

Allgemeine Bestimmungen

Inhaltsverzeichnis Allgemeine Bestimmungen nichtlandwirtschaftliche Grundstücke

- 1. Bedeutung der Werte**
- 2. Begriffsdefinitionen**
- 3. Schätzungsgrundsätze**
- 4. Rechte und Lasten**

Sachregister

A

Abschreibungsbeschluss, II / 3

B

Bedeutung der Werte, II / 1
Begriffsdefinitionen Schätzungsgesetz, II / 2
Berichtigung Katasterwert, II / 3
Bestandteil, II / 3
Betriebseinheit, II / 3
Bewertungsvorschriften, II / 3
Bodenwert, II / 1

E

Einsprache, Katasterwert, II / 3
Ertragswert, II / 1

I

Investitionen Dritter, II / 3

K

kapitalisierter Jahresmietwert, II / 1
Katasterwert, II / 1
Katasterwert von Rechten und Lasten, II / 4
Katasterwertverteilung, II / 3

L

Lasten, II / 4

M

Marktmiete, II / 1
Mietwert von selbstgenutzten Liegenschaften, II / 1

Mindest-Katasterwert, II / 3

N

Neufestsetzung einer Schätzung, II / 3

Neuschätzung, II / 3

Nichteintretensentscheid, II / 3

R

Realwert, II / 1

Rechte und Lasten, II / 4

Rechtsmittel, II / 3

Revisionsschätzung, II / 3

Rundung von Werten Schätzungswesen, II / 3

S

Schätzungsgegenstand, II / 3

Schätzungsgrundsätze, II / 3

Schätzungsverteilung, II / 3

Sistierung, II / 3

Steuerwert, II / 1

V

Verwaltungsgerichtsbeschwerde, II / 3

Z

Zugehör, II / 3

Bedeutung der Werte

1. Realwert

Der Realwert setzt sich zusammen aus dem Zeitwert aller Bauten samt Nebenkosten und dem Bodenwert, berechnet auf den Zeitpunkt des Inkrafttretens der Schätzung.

- Bei nichtlandwirtschaftlichen Grundstücken ohne Bauten oder mit Kleinbauten entspricht der Realwert dem Katasterwert.
- Bei nichtlandwirtschaftlichen Grundstücken mit Bauten ist der Realwert Bestandteil des Katasterwertes.

2. Ertragswert

Der Ertragswert bei nichtlandwirtschaftlichen Grundstücken ist der kapitalisierte Jahresmietwert, berechnet auf den Zeitpunkt des Inkrafttretens der Schätzung.

- Bei nichtlandwirtschaftlichen Grundstücken mit Bauten ist der Ertragswert Bestandteil des Katasterwertes.
- Bei nichtlandwirtschaftlichen Grundstücken ohne Bauten oder mit Kleinbauten ist der Ertragswert nicht zu berechnen.

Bei land- und forstwirtschaftlichen Grundstücken entspricht der Ertragswert dem Katasterwert.

3. Katasterwert

a) Vermögenssteuer

- Bei Schätzungen nach dem revidierten Schätzungsgesetz (Ausgabe 1. Januar 1989) ist der Katasterwert:
- bei nichtlandwirtschaftlichen Grundstücken Grundlage für den Steuerwert (Steuerwert gemäss § 48 Steuergesetz).
- bei land- und forstwirtschaftlichen Grundstücken der Steuerwert.

b) Weitere Verwendung

- Liegenschaftssteuer (§§ 241 - 244 Steuergesetz)
- Minimalsteuer für juristische Personen (§ 95 Steuergesetz)

- Handänderungssteuer (§ 7 Abs. 2 Handänderungssteuergesetz)
- Erbschaftssteuer (§ 7 Erbschaftssteuergesetz)
- Grundstückgewinnsteuer (§ 11 Grundstückgewinnsteuergesetz)

c) Grundlage für Perimeter und andere Abgaben

4. Mietwert von selbstgenutzten Liegenschaften

Im Kanton Luzern gilt als Mietwert für die selbstgenutzte Liegenschaft primär die Marktmiete.

Die Verordnung über den steuerbaren Mietwert findet sich im Register VI.

BKP 2	Gebäude
BKP 3	Betriebseinrichtungen
BKP 4	Umgebung
BKP 5	Baunebenkosten

Bauland

Bauland sind rechtskräftig einer Bauzone zugewiesene Grundstücke oder Teile davon.

Baulinien

Baulinien begrenzen die Bebaubarkeit von Grundstücken.

Baumassenziffer

Die Baumassenziffer ist die Verhältniszahl zwischen dem umbauten Raum und der anrechenbaren Grundstückfläche (§ 26 PBG).

Baunebenkosten (BKP 5)

Bewilligungen, Gebühren, Abgeltungen, Baukreditzinsen, Finanzierungskosten, Versicherungen, Erstvermietung, Verkauf (STWE)

Baupreisindex

Der Baupreisindex des Bundesamtes für Statistik ist eine halbjährlich erscheinende Veröffentlichung über detaillierte Entwicklung der Baupreise in der Schweiz. Er umfasst für verschiedene Objektarten die Baukostengruppen (BKP) 1, 2, 4 und 5.

Baurecht

- a) Das Baurecht gibt Dritten die Möglichkeit, ein Grundstück oder ein näher umschriebener Teil davon zu nutzen oder zu bebauen (Art. 675 ZGB). Ist das Baurecht selbständig und dauernd (mind. 30, max. 100 Jahre), kann es im Grundbuch als Grundstück aufgenommen werden. Es erhält in diesem Fall eine eigene Grundstücknummer (Art. 779 ZGB).
- b) Der belastete Eigentümerschaft wird Baurechtsgeber genannt.
- c) Die Berechtigten heissen Baurechtsnehmer.

Baurechtszins

Periodisches oder einmalig zu leistendes Entgelt für das Baurecht.

Baute siehe Dauerbaute

Baute auf fremdem Boden

Aufgrund privatrechtlicher Vereinbarung zwischen dem Landeigentümer und dem Gebäudeeigentümer erstelltes Gebäude (Baute/Anlage im Dritteigentum, Akzessionsprinzip ZGB).

Bauverbot

Bauverbote sind im Grundbuch eingetragene privatrechtliche Dienstbarkeiten (Baubeschränkungen, Servitute). Sie können die Bebauung eines Grundstückes oder eines Teiles dauernd unterbinden oder einschränken.

Bauzinsen siehe Finanzierungskosten

Bauzonen

Als Bauzonen werden Gebiete bezeichnet, welche nach kommunalen Bau- und Nutzungsvorschriften bebaut werden können. Ihre Fläche wird durch den Zonenplan festgelegt.

Berichtigung § 10 Schatzungsgesetz

Bestandteil

Bestandteil einer Sache ist alles, was nach der am Ort üblichen Auffassung zu ihrem Bestande gehört und nicht ohne ihre Zerstörung, Beschädigung oder Veränderung abgetrennt werden kann (Art. 642 Abs. 2 ZGB).

Betriebseinheiten

Bilden mehrere Grundstücke des gleichen Eigentümers - unabhängig davon, ob sie aneinandergrenzen - eine betriebswirtschaftliche Einheit, sind sie in der Regel gesamthaft zu schätzen.

Betriebseinrichtungen (BKP 3)

Fest eingebaute Einrichtungen (Energieinstallationen, Rolltreppen, Warenlifte, Kranbahnen, usw.), die in der Regel der spezialisierten Nutzung des Gebäudes

Eigenleistung

Eigenleistungen sind durch den Eigentümer erbrachte wertwirksame Investitionen. Sie sind nach den ortsüblichen Ansätzen im Realwert aufzurechnen und im Ertragswert (Mietwertanteil) mit zu berücksichtigen.

Eigenmietwert

Als Eigenmietwert im Sinne des Steuergesetzes gilt der Mietzins, den man für ein ganz oder teilweise selbst genutztes Objekt in gleicher Lage zu bezahlen hätte (Marktmiete).

Eigentumsübergang

Nach Art. 656 ZGB wird man zu folgenden Zeitpunkten Eigentümer:

- Abs. 1: Bei rechtsgeschäftlicher Übertragung, Parzellierung oder Begründung von Baurecht oder Stockwerkeigentum mit dem Tagebucheintrag.
- Abs. 2: Bei gesetzlicher Übertragung (Erbgang, Enteignung, Zwangsvollstreckung oder richterlichem Urteil) mit Datum der Verfügung.

In allen Fällen kann der Eigentümer jedoch erst mit dem Eintrag ins Grundbuch über das Grundstück verfügen.

Enteignung (Expropriation)

Als formelle Enteignung bezeichnet man die Übernahme eines Grundstücks gegen den Willen der Eigentümerschaft infolge öffentlichen Interesses. Bei Nutzungs- und/oder Baubeschränkung (Eigentumseinschränkung) infolge öffentlichen Interesses handelt es sich um eine materielle Enteignung.

Entwertung

siehe Wertminderung

Erschliessungskosten (BKP 0)

Erschliessungskosten sind alle Aufwendungen für die Umwandlung von Rohbauland in vollerschlossenes Bauland.

Ertragswert (EW)

Der Ertragswert von nichtlandwirtschaftlichen Grundstücken ist der aus den jährlichen Bruttoeinkünften (Mietwert/-ertrag) durch Kapitalisierung ermittelte Betrag.

Gesamtlebensdauer

Gesamtlebensdauer von Gebäuden, Bauteilen und Ausbauten

Gewässer

Als Gewässer bezeichnet man dauernd oder periodisch Wasser führende fliessende oder stehende Wasser (Quellen, Bäche, Seen, Teiche).

Gewichtung (Ertragswertfaktor)

Das Verhältnis der wirtschaftlichen Bedeutung des Real- und Ertragswertes für die Bestimmung des Verkehrswertes.

Grundbuch

Das Grundbuch ist ein durch eine kantonale Behörde geführtes öffentliches Register, das zur Aufnahme von Grundstücken und der Rechte an diesen bestimmt ist (Art. 942 ZGB). Es führt insbesondere auf:

- Dienstbarkeiten
Recht oder Last privatrechtlicher Natur zugunsten oder zulasten eines oder mehrerer Grundstücke; oft als Servitut bezeichnet. Beispiele sind Wegrecht, Durchleitungsrecht, Näherbaurecht, Grenzbaurecht, usw. Zu den Dienstbarkeiten gehören auch die Personaldienstbarkeiten Wohnrecht und Nutzniessung.
- Anmerkungen
öffentlich-rechtliche Eigentumsbeschränkungen wie Revers, Gestaltungs- und Bebauungsplanpflicht, usw.
- Vormerkungen
persönliche Rechte Dritter wie Vorkaufsrecht, Kaufsrecht, Miet- und Pachtvertrag, usw. (Art. 959 ZGB).

Grunddienstbarkeiten

Dienstbarkeiten zu Lasten und/oder zu Gunsten von Grundstücken.

Grundpfandverschreibung

Die Grundpfandverschreibung dient der Sicherstellung einer beliebigen gegenwärtigen, zukünftigen oder bloss möglichen Forderung, für welche das

Grundstück als Pfand haftet (Art. 824 ZGB).

Grundstück (BKP 0)

Kosten für den Erwerb des Grundstückes bzw. eines Baurechts inkl. Erschliessungskosten bis Grundstücksgrenze.

Grundstücke

Als Grundstücke werden Liegenschaften, selbständige und dauernde Rechte, Bergwerke sowie Miteigenumsanteile an Grundstücken bezeichnet. Solche Grundstücke sind Schatzungsgegenstände (Art. 655 ZGB).

Gült

Die Gült ist ein Pfandtitel, bei der alleine das Grundstück haftet (Art. 847 ff ZGB).

Holzgerechtigkeit

siehe Korporationsrecht

Hypothek

siehe Grundpfandverschreibung

Inkonvenienzen

Inkonvenienzen sind Entschädigungen an Personen, welche dauernde oder zeitlich beschränkte Unannehmlichkeiten und Kosten für Expropriationen, Umtriebe, Inanspruchnahmen, Verzögerungen, usw. zu erleiden haben.

Jahresmietwert

siehe Bruttoeinkünfte

Kapitalisierungssatz (Kapitalisierungsfaktor)

Der Kapitalisierungssatz ist der Prozentsatz, mit dem der Ertragswert aus dem Mietwert berechnet wird. Er setzt sich zusammen aus den Kapitalkosten und den Bewirtschaftungskosten (Betriebskosten, Unterhaltskosten, Verwaltungskosten, Risiko für Mietzinsausfälle, Abschreibung/Rückstellung).

Katasterwert (§ 15 und 17 Schätzungsgesetz)

Der Katasterwert ist der amtliche Wert eines Grundstückes. Er ist die Grundlage für die Besteuerung des unbeweglichen Vermögens.

Kaufrecht

Das Kaufrecht gibt den Berechtigten das Recht, ein Grundstück zu einem festgelegten Preis in einem späteren Zeitpunkt zu erwerben. Es ist ein öffentlich beurkundeter Kaufrechtsvertrag vorgeschrieben (Art. 216 OR).

Es muss im Grundbuch vorgemerkt sein, damit es gegenüber Dritten rechtswirksam sein kann.

Kleinbauten

Kleinbauten sind eingeschossige Bauten, welche nicht dem Aufenthalt von Menschen dienen und deren Fassadenlänge 10 m nicht überschreiten. Sie werden gemäss Vollziehungsgesetz zum Schätzungsgesetz (SchV) in zwei Arten unterschieden:

- § 8 SchV Neuwert unter Fr. 5'000.--
- § 9 SchV Neuwert Fr. 5'000.-- bis Fr. 50'000.--

Korporationsrecht (Holzgerechtigkeit)

Das Korporationsrecht ist ein Recht am Ertrag des Korporationswaldes. In der Schätzung ist es zu berücksichtigen, wenn es ein Realrecht darstellt, d.h. zu Gunsten eines Grundstückes im Grundbuch aufgeführt wird.

Kubatur

Die Kubatur ist der umbaute Raum eines Gebäudes in m³ nach der SIA-Norm 416 (teilweise auch nach SIA 116) berechnet.

Kubikmeterpreis

Der Kubikmeterpreis ist der entsprechende Durchschnittswert, der sich aus den mittleren, ortsüblichen Baukosten für einen m³ umbauten Raumes ergibt.

Lageklassenmethode

Methode zur Bestimmung des Landwertes für den massgebenden Landbedarf anhand einer Verhältniszahl zwischen Landwert und Gesamtwert. Für die Berechnung ist der Neuwert massgebend.

Landreserve

Als Landreserve wird die Mehrfläche betrachtet, welche ohne wesentliche Beeinträchtigung des überbauten Teils der Liegenschaft anderweitig verwendet oder sogar überbaut werden könnte. Diese Landreserve ist im Verkehrswert separat zu bewerten.

Landwert

Absoluter Landwert	richtet sich nach den Landwerten für erschlossene Grundstücke an ähnlichen Lagen, unter Berücksichtigung der möglichen baulichen und wirtschaftlichen Nutzung.
Relativer Landwert	Wert, der in Relation zur bestehenden oder möglichen Nutzung festgelegt wird (Lageklassenmethode)

Landwirtschaftliche Grundstücke nach § 14 SchG

Als landwirtschaftlich gilt ein Grundstück, wenn sein Erwerbspreis oder Anrechnungswert bei der letzten Handänderung durch die landw. Nutzung bestimmt wurde und wenn es landwirtschaftlich genutzt wird. Der Schätzungswert ist der nach dem eidgenössischen Schätzungsreglement ermittelte Ertragswert.

Marktwert

siehe Verkehrswert

Mehrumschwung

Als Mehrumschwung wird die Mehrfläche betrachtet, welche nicht abgetrennt, überbaut oder anderweitig genutzt werden kann. Der Mehrumschwung wird in der Regel als zusätzlicher Landwert gemäss seiner Grösse (m²) in die Realwertberechnung aufgenommen. Der Wert des Mehrumschwunges wird vom Wert des für die Baute notwendigen Landes abgeleitet.

Mieterinvestitionen

Als Mieterinvestitionen bezeichnet man durch den Mieter vorgenommene wertvermehrende bauliche Veränderungen, die Bestandteil des Gebäudes und/oder des Grundstückes werden.

Mietertrag (Nettomietzins, Rohertrag gem. § 20 SchG)

Der Mietertrag entspricht den tatsächlichen Mietzinseinnahmen abzüglich den darin aufgeführten Mietnebenkosten.

Mietfläche

siehe Nettonutzfläche

Mietnebenkosten

Die Mietnebenkosten sind Kosten für Abwasserreinigung, Hauswartung, Heizung, Warmwasser, Kehrriechtabfuhrgebühr, Treppenhausbeleuchtung, Wasser, usw.

Mietwert

Der Mietwert entspricht dem erzielbaren Jahresmietzins für Bauten und Anlagen.

Mietzins

Der Mietzins entspricht dem tatsächlich erzielten Mietertrag.

Mischungsformel

Als Mischungsformel bezeichnet man die Gewichtung des Real- und Ertragswertes zur Berechnung des Katasterwertes.

Miteigentum

Gemäss Art. 646 ZGB besteht dann Miteigentum, wenn mehreren Personen das Eigentum an einer Sache zusteht. Die Miteigentumsanteile sind den Grundstücken gleichgestellt (Art. 655 ZGB).

Mittleres wirtschaftliches Alter

Das mittlere wirtschaftliche Alter ist das theoretische Gebäudealter unter Berücksichtigung wertvermehrender und werterhaltender Investitionen.

Naturvorteile

Als Naturvorteile gelten insbesondere:

- Quellen
- Stein-, Kies-, Sand- oder Lehmvorkommen
- Nutzbare Wasserkraft
- Erdgas
- usw.

Ihr Wert wird als Bestandteil in den Katasterwert des Grundstückes einbezogen.

Nettomietzinsen

siehe Mietertrag

Nettonutzfläche (Nettogeschossfläche, SIA-Norm 416)

Bei Wohnbauten entspricht die Nettonutzfläche der Fläche aller abgeschlossenen Räume mit einer Raumhöhe von mind. 1.50 m.

Bei Gewerbebauten gehören zur Nettonutzfläche alle dem Betriebe dienenden Flächen einschliesslich der Grundrissfläche von Treppen, Liftschächten, mobilen Bauteilen und Einbauten.

Nicht zur Nettonutzfläche gerechnet werden die Grundrissflächen von: Wänden, Kaminen, Schächten und kleinen Nischen, Balkonen, Aussenplätzen, usw.

Neuschätzung

§ 8 Schätzungsgesetz

Neuwert von Bauten und Anlagen (Neubauwert)

Als Neuwert gelten die mittleren ortsüblichen Kosten die für die Erstellung gleichwertiger Bauten oder Anlagen zum Zeitpunkt des massgebenden Bewertungsstichtages erforderlich wären.

Nutzniessung (Personaldienstbarkeit)

Ist ein Recht, welches dem Berechtigten ein Anrecht auf den Besitz, den Gebrauch und die volle Nutzung der Sache gibt.

Öffentliche Grundstücke (öffentliche Objekte)

Als öffentliche Grundstücke gelten die direkt der Erfüllung öffentlich-rechtlicher Verwaltungsaufgaben dienenden Objekte, insbesondere:

- Verwaltungsbauten
- Schulbauten
- Ver- und Entsorgungsanlagen
- usw.

Ortsüblich

Ortsüblich heisst im sachenrechtlichen Sinn am Ort der gelegenen Sache üblich und kann sich beziehen auf

- Betrachtungsweise/Ortsgebrauch (z.B. in Bezug auf Zugehör und Bestandteil)
- Wert (z.B. ortsüblicher Bauwert, Landwert, Mietwert, usw.)

Personaldienstbarkeit

Bei der Personaldienstbarkeit handelt es sich um eine Dienstbarkeit bei der eine

Richtpreise und Richtwerte sind ortsübliche Erfahrungszahlen für Bau-, Land- oder Mietwerte.

Rohbauland

Unter Rohbauland versteht man nicht oder nur teilweise erschlossenes eingezontes Bauland.

Rohertrag

siehe Bruttoeinkünfte

Servitut

Veralteter Ausdruck für Dienstbarkeit.

Schuldbrief

Der Schuldbrief ist eine grundpfandrechtl. gesicherte Forderung in Wertpapierqualität (Art. 842 ZGB).

Stichtag

Als Stichtag bezeichnet man den Zeitpunkt, auf welchen die Bewertung einer Liegenschaft bezogen ist.

Stockwerkeigentum

Das Stockwerkeigentum ist ein rechtlich besonders ausgestaltetes Miteigentum mit dem Sonderrecht, abgeschlossene Räume ausschliesslich zu nutzen und innen auszubauen. Es wird im Grundbuch als eigenes Grundstück geführt (Art. 712a - 712t ZGB).

Strassenflächen

Die Strassenflächen sind Verkehrsflächen, die mehreren Grundstücken dienen.

Substantielle Schäden

Substantielle Schäden sind Bauschäden, die sich in der Regel nicht völlig beheben lassen. Sie können von Setzungen, Spannungen, Feuchtigkeit, Gebrauch, usw. hervorgerufen werden.

Substanzwert

siehe Realwert

Überbaurecht

Das Überbaurecht berechtigt ein Grundstück, einzelne Bauteile auf einem angrenzenden Grundstück unter oder über Niveau zu erstellen. Solche Bauteile bleiben Bestandteil des Grundstückes, vom dem sie ausgehen (Art. 674 ZGB).

Überbauungsziffer

Die Überbauungsziffer legt das Verhältnis der Grundfläche der Baute zur anrechenbaren Grundstückfläche fest (§ 25 PBG).

Übriges Gemeindegebiet (früher Bauerwartungsland)

Übriges Gemeindegebiet ist nicht erschlossenes und noch keiner Bauzone zugewiesenes Land, das innerhalb der nächsten 15 Jahre als Bauland in Betracht kommen könnte. Die Zuweisung zu einer Bauzone wird durch die Gemeindeversammlung (Einwohnerrat) beschlossen.

Umgebung (BKP 4)

Kosten für Erschliessungs- und Werkleitungen, Terraingestaltung, Pflanzungen, Mauern, Zufahrten, Wege, Treppen, Einfriedungen, Beleuchtung, Spielplatz, Biotop, usw.

Unbewegliches Vermögen

Unbewegliches Vermögen sind die Grundstücke samt Bestandteilen, Rechten und Lasten.

Unkultivierter Boden

Als unkultivierter Boden bezeichnet man Grundstücke oder Teile davon, die nicht oder nur mit enormem Aufwand einer wirtschaftlichen Nutzung zugeführt werden könnten, wie z.B. Felsen, Wüste, Sumpf, usw.

Veralterung

Die Veralterung ist ein Teil der Wertminderung, die jedes Objekt im Verlaufe der Zeit erleidet. Der Anteil der Veralterung ist in den gebräuchlichsten Altersentwertungsformeln enthalten und somit nicht gesondert zu bestimmen.

Verkehrswert § 18 SchG (Marktwert)

Der Verkehrswert entspricht dem unter normalen Verhältnissen erzielbaren

Schäden erlitten hat. Im Normalfall kommt die Höhe der Wertminderung somit dem Betrage gleich, der theoretisch aufzuwenden wäre, um ein Objekt in den ursprünglichen Neuwertstand zu versetzen.

Wirtschaftlich vertretbarer Wert

Beim wirtschaftlich vertretbaren Wert sind die anfallenden Kosten für Kapitalzinsen, Gebäudeunterhalt, Gebühren und Abgaben durch den Ertrag gedeckt. Er liegt in der Regel wesentlich tiefer als der Verkehrswert.

Wirtschaftliches Alter

siehe mittleres wirtschaftliches Alter

Wirtschaftliche Wertminderung

Minderung des Neuwertes zufolge Demodierung (im Komfort, hauptsächlich im Installations- und Ausbaubereich), neuere Erkenntnisse in der Baukunde (z.B. Schall- und Wärmeschutz) und bei den Baustoffen (siehe auch Wertminderung).

Wohnrecht (Personaldienstbarkeit)

Dingliches Recht zur ausschliesslichen oder hauptsächlichen Nutzung von Räumlichkeiten zu Wohnzwecken.

Wuhrpflicht

Die Wuhrpflicht ist eine Grundlast, die ein Grundstück zum Unterhalt von Gewässern verpflichtet (Uferschutzmauern, Kanäle, usw.).

Zeitwert (Zeitbauwert/Zustandswert)

Der Zeitwert ist der Neuwert von Bauten und Anlagen vermindert um die Entwertung (Wertminderung) zufolge Alter, Abnutzung, Schäden, Veralterung, usw.

Zonenplan

Der Zonenplan ist der Übersichtsplan einer Gemeinde mit Eintragung der zulässigen Nutzungsarten.

Zugehör

Zugehör sind bewegliche Sachen, die nach ortsüblicher Auffassung oder nach dem klaren Willen des Eigentümers dauernd für die Bewirtschaftung und

Benützung der Gebäulichkeiten bestimmt sind, sowie durch Verbindung, Anpassung oder auf andere Weise zu ihnen in Beziehung gebracht sind (Art. 644 + 645 ZGB).

Zustandswert

siehe Zeitwert

Schatzungsgrundsätze

1. Neuschätzung

1.1 Herleitung

Als Neuschätzung bezeichnet § 8 SchG die vom Finanzdepartement bestimmte Neufestsetzung der Katasterwerte. Es soll jeder Schätzungsgegenstand spätestens 15 Jahre nach Inkrafttreten seines Katasterwertes neu geschätzt werden.

1.2 Umfang

Bei der Neuschätzung sind sämtliche Teilwerte eines Grundstückes von Grund auf neu festzusetzen. Als Inkraftsetzungsdatum gilt das Datum der Eröffnung des Verfahrens.

2. Revisionsschätzung

2.1 Herleitung

Als Revisionsschätzung gemäss § 9 SchG bezeichnet man die Neufestsetzung einer Schätzung zufolge baulicher Massnahmen oder Nutzungsänderung. Die Revision tritt auf das Datum des Eintritts des Revisionsgrundes in Kraft. Es ist dies der Zeitpunkt, an dem bauliche Veränderungen im wesentlichen abgeschlossen sind oder das Objekt einem veränderten Zweck zugeführt wurde.

2.2 Revisionsgründe

Die Revisionsgründe sind in § 3 SchV festgehalten. Die wesentlichen Revisionsgründe für nichtlandwirtschaftliche Grundstücke sind:

- Errichtung von Dauerbauten (Neubauten)
- Aus- und Umbau von Dauerbauten
- Abbruch von Dauerbauten
- Erschliessung, sofern keine Neuüberbauung in absehbarer Zeit vorgesehen ist
- Handänderungen von landw. Grundstücken im Sinne von § 14 SchG zu einem nicht durch die landw. Nutzung bestimmten Erwerbspreis oder Anrechnungswert
- Zweckentfremdung von landw. Grundstücken im Sinne von § 14 SchG
- Teilung oder Vereinigung von Grundstücken, sofern diese in ihrer Gesamtheit eine Wertänderung erfahren
- Ausbeutung von Naturvorteilen, Errichtung von Deponien, Rekultivierung
- Begründung oder Aufhebung von Baurechten, Stockwerkeigentum oder selbständigem Miteigentum

Diese Aufzählung von Revisionsgründen ist nicht abschliessend.

Die Handänderung einer Liegenschaft ist kein gesetzlicher Revisionsgrund. Bei Handänderungen unter Dritten, welche zu einem wesentlich (d.h. um mehr als 20%) von der rechtskräftigen Katasterschätzung abweichenden Erwerbspreis oder Anrechnungswert erfolgen, könnte eine Nutzungsänderung oder eine dauernde Ertragswertveränderung die Wertentwicklung beeinflusst haben. Diese Katasterwerte können von Amtes wegen oder auf Antrag des Grundeigentümers überprüft und, falls tatsächlich eine Nutzungsänderung oder eine dauernde Ertragswertveränderung vorliegt, einer Revision unterzogen werden. Im Rahmen von Zwangsverwertungsverfahren (Steigerungen) erzielte, tiefe Erwerbspreise stellen jedoch in aller Regel keinen Revisionsgrund dar.

Revisionstatbestände, die den Real- oder Ertragswert um weniger als 5% verändern, lösen in der Regel keine Revisionsschätzung aus.

Die revidierte Katasterschätzung wird auf den Zeitpunkt der tatsächlichen Nutzungsänderung bzw. der dauernden Ertragswertveränderung in Kraft gesetzt.

2.3 Umfang

Schatzung von Grund auf

Gemäss § 4 Absatz 1 SchV ist bei der Revisionsschatzung der Katasterwert in der Regel von Grund auf neu zu ermitteln.

Übernahme von Wertfaktoren aus früheren Schätzungen

Gemäss § 4 Absatz 2 SchV kann auf eine Schätzung "von Grund auf" verzichtet werden, wenn sich der Realwert oder der Ertragswert um weniger als 30 % verändert hat, die bisherige Nutzungsart beibehalten wird und die letzte umfassende Neu- oder Revisionsschatzung weniger als 8 Jahre zurückliegt.

Für die Schätzungsbehörde bedeutet dies, dass sie diejenigen Teilwerte und Bewertungsfaktoren aus der früheren Schätzung übernimmt, die seither keine wesentlichen Veränderungen erfahren haben. Anpassungen sind unter dem Gesichtspunkt der Verhältnismässigkeit vorzunehmen.

Bei diesen Schätzungen darf das "Datum letzte Neuschätzung" nicht verändert werden, weil bei dieser Art Revisionsschatzung der Neuschätzungsintervall nicht unterbrochen werden darf.

3. Berichtigung

3.1 Herleitung

Erweist sich ein Katasterwert wegen Nichtbeachtung wesentlicher Tatsachen oder infolge unrichtiger Rechtsanwendung in erheblichem Masse als unrichtig, so ist er neu festzusetzen.

Berichtigungsgründe können sein:

- Rechnungsfehler in erheblichem Masse
- Verwendung von unrichtigen Werten in erheblichem Masse
- Anwendung unzutreffender Bewertungsregeln
- Nichtbeachtung wesentlicher Tatsachen
- unrichtige Rechtsanwendung

Gemäss § 10 Absatz 2 SchG wird der neue Katasterwert auf den Zeitpunkt der Eröffnung des Verfahrens in Kraft gesetzt. Als Zeitpunkt der Eröffnung des Verfahrens gilt das Datum, an dem der Berichtigungsgrund bekannt und geltend gemacht wird.

Die Berichtigung kann vom Eigentümer, der Gemeinde, von Behörden der Dienststelle Steuern des Kantons Luzern oder von der Abteilung Immobilienbewertung der Dienststelle Steuern verlangt werden.

3.2 Umfang

Für den Umfang der Berichtigungsschätzung gelten die Bestimmungen der Revisionsschätzung (2.3).

4. Schatzungsverteilung

4.1 Herleitung

Gemäss § 12 SchG sind die Katasterwerte der von Teilung oder Vereinigung betroffener Grundstücke ihrem Wert entsprechend zu verteilen, wenn nicht zugleich ein Revisionsgrund gemäss 2.2 eingetreten ist. Der Katasterwert ist auf den Zeitpunkt in Kraft zu setzen, in dem die zivilrechtlichen Wirkungen eintreten (Eintrag in das Tagebuch).

4.2 Umfang

Bei der Katasterwertverteilung sind die Katasterwerte nicht von Grund auf neu zu ermitteln.

5. Schätzungsgegenstand

5.1 Begriff

Als Schätzungsgegenstand wird ein Grundstück als Ganzes bezeichnet. Dies lässt sich aus § 4 Absatz 1 SchG ableiten.

5.2 Zusammengesetzter Schätzungsgegenstand

Grundstücke nach § 24 SchG, die aus verschiedenartigen Teilen zusammengesetzt sind oder verschieden genutzt werden, gelten als ein Schätzungsgegenstand. Es ist hier zu beachten:

- Jeder Teil ist nach den für ihn zutreffenden Bewertungsvorschriften zu schätzen.
- Das Gesamtgrundstück gilt als Schätzungseinheit.
- Bei Neuschätzung oder bei Revisionserschätzung von Grund auf sind sämtliche Teilkatasterwerte neu festzusetzen.
- Bei der Prüfung nach 2.3, ob eine Schätzung von Grund auf gerechtfertigt ist (Abweichung von RW oder EW ab 30 %), ist auf den Wert des Gesamtgrundstückes abzustellen.

5.3 Betriebseinheit

Verschiedene Grundstücke, die zusammen eine betriebswirtschaftliche Einheit bilden, gelten gemäss § 25 SchG als Betriebseinheit. Diese sind in der Regel gesamthaft zu schätzen, und der Gesamtwert ist auf die einzelnen Grundstücke zu verteilen. Beispiele von Betriebseinheiten:

- Hotelliegenschaft mit Nebengrundstücken (Parkplatz, Personalhaus, Dependance, usw.)
- Fabrikationsgrundstück mit zugehörigen Grundstücken für Lagerung, Transport, Energieerzeugung, Entsorgung, usw.

5.4 Bestandteil/Zugehör

Grundsatz

Bestandteil ist in die Schätzung einzubeziehen. Zugehör ist nicht in die Schätzung einzubeziehen. Die nachfolgende Abgrenzung Bestandteil/Zugehör deckt sich mit

der Praxis der Gebäudeversicherung des Kantons Luzern.

Bestandteil

Bestandteil ist nach Art. 642 Absatz 2 ZGB alles, was nach der am Orte üblichen Auffassung zum Bestände der Sache gehört und ohne ihre Zerstörung, Beschädigung oder Veränderung nicht abgetrennt werden kann.

Es handelt sich somit nach dieser Definition nicht um bewegliche Teile wie Apparate, Maschinen, Transportanlagen. Nach der am Orte üblichen Auffassung zählen im Schatzungswesen jedoch auch bewegliche Teile, sofern sie der Gesundheit und dem Transport von Mensch, Tier oder der Erhaltung und dem Transport von Waren dienen, als Bestandteil.

Beispiele:

Wohnzwecke:

- Küchen- und Sanitärapparate
- Wasch- und Trocknungsmaschinen
- Heizung, Lüftung, Klima
- Personenlifte
- Gewerbe/Industrie:
- Grosskücheneinrichtungen
- Sanitäranlagen
- Wasch- und Trocknungsmaschinen
- Heizung, Lüftung, Klima
- Personen- und Warenlifte
- Trägerbahnen samt Fundamenten von Warentransportanlagen und Hebezeug
- Rampen
- Maschinenfundamente

Gewerbe/Industrie:

- Grosskücheneinrichtungen
- Sanitäranlagen
- Wasch- und Trocknungsmaschinen
- Heizung, Lüftung, Klima
- Personen- und Warenlifte
- Trägerbahnen samt Fundamenten von Warentransportanlagen und Hebezeug
- Rampen
- Maschinenfundamente

Zugehör

Gemäss Art. 644 Absatz 2 ZGB gelten als Zugehör: Bewegliche Sachen, die nach der am Orte üblichen Auffassung oder nach klarem Willen des Eigentümers der

Hauptsache dauernd für deren Bewirtschaftung, Benutzung oder Verwahrung bestimmt und durch Anpassung oder auf andere Weise in die Beziehung zur Hauptsache gebracht sind, in der sie ihr zu dienen haben.

In der Schätzungspraxis begnügen wir uns mit einer negativen Definition. Alles, was weder Gebäude noch Bestandteil nach 5.4 ist, gilt als Zugehör und wird nicht in die Schätzung einbezogen.

Beispiele:

Wohnzwecke:

- freistehende, dem Mieter gehörende Haushaltsapparate wie Waschmaschinen, Tumbler, Kühlschränke, usw.
- dem Mieter gehörende Einbauten wie Teppiche, Regale, Korpusse, Schränke, usw.- Mobiliar
- Kunst- und Schmuckgegenstände

Gewerbe/Industrie:

- Maschinen und damit verbundene Aggregate
- bewegliche Teile von Transportanlagen und Hebezeug
- Mobiliar, Lagereinrichtungen

5.5 Investitionen Dritter

Grundsatz

Investitionen Dritter (in der Regel von der Mieterschaft) werden in die Schätzung des Grundstückes einbezogen, wenn nicht einer der nachfolgenden Tatbestände vorliegt:

Zugehör

Es handelt sich um Einrichtungen oder Anlagen im Sinne von Zugehör. Solche Investitionen werden nicht in die Schätzung einbezogen.

Selbständiger Schätzungsgegenstand

Es handelt sich um klar abgegrenzte bauliche Anlagen, die eine getrennte Schätzung von Baute und Boden nach 5.6 nach sich ziehen.

5.6 Getrennte Schätzung von Dauerbaute und Boden

Grundsatz

Wenn Dauerbaute und Boden im Eigentum verschiedener Personen sind, werden diese gemäss § 22 SchG getrennt geschätzt.

Dauerbaute

Der Realwert eines auf fremdem Boden erstellten Gebäudes besteht aus Zeitwert der Baute und Nebenkosten. Ein Bodenwert ist also nicht in die Schätzung einzubeziehen. - Ist ein Ertragswert zu schätzen, muss der Baurechtszins vom Jahresmietwert abgezogen werden.

6. Rundung von Werten

6.1 Rundungsregel

Wo die Schätzungspraxis Rundung vorschreibt oder zulässt, ist ab Fr. 50.-- aufzurunden, unter Fr. 50.-- abzurunden. Es wird stets auf Fr. 100.-- gerundet.

6.2 Keine Rundung

Erträge (Mietwerte) werden nicht gerundet.

6.3 Fakultative Rundung

Alle Bearbeitungswerte, sofern sie nicht unter 6.4 aufgeführt sind, können ungerundet oder auf Fr. 100.-- gerundet im Schätzungsprotokoll eingetragen werden.

6.4 Zwingende Rundung

Alle Endwerte wie:

- Total Zeitwert
- Total Bodenwert
- Realwert
- Ertragswert
- Katasterwert

sind auf Fr. 100.-- zu runden.

7. Mindest-Katasterwert

7.1 Grundsatz

Für jedes der Katasterschätzung unterliegende Grundstück oder Teilgrundstück gilt ein Mindest-Katasterwert von Fr. 100.--.

7.2 Ausnahmen

In einem Grundstück enthaltene Teilflächen von Verkehrsflächen, Gewässern oder unkultiviertem Gebiet weisen keinen Katasterwert auf. In der Spalte "Katasterwert" ist die Zahl "Null" einzutragen.

8. Rechtsmittelverfahren

8.1 Grundsatz

Gegen jeden neu festgesetzten Katasterwert und dessen Inkraftsetzungsdatum sind Einsprache und Verwaltungsgerichtsbeschwerde zulässig (§ 42 SchG). Dabei gelten die Bestimmungen des Verwaltungsrechtspflegegesetzes, soweit das Schatzungsgesetz und die Schatzungsverordnung keine anderslautenden Regelungen enthalten.

8.2 Einsprache

Die Einsprache kann innerhalb von 20 Tagen seit der Zustellung des Schatzungsentscheides von den Parteien gemäss § 33 SchG (Eigentümer, Nutzniesser, Gemeinderat, Dienststelle Steuern des Kantons Luzern) erhoben werden.

Die Einsprache ist schriftlich bei der Abteilung Immobilienbewertung der Dienststelle Steuern einzureichen und hat eine Begründung und einen Antrag zu enthalten. Bei unvollständiger Eingabe setzt die Abteilung Immobilienbewertung der Dienststelle Steuern eine behördliche Frist zur Verbesserung der Eingabe. Daraufhin ist in der Regel eine schriftliche Einladung zum Augenschein zuzustellen.

Die Einsprache wird von den zuständigen Schätzungsexperten bzw. -expertinnen oder Schätzer/innen mbA mit der beteiligten Schätzungsbehörde behandelt. Die angefochtene Schätzung kann nochmals in vollem Umfang überprüft werden.

Die Einsprache kann wie folgt erledigt werden:

Einspracheentscheid

- Formeller Entscheid mit Rubriken "Sachverhalt", "Erwägungen" und "Rechtsspruch"
- Rechtsmittel Verwaltungsgerichtsbeschwerde
- Zustellung an alle Parteien
- Spruchgebühr gemäss §§ 47, 48 SchG und § 4 Absatz 1a Gebührenverordnung Fr. 55.-- bis Fr. 530.--

Keine Spruchgebühr:

- Bei Gutheissung der Einsprache.

Reduzierte Spruchgebühr:

- Bei teilweiser Guttheissung der Einsprache. Die Spruchgebühr reduziert sich im Verhältnis von Guttheissung/Abweisung.

Volle Spruchgebühr:

- Bei Abweisung der Einsprache.

Nichteintretensentscheid

Wenn eine Einsprache nicht fristgerecht eingereicht wird oder auch nach Ansetzen einer behördlichen Frist zwecks Verbesserung der Eingabe unvollständig ist, wird auf die Einsprache nicht eingetreten.

- Formeller Entscheid mit Rubriken "Sachverhalt", "Erwägungen" und "Rechtsspruch". In den Erwägungen sind jedoch nur die formellen Aspekte zu behandeln. Auf die materiellen Begehren der Einsprache ist nicht einzugehen.
- Rechtsmittel Verwaltungsgerichtsbeschwerde
- Zustellung an alle Parteien
- Spruchgebühr von Fr. 55.-- bis Fr. 530.--

Abschreibungsbeschluss

Wenn der Einsprecher die angefochtene Schätzung nachträglich unterschriftlich anerkennt (§ 31 Absatz 3 SchV), erklärt die Abteilung Immobilienbewertung der Dienststelle Steuern die Einsprache als erledigt durch "Abschreibungsbeschluss".

- Schriftlicher Entscheid
- Rechtsmittel: Kein Rechtsmittel möglich
- Zustellung an Parteien
- Reduzierte Spruchgebühr gemäss § 6 Gebührenverordnung. Der Umfang der Reduktion richtet sich nach dem bereits angefallenen Aufwand.

8.3 Verwaltungsgerichtsbeschwerde

Gegen Einsprache- und Nichteintretensentscheide der Abteilung Immobilienbewertung der Dienststelle Steuern können die Parteien innert 30 Tagen seit Zustellung direkt beim Kantonalen Verwaltungsgericht Beschwerde erheben. Die Abteilung Immobilienbewertung der Dienststelle Steuern wird vom Verwaltungsgericht über eingegangene Beschwerden orientiert und zur Vernehmlassung aufgefordert. Das Vernehmlassungsverfahren erfolgt unter der Mitwirkung der Abteilung Immobilienbewertung der Dienststelle Steuern, respektiv der zuständigen Schätzungsexpertin oder des zuständigen Schätzungsexperten. Diese werden sich mit der Schätzungsbehörde besprechen.

9. Sistierung

Kann im Schätzungs- oder Einspracheverfahren wegen hängiger Entscheide nicht sofort entschieden werden, ist das Verfahren zu sistieren. Der Sistierungsentscheid beinhaltet:

- Sachverhalt
- Erwägungen
- Rechtsspruch mit Sistierungsdatum oder - Tatbestand
- Rechtsmittel: Einsprache oder Verwaltungsgerichtsbeschwerde
- Keine Kosten
- Zustellung an Parteien

Das Schätzungs- oder Einspracheverfahren ist nach Wegfall des Sistierungsgrundes weiterzuführen.

Rechte und Lasten

1. Begriff

Rechte und Lasten im Sinne dieser Weisungen sind jährlich wiederkehrende Aufwendungen oder Erträge, die für den Wert des Grundstückes von Bedeutung sind, insbesondere:

- Strassenunterhaltungspflicht
- Wuhrpflicht (Uferschutzpflicht)
- Wassernutzungsrecht
- Korporationsrecht
- Fischereirecht
- Baurecht (Bewertung siehe Register III/3)

2. Rechtsgrundlagen

Gemäss § 4 Absatz 1 SchG gelten als unbewegliches Vermögen die Grundstücke samt Bestandteilen, Rechten und Lasten. In § 2 Absatz 1 der Schätzungsverordnung wird ausgesagt, dass Rechte und Lasten aufgrund des zivilen und öffentlichen Rechts zu berücksichtigen sind, wenn sie für den Wert des Grundstückes von Bedeutung sind.

3. Einfluss auf den Katasterwert

Für die Katasterschätzung von Bedeutung sind Rechte und Lasten, deren Barwert den Katasterwert um mindestens 5 % beeinflussen.

4. Bewertung

Der Katasterwert von Rechten und Lasten wird nach folgender Formel berechnet:

$$\frac{\text{jährlicher Aufwand/Ertrag} \times 100}{5}$$

Der so berechnete Katasterwert stellt den Barwert dar; er ist bei einem Recht zum Katasterwert zu addieren, bei einer Last vom Katasterwert abzuziehen.