



LuVal
Vereinfachung Schatzungswesen

Erläuterungen zum Vernehmlassungsentwurf



Zusammenfassung

Der Regierungsrat hat das Finanzdepartement ermächtigt, den Entwurf einer Änderung des Steuergesetzes (LuVal) in die Vernehmlassung zu geben. Mit dem Gesetzesentwurf sollen Miet- und Katasterwert in einem für die Beteiligten deutlich vereinfachten Verfahren ermittelt werden. Die neue Schätzungsmethode ermöglicht jährliche Kosteneinsparungen von rund 1,5 Millionen Franken bei gleichbleibendem Steueraufkommen.

Die Forderung nach einer Vereinfachung des Schätzungswesens war im Kanton Luzern bereits seit Jahren ein Thema. Im Rahmen des Projekts Organisationsentwicklung 2017 (OE17) erteilte der Regierungsrat der Dienststelle Steuern (DST) einen entsprechenden Gesetzgebungsauftrag. Mit der notwendigen Erneuerung der Softwarelösung für die Immobilienbewertung soll auch eine Reorganisation und Optimierung des Schätzungswesens einhergehen. Die Schätzungsmethode soll unter optimaler Nutzung bereits vorhandener Daten und der aktuellen technischen Möglichkeiten deutlich vereinfacht werden. Insgesamt sollen jährlich rund 1,5 Millionen Franken bei gleichbleibendem Steueraufkommen 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. Die neue Schätzungsmethode und die damit verbundenen Steuerfolgen werden anhand des folgenden Beispiels näher erklärt:

Bewertung eines selbstbewohnten Einfamilienhauses (Zahlen fiktiv)

Beispiel Einfamilienhaus:		
Landwert	<i>absoluter Landwert:</i> Grundstücksgrösse x Landwert pro m ² der zugeordneten Landwertzone	
	Fr. 348'000	(z.B. 580 m ² 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 2008; 1% pro Jahr)
= Zeitbauwert	Fr. 540'000	
Katasterwert	Fr. 888'000	Summe von Landwert und Zeitbauwert
Mietwert	Fr. 34'140	Prozentualer <i>Mietwertansatz</i> vom Katasterwert (z.B. 3,84% <i>Mietwertansatz</i> vom Katasterwert)

Land- und forstwirtschaftliche Grundstücke werden weiterhin zum Ertragswert nach den für die bundesrechtlichen Schätzungen geltenden Vorschriften bewertet. Die entsprechende Schätzungsanleitung des Bundes wurde auf den 1. April 2018 angepasst.

Alle fünf Jahre werden die der Bewertung zugrunde liegenden Faktoren (z.B. Landwerte, Kapitalisierungszinssatz und Mietwertansatz) überprüft und die Bewertungen gegebenenfalls angepasst (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 haben im Gegensatz zu den bisherigen Schätzungsanzeigen keinen Verfügungscharakter mehr. Die Eröffnung erfolgt rein informativ, damit die Steuerdeklaration vorgenommen werden kann. Eine Anfechtung des Katasterwerts erfolgt neu analog zum Mietwert im Steuerveranlagungsverfahren in einem einheitlichen Rechtsmittelverfahren. Mit der Integration der wenigen, aufgrund der neuen Schätzungsmethode noch erforderlichen Gesetzesbestimmungen in das Steuergesetz können das Schätzungsgesetz und das entsprechende Verordnungsrecht aufgehoben werden.

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, sieht eine Übergangsbestimmung vor, dass die Miet- und Katasterwerte nach bisherigem Recht bis zu einer Bewertung nach neuem Recht bestehen bleiben.

Inhaltsverzeichnis

1 Ausgangslage	6
1.1 Politische Ausgangslage	6
1.2 Technische Ausgangslage	8
1.2.1 Immobilienbewertung	8
1.2.2 Ordentliche Steuern	8
1.2.3 Sondersteuern	8
2 Bisheriges Schätzungsverfahren	8
2.1 Zuständigkeit	8
2.2 Schätzungsarten	8
2.2.1 Neuschätzung	9
2.2.2 Revisionsschätzung	9
2.2.3 Berichtigung	9
2.2.4 Allgemeine Anpassung der Katasterwerte	9
2.2.5 Schätzungsverteilung	10
2.3 Stammdaten-Verwaltung	10
2.3.1 Personendaten	10
2.3.2 Grundstückdaten	10
2.3.3 Gebäudedaten	10
2.4 Bewertung	10
2.4.1 Nicht landwirtschaftliche Schätzungen	10
2.4.1.1 Katasterschätzung (Vermögenssteuerwert)	10
2.4.1.2 Externe Verkehrswertschätzungen	11
2.4.1.3 Interne Verkehrswertschätzungen und Mietwertexpertisen	11
2.4.2 Landwirtschaftliche Schätzungen	11
2.4.3 Kennzahlen	12
2.5 Schätzungsentscheid (Output)	12
2.6 Systemübersicht	13
2.6.1 Systemlandschaft DST	13
2.6.1.1 GemDat	14
2.6.1.2 NEST Steuern	14
2.6.1.3 Dokumentenmanagementsystem (DMS)	14
2.6.1.4 Druckmanagementsystem	14
2.6.1.5 Datenbank	14
2.6.2 Umsysteme	14
2.6.2.1 Enterprise Service Bus / Datendrehscheibe	14
2.6.2.2 Grundbuchlösung Terris / Auskunftssystem GRAVIS	15
2.6.2.3 Gebäudeversicherungslösung GemDat Rubin	15
2.6.2.4 Geografisches Informationssystem	15
2.6.2.5 Baugesuchsverwaltung (eBage ⁺)	15
2.6.2.6 Gebäude und Wohnungsregister (kGWR)	16
2.6.2.7 Gemeindelösungen	16
3 Neue Schätzungsmethode	16
3.1 Nichtlandwirtschaftliche Grundstücke	16
3.1.1 Bewertung nach dem Realwert	16
3.1.1.1 Anwendungsfälle	17
3.1.1.2 Landwert	18
3.1.1.3 Zeitbauwert	19
3.1.1.4 Mietwert	20
3.1.2 Bewertung nach dem Ertragswert	20

3.1.2.1 Anwendungsfälle.....	21
3.1.2.2 Kapitalisierungszinssatz	21
3.1.3 Abgrenzung.....	21
3.1.4 Spezialfälle.....	21
3.1.4.1 Baurechtsgrundstücke.....	21
3.1.4.2 Selbstständiges Miteigentum.....	22
3.1.4.3 Unselbstständiges Miteigentum	22
3.1.5 Abweichungen	22
3.2 Landwirtschaftliche Grundstücke.....	22
3.3 Anpassung der Katasterwerte	22
3.3.1 Generelle Anpassung.....	22
3.3.2 Individuelle Anpassung	23
3.4 Andere Bewertungen	24
4 Neue Schätzungsorganisation.....	24
4.1 Ausgangslage	24
4.2 Neuer Ansatz: vollintegrierte Prozesse.....	24
4.3 Einbindung der Landwirtschaft	25
4.4 Stammdaten	25
4.5 Bewertung.....	26
4.6 Rechtsmittel	27
4.7 Andere Bewertungen	29
4.8 Schnittstellen zu Umsystemen	29
4.9 Augenschein	30
4.10 Übergangsregelung.....	30
5 Der Änderungsentwurf im Einzelnen	30
5.1 Steuergesetz.....	30
5.2 Schätzungsgesetz.....	31
5.3 Einführungsgesetz zum Schweizerischen Zivilgesetzbuch (EGZGB)	31
6 Auswirkungen	32
6.1 Kosteneinsparungen	32
6.2 Steuererträge	32
6.2.1 Auftrag und Konzeption.....	32
6.2.2 Ergebnisse der Auswertung	33
6.2.3 Fazit.....	35
7 Weiteres Vorgehen	35
Anhang 1 Landwerte Ein-, Zwei- und Dreifamilienhäuser.....	36
Anhang 2 Landwerte Stockwerkeigentumswohnungen je Ausnützungsklasse.....	38
Anhang 3 Landwerte Gewerbe- und Industrieobjekte.....	46

1 Ausgangslage

1.1 Politische Ausgangslage

Die letzte grössere Teilrevision des Gesetzes über die amtliche Schätzung des unbeweglichen Vermögens (Schätzungsgesetz, SchG; SRL Nr. 626) erfolgte am 21. Juni 1988 und trat auf den 1. Januar 1989 in Kraft (G 1988 125).

Die Forderung nach einer Vereinfachung des Schätzungswesens ist im Kanton Luzern seit Jahren ein politisches Dauerthema. Eine Vereinfachung wurde bereits 2008 in zwei vom Kantonsrat als erheblich erklärten Vorstössen verlangt (Motion M 372 Beat Ineichen über die Vereinfachung des Schätzungswesens und Postulat P 407 Erwin Arnold über die Zusammenlegung der beiden Abteilungen der Gebäudeversicherung und des kantonalen Schätzungsamtes). In der Folge wurde die Machbarkeit in einer gemischten Projektorganisation mit Vertreterinnen und Vertretern der Gebäudeversicherung (GVL) und der Dienststelle Steuern des Kantons (DST) detailliert untersucht. Das Beratungsunternehmen Balmer-Etienne AG verfasste dazu einen Bericht mit einer Wirtschaftlichkeitsrechnung für verschiedene Varianten. Im Rahmen der weiteren Arbeiten zeigte sich, dass das Synergiepotenzial bei der favorisierten Variante tiefer ausgefallen wäre als ursprünglich angenommen. Zudem konnten die inhaltlichen Differenzen zwischen der GVL und der DST nicht restlos ausgeräumt werden.

Mit der Botschaft B 55 Leistungen und Strukturen vom 23. Oktober 2012 wurde die Zusammenlegung des Schätzungswesens erneut thematisiert. Basierend auf dem Projektbericht entschied der Regierungsrat am 5. Juli 2013, das Projekt abzubrechen. Er erteilte dem Finanzdepartement den Auftrag, eine Vereinfachung der Schätzungspraxis innerhalb des bestehenden Gesetzesrahmens einzuleiten. Aufgrund des relativ detaillierten Luzerner Schätzungsgesetzes stellte sich heraus, dass ohne eine Gesetzesrevision nur sehr bescheidene Optimierungsmöglichkeiten verbleiben. Der Regierungsrat verwarf daher 2014 auch diesen Lösungsansatz.

Bei der Beratung des Planungsberichtes B 39 Perspektiven und Konsolidierung der Kantonsfinanzen (KP17) vom 19. April 2016 überwies der Kantonsrat mit grossen Mehrheiten erneut Bemerkungen zur Vereinfachung des Schätzungswesens. Der Kantonsrat zeigte in diesen Beratungen keine Bereitschaft, die beiden Schätzungsorganisationen der GVL und der DST organisatorisch und technisch zusammenzulegen. Vielmehr wurden Anträge überwiesen, wonach die steuerlichen Schätzungen abschliessend an den Werten der Gebäudeversicherung anzuknüpfen hätten und die Schätzungsverfahren im Steuerbereich selbständig (ohne GVL) zu vereinfachen seien.

Eine solche Vereinfachung der steuerlichen Schätzungspraxis begrüsst der Regierungsrat 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). Solche einfacheren Verfahren sind wesentlich verwaltungsökonomischer und für die Kundinnen und Kunden auch viel einfacher nachvollziehbar. Zudem wird damit das Legislaturziel zur Stärkung des Luzerner Wohnstandortes unterstützt.

Gemäss Botschaft B 55 Konsolidierungsprogramm 2017 (KP17) vom 6. September 2016 sollen mit einer zukunftsweisenden 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 und 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/in),
- 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 objektspezifischem Zuschlag je Objektkategorie).

Eine solche grundlegende Gesetzesrevision beinhaltet gemäss Botschaft B 55 Konsolidierungsprogramm 2017 (KP17) ein jährliches Kosteneinsparpotenzial von rund 8 bis 10 Personaleinheiten oder 1,5 Millionen Franken.

Die Vereinfachung des Schätzungswesens ist eine A-Massnahme des Projekts Organisationsentwicklung 2017 (OE17), das der Regierungsrat 2016 startete. Der entsprechende RRB "OE17/Steuern. Vereinfachung Schätzungswesen - Projekt LuVal / Projektauftrag und Konzept" erging am 30. Mai 2017. Darin wurden folgende 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 zudem folgende übergeordneten 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, Anbieter externer Marktdaten etc.),
- organisatorische, technische, personalrechtliche und kulturelle Integration der Mitarbeitenden der Abteilung Immobilienbewertung (IB) in die DST,
- verbesserter gegenseitiger Zugang zu relevanten Grundstückinformationen der in den Steuerprozessen beteiligten Organisationseinheiten (Immobilienbewertung, Veranlagungsbehörden direkte Steuern, Veranlagungsbehörden Sondersteuern, Registerführung, Aufsicht etc.),
- steuerneutrale Umsetzung der neuen Schätzungsmethode (Erhalt Steuersubstrat),
- Einsparung in der Abteilung IB der DST von rund 8 bis 10 Personaleinheiten oder 1,5 Millionen Franken pro Jahr.

1.2 Technische Ausgangslage

1.2.1 Immobilienbewertung

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

Die schon 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 KP17 geforderte Einführung einer neuen Schätzungsmethode haben die DST bewogen, GemDat auf 2021 zu ersetzen.

1.2.2 Ordentliche Steuern

Seit 2013 erfolgen Veranlagung und Bezug der Staats- und Gemeindesteuern sowie der direkten Bundessteuer auf einer zentralen Steuerlösung (LuTax), welche der Kanton und die Einwohnergemeinden gemeinsam betreiben und weiterentwickeln (vgl. die Botschaften des Regierungsrates an den Kantonsrat B 110 vom 15. April 2014, B 80a vom 8 September 2009 und B 80 vom 18. November 2008).

1.2.3 Sondersteuern

Mit der Abschaffung der Regierungsstatthalter auf den 1. Juli 2014 (G 2014 41) übt die DST die Aufsicht über die Grundstückgewinnsteuer (GGSt), die Handänderungssteuer (HSt) und die Erbschaftssteuer (ESt) direkt aus. Sowohl die Registerführung als auch der Bezug der GGSt und HSt erfolgt heute bereits zentral über LuTax. Der Veranlagungsprozess der Sondersteuern ist heute dezentral und auf verschiedene IT-Sachmittel verteilt. Mit der Beschaffung der neuen Immobilienbewertungslösung werden die Veranlagungen der GGSt und der HSt sowie der Mehrwertabgabe gemäss den §§ 105 ff. Planungs- und Baugesetz (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 von Grundstückswerten erfolgt im Kanton Luzern durch die Abteilung Immobilienbewertung der Dienststelle Steuern des Kantons (IB). Je nach Fall und je nach örtlicher Organisation wirken zudem von den Gemeinden gewählte Gemeindegachverständige bei der Bewertung mit.

2.2 Schätzungsarten

Nach 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 bäuerliche Bodenrecht (BGBB; SR 211.412.11) zu ermittelnden Grundstückswerte und Anrechnungswerte des Betriebsinventars,

- im Schweizerischen Zivilgesetzbuch (ZGB; 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 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 Katasterwertes neu geschätzt werden. Der neue Katasterwert wird in Kraft gesetzt auf den Zeitpunkt der Eröffnung des Verfahrens (§ 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 ein 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 den Eintritt eines Revisionsgrundes der Gemeinde zu melden, welche bei der Abteilung Immobilienbewertung (IB) ein Revisionsgesuch einreicht. Wenn die Gemeinde selber einen Revisionsgrund feststellt, hat sie ihn von Amtes wegen der IB 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 der Gemeindekanzlei. Anhand der im Schätzungsrecht definierten Kriterien (§ 3 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. Die 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 erging letztmals 1998. Damals wurden die Katasterwerte der Objektarten Geschäftshäuser mit Wohnungen sowie Gewerbe- und Industriegrundstücke auf 1999 um 10 Prozent gesenkt (G 1988 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 auf die neuen Flächen ihrem Wert entsprechend 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 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, etc.) 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 etc.). 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 automatischer Update der neusten Gebäudedaten.

2.4 Bewertung

2.4.1 Nicht landwirtschaftliche Schätzungen

2.4.1.1 Katasterschätzung (Vermögenssteuerwert)

Der Katasterwert nichtlandwirtschaftlicher Grundstücke entspricht nach § 17 SchG dem Verkehrswert. 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 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. 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 (z.B. Barwertmethode, Residualwertberechnung etc.).

2.4.1.3 Interne Verkehrswertschätzungen und Mietwertexpertisen

Im Auftrag der Steuerbehörden wird 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 (z.B. Barwertmethode, Residualwertberechnung etc.).

Im Auftrag von anderen Abteilungen der DST beurteilt die IB auch den bestehenden Katasterwert oder ein externes Verkehrswertgutachten auf dessen Korrektheit bzw. 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 Katastwerten legt die IB auch die nach dem BGGB zu ermittelnden Grundstück- und Anrechnungswerte (sogenannte "vorläufige Schätzungen") fest.

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

2.4.3 Kennzahlen

Bestände 2017	
Anzahl Gemeinden im Kanton Luzern	83
Anzahl Einwohner im Kanton Luzern	400'000
Anzahl Grundstücke in Kanton Luzern	200'000
Anzahl Angestellte in der Abteilung Immobilienbewertung	27,6 Vollzeitstellen

Produktion Immobilienbewertungen im Kalenderjahr 2017	
Anzahl Katasterschätzungen (nichtlandwirtschaftliche Neu- und Revisionschätzungen)	14'400
Anzahl Verkehrswertschätzungen (externe) ¹	36
Anzahl Verkehrswertschätzungen und Mietwertexpertisen (intern)	15
Anzahl interne Kurzaufträge ¹	84
Anzahl Katasterschätzungen (landwirtschaftliche Neu- und Revisionschätzungen)	1'300
Anzahl vorläufige Schätzungen (BGBB)	110
Anzahl Pachtzinsberechnungen	2

¹ inklusive Landwirtschaft

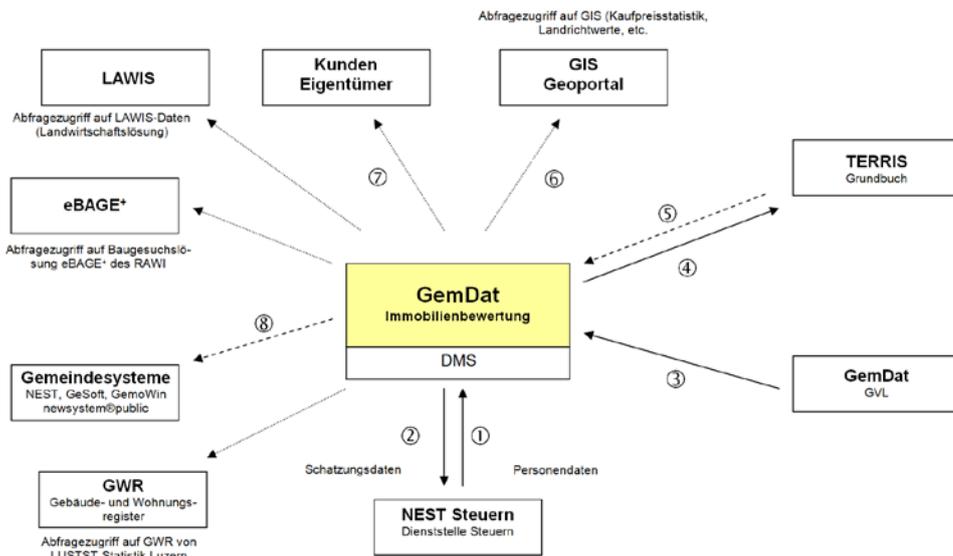
2.5 Schätzungsentscheid (Output)

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 sowie 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	Schätzungsdaten	GemDat IB	NEST Steuern	el. Datenaustausch	15'000	
3	Gebäudeschätzungen	GemDat (GVL)	GemDat IB	el. Datenaustausch		monatliche Lieferung des Gesamtbestandes via Access Datenbank
4	Schätzungsdaten	GemDat IB	TERRIS	el. Datenaustausch	15'000	
5	Grundbuchmeldungen / Handänderungsanzeigen	TERRIS	GemDat IB	Papiermeldungen	22'000	
6	Grundstückinformationen	GemDat IB	GIS / Geoportale	z.T. elektronisch		Kaufpreisstatistik; Landwerte; Mietwerterhebungen
7	Schätzungsanzeigen	GemDat IB	Hauseigentümer	Verfügungen in Papierform	22'000	
8	Schätzungsanzeigen	GemDat IB	Gemeindekanzleien Steuerämter	Verfügungen in Papierform	22'000	

Abb. 1 Übersicht Umsysteme und Datenflüsse der heutigen Immobilienbewertung

2.6.1 Systemlandschaft DST

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

	NP natürliche Personen	JP juristische Personen	QS Quellensteuer	Sondersteuer GGSt, HSt	IB Immobilienbewertung
Register	NEST	NEST	NEST	NEST	GemDat
Veranlagung / Bewertung	NEST	NEST	NEST	manuell / diverse Lösungen	GemDat
Bezug	NEST	NEST	NEST	NEST	
Archiv (DMS)	eDocs	eDocs	eDocs	eDocs	eDocs

Abb. 2 Systemlandschaft DST

Sämtliche Server der Systemlandschaft der 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, Eigenmietwert (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 NEST Steuern der Firma KMS 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 (DMS)

Als DMS setzt die DST das Produkt eDocs von OpenText ein. Sämtliche für die Immobilienbewertung relevanten Papierdokumente (Pläne, Bewilligungen, etc.) werden gescannt und im DMS gespeichert. Ebenfalls wird sämtlicher Druckoutput (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 Druckoutputs (Massenverarbeitungen und Tagespost) wird zentral bei der DST aufbereitet und für den Druck und den Versand an SPS (Swiss Post Solutions AG) gesendet. Die Druckersteuerung (Frankierung, Kuvertierung) der verschiedenen Druckaufbereitungen (Massenversand) aus GemDat wird vom Produkt OMRmarker gesteuert. Für den Einzeldruck (Tagespost) aus GemDat wird der Druckertreiber Documento verwendet. Diese Dokumente werden anschliessend automatisiert durch den 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 Services Bus (BizTalk-Server). Dieser wird von der Dienststelle Informatik betrieben. Die DST (IB) nutzt diesen bisher für den Datenaustausch zu 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 Gebäudeversicherungsverordnung (GVV; 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 Ende 2018 die Lösung GemDat Rubin ein.

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

2.6.2.4 Geografisches Informationssystem

Die Dienststelle 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 das 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 der Privatwirtschaft.

Im Geoportal werden unter anderem, folgende Informationen geführt:

- Kaufpreisstatistik:
Die Verkaufspreise der Grundstücke werden bei der IB erfasst und anschliessend ans RAWI geliefert, um diese 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 ans RAWI geliefert, um diese auf dem Webportal zugänglich zu machen. Bisher haben nur Mitarbeitende der IB Zugang auf die Landwerte.

2.6.2.5 Baugesuchsverwaltung (eBage+)

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

2.6.2.6 Gebäude und Wohnungsregister (kGWR)

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.

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]) bieten jeweils Module im Bereich Objekt- und Bauwesen an. Diese können das Katasterwesen, die Baugesuchsverwaltung, das Gebäude- und Wohnungsregister sowie ein Objekt-Informationsregister beinhalten. Objektinformationen werden zum Teil als Basis für den Bezug von Gebühren benötigt (Wasser- / Abwassergebühren etc.) 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> Grundstückgrösse x Landwert pro m ² der zugeordneten Landwertzone	
	Fr. 348'000	(z.B. 580 m ² 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 2008; 1% pro Jahr)
= Zeitbauwert	Fr. 540'000	
Katasterwert	Fr. 888'000	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 ² der zugeordneten Landwertzone und Ausnützungsklasse	
	Fr. 880'000	(z.B. 800 m ² x Fr. 1'100)
Neubauwert	Fr. 2'000'000	Entspricht dem Versicherungswert der Gebäudeversicherung Luzern
- Entwertung	Fr. - 200'000	Prozentuale Reduktion der Neubauwertsumme pro Jahr (z.B. Baujahr 2008; 1% pro Jahr)
= Zeitbauwert	Fr. 1'800'000	
Realwert Stammgrundstück	Fr. 2'680'000	Summe von Landwert und Zeitbauwert des Stammgrundstücks
Katasterwert Stockwerkgrundstück	Fr. 536'000	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 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 Firma Wüest Partner AG berechnet. In einem ersten Schritt wurden sogenannte Landwertzonen für alle Gemeinden basierend auf dem Wüest-Mikrolagenmodell ermittelt. Das Mikrolagenmodell bildet die Lagequalität mittels unterschiedlicher Faktoren (z.B. Erschliessungsqualität, Lärmsituation oder Gelände) ab. In einem zweiten Schritt erfolgte dann die Festlegung der konkreten Landwerte pro Landwertzone und Gemeinde. 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 anhand zahlreicher Kriterien abhängig, wobei die Landwertzone 1 jeweils die beste Lage der Gemeinde abbildet.

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

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

In den Tabellen im Anhang können die vorläufigen Landwerte für Ein- bis Dreifamilienhäuser, Stockwerkeigentumswohnungen und Gewerbe- und Industrieobjekte eingesehen werden.

Bei der Festsetzung der Landwerte werden die raumplanerischen (via Ausnutzungs- bzw. Überbauungsziffer) und auch 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 m² 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 Ausnutzungsstufe und die dazu gehörenden Landwerte pro m² sollen in einer interaktiven Karte öffentlich zugänglich gemacht werden.

Beispiel Landwertzonen der Gemeinde Hochdorf (unbearbeitet, Stand Juni 2018):

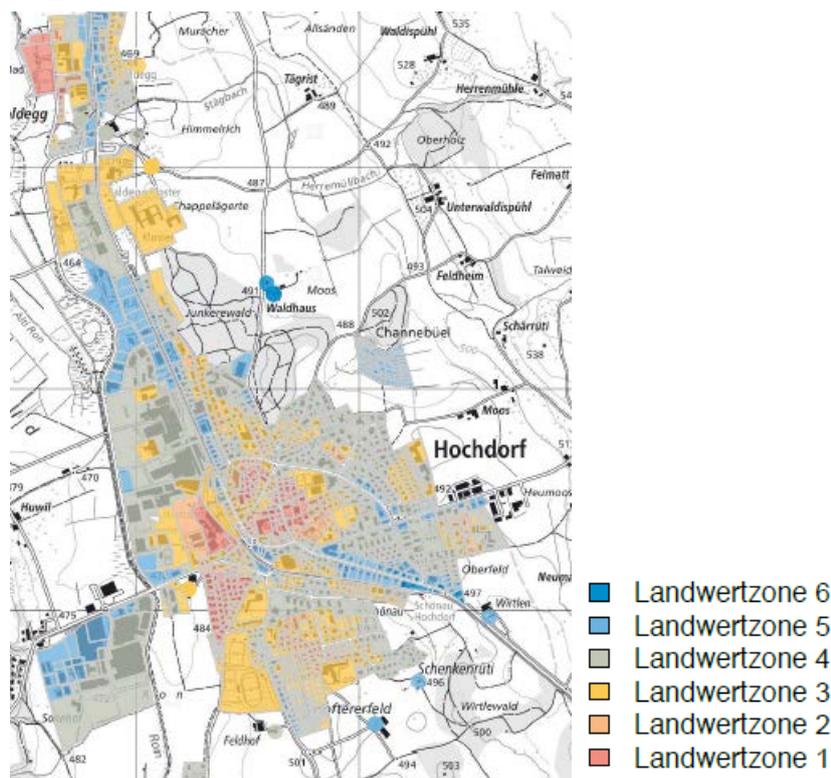


Abb. 3 Landwertzonen der Gemeinde Hochdorf

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 grosser 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.

3.1.1.3 Zeitbauwert

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

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

Liegt im Einzelfall der tatsächliche Zeitbauwert mindestens 10 Prozent tiefer als der berechnete Zeitbauwert gemäss den obigen Bestimmungen, wie beispielsweise bei

sehr starker Abnutzung, wird von Amtes wegen oder auf Antrag ein höherer Entwertungsabzug gewährt.

3.1.1.4 Mietwert

Die Mietwerte für selbstgenutzte Objekte (primär Ein- bis Dreifamilienhäuser und Stockwerkeigentumswohnungen) werden mit einem bestimmten Prozentsatz vom Katasterwert berechnet (sogenannter 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:

Katasterwert von	Katasterwert bis	Mietwertansatz pro Stufe
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%

Für Stockwerkeigentumswohnungen wurden folgende Mietwertansätze festgelegt:

Katasterwert von	Katasterwert bis	Mietwertansatz pro Stufe
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%

Der Zusammenhang soll anhand eines Rechenbeispiels verdeutlicht werden:

Rechenbeispiel für ein Einfamilienhaus mit einem Katasterwert von 850'000		
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).

3.1.2 Bewertung nach dem Ertragswert

Bei der Bewertung zum 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 Nettomieteträgen errechnete Ertragswert entspricht dem Katasterwert. Bei wesentlicher Veränderung der Nettomieteträge erfolgt eine individuelle Anpassung (vgl. Kap. 3.3.2). Bei Änderung des Kapitalisierungszinssatzes erfolgt eine generelle Anpassung (vgl. Kap. 3.3.1).

Beispiel:		
Bruttomieteträge	Fr.	300'000
- Mietnebenkosten	- Fr.	48'000
= Nettomieteträge	= Fr.	252'000
Kapitalisierungszinssatz		z.B. 5,25 %
Ertragswert	Fr.	$252'000 / 5,25\% = 4'800'000$

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 aus einem Basiszinssatz und einem Zuschlag für die Bewirtschaftungskosten (Leerstandsrisiko, Verwaltungskosten, Rückstellungen sowie Betriebs- und Unterhaltskosten) zusammen. Schwankende Nettomieteträge (beispielsweise Leerbestände) haben keinen Einfluss auf die Katasterschätzung. Diese hat solange Gültigkeit, bis eine generelle oder individuelle Anpassung erfolgt. Ein Grund für eine generelle Anpassung ist die Neufestsetzung des Kapitalisierungszinssatzes. Eine individuelle Anpassung wird dann vorgenommen, wenn sich durch die dauerhafte Veränderung der Mieterträge der Ertragswert um mehr als fünf Prozent und mehr als 25'000 Franken erhöht oder vermindert.

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 Baurechtnehmergrundstück mit dem Realwert bewertet (abhängig von der Art des Objekts), entspricht der Katasterwert dem Zeitbauwert der Baute. Wird das Baurechtnehmergrundstück 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 Selbstständiges Miteigentum

Autoeinstellplätze im selbstständigen Miteigentum werden mit einem pauschalen Katasterwert von 35'000 Franken und einem Mietwert von 1'200 Franken bewertet. Für andere selbstständige Miteigentumsgrundstücke kommen die Bestimmungen für die Bewertung von Stockwerkeigentum zur Anwendung.

3.1.4.3 Unselbstständiges Miteigentum

Unselbstständiges Miteigentum (subjektiv-dingliches Miteigentum) an Landparzellen oder Gebäuden (so beispielsweise Spielplätze, Parkplätze, etc.) werden in der Berechnung der Katasterwerte und Mietwerte der jeweiligen Hauptgrundstücke dazugerechnet, sofern diese einen verhältnismässig grossen Wertanteil aufweisen (z.B. Anteil je Hauptgrundstück ist grösser als Fr. 10'000).

3.1.5 Abweichungen

Führt ein nach den vorangehenden Ausführungen ermittelter Katasterwert zu einem Wert, der über 100 oder unter 80 Prozent des effektiven Verkehrswerts liegt, ist eine individuelle Bewertung 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 vorangehenden Ausführungen ermittelten Katasterwerts, ist die Bewertung zu prüfen und allenfalls der Katasterwert pauschal auf höchstens 100 beziehungsweise mindestens 80 Prozent des Handänderungspreises anzupassen.

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

Für eine von den vorangehenden Ausführungen abweichende 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 pflichtgemässen 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 ein Bewertungsereignis ausgelöst werden, wenn die der Bewertung zu Grunde liegenden Parameter ändern.

3.3 Anpassung der Katasterwerte

3.3.1 Generelle Anpassung

Periodische Überprüfungen und Anpassungen der für die Bewertung massgebenden Parameter führen zu einer neuen Bewertung. Anpassungsgründe sind insbesondere:

- Neufestsetzung der Parameter der schematischen, formelmässigen Bewertung (z.B. Landwerte pro m², Entwertungsfaktor, Mietwertansatz, Kapitalisierungszinssatz),

- punktuelle Anpassungen von Landwerten pro m² (Ein-, Um- und Aufzonungen).

Alle fünf Jahre wird einem externen Partner der Auftrag zur Überprüfung der festgesetzten Landwerte, der Kapitalisierungszinssätze sowie der Mietwertansätze erteilt. Aufgrund festgestellter Transaktionspreise oder raumplanerischer Änderungen 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 Anpassungsvorschlag für die verwendeten Parameter (Landwerte, Entwertungsfaktoren, Mietwertansätze, Kapitalisierungszinssätze etc.) und gibt eine Umsetzungsempfehlung ab (vgl. die Kap 3.1.1.2 und 3.1.1.4). Bei einem Inkrafttreten der neuen Regelung auf 2021 und einem fünfjährigen Bewertungszyklus erfolgt die erstmalige Überprüfung somit 2025 im Hinblick auf eine Anpassung mit Wirkung für die Steuerperiode 2026. Die entsprechenden Änderungsanträge der der Bewertung zugrunde liegenden Parameter werden dem Regierungsrat zur Genehmigung vorgelegt.

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.

3.3.2 Individuelle Anpassung

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

- Änderung des Gebäudeversicherungswertes (Neubau, Abbruch, wertvermehrnde Investitionen und Anpassungen an Bauteuerung),
- Teilung oder Vereinigung von Grundstücken,
- Begründung, Änderung und Löschung von Baurechten, Stockwerkeigentum oder selbstständigem Miteigentum,
- Handänderungen, wenn der bestehende Katasterwert nicht mindestens 80 Prozent des Handänderungspreises erreicht oder 100 Prozent des Handänderungspreises übersteigt,
- Wegfall der Voraussetzungen für eine landwirtschaftliche Ertragswertschätzung,
- wesentliche Veränderungen der Nettomietträge,
- Aufnahme der Ausbeutung von Naturvorteilen, Errichtung von Deponien, etc.

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 jährliche Veränderung der Nettomietträge für Bewertungen zum Ertragswert.

3.4 Andere Bewertungen

Neben der Ermittlung der Kataster- und Mietwerte nimmt die Abteilung Immobilienbewertung weiterhin ihr zugewiesene 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. 2.3 und 2.6).

Von den Sachbearbeitungs-Teams müssen umfangreiche Vorarbeiten geleistet werden, wie z.B. Bereitstellen der Papierakten. Auch nach dem Augenschein beziehungsweise nach 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 diese etwa die Termine für Augenscheine selbst vereinbaren und Terminverschiebungen bearbeiten. Bei der Bewertung fallen aufwändige Arbeiten an, welche durch die kompliziert umgesetzte 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 für die Sachbearbeitung an und die Bewertenden arbeiten zu einem wesentlichen 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 mit standardisierten Schnittstellen verbunden. Dies erlaubt zu 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. nach 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 wird durch die Produktion der Dienststelle Steuern 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 etc.).

Wie bei den nichtlandwirtschaftlichen Bewertungen, kann auch bei den landwirtschaftlichen Bewertungen ein Bewertungsereignis ausgelöst werden, wenn die der Bewertung zu Grunde 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 mehrstufig 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 und -jährigen Prozess aufgebaut (für die Schnittstellen zu Umsystemen vgl. Kap. 4.8). Bei der einmaligen Datenmigration aus der Lösung GemDat wird bezüglich der GemDat-Daten ein weitgehend automatisierter Datenimport angestrebt. Im Zusammenhang mit dem Aufbau der Stammdaten ist mit einem erheblichen manuellen Bereinigungsaufwand zu rechnen.

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

4.5 Bewertung

Nach der Bearbeitung und Bereinigung der Stammdaten erfolgt die automatisierte Erstellung der Bewertungen. Diese Bewertungen werden durch die Bewertenden einer Qualitätskontrolle unterzogen. Dabei werden beispielsweise folgende Auffälligkeiten beziehungsweise 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 Bewertende 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.

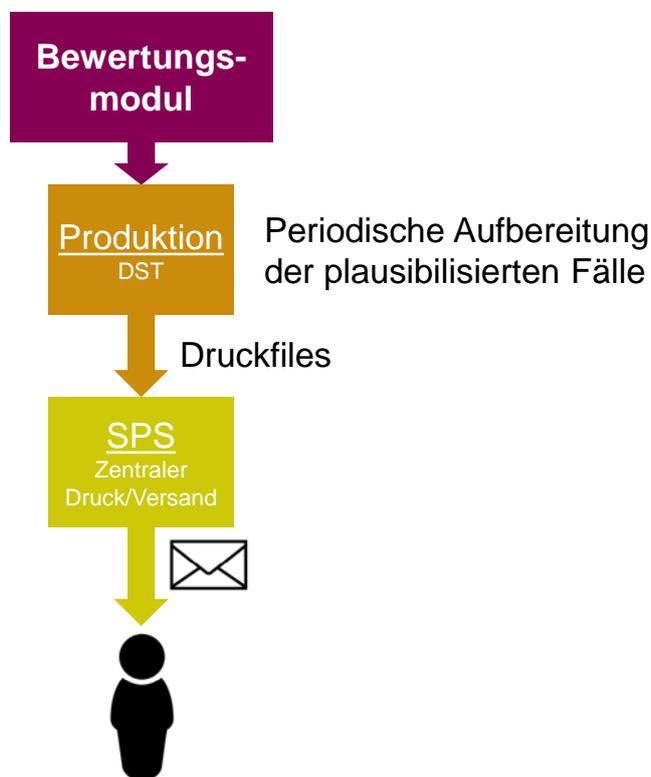


Abb. 4 Druck und Versand der Bewertungen

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 erfolgt rein informativ. 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 berichtet (Kanzleifehler). Wer jedoch den eröffneten, nach den einschlägigen Normen vorgenommenen Katasterwert 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, Pensionskassen etc.), erübrigt sich ein Rechtsmittel. Stellen Dritte auf die Bewertung ab (z.B. wenn eine Gemeinde die Kanalisationsanschlussgebühr auf Basis 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 beziehen.

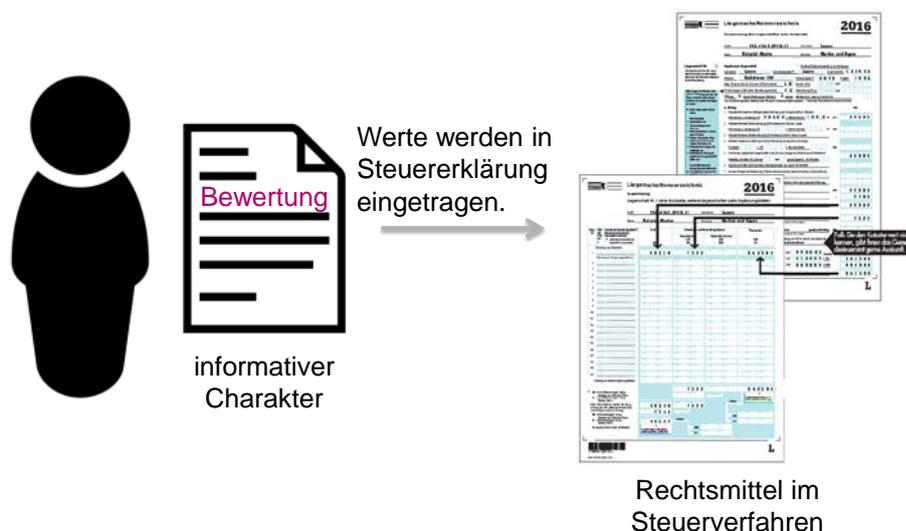


Abb. 5 Anzeige der Bewertung nur informativ

Namentlich folgende 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)
- Einführungsgesetz zum Schweizerischen Zivilgesetzbuch (§ 93h Abs. 1 und 2)
- Grundbuchgebühren: § 23 Abs. 3 Grundbuch-Gesetz (SRL Nr. 225), § 2 f. Grundbuchgebührentarif (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 Vermögensteuerwert wurde bisher im Schätzungsverfahren angefochten. Ein rechtskräftig festgesetzter Katasterwert war dann 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 oben).

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 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 enthalten. Aus diesen wenigen Werten errechnen sich der Katasterwert und der Mietwert als Berechnungsgrundlage 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 Grundlage des Katasterwerts festgelegte Steuerwert über 75 beziehungsweise 100 Prozent des Verkehrswerts beziehungsweise der auf Grundlage des Mietwertes festgelegte steuerbare Mietwert über 70 Prozent der Marktmiete liegt.

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 ff.). Diese werden ausserhalb des eigentlichen Bewertungssystems der IB erstellt. Verkehrswertschätzungen unterliegen bezüglich der anzuwendenden Methode einer ständigen Entwicklung. 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.

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

4.8 Schnittstellen zu Umsystemen

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

- Datenmeldungen Grundbuchämter
- Datenmeldungen Gebäudeversicherung
- Landwerte
- 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. Das Projekt LuVal zählt darauf, dass die Grundbuchschnittstelle, aber auch die GVL-Schnittstelle spätestens auf 2021 im Rahmen des Projektes "objekt.lu" realisiert werden. Diese Datenlieferung erfolgt idealerweise nach dem bestehenden eCH-Standard.

Die Daten der GVL werden heute bereits 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. Diese Datenlieferung erfolgt idealerweise nach dem bestehenden eCH-Standard.

Die Landwerte pro Gemeinde beziehungsweise 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 beziehungsweise Landwertzone zugeordnet, was eine automatisierte Berechnung des Landwertes je Objekt erlaubt. Diese Landwerttabellen werden periodisch an die aktuellen Verhältnisse angepasst. Die entsprechenden Landwerttabellen werden in der Bewertungslösung hinterlegt und deren Anwendbarkeit in zeitlicher Hinsicht definiert.

Auch die Zuordnung der Grundstücke zur zutreffenden Gemeinde beziehungsweise 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 sachgerechten Bewertung ein Augenschein notwendig ist. Dies wird neu aber bedeutend weniger oft der Fall sein als bisher.

4.10 Übergangsregelung

Die Plausibilisierung der Stammdaten muss, infolge des damit verbundenen Aufwandes, über einen mehrjährigen Zeitraum erfolgen. Mit den vorhandenen Ressourcen ist es nicht möglich, den ganzen Grundstückbestand auf einen bestimmten Stichtag neu zu bewerten und diese Bewertungen in allen Fällen den Steuerveranlagungsbehörden rechtzeitig zur Verfügung zu stellen. Für den Übergang vom alten zum neuen Recht ist deshalb eine Übergangsfrist erforderlich.

Ziel ist es, dass nach Ablauf der Übergangsfrist alle Grundstücke eine Bewertung nach neuem Recht aufweisen. Dies hat zur Folge, dass die altrechtlichen Bewertungen in Kraft bleiben, bis sie durch eine neurechtliche Bewertung abgelöst sind.

Dem Regierungsrat soll die Kompetenz erteilt werden, das Inkrafttreten der neuen Bestimmungen und die Dauer der Übergangsregelung zu bestimmen.

5 Der Änderungsentwurf im Einzelnen

5.1 Steuergesetz

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

Nach bisherigem § 28 Absatz 3 wird der Mietwert auf den Beginn jeder Steuerperiode durch den Regierungsrat 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 bisherigem § 8 Absatz 2 SchG grundsätzlich alle 15 Jahre neu festgelegt. Neu soll grundsätzlich alle fünf Jahre eine neue Bewertung erfolgen (generelle Anpassung vgl. Kap. 3.3.1). Dieser gegenüber bisher stark verkürzte Schätzungszyklus rechtfertigt es, auf die jährliche Indexierung des Mietwertes zu verzichten. Absatz 3 kann deshalb aufgehoben werden.

§ 48a (*Katasterwert*)

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

§ 48b (*Ermittlung des Katasterwerts und andere Bewertungen*)

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 bis 22 SchV) entfällt.

Absatz 2 entspricht inhaltlich den bisherigen §§ 1 und 28 SchG.

Absatz 3 entspricht inhaltlich dem bisherigen § 26 SchG.

§ 48c (*Änderung des Katasterwerts*)

Anstelle des bisherigen Neuschätzungszyklus von 15 Jahren (§ 8 SchG) sollen neu alle fünf Jahre die dem Katasterwert zu Grunde 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)

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

§ 48e (Anfechtung)

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 (Übergangsrecht)

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 ab Inkrafttreten.

5.2 Schätzungsgesetz

Mit der Integration der aufgrund der neuen Schätzungsmethode noch erforderlichen Gesetzesbestimmungen in das Steuergesetz können das Schätzungsgesetz und das entsprechende Verordnungsrecht aufgehoben werden.

5.3 Einführungsgesetz zum Schweizerischen Zivilgesetzbuch (EGZGB)

Mit der Aufhebung des Schätzungsgesetzes ist der Verweis in § 81 EGZGB auf das Schätzungsgesetz durch einen Verweis auf das Steuergesetz zu ersetzen.

6 Auswirkungen

6.1 Kosteneinsparungen

Gemäss Vorgaben (KP17 und RRB OE17; vgl. Kap. 1.1) müssen im Rahmen des Projekts LuVal Betriebskosten von jährlich 1,5 Mio. Franken eingespart werden. Diese Einsparungen sollen in erster Linie bei den Personalkosten erzielt werden. Das mögliche Einsparpotential 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 Budget per Ende 2016. Um dieses hochgesteckte Ziel zu erreichen, müssen die Arbeitsprozesse konsequent vereinheitlicht und deutlich vereinfacht werden. Die Bewertungen der landwirtschaftlichen Grundstücke unterscheidet sich von den Arbeitsprozessen her nicht mehr von den Bewertungen der nichtlandwirtschaftlichen Grundstücke. Dies alles führt zu einer deutlich vereinfachten Aufbauorganisation.

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

- 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 (z.B. Wartungskosten der neuen Bewertungssoftware, Kosten für die periodische Festlegung der Landwerte). Der Nachweis der Kosteneinsparung der geforderten 1,5 Mio. Franken wird im Rahmen der Projektumsetzung erbracht.

6.2 Steuererträge

6.2.1 Auftrag und Konzeption

Im Projektauftrag des Regierungsrates wurde als übergeordnetes Ziel die steuerneutrale Umsetzung der neuen Schätzungsmethode (Erhalt des Steuersubstrats) vorgegeben. Ob die Anwendung der neuen Schätzungsmethode zum Erhalt des Steuersubstrats führt, wurde anhand einer Auswertung geprüft. Steuersubstrat im Kontext des Schätzungswesens 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 Schätzungsmethode 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 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. Im Gegensatz zu Gewerbeobjekten, die meist im Eigentum von juristischen Personen sind und daher in den meisten Fällen ohnehin zum Katasterwert unabhängigen Buchwert versteuert werden.

Anhand der neu definierten Schätzungsmethode 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.

6.2.2 Ergebnisse der Auswertung

Die Auswertung wurde für Ein- bis Dreifamilienhäuser, Stockwerkeigentumswohnungen sowie Wohn- und Geschäftshäuser aufgrund der unterschiedlichen Methoden je gesondert vorgenommen und anschliessend zusammengeführt. Die Gesamtsumme der jeweils gültigen Katasterwerte der untersuchten Grundstücke beträgt 14,259 Mia. Franken. Durch die automatisierte (formelmässig) angewandte neue Schätzungsmethode resultiert für dieselben Grundstücke ein Gesamtkatasterwert von 14,593 Mia. Franken. Dies entspricht einer prozentualen Zunahme 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 Mio. Franken. Der durch den neuen Mietwertansatz erhobene Mietwert für dieselben Grundstücke beträgt in der Summe 427,3 Mio. Franken, was einer Abnahme von 1,71 Prozent entspricht. Folgende Abbildung zeigt die Auswirkungen auf die Gesamtsumme der untersuchten Grundstücke:

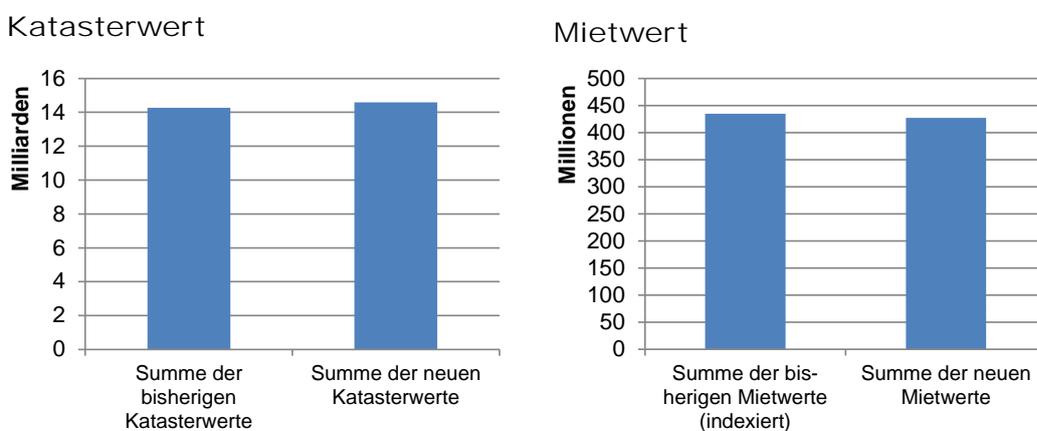


Abbildung 6 Veränderung Gesamtsumme Katasterwert (links) und Veränderung Gesamtsumme Mietwert (rechts)

Untersucht wurde nebst der Gesamtabweichung des Steuersubstrats 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 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. Folgende Grafik verdeutlicht den Zusammenhang:

Veränderung Katasterwert

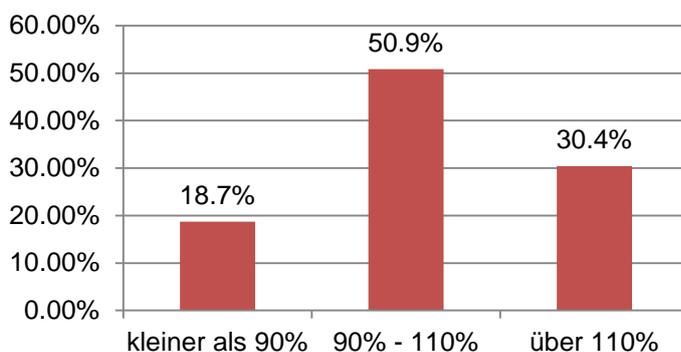


Abbildung 7 Häufigkeiten der prozentualen Veränderung des mit neuer Schätzungsmethode ermittelten Katasterwerts im Verhältnis zum aktuell gültigen Katasterwert

Bezüglich Mietwert führte die neue Schätzungsmethode in rund einem Viertel aller Fälle zu einem um mindestens 10 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. Folgende Grafik verdeutlicht den Zusammenhang:

Veränderung Mietwert

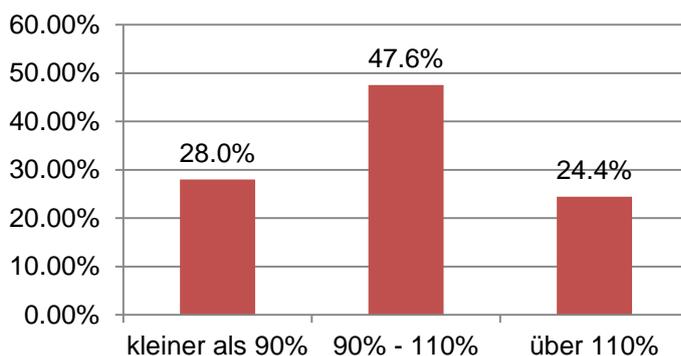


Abbildung 8 Häufigkeiten der prozentualen Veränderung des mit neuer Schätzungsmethode ermittelten Mietwerts im Verhältnis zum aktuell gültigen Mietwert

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

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 für die Einzelfälle korri-

giert werden. 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 Luxusvillen. 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 beziehungsweise zu korrigieren.

Zum Zweiten geht es um Abweichungen, die durch die neue 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 m² vom bisher verwendeten erheblich abweicht. Zu begründen 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 in der bisherigen Schätzungsmethode manuell korrigiert wurden. Dies ist in der neuen Schätzungsmethode nicht mehr vorgesehen. Auch Mehrausbauten bei Stockwerkeigentumswohnungen können bei der neuen Schätzungsmethode ohne Augenschein nicht mehr berücksichtigt werden.

6.2.3 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.

7 Weiteres Vorgehen

Nach dem Vernehmlassungsverfahren ist die Vorlage durch das Finanzdepartement zu überarbeiten. Danach wird der Regierungsrat dem Kantonsrat eine Botschaft unterbreiten. Die Änderung soll voraussichtlich auf den 1. Januar 2021 in Kraft treten. Der Regierungsrat legt den Termin der Inkraftsetzung fest.

Beilagen

Anhang 1 Landwerte Ein-, Zwei- und Dreifamilienhäuser

Landwerte 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				
Menzna	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 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 Ausnützungs- klasse

Landwerte Stockwerkeigentumswohnungen Ausnützungs-klasse 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				
Menzna	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						

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

Landwerte Stockwerkeigentumswohnungen Ausnutzungsklasse 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						
Ettswil	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						

Landwerte Stockwerkeigentumswohnungen Ausnützungsklasse 0.60										
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 Stockwerkeigentumswohnungen Ausnutzungsklasse 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				
Menzna	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						

Landwerte Stockwerkeigentumswohnungen Ausnützungsklasse 0.80										
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 Stockwerkeigentumswohnungen Ausnutzungsklasse 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				
Menzna	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 Stockwerkeigentumswohnungen Ausnützungsklasse 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 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	

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