – Vereinfachung des Schatzungswesens



Begrüssung

LuVal = **L**ucerne Real Estate **V**aluation

LuVal = «Luzernische Immobilienbewertung»

LuVal = Katasterschätzungsverfahren

LuVal = Vereinfachung des Schätzungswesens

- Katasterschätzung dient rein steuerlichen Zwecken
- Umsetzung eines politischen Postulats, wonach das Schätzungsverfahren inskünftig weniger kompliziert und digitalisiert sein soll



Programm

1. Neuerungen LuVal gegenüber bisheriger Katasterschätzung
2. Ablauf des Schätzungsverfahrens
3. Mitspracherecht der Grundeigentümer
4. Überprüfung der Schätzungsanzeige
5. Steuerliche Auswirkungen
6. Praxisbeispiele
7. LuVal – aus Sicht des HEV

Referenten

Bruno Kaech

Gewerbe-Treuhand AG, Luzern



Delegierter des Verwaltungsrates
Gesamtleiter

041 319 92 63

bruno.kaech@gewerbe-treuhand.ch

Referenten

Kilian Baumli

Gewerbe-Treuhand AG, Luzern



Mandatsleiter Fachteam Steuern

041 319 92 55

kilian.baumli@gewerbe-treuhand.ch

Referenten

Beat Elmiger

Dienststelle Steuern des Kantons Luzern



Leiter Geschäftsbereich Bewertung
Vermögen

041 228 57 29

beat.elmiger@lu.ch

Referenten

Simon Kaspar

Dienststelle Steuern des Kantons Luzern



Stv. Leiter Abteilung Immobilienbewertung
Teamleiter

041 228 66 31

simon.kaspar@lu.ch

Referenten

Armin Hartmann

Hauseigentümerverband Kanton Luzern



Präsident HEV Luzern
Kantonsrat

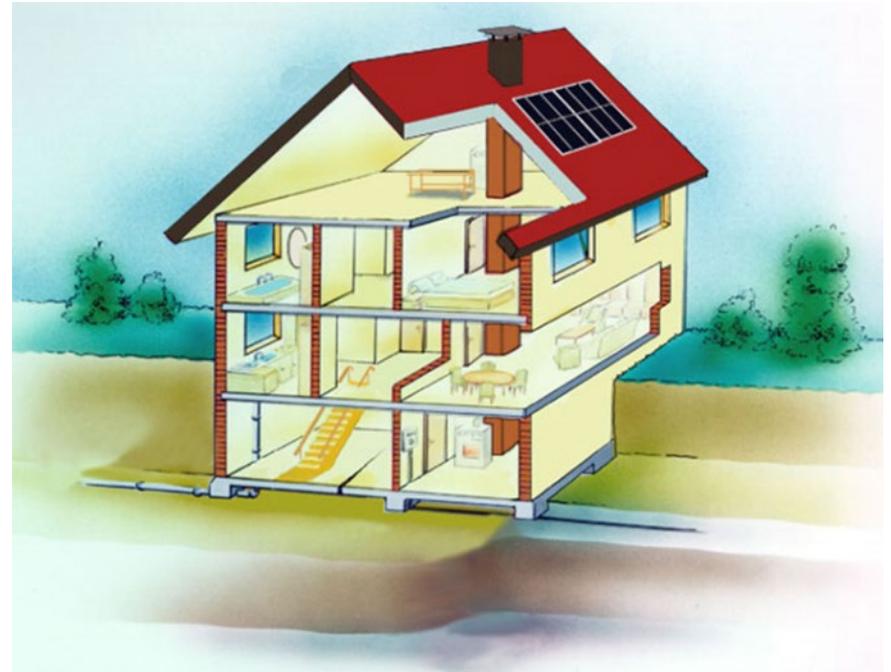
041 933 27 28

armin.hartmann@hev-luzern.ch

Einführung

Die **bisher** massgebenden Bewertungspunkte:

- Neuwert
- Entwertung
- Landwert
- Mietwert
- Kapitalisierung
- Ertragswert





1. LUVAL – neues Schatzungswesen



Eckwerte im Überblick:



Beat Elmiger
Simon Kaspar

Leiter Bewertung Vermögen
Stv. Leiter Abteilung Immobilienbewertung

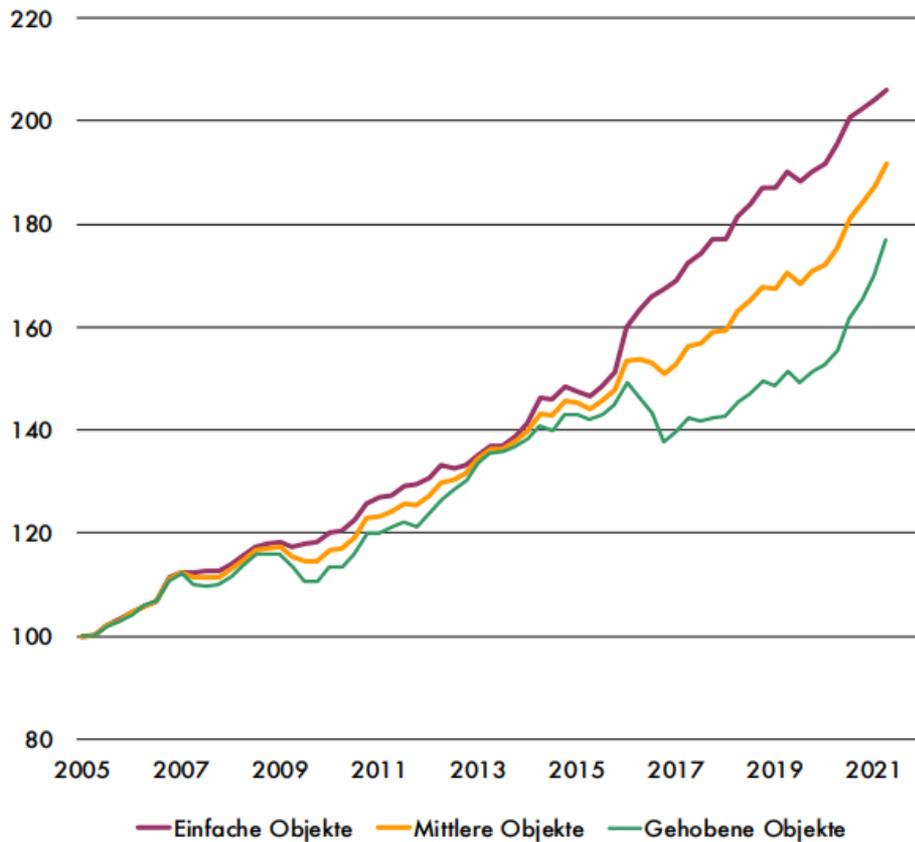
Flyer



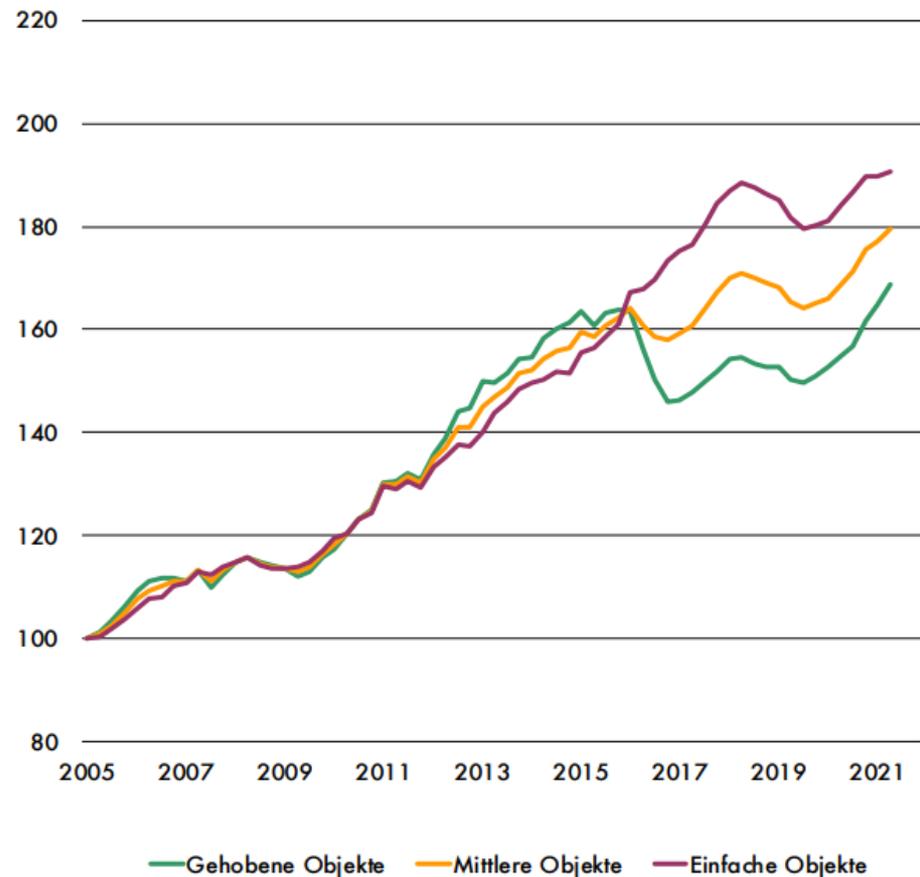
Nein!

Führt die Vereinfachung des Schätzungsverfahrens zu höheren Kataster- und Eigenmietwerten?

Einfamilienhäuser: Quartalsweise nominale Transaktionspreisindizes
Kanton Luzern (Basis 100: 1. Quartal 2005)



Eigentumswohnungen: Quartalsweise nominale Transaktionspreisindizes
Kanton Luzern (Basis 100: 1. Quartal 2005)



2. Ablauf des Schätzungsverfahrens



Stichwort	alt	neu
Methode	<ul style="list-style-type: none"> Mischwert aufwändig & kompliziert mit Augenschein 	<ul style="list-style-type: none"> Realwert bei EFH und StWE effizient & transparent ohne Augenschein
Landwerte	<ul style="list-style-type: none"> interne Festlegung "geheim" 	<ul style="list-style-type: none"> externe Datenanalyse öffentlich
Mietwertindexierung	<ul style="list-style-type: none"> jährlich 	<ul style="list-style-type: none"> fällt weg
Rechtsmittel	<ul style="list-style-type: none"> einmalig gegen Katasterwert jährlich gegen Mietwert 	<ul style="list-style-type: none"> jährlich gegen Kataster- und Mietwert im <u>Veranlagungsverfahren</u>
Schatzungsanzeige	anfechtbare Verfügung	nur zur Information
Validierung	nicht vorgesehen	bei erstmaliger Überführung
steuerneutral	Anpassung an aktuelle Marktverhältnisse	
Neuschätzung	periodisch alle 15 Jahre	Berechnung & Prüfung Parameter alle 5 Jahre
Gesetze	SchG und SchV SRL Nr. 626 und 627	integriert in StG und StV SRL Nr. 620 und 621

Objektkategorie	Realwert	Ertragswert
Einfamilienhäuser (EFH)	X	
Zwei- und Dreifamilienhäuser	X	
Stockwerkeigentumseinheiten (StWE)	X	
gemischte Wohn- und Geschäftshäuser (bis 3 Einheiten)	X	
industriell und gewerblich genutzte Objekte (Gewerberäume, Lagerflächen, etc.)	X	
unbebautes Land	X	
Mehrfamilienhäuser (ab 4 Wohneinheiten)		X
StWE zu Geschäftszwecken		X
reine Geschäftshäuser (Ladenlokale, Büros, Ateliers, Praxen, etc.)		X
gemischte Wohn- und Geschäftshäuser (ab 4 Einheiten)		X

Eckwerte Einfamilienhaus (EFH)

- Objektart: Einfamilienhaus (EFH)
- Baujahr: 1989
- Alter heute: 32 Jahre
- Grundstückfläche: 525 m²
- Gemeinde: Ebikon (Landwertzone 2)
- Gebäudeversicherungswert: CHF 531'000

Ein- bis Dreifamilienhäuser

Ein-, Zwei- und Dreifamilienhäuser

Gemeinde

Landwertzonen										
	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
Hochdorf	700	630	560	490	420	350				
Luzern	2210	2010	1810	1610	1410	1210	1010	810	610	410
Schüpfheim	340	280	220	160						
Sursee	850	770	690	610	530	450				
Willisau	560	500	440	380	320	260				

Stockwerkeigentumswohnungen (StWE)

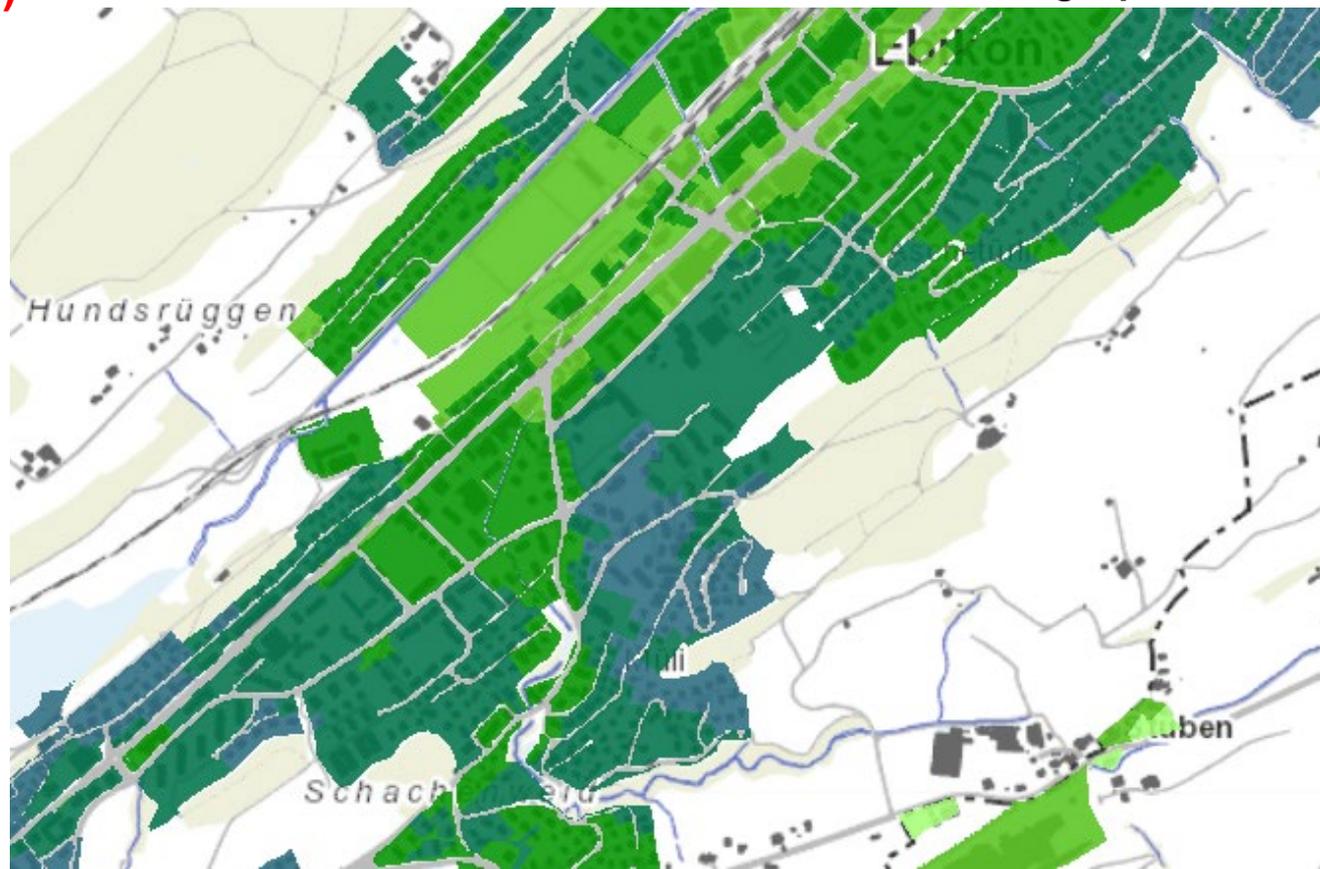
(inkl. Differenzierung nach Ausnützungsziffer, Beispiel 0.80)

StWE

Ausnützungsklassen 0.8										
Landwertzonen										
	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
Hochdorf	1230	1110	990	860	740	610				
Luzern	3900	3550	3200	2840	2490	2140	1780	1430	1070	720
Schüpfheim	600	490	380	280						
Sursee	1500	1360	1220	1070	930	790				
Willisau	990	880	770	670	560	450				

Aufschaltung Landwerte pro Parzelle (1. Quartal 2022)

www.geoportal.lu.ch



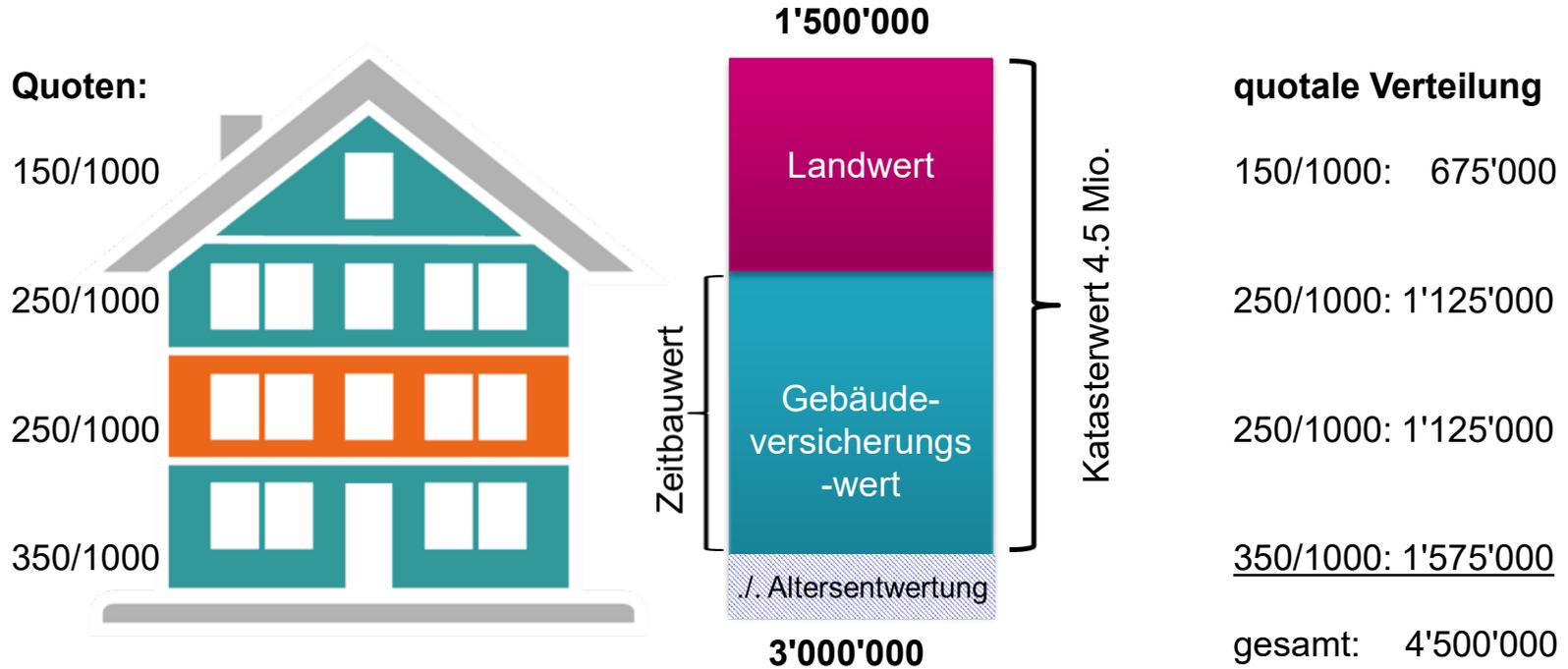
Einfamilienhaus

Katasterwert von (in CHF)	Katasterwert bis (in CHF)	Mietwertansatz pro Stufe	kumuliert (in CHF)	kumuliert
0	250'000	4,50 %	11'250	4.50%
250'001	500'000	4,00 %	21'250	4.25%
500'001	750'000	3,50 %	30'000	4.00%
750'001	1'000'000	3,00 %	37'500	3.75%
1'000'001	1'250'000	2,50 %	43'750	3.50%
1'250'001	1'500'000	2,00 %	48'750	3.25%
1'500'001	1'750'000	1,50 %	52'500	3.00%
ab 1'750'001		1,00 %		

Stockwerkeigentum

Katasterwert von (in CHF)	Katasterwert bis (in CHF)	Mietwertansatz pro Stufe	kumuliert (in CHF)	kumuliert
0	250'000	4,75 %	11'875	4.75%
250'001	500'000	4,00 %	21'875	4.38%
500'001	750'000	3,25 %	30'000	4.00%
750'001	1'000'000	2,50 %	36'250	3.63%
1'000'001	1'250'000	1,75 %	40'625	3.25%
ab 1'250'001		1,00 %		

degressiver Verlauf
infolge sinkendem
Grenznutzen und
fehlenden Marktmieten



3. Mitspracherecht der Grundeigentümer





3. Mitspracherecht der Grundeigentümer

- **Vereinfachtes** Rechtsmittelverfahren
- Bisherige Regelung
 - Katasterwert konnte nur im Schätzungsverfahren selber angefochten werden (20-tägige Einsprachefrist)
 - Mietwert hingegen musste im Rahmen des jährlichen Veranlagungsverfahrens gerügt werden
- **Neue Regelungen**
 - Katasterwerte UND Mietwerte können **im jährlichen Veranlagungsverfahren** angefochten werden (30-tägige Einsprachefrist)
 - Eröffnung Schätzungsanzeigen **nur noch** zur **Information**
 - Erhöhung des Ermessensspielraumes der Veranlagungs-/ Einsprachebehörden (Aber: zusätzliche Weisungsgebundenheit und Empfehlung Fachabteilungen)

4. Überprüfung der Schätzungsanzeige





4. Überprüfung der Schätzungsanzeige

- Konsultation und **Überprüfung Schätzungsanzeigen**
- Ermittlung und gegebenenfalls Berücksichtigung besondere Gegebenheiten aufgrund **tatsächlicher Verhältnisse**
- Wenn offensichtliche Fehler vorliegen, kann unmittelbare Korrektur verlangt werden
- Bewusstsein für **Auswirkungen** neuer – in der Regel wohl höherer – Katasterschätzungen stärken

5. Steuerliche Auswirkungen



5. Steuerliche Auswirkungen

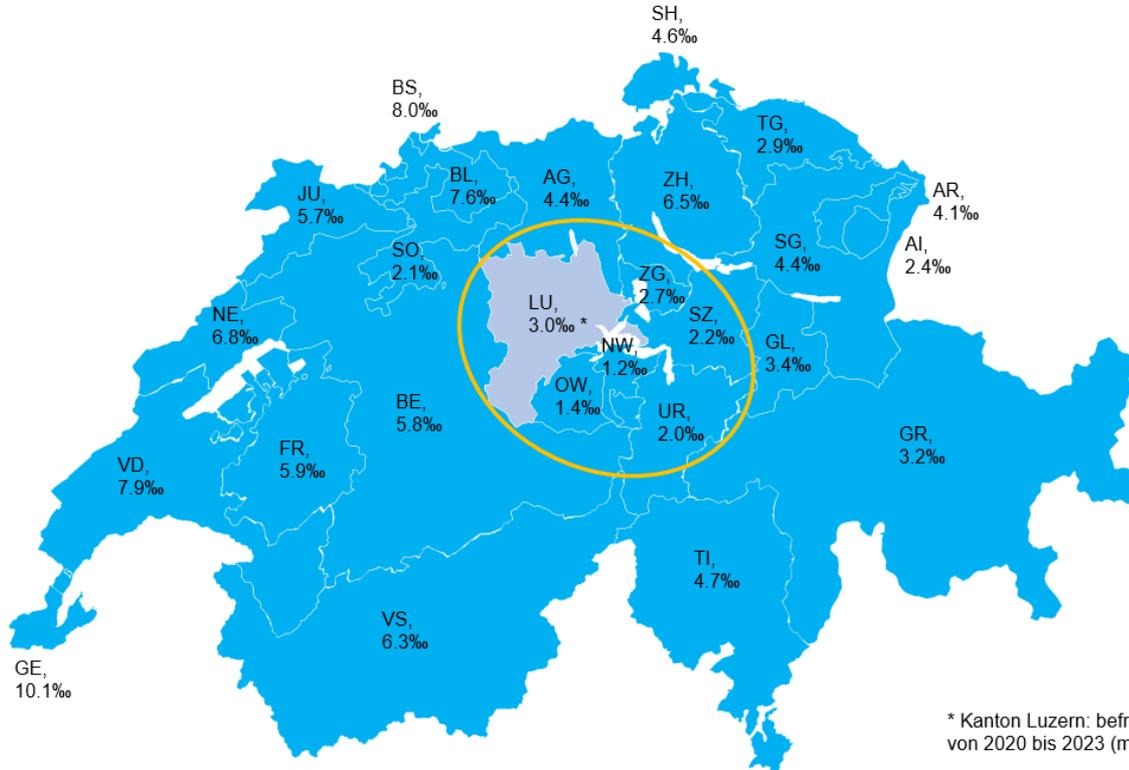
Steuerbelastungsvergleich

Steuerbelastungsvergleich Alle Beträge in CHF (gerundet), Steuersätze 2021 Gmd. Ebikon, verheirateten Tarif	Bisher	Veränderung	Neu
Mietwert	29'800	+14.0%	34'000
Katasterwert	740'000	+14.6%	850'000
Steuerbares Einkommen inkl. Mietwert	120'000		124'200
Steuerbares Vermögen inkl. Katasterwert	500'000		610'000
Jährliche Steuerbelastung (Bund/Kanton/Gemeinde)	20'700		22'100
Steuerliche Mehrbelastung pro Jahr			+1'400

Hinweis: Neuschätzung alle 5 Jahre

5. Steuerliche Auswirkungen

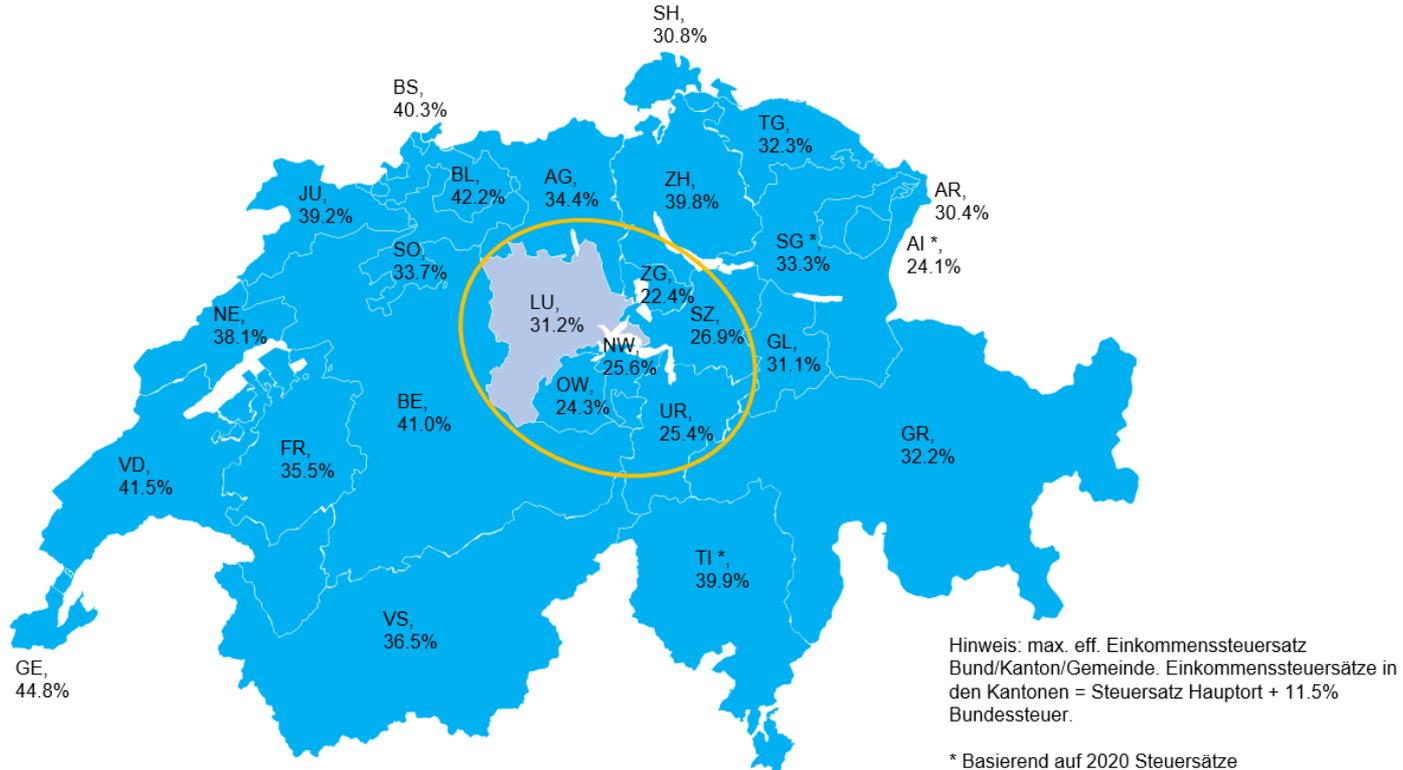
Vergleich Vermögenssteuersätze Kantone (Hauptorte)



* Kanton Luzern: befristeter Vermögenssteuersatz von 2020 bis 2023 (max. 3.5 ‰)

5. Steuerliche Auswirkungen

Vergleich Einkommenssteuersätze Kantone (Hauptorte)



6. Praxisbeispiele



Berechnung Unternutzung:
(Toleranzbereich +/- 20%)

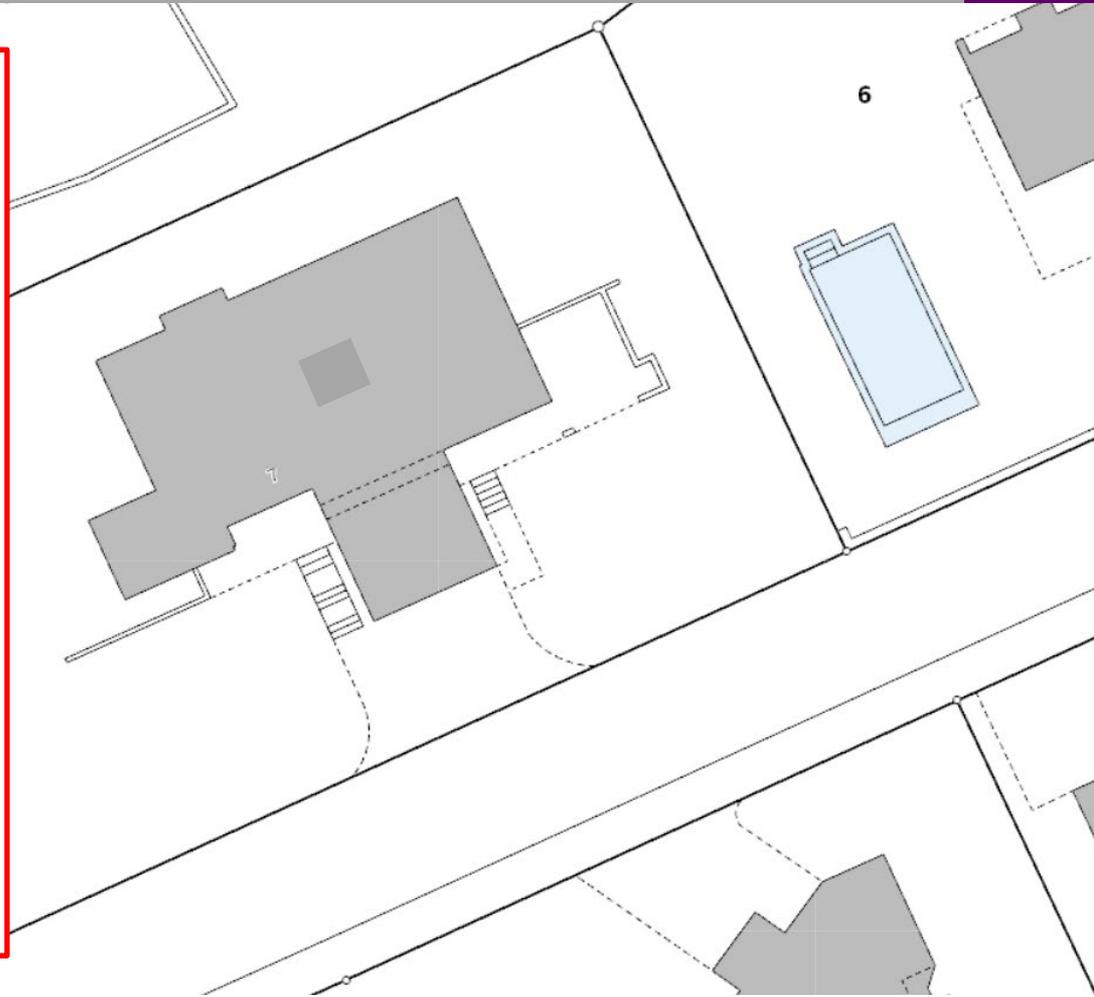
Fläche = 1'100 m²

Nettonutzfläche (NNF) = 200 m²
anrechenbare Geschossfläche (aGF)
= 211 m² (NNF / 0.95)

Ausnutzungsziffer (AZ) 0.25

massgebender Landbedarf
= aGF / AZ = = 842 m²

d.h. 1'100 m² ./ 842 m² = 258 m²
= Fläche, die nicht genutzt werden;
diese wird mit 1/3 des Landwertes
multipliziert und zum Katasterwert
dazu gezählt.





Mieterträge

16'000

24'500

24'000

29'000

$$94'500 / 5.25\% = 1'800'000$$

= Katasterwert

= Vermögenssteuerwert

MFH & GH

besondere Objekte

- gemischte Objekte (Wohnen mit Gewerbe)
⇒ überwiegende Nutzung massgebend
- Baurechtsgrundstücke
- selbständiges Miteigentum
z.B. AEH-Platz ⇒ absoluter Wert (KW = CHF 35'000 / MW = CHF 1'200)
- Grundstücke mit Landreserven
- unselbständiges Miteigentum
z.B. Spielplatz, Umgebungsgrundstücke ⇒ Berücksichtigung reduzierter Landwert
- landwirtschaftliche Grundstücke ⇒ keine Änderung in der Wertermittlung (übergeordnetes Bundesrecht)

Inhalt

- Eigentümer, Details Grundstück
- Gebäudeversicherungswert
- Landwert
- Entwertungsabzug
- Mietwertansatz bzw. Mieterträge mit Kapitalisierungszinssatz
- Mietwert
- Kataster- bzw. Ertragswert
- gültig ab - Datum

KANTON LUZERN
 Finanzamt
 Dienststelle Steuern
 Buchenstrasse 1, Postfach 3454
 6002 Luzern

Gemeinde: Luzern
 Str. Vion, Nr. 125-6867-8910.11
 Iv Kontakt: +41 41 228 57 50
 Geschichtsnummer:

Grundstück:
 Parcel: 600
 1254987
 ausl. Nr. 2021.4229

Herr
 Hans Muster
 Musterstrasse 1
 6000 Luzern

6002 Luzern, 05. Oktober 2021
Grundstückswerte für die Steuererklärung
 Gültig ab 05. Oktober 2021

Adresse Objekt: Musterstrasse 1
 Grundstück: 003
 Grund der Zuteilung: Individuelle Anpassung

Katasterwert

Berechnung Gebäudewert

Wohnhaus

Grundbuch: Luzern Kreis Ufer
 Objekt: Erdgeschoss
 Fläche: 110 m²

Versicherungswert	Neuwert	Baujahr	Entwertung	Zeithauwert
CHF 1'109'000	CHF 1'109'000	1986	30 %	CHF 776'300
				CHF 776'300

Berechnung Landwert

Landzone 1
 Hofraum + Mehrfläche (Untermützung)
 * massgebender Landbedarf = erscheinbare Geschosfläche (NMF / Faktor 40F) / AZ

Landzone 1	Fläche	Landwert / m ²	Total
Nektorsfläche 200 m ²	842 m ²	1340	CHF 1'128'300
	542 m ²	447	CHF 119'800
	268 m ²		CHF 1'248'100

Katasterwert
 Vorpostensteuer bei Substruktion (75% des Katasterwertes)

CHF 2'024'400

Die vorliegende Anzeige dient lediglich der Information.
 Katasterwert und Mietwert sind im Legendenverzeichnis der Steuererklärung abzusuchen.
 Eine Entschädigungspflicht gegen den Katasterwert besteht im Rahmen der ordentlichen Steuererklärung.

05L/Steuerungsstellen/Anlagenwert/1/15.04.2021

Katasterwertanteile

CHF 250'000	
CHF 240'000	
CHF 250'000	
CHF 274'400	
CHF 2'024'400	

Ansatz

4,50 %	
4,00 %	
3,50 %	
3,00 %	
2,50 %	
2,00 %	
1,50 %	
1,00 %	
0,75 %	
2,73 %	

Mietwertanteile

CHF 11'250
CHF 10'000
CHF 8'750
CHF 7'500
CHF 6'250
CHF 5'000
CHF 3'750
CHF 2'744
CHF 55'244
CHF 55'200

Grundbuch: 600
 Grundbuchnummer: 2021

verschiedene Infokanäle

- heutige Veranstaltung Gewerbe-Treuhand/HEV
- HelpDesk bzw. Hotline +41 41 228 57 50
- www.steuern.lu.ch/schatzungswesen
 - Fragen/Antworten (FAQ)
 - Erklärvideos
- Versand Flyer zusammen mit Schatzungsanzeige
- Web-Tool Landwerte (www.geoportal.lu.ch) im 1. Quartal 2022



LuVal – aus Sicht des HEV



LuVal – aus Sicht des HEV

... und aktuelle Eigentumsthemen

Dr. Armin Hartmann

Präsident HEV Kanton Luzern/Kantonsrat

LuVal – Haltung

- Einfachere Berechnung
- Wegfall Augenschein
- Wegfall Doppelspurigkeiten
- Korrekturen, Anpassungen Mietwertverordnung
- Begleitgruppe
- Kontrolle der Aufkommensneutralität

LuVal – Stolpersteine I

- Versteckte Steuererhöhung
- Vermischung von Systemwechsel und Neuschätzung
- Umverteilung der Belastung zwischen den Haustypen
- Höhere Dynamik der Katasterwerte via Landwert
- Akzeptanz des neuen Rechtsmittelverfahrens

LuVal – Stolpersteine II

- Es wird Objekte geben, die einen Sprung erfahren
- Ungewollte Entwicklung bei Einzelobjekten möglich
- Nachjustierung möglich

Rückmeldungen wichtig – Melden Sie sich!

Eigenmietwert – Haltung

- Ist und bleibt ungerecht!
- Belastet Eigentümer von selbstgenutztem Wohneigentum
- Bestraft die Abzahlung von Hypotheken
- Birgt massive private sowie volkswirtschaftliche Risiken;
1'200 Mia. Verschuldung
- Verhindert Wohneigentum als effektive Altersvorsorge

Eigenmietwert– Stand

- Mehrere Volksabstimmungen, oft knapper Ausgang
- Zahlreiche Vorstösse im Parlament
- Petition des Hauseigentümergeverbandes
- Parlament nimmt Anliegen wieder auf
- HEV ist mit reinem Systemwechsel einverstanden

Eigenmietwert - Eckwerte

- Reiner Systemwechsel
- Eigenmietwert selbstbewohntes Wohneigentum fällt weg
- Schuldzinsabzug und Unterhaltskostenabzug fallen weg
- Übergangsregelung für Ersterwerber
- Eigenmietwertbesteuerung für Zweitwohnungen verbleibt
- Schuldzinsabzug: 70% Vermögenserträge beschränkt

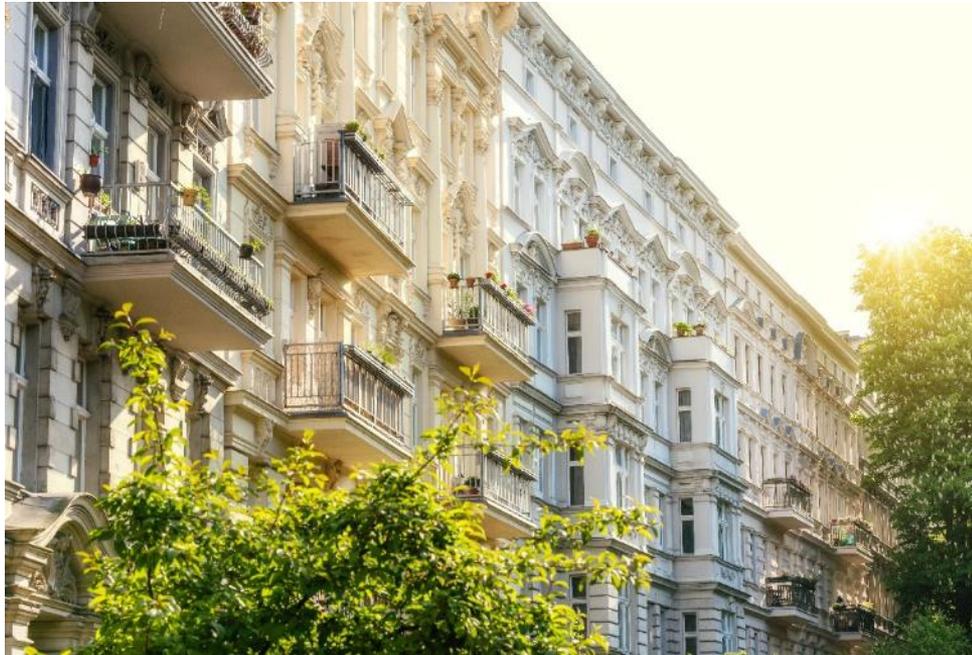
Eigenmietwert – Knackpunkt 1

Abzüge für Schulden und Unterhalt



Eigenmietwert – Knackpunkt 2

Abzüge für denkmalgeschützte Gebäude



Eigenmietwert – Knackpunkt 3

Ersterwerberabzug



Eigenmietwert – Knackpunkt 4

Eigenmietwert auf Zweitwohnungen



Eigenmietwert – Knackpunkt 5

Privater Schuldzinsabzug



Abzug privater Schuldzinsen - Antrag

Ständerat: Abzug von privaten Schuldzinsen bis zu maximal 70% der steuerbaren Vermögenserträge

- Systemkonform
- Verfassungskonform

Die (von einer Mehrheit der WAK-S vorgesehene) generelle Streichung des privaten Schuldzinsabzuges würde Eigentümer von Zweitwohnungen und vermieteten Liegenschaften in unrechtmässiger Weise bestrafen

Beschluss Ständerat – Beurteilung

- HEV unterstützt Vorlage WAK-S als verfassungskonform
- Vorlage gemäss WAK-Ständerat ist ein Kompromiss
- Anfällig – falls einzelne Teile herausgebrochen werden

Der HEV kämpft weiterhin für einen Systemwechsel!

Eigenmietwert – Fahrplan

- 08.11.21: WAK-N über Eintreten
- WAK-N Auftrag an Verwaltung: Falls Zweitwohnungen in Systemwechsel einbezogen werden, Kompensationsmöglichkeiten für Bergkantone aufzeigen
- 1. Quartal 2022: Aufnahme Detailberatung

Weitere Themen



Kulturdenkmäler



Klimabericht



RPG 2

Es bleibt viel zu tun Für Sie und Ihr Eigentum

- **Gratisauskünfte & Beratung**
- **Bildung & Information**
- **Anlässe & Messen**
- **Ausflüge & Kultur**



Es bleibt viel zu tun

- **Je mehr Mitglieder, desto stärker**
- **Eine Mitgliedschaft beim HEV Luzern!**

what else?



GEWERBETREUHAND

Unternehmen Privatpersonen Immobilien Informatik International



Herzlichen Dank

Weitere Informationen:

www.gewerbe-treuhand.ch

