

# Bewertung Grundstücke



**Informations-  
broschüre**

# Willkommen

## Inhalt

---

|  |          |
|--|----------|
| <b>Bewertung nichtlandwirtschaftlicher Grundstücke</b> | <b>4</b> |
| Die Bedeutung einzelner Fachausdrücke                  | 5        |
| Steuerliche Auswirkungen                               | 7        |
| Wie geht es weiter nach der Besichtigung?              | 8        |
| Mietwertberechnung                                     | 9        |
| Neu erstellte Wohnungen seit 1998                      | 11       |
| Muster Mietwertfestsetzung Basis Normwohnung           | 12       |
| Muster Mietwertfestsetzung Basis Einfamilienhaus       | 13       |

---

|   |           |
|---|-----------|
| <b>Bewertung landwirtschaftlicher Grundstücke</b> | <b>14</b> |
| Katasterwert landwirtschaftlicher Grundstücke     | 15        |
| Abgrenzung Landwirtschaft/Nichtlandwirtschaft     | 15        |

## → **Kontakt**

Kanton Luzern, Dienststelle Steuern  
Immobilienbewertung  
Buobenmatt 1, Postfach 3464, 6002 Luzern  
Telefon 041 228 57 50, Fax 041 228 65 28  
dst.ib@lu.ch, www.steuern.lu.ch

# Geschätzte Immobilienbesitzerinnen und Immobilienbesitzer

Gerne stellen wir Ihnen kurz die Abteilung Immobilienbewertung der Dienststelle Steuern des Kantons Luzern vor.

## **Wir, die Immobilienbewerter und -bewerterinnen legen gemäss Schätzungsgesetz fest**

- + den Katasterwert als Grundlage für den Steuerwert des unbeweglichen Vermögens
- + die nach dem Bundesgesetz über das bürgerliche Bodenrecht zu ermittelnden Grundstücks- und Anrechnungswerte des Betriebsinventars
- + den Verkehrswert des unbeweglichen Vermögens, sofern er von einer kantonalen oder kommunalen Behörde verlangt wird

## **Wir ermitteln für Sie**

- + den für die Erbteilung massgebenden Anrechnungswert der Grundstücke
- + die Belastungsgrenze für die Errichtung von Gülden
- + den durchschnittlichen Jahresertrag eines landwirtschaftlichen Gewerbes oder Grundstückes bei der Bildung einer Ertragsgemeinderschaft

## **Dazu**

- + erarbeiten wir die Bewertungsgrundlagen (Schätzungsweisungen)
- + organisieren wir das Bewertungswesen, beraten und betreuen die Immobilienbewerter und -bewerterinnen und bilden sie aus
- + sorgen wir für die einheitliche Anwendung der Bewertungspraxis
- + behandeln wir Einsprachen und verfassen Vernehmlassungen sowie Amtsberichte
- + beobachten wir den Immobilienmarkt
- + überwachen und koordinieren wir den Datenaustausch zwischen den Gemeinden sowie den Steuer- und Grundbuchämtern.

# Bewertung nicht-landwirtschaftlicher Grundstücke

## Warum wird Ihr Grundstück neu bewertet?

Auszug aus dem Schätzungsgesetz des Kantons Luzern:

### Neuschätzung

#### § 8 Schätzungsgesetz

- <sup>1</sup> Die Katasterwerte werden laufend nach einer vom Finanzdepartement bestimmten Reihenfolge neu festgesetzt.
- <sup>2</sup> Jeder Schätzungsgegenstand soll spätestens 15 Jahre nach Inkrafttreten seines Katasterwertes neu geschätzt werden.
- <sup>3</sup> Der neue Katasterwert wird in Kraft gesetzt auf den Zeitpunkt der Eröffnung des Verfahrens.

### Revisions-schätzung

#### § 9 Schätzungsgesetz

- <sup>1</sup> Der Katasterwert eines Schätzungsgegenstandes ist in folgenden Fällen durch eine Revisions-schätzung neu festzusetzen:
  - a. bei wesentlicher Veränderung der für die Bewertung massgebenden tatsächlichen Verhältnisse;
  - b. bei Wegfall der Voraussetzungen für eine Ertrags- oder Verkehrswertschätzung.
- <sup>2</sup> Der Regierungsrat regelt den Umfang der Revisions-schätzung.
- <sup>3</sup> Der neue Katasterwert wird in Kraft gesetzt auf den Zeitpunkt, da der Revisionsgrund eingetreten ist.

### Berichtigung

#### § 10 Schätzungsgesetz

- <sup>1</sup> Erweist sich ein Katasterwert wegen Nichtbeachtung wesentlicher Tatsachen oder infolge unrichtiger Rechtsanwendung in erheblichem Mass als unrichtig, so ist er neu festzusetzen.
- <sup>2</sup> Der neue Katasterwert wird in Kraft gesetzt auf den Zeitpunkt der Eröffnung des Verfahrens.

# Die Bedeutung einzelner Fachausdrücke

Auf der neuen Schatzungsanzeige, die Sie demnächst erhalten, finden Sie Fachausdrücke, die wir Ihnen gerne zusätzlich verständlich machen möchten.

## **Katasterwert**

§ 17 Schatzungsgesetz

Der Katasterwert stellt in der Regel einen aus Real- und Ertragswert ermittelten **Verkehrswert** dar. Ist der Ertragswert höher als der Realwert, entspricht der Ertragswert dem Katasterwert. Es wird zum Teil auch mit pauschalen Ansätzen bewertet.

## **Verkehrswert**

§ 18 Schatzungsgesetz

- <sup>1</sup> Der Verkehrswert eines Schatzungsgegenstandes entspricht dem durchschnittlichen Wert, der nach den Ergebnissen des Grundstückverkehrs Schatzungsgegenständen von gleicher oder ähnlicher Lage und Beschaffenheit während einer angemessenen Zeitspanne zukommt.
- <sup>2</sup> Die unter dem Einfluss ungewöhnlicher oder persönlicher Verhältnisse erzielten Preise (z. B. Kauf unter Verwandten; Liebhaber- oder ähnliche Ausnahmepreise) sind nicht zu berücksichtigen.

## **Zeitwert**

Der Zeitwert ist der Neuwert von **Bauten** (in der Regel nach Gebäudeversicherung), **Anlagen** und **Nebenkosten**, reduziert um die Wertminderung zufolge Alter, Abnutzung, Schäden usw.

## **Landwert**

Als Landwert bezeichnet man den **Verkehrswert eines Grundstückes**, ohne Bauten und Anlagen, unter Berücksichtigung aller konkreten Eigenheiten, insbesondere: Zone, Nutzung, Form, Topografie, Erschliessung, Lage usw.

## **Realwert**

§ 19 Schatzungsgesetz

Der Realwert ist der **geschätzte Sachwert**, berechnet auf den Stichtag der Schatzung. Er setzt sich zusammen aus dem Zeitwert von Bauten, übrigen Anlagen und Neben-

kosten, zuzüglich des Verkehrswerts des Landes. Der Realwert kann von der effektiv aufgewendeten Summe (Anlagewert) abweichen.

## **Mietwert**

§ 20 Schatzungsgesetz

Der Mietwert entspricht den geschätzten, jährlichen **Bruttoeinkünften des Gesamtgrundstückes**. Als Bruttoeinkünfte gelten die auf längere Zeit erzielbaren Einkünfte (Rohertrag/Bruttomiettertrag) ohne Abzug von Unterhalts- und Verwaltungskosten, Zinsen für Eigen- und Fremdkapital, Abschreibungen und Steuern. Die Mietnebenkosten (Heizung, Warmwasser usw.) sind darin nicht enthalten. Mit anderen Worten: Als **Mietwert** gilt die **mittlere Marktmiete**, also der mittlere Mietzins, der an vergleichbarer Lage für vergleichbare Mietobjekte zu erzielen wäre (§ 28 Steuergesetz). Auf der Schatzungsanzeige sind Mietertrag (Fremdnutzung) und Mietwert (z. B. Eigennutzung) ausgedruckt.

Der Mietwert dient für die Ermittlung des:

- + Ertragswertes
- + steuerbaren Mietwertes für die Steuererklärung

Wird ein Haus oder eine Wohnung ausschliesslich durch den Eigentümer oder die Eigentümerin genutzt, entspricht der amtlich geschätzte Mietwert – für alle Katasterschätzungen auf der Basis eines einheitlichen Hypothekarzinsatzes festgelegt – dem Mietwert, der als Ausgangswert zur Berechnung des steuerbaren Eigenmietwertes dient.

## **Ertragwert**

§ 20 Schatzungsgesetz

Der Ertragswert von nichtlandwirtschaftlichen Grundstücken ist der aus dem Mietwert (Jahresmietwert) durch **Kapitalisierung ermittelte Betrag**, berechnet auf den Zeitpunkt des Inkrafttretens der Schatzung.

### **Ertragsfaktor**

Der Ertragswertfaktor sagt aus, in welchem **Verhältnis** Real- und Ertragswert bei der Berechnung des Katasterwertes zu gewichten sind, wobei der Realwert immer mit 1.0 einzusetzen ist. Die Gewichtungszahl des Ertragswertes ist abhängig von der Objektart und wird auf Grund verschiedener Kriterien festgelegt.

---

### **Steuerwert**

§ 48 Steuergesetz

Der **Steuerwert** für die Vermögens- und Liegenschaftsteuer beträgt:

- + Bei Wohnliegenschaften oder Teilen davon, welche die steuerpflichtige Person an ihrem Wohnsitz **dauernd selbst nutzt**  
→ **75% des Katasterwertes.**
  
- + Ist eine Liegenschaft **zum Teil fremd- und zum Teil selbstgenutzt**, ist die Berechnungsgrundlage für den Steuerwert:  
→ **100%** für den **fremdgenutzten Teil** und  
→ **75%** für den **selbstgenutzten Teil des Katasterwertes.**
  
- + In allen **übrigen Fällen** beträgt der Steuerwert  
→ **100% des Katasterwertes.**

Dies gilt insbesondere für: fremdvermietete Liegenschaften oder Liegenschaftsteile (Untervermietung), Zweitliegenschaften (Ferienwohnungen), Geschäftsliegenschaften oder Geschäftsräumlichkeiten (fremdvermietete oder für das eigene Geschäft selbstgenutzte Liegenschaften), land- und forstwirtschaftliche Liegenschaften.

---

### **Steuerbarer Eigenmietwert**

§ 28 Steuergesetz

Vom Mietwert der eigenen, selbstgenutzten Wohnung oder Liegenschaft sind **70% steuerbar**. Der Mietwert ist jährlich in die Steuererklärung zu übertragen und mit den Indexansätzen anzupassen. Diese Ansätze sind jedes Jahr aus der Wegleitung zur Steuererklärung ersichtlich.

---

# Steuerliche Auswirkungen

## Katasterschätzung: Beispiel selbstgenutztes Einfamilienhaus

Sinngemäss anwendbar auch bei Eigennutzung von:

- Wohnungen von Mehrfamilienhäusern
- Wohnungen im Stockwerkeigentum

### Ihr Eigentum

Zum Eintragen der Werte  
Ihres eigenen Grundstückes

---

|                   |                                      |
|-------------------|--------------------------------------|
| <b>Grundlagen</b> | «Muster Einfamilienhaus»             |
|                   | Gebäudealter 15 Jahre                |
|                   | + Katasterwert CHF 650'000           |
|                   | + Mietwert Eigennutzung CHF 33'000   |
|                   | + Grundpfandverschuldung CHF 300'000 |
|                   | + Hypothekarzins 4.5%                |

---

### 1. Eigenmietwert

Steuerbarer Mietwert

|  |                          |                  |
|--|--------------------------|------------------|
| a) <b>Mietwert</b> laut Schätzungsanzeige          | CHF 33'000 <sup>1)</sup> |                  |
| <b>anrechenbar</b>                                 | <b>70%</b>               | CHF 23'100       |
| b) <b>Abzüge</b>                                   |                          |                  |
| – Schuldzinsen 4.5% von CHF 300'000                |                          | – CHF 13'500     |
| – Pauschalabzug <sup>2)</sup>                      |                          |                  |
| 10% (Gebäudealter: bis 10 Jahre)                   |                          |                  |
| 20% von CHF 23'100 (Gebäudealter: 11 bis 25 Jahre) |                          | – CHF 4'620      |
| c) <b>Steuerbarer Mietwert, netto</b>              |                          | <b>CHF 4'980</b> |

<sup>1)</sup> Der geschätzte Jahresmietwert dient als Ausgangswert zum Bestimmen des steuerbaren Mietwertes. In der Steuerperiode der Schätzung entspricht er dem Wert gemäss Schätzungsanzeige. Für die folgenden Jahre wird er indexiert. Die Indexansätze sind aus der Wegleitung zur Steuererklärung ersichtlich.

<sup>2)</sup> Es können auch die tatsächlichen Unterhalts- und Verwaltungskosten geltend gemacht werden.

---

### 2. Unbewegliches Vermögen

|   |                    |
|---|--------------------|
| a) Steuerwert 75% von CHF 650'000                   | CHF 487'500        |
| b) Abzüge Grundpfandschulden                        | – CHF 300'000      |
| c) <b>Steuerbares Vermögen</b>                      |                    |
| (Ohne Berücksichtigung übriger Vermögen und Abzüge) | <b>CHF 187'500</b> |

# Wie geht es weiter nach der Besichtigung?

Mit der Schätzungsanzeige erhalten Sie demnächst die neuen Werte. Diese Anzeige enthält alle Bewertungsgrundlagen und die Rechtsmittelbelehrung.

## Wenn Sie zusätzliche Auskünfte benötigen

[www.steuern.lu.ch](http://www.steuern.lu.ch)

Einen umfassenden Überblick über die Bewertungspraxis im Kanton Luzern gibt das Luzerner Steuerbuch, Band 4, Weisungen Schätzungsgesetz, das auch im Internet unter [www.steuern.lu.ch](http://www.steuern.lu.ch) frei zugänglich ist.

## Info-Telefon 041 228 57 50

Bevor Sie Einsprache machen: Informieren Sie sich, fragen Sie nach. Für grundstückbezogene Fragen kontaktieren Sie am besten Ihre/n Bewerter/in, die Telefonnummer finden Sie auf der Verfahrenseröffnung. Für allgemeine Fragen benutzen Sie unser Info-Telefon, das Ihnen zu normalen Bürozeiten (08.00–11.30 Uhr / 13.30–17.00 Uhr) zur Verfügung steht. Unter der Nummer 041 228 57 50 wird man Sie gerne mit einer kompetenten Ansprechpartnerin oder einem kompetenten Ansprechpartner verbinden.

## Wenn Sie mit dem neuen Katasterwert nicht einverstanden sind

Gegen den neuen Katasterwert können Sie Einsprache erheben. Beachten Sie bitte, dass eine solche nur akzeptiert werden kann,

+ wenn sie innert 20 Tagen seit Zustellung eingereicht wird und

+ wenn sie begründet und mit einem Antrag versehen ist.

## Wenn Sie mit dem neuen Mietwert nicht einverstanden sind

Wenn Sie mit dem Katasterwert einverstanden sind, nicht aber mit dem Mietwert, zum Beispiel bei Eigennutzung, gehen Sie folgendermassen vor:

**Sie warten Ihre definitive Steuerveranlagung / Steuerrechnung ab.**

**Jetzt können Sie** bei der zuständigen Steuerveranlagungsbehörde mit Einsprache **den Mietwert anfechten.**

Das bedeutet: Der geschätzte Mietwert dient ausschliesslich zur Berechnung bzw. Begründung der Katasterschätzung. Für die Steuerveranlagung dient er als Ausgangswert und wird jedes Jahr neu festgelegt (indexiert). Sie können den steuerbaren Mietwert also nicht bei der amtlichen Schätzung anfechten.

# Mietwertberechnung

Im Zusammenhang mit dem Katasterschätzungsverfahren werden teilweise auch die Mietwerte zur Berechnung des Ertragswertes festgelegt (meistens bei Eigennutzung). Diese Mietwerte dienen den Steuerbehörden in der Regel als Berechnungsgrundlage für die steuerbaren Eigenmietwerte.

## Mietwerte und Mietpreise

Beachten Sie, dass in der Katasterschätzung «Werte» festgelegt werden, also u.a. Mietwerte und nicht Mietpreise oder Mietzinsen. Werte sind subjektive Aussagen über die Geltung und Bedeutung eines Gutes und werden auf Grund statistischer Grundlagen geschätzt. Preise sind hingegen die effektiv bezahlten Geldbeträge für ein bestimmtes Gut. Diese werden nicht bewertet, sondern sind die Einigungsgrösse zwischen Mindestforderung und Höchstangebot im freien Handel.

## Was bedeutet Marktmiete?

Gemäss § 28 Steuergesetz muss für selbstgenutzte Objekte 70% einer mittleren Marktmiete deklariert werden. Diese ist definiert mit einem mittleren Mietzins, der an vergleichbarer Lage für vergleichbare Objekte zu erzielen wäre. Diese Definition ist abstrakt und für viele Objekte praxisfremd. Vielfach sind keine vergleichbaren Mietmärkte und somit auch keine vergleichbaren Mietobjekte vorhanden. Eigentlich kann nur bei Mietwohnungen von einem vergleichbaren Markt gesprochen werden. Hingegen bestehen schon bei Stockwerkeigentumswohnungen nur ein sehr begrenzter und bei Einfamilienhäuser praktisch kein Mietmarkt, da diese Objekte hauptsächlich der Eigennutzung dienen. Vergleichsobjekte sind also durchwegs nur im Mietwohnungsbereich vorhanden, vor allem unter dem Gesichtspunkt der Vergleichbarkeit in Bezug auf Lage, Grösse, Ausbaustandard, usw.

## Was heisst das nun in der Bewertungspraxis?

Mietwerte für selbstgenutzte Objekte müssen demzufolge von Wohnungsmieten abgeleitet werden, da nur hier brauchbare und repräsentative Mietzinsen vorliegen. Die bekanntermassen höheren Mietwerte von Stockwerkeigentumswohnungen und Einfamilienhäuser gegenüber Mietwohnungen werden durch Objektartenzuschläge

ausgeglichen. Die meistens höheren Mietwerte solcher Objekte gegenüber Mietwohnungen begründen sich vielfach in der besseren Lage, der besseren Besonnung / Sicht, den grösseren Raumflächen, dem besseren Ausbaustandard, den erhöhten Zusatznutzungen (z. B. Terrasse, Gartensitzplatz, Umgebung, zusätzliche Allgemeinräume, eigene Waschküche, Heizung), dem Wert des eigenen Wohnens (alleinige Nutzung des Gebäudes), usw.

## Wie berechnet sich der Mietwert in der Bewertungspraxis?

Die Abteilung Immobilienbewertung beschafft die Grundlegendaten für die Mietwerte von Statistiken des Bundes und des Kantons. Weitere Daten werden von eigenen Mietwerkerhebungen auf der Grundlage von vermieteten Objekten unter Berücksichtigung der anrechenbaren Fläche der Wohnung und der Beurteilung in Bezug auf Lage- und Ausbaukriterien erhoben. Die Basis für diese Normmietwerte pro Gemeinde bildet eine sogenannte «Normwohnung». Diese Normwohnung liegt in einem Wohnquartier, in einem Mehrfamilienhaus an einer Durchgangsstrasse, weist Mietwohnungsstandard und ein Alter / Zustand von über 20 Jahren auf. Die Grundlagenwerte aus dieser Normwohnung (Jahresmietwert CHF/m<sup>2</sup> pro Nettowohnfläche) dienen der Abteilung Immobilienbewertung als Basis für die Berechnung der Mietwerte (z. B. Stockwerkeigentumswohnung, Einfamilienhaus). Dabei werden die zu bewertenden Objekte zusätzlich mit zehn Kriterien beurteilt und je nachdem ein Objektartenzuschlag aufgerechnet, immer unter Berücksichtigung der Ausgangsbasis, welche die über 20-jährige Wohnung bildet. Dementsprechende Musterberechnungen der «Normwohnung» und eines «Einfamilienhauses» sehen Sie auf den Folgeseiten. Die einzelnen Bewertungskriterien und Objektartenzuschläge

sind im Luzerner Steuerbuch, Band 4 umschrieben und können dort eingesehen werden.

Das Formular «Musterberechnung» ist nur ein Hilfsbeleg. Die einzelnen Positionen sind von subjektiven Einschätzungen geprägt. Das Erfahrungswissen der Bewerter und Bewerterinnen garantiert aber eine gleichmässige Beurteilung. Faktoren wie Investitionsverzinsung, orts- und quartierübliche Mietzinse, etc. können ebenfalls in die Bewertung einfließen. Um aussagekräftige Vergleichsmietwerte zu erhalten, wird zudem bei der Bewertung von einheitlichen Geldkosten ausgegangen (diese können vom effektiven Hypozins abweichen).

### **Ihr Mietwtergebnis**

Beachten Sie bitte Folgendes bei der Überprüfung der errechneten Mietwerte:

- + Der Jahresnormmietwert ist gemeindebezogen, da dieser von effektiv vermieteten Objekten in der Gemeinde abgeleitet ist. Somit sind im Normjahresmietwert bereits alle gemeindespezifischen Besonderheiten berücksichtigt (z. B. Infrastruktur).
- + Die Normmietwerte für Wohnen werden unterschiedlich nach zwei Wohnungstypen, nämlich Klein- und Familienwohnung, erhoben.
- + Beurteilen Sie das Mietwtergebnis objektiv und vergleichen Sie dieses evtl. mit vermieteten Wohnungen in ihrer Gemeinde. Berücksichtigen Sie dabei aber auch die diversen Einflüsse, wie z. B. Lage, Grösse, Ausstattung, Zusatznutzen, usw. Ebenfalls können Publikationen Hinweise auf Mietverhältnisse bieten (z. B. statistische Werte von Bund, Kanton, Wüest&Partner, IAZI, CS, usw.).
- + Einzelne Inserate genügen in der Regel nicht als Mietvergleich, da diese nur schwer miteinander vergleichbar sind. Es fehlen dazu meist nähere Angaben über Wohnungsflächen, Standard, Lage, Einflüsse, usw., welche die angegebenen Mietzinse verifizieren lassen.



Link zur Mietwertberechnung

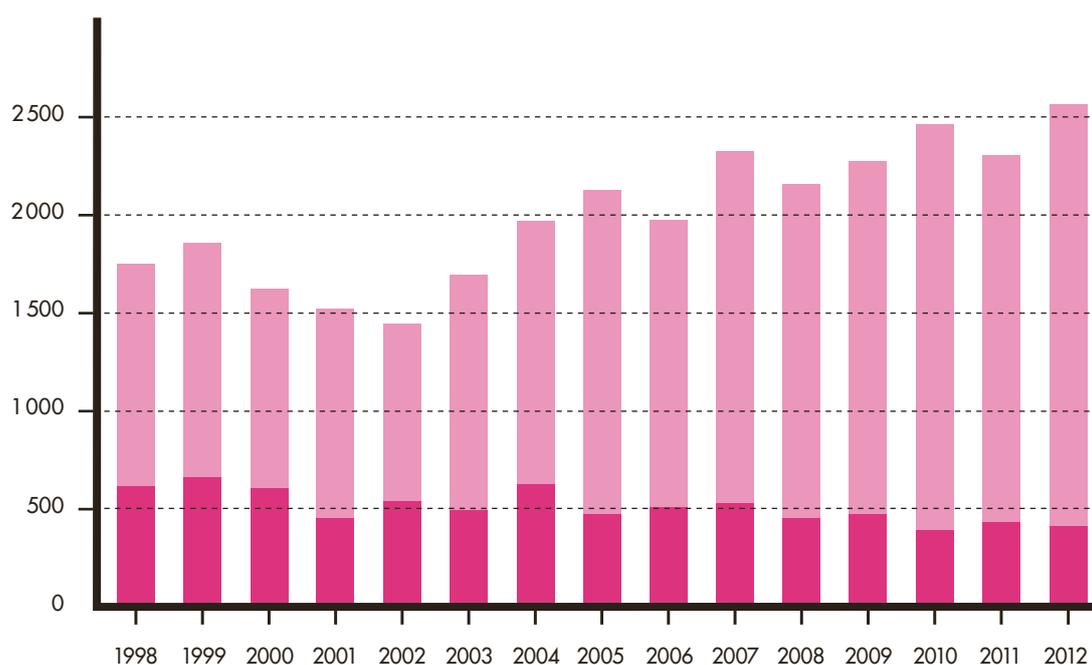
**[www.steuerbuch.lu.ch](http://www.steuerbuch.lu.ch)**

Band 4, Weisungen Schatzungsgesetz,  
Anhang / Tabellen, 5. Mietwert



# Neu erstellte Wohnungen seit 1998

Neu erstellte Wohnungen



■ = Einfamilienhäuser

■ = Wohnungen in Mehrfamilienhäusern  
und anderen Gebäuden

LUSTAT Statistik Luzern

Datenquelle: Bundesamt für Statistik – Bau- und Wohnbaustatistik

# Muster Mietwertfestsetzung Basis Normwohnung

Normwohnung

Gemeinde: **Kriens**

Grundstück: **xx**

Mietwertfestsetzung für MFH

Kleinwohnung  
-2.5 Zimmer

mittlere Wohnung  
3-4.5 Zimmer

Grosswohnung  
ab 5 Zimmer

## 1. Beschrieb

Gebäude **xx**

Strasse/Bezeichnung: **Zumweg 1**

Baujahr: **1988**

Bauart:  weich  
 gemischt  
 massiv

Anzahl **1** Untergeschoss  
Stockwerk: **1** Erdgeschoss  
**3** Obergeschoss

Anzahl Wohnungen: **8**

Wohnung:

Stockwerk: **1. OG**

Anzahl Zimmer **5.5**

Zustand:  sch  s/m  m  m/g  g  sg

## 2. Bewertung Korrekturfaktoren für Mietwertberechnung

(die Normmietwerte entsprechen der Bewertung «N»)

| Kriterium  | Korrektur |
|--|-----------|
| <b>Wohnlage</b> (Zone, Quartier)                             |           |
| Norm «N» = mittelmässig:                                     | +9%       |
| + mehrheitlich MFH-Quartier                                  | +6%       |
| + nichtstörendes Gewerbe/Geschäfte sind möglich              | +3%       |
|  | N         |
|  | -3%       |
|  | -6%       |
|  | -9%       |
| <b>Besonnung/Sicht</b> (Dauer, Aussicht)                     |           |
| Norm «N» = zufriedenstellend:                                | +9%       |
| + 2/3 Besonnung  | +6%       |
| (ganzer Vormittag oder 3/4 Nachmittag)                       | +3%       |
| + 1/3 Sicht  | N         |
| (keine unmittelbare Beeinträchtigung)                        | -3%       |
|  | -6%       |
|  | -9%       |
| <b>Verkehrslage</b> (Distanzen, Erschliessung)               |           |
| Norm «N» = bis 12 Minuten / normal:                          | +9%       |
| + Marschzeit, resp. Fahrzeit mit öffentlichen Verkehrsmittel | +6%       |
| + normale Zufahrt für PV                                     | +3%       |
|  | N         |
| + Wertung: 2/3 Gemeinde-/1/3 Quartierzentrum                 | -3%       |
|  | -6%       |
|  | -9%       |
| <b>Immissionen</b> (Lärm, Luft)                              |           |
| Norm «N» = zumutbar:   | +9%       |
| + Verkehr: leicht wahrnehmbar                                | +6%       |
| + Geruch: selten, kaum störend                               | +3%       |
|  | N         |
|  | -3%       |
|  | -6%       |
|  | -9%       |
| <b>Wirtschaftliches Alter</b>                                |           |
| (Abnutzung, Veralterung)                                     | +9%       |
| Norm «N» = mittel abgenutzt:                                 | +6%       |
| + Alter: ca. 18 Jahre  | +3%       |
| + Wertung: 2/3 Wohnung / 1/3 Gebäude                         | N         |
|  | -3%       |
|  | -6%       |
|  | -9%       |

### Berechnung «Normwohnung»

**Definition Jahresnormmietwert:**  
Der Jahresnormmietwert ist gemeindebezogen, da dieser von effektiv vermieteten Objekten in der Gemeinde abgeleitet ist. Somit sind im «Normmietwert» alle gemeindespezifischen Besonderheiten bereits berücksichtigt (z. B. Infrastruktur, etc.). Die objektspezifischen Eigenheiten werden mit den 10 nebenstehenden Beurteilungskriterien berücksichtigt. In diesem Falle alle mit «N», da es sich um die «Normwohnung» handelt.

### Definition Normwohnung:

+ Mehrfamilienhaus  
+ Mehrfamilienhausquartier  
+ an Durchgangsstrasse (nicht Hauptstrasse)  
+ Mietwohnungsstandard  
+ Zustand / Alter über 20 Jahre (siehe dazu auch Definitionen im Luzerner Steuerbuch Band 4, Anhang VI / 5)

### Korrektur Kriterium

|   |     |
|---|-----|
| <b>Haustechnik</b> (Heizung, Lift, Waschen)   |     |
| Norm «N» = normal:  | +9% |
| + Heizung: automatisches System   | +6% |
| + Warmwasser: Zentral- oder Einzelboiler  | +3% |
| + Waschen: 1 Waschküche für 6 Wohnungen   | N   |
| + Lift: ab 5 Stockwerke, ohne UG  | -3% |
|   | -6% |
|   | -9% |
| <b>Bad/WC</b> (Anzahl, Grösse, Apparate)  |     |
| Norm «N» = üblicher Standard: ausreichend, der Wohnungsgrösse entsprechend, z. B.:                      | +9% |
| + 3 1/2-Zimmer-Wohnung: Bad, WC, Lavabo   | +6% |
| + 4 1/2-Zimmer-Wohnung: Bad, WC, Lavabo und separates WC, Lavabo  | +3% |
|   | N   |
|   | -3% |
|   | -6% |
|   | -9% |
| <b>Küche</b> (Ausstattung, Grösse)  |     |
| Norm «N» = üblicher Standard: ausreichend, der Wohnungsgrösse entsprechend, z. B.:                      | +9% |
| + 3 1/2-4 1/2-Zimmer-Wohnung: Einbaukombination, Plattenherd oder Glaskeramik, Backofen und Kühlschrank | +6% |
|   | +3% |
|   | N   |
|   | -3% |
|   | -6% |
|   | -9% |
| <b>Wohnräume/Wohnwert</b> (Grösse, Ausstattung)   |     |
| Norm «N» = zeitgemäss / normal:   | +9% |
| + funktioneller Grundriss   | +6% |
| + Räume geeignet für Standardmöblierung   | +3% |
| + Raumhöhen ca. 2.30 m  | N   |
|   | -3% |
|   | -6% |
|   | -9% |
| <b>Zusatznutzungen</b> (Balkon, Garten, Cheminée, Nebenräume)   |     |
| Norm «N» = übliche Anlagen, Balkon:   | +9% |
| + angemessen, der Wohnungsgrösse entsprechend   | +6% |
|   | +3% |
|   | N   |
|   | -3% |
|   | -6% |
|   | -9% |

Korrektur total in %

**0**

## 3. Berechnung Jahresmiete (JMW)

| Norm. JMW (100%) in CHF / m <sup>2</sup>              | Anzahl m <sup>2</sup> | Jahresmietwert (JMW) CHF | Korrektur in %      | massgebender JMW in CHF |
|---|-----------------------|--------------------------|---------------------|-------------------------|
| 128   | 120.0                 | 15'360                   | <b>Normwert = 0</b> | 15'360                  |
| Art der Normwohnung/Zusatznutzungen                   |                       |                          | Zuschlag in %       |                         |
| Zwischentotal   |                       |                          | CHF / Mt. 1'280     | 15'360                  |
| Zusatznutzungen                                       |                       |                          |                     |                         |
| <b>Total massgebender Jahresmietwert (JMW) in CHF</b> |                       |                          |                     | <b>15'360</b>           |

# Muster Mietwertfestsetzung Basis Einfamilienhaus

Einfamilienhaus

Gemeinde: **Kriens**

Grundstück: **xx**

## Mietwertfestsetzung für Einfamilienhaus

### 1. Beschrieb

|                   |   |  |
|-------------------|---|--|
| Gebäude <b>xx</b> | Strasse/Bezeichnung: <b>Zumweg 2</b>  | Baujahr: <b>2006</b>   |
| Bauart:           | <input type="checkbox"/> weich<br><input type="checkbox"/> gemischt<br><input checked="" type="checkbox"/> massiv | Anzahl <b>1</b> Untergeschoss<br>Stockwerk: <b>1</b> Erdgeschoss<br><b>1</b> Obergeschoss  |
| Wohnung:          | Stockwerk: <b>UG-DG</b>   | Anzahl Zimmer <b>6.5</b><br>Zustand: <input type="checkbox"/> sch <input type="checkbox"/> s/m <input type="checkbox"/> m <input type="checkbox"/> m/g <input type="checkbox"/> g <input checked="" type="checkbox"/> sg |

### 2. Bewertung Korrekturfaktoren für Mietwertberechnung

| Kriterium                                      | Korrektur | Berechnung<br>«Einfamilienhaus»                                  | Korrektur Kriterium                                   |
|--|-----------|--|---|
| <b>Wohnlage</b> (Zone, Quartier)               | <b>+6</b> | <b>unter Berücksichtigung von:</b>                               | <b>+3</b> <b>Haustechnik</b> (Heizung, Lift, Waschen) |
| bevorzugtes Villenquartier                     | +9%       | + Lage / Quartier  | +9% Lift ab 2 StW, 1WK je WG, Heiz. auto.             |
| sehr angenehm (EFH-Quartier)                   | +6%       | + Ausbau   | +6% Lift ab 3 StW, 1 WK für 2 Wohnungen               |
| angenehm (reines MFH-Wohnquartier)             | +3%       | + Zustand  | +3% Lift ab 4 StW, 1 WK für 4 Wohnungen               |
| mittelmässig                                   | N         | + etc.   | N üblicher Standard                                   |
| leicht minderwertig (Gewerbe)                  | -3%       | <b>Objektartenzuschlag für:</b>                                  | -3% Lift ab 6 StW, 1 WK für 10 Wohnungen              |
| schlecht (Gewerbe / Industrie)                 | -6%       | + Wohnung im Einfamilienhaus                                     | -6% 1 WK für 12 WG, Etagen- oder Einzelofen           |
| sehr schlecht (Industrie)                      | -9%       | (weniger Immissionen,<br>selbständige Haustechnik, etc.)         | -9% 1 WK für mehr als 12 WG, Einzelofen               |
| <b>Besonnung / Sicht</b> (Dauer, Aussicht)     | <b>+4</b> | + Umgebung, Garten   | <b>+4</b> <b>Bad / WC</b> (Anzahl, Grösse, Apparate)  |
| ganztags volle Besonn., Sicht See / Berge      | +9%       | + alleinige Nutzung allg. Räume                                  | +9% zahlreiche luxuriöse WC / Dusche / Bad            |
| ¾-Tag Besonn., Sicht auf See o. Berge          | +6%       | + etc.   | +6% Bad / WC + Dusche / WC ab 4-Zi.-Wo.               |
| gut besont ohne Abendsonne, freie Sicht        | +3%       | <b>Zusatznutzungen für:</b>                                      | +3% Bad / WC + sep. WC ab 3-Zi.-Wo.                   |
| zufriedenstellend                              | N         | + Garage   | N üblicher Standard                                   |
| vorwiegend Morgensonne, red. Sicht             | -3%       | + Dispoibelraum  | -3% WC+Bad veraltet, k. zusätzl. WC ab 4-Zi.-Wo.      |
| vorwiegend Morgensonne, wenig Sicht            | -6%       | + Schwimmbad   | -6% WC / Dusche veraltet oder zu wenig Räume          |
| minimale Besonnung, keine Sicht                | -9%       | + etc.   | -9% WC veraltet, kein Badezimmer                      |
| <b>Verkehrslage</b> (Distanzen, Erschliessung) | <b>N</b>  | <b>Küche</b> (Ausstattung, Grösse)                               | <b>+4</b>   |
| bis 4 Minuten / optimal                        | +9%       | + luxuriöse, reichhaltige Einrichtung                            | +9%   |
| bis 6 Minuten / sehr günstig                   | +6%       | + sehr komfortable Einrichtung                                   | +6%   |
| bis 9 Minuten / günstig                        | +3%       | + komfortable Einrichtung  | +3%   |
| bis 12 Minuten / normal                        | N         | + üblicher Standard  | N   |
| bis 15 Minuten / reduziert                     | -3%       | + leicht veraltete Apparate, einfache Einricht.                  | -3%   |
| bis 20 Minuten / ungünstig                     | -6%       | + veralt. freisteh. Apparate, mangelhafte Einr.                  | -6%   |
| über 20 Minuten / sehr ungünstig               | -9%       | + sehr wenig komfort   | -9%   |
| <b>Immissionen</b> (Lärm, Luft)                | <b>+3</b> | <b>Wohnräume / Wohnwert</b> (Grösse, Ausst.)                     | <b>+3</b>   |
| absolut ganzjährig ruhig                       | +9%       | + luxuriös und sehr geräumig                                     | +9%   |
| zeitweise in geringem Masse störend            | +6%       | + grosszügig, gut eingeteilt                                     | +6%   |
| zeitweise mässig störend                       | +3%       | + geräumig, gut eingeteilt                                       | +3%   |
| zumutbar                                       | N         | + zeitgemäss / normal  | N   |
| zeitweise stärker störend                      | -3%       | + leicht mangelhaft  | -3%   |
| oft stärker störend                            | -6%       | + mangelhaft   | -6%   |
| dauernd stärker störend                        | -9%       | + sehr mangelhaft  | -9%   |
| <b>Wirtschaftliches Alter</b>                  | <b>+9</b> | <b>Zusatznutzungen</b> (Balkon, Garten,<br>Cheminée, Nebenräume) | <b>+4</b>   |
| (Abnutzung, Veralterung)                       |           | + luxuriöse Anlagen, Cheminée                                    | +9%   |
| neuwertig                                      | +9%       | + grosszügige Anlagen, Cheminée                                  | +6%   |
| annähernd neuwertig, bis 6 Jahre               | +6%       | + einige Anlagen   | +3%   |
| leicht abgenützt, bis 12 Jahre                 | +3%       | + übliche Anlagen, Balkon  | N   |
| mittel abgenützt                               | N         | + wenig Anlagen, kl. Balkon                                      | -3%   |
| stärker abgenützt, bis 36 Jahre                | -3%       | + kaum Anlagen, kl. Balkon                                       | -6%   |
| stark abgenützt, bis 72 Jahre                  | -6%       | + weder Anlagen noch Balkon                                      | -9%   |
| sehr stark abgenützt, über 72 Jahre            | -9%       |  |   |

**Korrektur total in %**  
**22** → **40** ← **18**

### 3. Berechnung Jahresmiete (JMw)

| Norm. JMw (100%) in CHF / m <sup>2</sup>                                       | Anzahl m <sup>2</sup> | Jahresmietwert (JMw) CHF | Korrektur in %  | massgebender JMw in CHF |
|--|-----------------------|--------------------------|-----------------|-------------------------|
| 128  | 140.0                 | 17'920                   | <b>40</b>       | 25'088                  |
| Art des Einfamilienhauses / Zusatznutzungen                                    |                       |                          | Zuschlag in %   |                         |
| angebaut zweiseitig / einseitig (Objektzuschlag bis 20%)                       |                       |                          |                 | 0                       |
| freistehend mit einfacher / mit grosszügiger Umgebung (Objektzuschlag bis 60%) |                       |                          | 20              | 5'018                   |
| <b>Zwischentotal</b>   |                       |                          | CHF / Mt. 2'509 | 30'106                  |
| Zusatznutzungen Disporaum CHF 1'200 / Garage CHF 1'440                         |                       |                          |                 | 2'640                   |
| <b>Total massgebender Jahresmietwert (JMw) in CHF</b>                          |                       |                          |                 | <b>32'746</b>           |

# Bewertung landwirtschaftlicher Grundstücke

## Warum wird Ihr Grundstück neu bewertet?

Auszug aus dem Schätzungsgesetz des Kantons Luzern:

### Neuschätzung

#### § 8 Schätzungsgesetz

- <sup>1</sup> Die Katasterwerte werden laufend nach einer vom Finanzdepartement bestimmten Reihenfolge neu festgesetzt.
- <sup>2</sup> Jeder Schätzungsgegenstand soll spätestens 15 Jahre nach Inkrafttreten seines Katasterwertes neu geschätzt werden.
- <sup>3</sup> Der neue Katasterwert wird in Kraft gesetzt auf den Zeitpunkt der Eröffnung des Verfahrens.

### Revisionschätzung

#### § 9 Schätzungsgesetz

- <sup>1</sup> Der Katasterwert eines Schätzungsgegenstandes ist in folgenden Fällen durch eine Revisionschätzung neu festzusetzen:
  - a. bei wesentlicher Veränderung der für die Bewertung massgebenden tatsächlichen Verhältnisse;
  - b. bei Wegfall der Voraussetzungen für eine Ertrags- oder Verkehrswertschätzung.
- <sup>2</sup> Der Regierungsrat regelt den Umfang der Revisionschätzung.
- <sup>3</sup> Der neue Katasterwert wird in Kraft gesetzt auf den Zeitpunkt, da der Revisionsgrund eingetreten ist.

### Berichtigung

#### § 10 Schätzungsgesetz

- <sup>1</sup> Erweist sich ein Katasterwert wegen Nichtbeachtung wesentlicher Tatsachen oder infolge unrichtiger Rechtsanwendung in erheblichem Mass als unrichtig, so ist er neu festzusetzen.
- <sup>2</sup> Der neue Katasterwert wird in Kraft gesetzt auf den Zeitpunkt der Eröffnung des Verfahrens.

### Bewertungsanleitung

Anleitung für die Bewertung des landwirtschaftlichen Ertragswertes vom 26. November 2003, in Kraft ab 1. Februar 2004.

# Katasterwert landwirtschaftlicher Grundstücke

Der Ertragswert landwirtschaftlicher Grundstücke wird mit der bundessteuerlichen Bewertungsanleitung ermittelt.

Nach § 15 des Schätzungsgesetzes (SchG) ist der Katasterwert von landwirtschaftlichen Grundstücken mit dem Ertragswert gemäss den für die bundesrechtlichen Bewertungen geltenden Vorschriften zu ermitteln. Die Berechnung des Ertragswertes hat nach § 10 der Schätzungsverordnung (SchV) der jeweils geltenden Fassung der Bewertungsanleitung zu erfolgen. Für alle nach dem 1. Februar 2004 in Kraft gesetzten Katasterschätzungen gilt die revidierte Bewertungsanleitung.

Diese neue Bewertungsanleitung hat gegenüber der vorhergehenden aus dem Jahr 1996 einige grundlegende Änderungen erfahren. Die Ökonomiegebäude werden neu modularartig bewertet. Hofdüngerlager und Futterla-

ger erhalten je einen eigenen Ertragswert. Auf der anderen Seite sind das Milchkontingent und die Raufuttermvorräte nicht mehr im Ertragswert enthalten. Bei der Wohnhausbewertung erfolgt die Bestimmung der massgebenden Anzahl Raumeinheiten nach neuen Vorgaben. Auch der landwirtschaftliche Normalbedarf an Wohnraum wird nach einem anderen System berechnet.

Wenn ein Teil eines Grundstückes anhand der neuen Bewertungsanleitung neu geschätzt wird (Inkrafttreten der Schätzung ab 1. 2. 2004), löst dies eine Neuaufnahme des ganzen Betriebes aus. In diesen Fällen müssen alle Gebäude und der Boden nach der neuen Bewertungsanleitung geschätzt und vor Ort besichtigt werden.

## Abgrenzung Landwirtschaft / Nichtlandwirtschaft

Landwirtschaftliche Grundstücke, welche dem Geltungsbereich des Bundesgesetzes über das bäuerliche Bodenrecht (BGBB) unterstellt sind, werden bei einer Neu- oder Revisionsschätzung gemäss Anleitung für die Bewertung des landwirtschaftlichen Ertragswertes vom 26. November 2003, geschätzt.

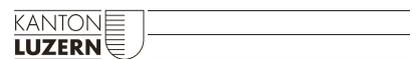
Die neue Bewertungsanleitung beinhaltet Änderungen im Bundesgesetz über das bäuerliche Bodenrecht (BGBB). Ihr Geltungsbereich wurde auf Grundstücke mit gemischter (landwirtschaftlicher und nichtlandwirtschaftlicher) Nutzung ausgedehnt. Dies hat eine Anpassung der kantonalen Abgrenzungspraxis Landwirtschaft/Nichtlandwirtschaft ausgelöst.

Mit der dargestellten neuen Abgrenzungspraxis erhalten alle Teile von Grundstücken mit einer gemischten Nutzung, die dem BGBB unterstellt sind, eine Ertragswertschätzung gemäss Bewertungsanleitung. Dadurch kann die Bewertung als Grundlage für bundesrechtliche Massnahmen, bei denen der Ertragswert als Berechnungsgrundlage massgebend ist, herangezogen werden (z. B. Berechnung der Belastungsgrenze nach Art. 73 BGBB).



### **Gibt es noch Fragen?**

Bei weiteren Fragen steht Ihnen Ihr zuständiger Bewerter / Ihre zuständige Bewerterin gerne zur Verfügung oder kontaktieren Sie uns über unsere Info-Telefonnummer 041 228 57 50.



Finanzdepartement

**Dienststelle Steuern**

Immobilienbewertung

Buobenmatt 1, 6002 Luzern

[www.steuern.lu.ch](http://www.steuern.lu.ch)