

## **Rechtsgrundlagen**



---

## Inhaltsverzeichnis Rechtsgrundlagen

1. **Gesetz über die amtliche Schätzung des unbeweglichen Vermögens (Schätzungsgesetz) SRL Nr. 626**
2. **Vollziehungsverordnung zum Gesetz über die amtliche Schätzung des unbeweglichen Vermögens (Schätzungsverordnung) SRL Nr. 627**
3. **Steuergesetz des Kantons Luzern SRL Nr. 620**
4. **Verordnung über die Gebühren im Schätzungswesen SRL Nr. 686**
5. **Spruchgebühren im Einspracheverfahren**
6. **Neuschätzungsbeschluss 2011 (NL)**
7. **Neuschätzungsbeschluss 2007 (NL)**
8. **Neuschätzungsbeschluss 2003 (NL)**
9. **Neuschätzungsbeschluss (L)**
10. **Weisungen betreffend die Verkehrswertschätzung von Liegenschaften zu steuerlichen Zwecken**



## Sachregister

### A

amtliche Schätzung, 1 / 1  
Anpassung Katasterwerte, 1 / 1  
Augenschein, 1 / 2

### B

beschleunigte Revisionsschätzung, 1 / 2  
beschleunigtes Katasterschätzungsverfahren, 1 / 4

### E

Ertragswert, 1 / 1

### G

Gebühren für Katasterschätzungen, 1 / 4  
Gebühren im Einspracheverfahren Katasterschätzungen, 1 / 5  
Gebühren im Schätzungswesen, 1 / 4

### K

Katasterschätzung, 1 / 2 ; 1 / 3

### L

Land- und forstwirtschaftliche Grundstücke, 1 / 2  
landwirtschaftliche Grundstücke, 1 / 1 ; 1 / 2  
Liegenschaftssteuer, 1 / 3

### M

Minimalsteuer, 1 / 3

### N

Nachführen der Katasterschätzungsakten, 1 / 2

nachträgliche Vermögenssteuer, I / 3  
Neuschätzung, I / 1  
Neuschätzungsbeschluss (L), I / 9  
Neuschätzungsbeschluss (NL), I / 6 ; I / 7 ; I / 8  
nichtlandwirtschaftliche Grundstücke, I / 1 ; I / 2

## **R**

Realwert, I / 1  
Revisionsschätzung, I / 1 ; I / 2

## **S**

Schätzung, I / 1 ; I / 2  
Schätzungsbehörde, I / 2  
Schätzungsgesetz, I / 1  
Schätzungskommission, I / 2  
Schätzungsverordnung, I / 2  
Schätzungsverteilung, I / 1  
Schätzungswesen im Steuergesetz des Kantons Luzern, I / 3  
Spruchgebühren für Schätzungen auf eigenes Begehren, I / 4  
Spruchgebühren im Einspracheverfahren Katasterschätzungen, I / 5  
Spruchgebühren im Schätzungswesen, I / 4  
SRL Nr. 627, I / 2  
SRL Nr. 686, I / 4  
Steuerbefreiung, I / 3

## **U**

überbaute Grundstücke, I / 1  
unbewegliches Vermögen, I / 3

## **V**

Verfahren bei der Katasterschätzung, I / 2  
Verkehrswert, I / 1 ; I / 2  
Verkehrswertschätzung, I / 10 ; I / 4

# Gesetz über die amtliche Schätzung des unbeweglichen Vermögens (Schätzungsgesetz; SRL Nr. 626)

## I. Allgemeine Bestimmungen

### § 1

### Sachlicher Geltungsbereich

Nach diesem Gesetz werden ermittelt:

1. der Katasterwert als Grundlage für den Steuerwert des unbeweglichen Vermögens (§§ 3 - 25);
2. die nach dem Bundesgesetz über das bürgerliche Bodenrecht (BGBB) zu ermittelnden Grundstückswerte und Anrechnungswerte des Betriebsinventars;
3. die folgenden im Schweizerischen Zivilgesetzbuch vorgesehenen Werte:
  - a. der für die Erbteilung massgebende Anrechnungswert der Grundstücke (Art. 617 und 618 ZGB);
  - b. die Belastungsgrenze für die Errichtung von Gülten (Art. 848 ZGB);
  - c. der durchschnittliche Jahresertrag eines landwirtschaftlichen Gewerbes oder Grundstückes bei Bildung einer Ertragsgemeinschaft (Art. 347 ZGB);
4. 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.

### § 2

### Begriffsbestimmungen

<sup>1</sup>Das Gesetz verwendet zivilrechtliche Begriffe wie Grundeigentum, Grundstück, Bestandteil und Zugehör im Sinne des Schweizerischen Zivilgesetzbuches.

<sup>2</sup>Als Bauten gelten alle mit dem Boden verbundenen Erzeugnisse von Handwerk und Technik, wie namentlich Werke des Hoch- und Tiefbaus.

<sup>3</sup>Bei Dauerbauten besteht die Absicht ihrer bleibenden Verbindung mit dem Boden; fehlt diese Absicht, so handelt es sich um Fahrnisbauten (Art. 677 ZGB).

**§ 2a****Zuständigkeit in den Gemeinden**

Sofern dieses Gesetz und die rechtsetzenden Erlasse der Gemeinde nichts anderes regeln, ist die für das Schatzungswesen zuständige Stelle der Gemeinde der Gemeinderat.

**II. Katasterschätzung****1. Begriff und Gegenstand****§ 3****Begriff**

Der Wert des unbeweglichen Vermögens wird durch eine amtliche Schätzung (Katasterschätzung) festgestellt.

**§ 4****Unbewegliches Vermögen**

<sup>1</sup>Unbewegliches Vermögen sind die Grundstücke samt Bestandteilen, Rechten und Lasten. Können Dauerbauten sowie nutzbar gemachte Wasserkräfte und Naturvorteile nicht in die Schätzung eines Grundstücks einbezogen werden, so sind sie wie Grundstücke als selbständige Schätzungsgegenstände zu schätzen.

<sup>2</sup>Bei besonderen Verhältnissen können Boden und Dauerbauten auch dann getrennt geschätzt werden, wenn diese nach Zivilrecht Bestandteil des Bodens bilden.

**§ 5** aufgehoben

**§ 6** aufgehoben

**2. Festsetzung und Abänderung der Katasterwerte****§ 7****Schätzung von Amtes wegen oder auf Antrag**

<sup>1</sup>Die Katasterschätzung wird unter Vorbehalt von Absatz 2 von Amtes wegen durchgeführt.

<sup>2</sup>Nur auf Antrag des Eigentümers oder einer Behörde werden geschätzt:

- a. unproduktiver Boden;
- b. Liegenschaften des Bundes, des Kantons und der Gemeinden, die unmittelbar öffentlichen Zwecken dienen, wie Verwaltungsgebäude, Schulhäuser, öffentliche Strassen, Wege und Plätze, Brücken;
- c. Liegenschaften und Bauten, die ausschliesslich kirchlichen Zwecken dienen, wie Kirchen, Kapellen, Klostergebäude;
- d. Friedhöfe;
- e. dem Bahnbetrieb dienende Anlagen der Schweizerischen Bundesbahnen;
- f. militärische Anlagen.

## § 8

## Neuschätzung

<sup>1</sup>Die Katasterwerte werden laufend nach einer vom Finanzdepartement bestimmten Reihenfolge neu festgesetzt.

<sup>2</sup>Jeder Schätzungsgegenstand soll spätestens 15 Jahre nach Inkrafttreten seines Katasterwertes neu geschätzt werden.

<sup>3</sup>Der neue Katasterwert wird in Kraft gesetzt auf den Zeitpunkt der Eröffnung des Verfahrens.

## § 9

## Revisionsschätzung

<sup>1</sup>Der Katasterwert eines Schätzungsgegenstandes ist in folgenden Fällen durch eine Revisionsschätzung neu festzusetzen:

- a. bei wesentlicher Veränderung der für die Bewertung massgebenden tatsächlichen Verhältnisse;
- b. bei Wegfall der Voraussetzungen für eine Ertrags- oder Verkehrswertschätzung.

<sup>2</sup>Der Regierungsrat regelt den Umfang der Revisionsschätzung.

<sup>3</sup>Der neue Katasterwert wird in Kraft gesetzt auf den Zeitpunkt, da der Revisionsgrund eingetreten ist.

## § 10

## Berichtigung

<sup>1</sup>Erweist sich ein Katasterwert wegen Nichtbeachtung wesentlicher Tatsachen oder infolge unrichtiger Rechtsanwendung in erheblichem Mass als unrichtig, so ist er neu festzusetzen.

<sup>2</sup>Der neue Katasterwert wird in Kraft gesetzt auf den Zeitpunkt der Eröffnung des Verfahrens.

## **§ 11**

### **Allgemeine Anpassung der Katasterwerte**

<sup>1</sup>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.

<sup>2</sup>Die allgemeine Anpassung der Katasterwerte erfolgt gestützt auf ein Dekret, das dem fakultativen Referendum unterliegt.

## **§ 12**

### **Schatzungsverteilung**

Werden die Grenzen von Grundstücken durch Teilung, Vereinigung oder sonstwie verändert, ohne dass ein Revisionsgrund eintritt, sind die Katasterwerte der beteiligten Grundstücke auf die neuen Flächen ihrem Wert entsprechend zu verteilen.

## **3. Bewertungsvorschriften**

**§ 13** aufgehoben

## **§ 14**

### **Landwirtschaftliche Grundstücke**

a. Begriff

<sup>1</sup>Als landwirtschaftlich im Sinn dieses Gesetzes gilt ein Grundstück, wenn sein Erwerbspreis oder Anrechnungswert bei der letzten Handänderung durch die landwirtschaftliche Bewirtschaftung bestimmt wurde und wenn es landwirtschaftlich genutzt wird.

<sup>2</sup>Wird die landwirtschaftliche Nutzung weniger als sechs Jahre unterbrochen, gilt

---

das Grundstück weiterhin als landwirtschaftlich gemäss Absatz 1.

## § 15

### b. Bewertung

<sup>1</sup>Der Katasterwert landwirtschaftlicher Grundstücke ist nach dem Ertragswert festzusetzen.

<sup>2</sup>Der Ertragswert ist nach den für die bundesrechtlichen Schätzungen geltenden Vorschriften zu ermitteln.

## § 16

### Waldungen

<sup>1</sup>Der Katasterwert der Waldungen entspricht dem nach forstwirtschaftlichen Grundsätzen berechneten Ertragswert.

<sup>2</sup>Der Ertragswert ist nach den für die bundesrechtlichen Schätzungen geltenden Vorschriften zu ermitteln.

<sup>3</sup>Soweit erforderlich, erlässt der Regierungsrat ergänzende Vorschriften.

## § 17

### Nichtlandwirtschaftliche Grundstücke

Der Katasterwert der nichtlandwirtschaftlichen Grundstücke entspricht dem Verkehrswert.

## § 18

### Verkehrswert

<sup>1</sup>Der Verkehrswert eines Schätzungsgegenstandes entspricht dem durchschnittlichen Wert, der nach den Ergebnissen des Grundstückverkehrs Schätzungsgegenständen von gleicher oder ähnlicher Lage und Beschaffenheit während einer angemessenen Zeitspanne zukommt.

<sup>2</sup>Die unter dem Einfluss ungewöhnlicher oder persönlicher Verhältnisse erzielten Preise (z.B. Kauf unter Verwandten; Liebhaber- oder ähnliche Ausnahmepreise) sind nicht zu berücksichtigen.

## § 19

### Realwert

Der Realwert setzt sich zusammen aus dem Verkehrswert des Bodens und den Anlagekosten der Bauten und Umgebungsarbeiten, berechnet auf den Zeitpunkt

der Schätzung (Zeitbauwert).

**§ 20****Ertragswert**

<sup>1</sup>Der Ertragswert überbauter Grundstücke, die nach § 14 nicht als landwirtschaftlich gelten, entspricht dem kapitalisierten jährlichen Rohertrag.

<sup>2</sup>Als Rohertrag gelten die auf längere Zeit erzielbaren Einkünfte ohne Abzug der Unterhalts- und Verwaltungskosten, der Zinsen für Eigen- und Fremdkapital, der Abschreibungen und der Steuern.

<sup>3</sup>Die dem Eigenbedarf des Eigentümers dienenden Nutzungen werden zu einem mittleren Verkehrswert in den massgebenden Rohertrag einbezogen.

<sup>4</sup>Der Kapitalisierungssatz ist unter Berücksichtigung der Unterhalts- und Verwaltungskosten, der Zinsen für Eigen- und Fremdkapital, der Entwertung und der Steuern festzusetzen.

**§ 21** aufgehoben

**§ 22****Bauten auf fremdem Boden**

Auf fremdem Boden errichtete Bauten werden unter Berücksichtigung der besonderen Verhältnisse nach den §§ 15 oder 17 geschätzt.

**§ 23** aufgehoben

**§ 24****Zusammengesetzte Schätzungsgegenstände**

Ist ein Schätzungsgegenstand aus verschiedenartigen Teilen zusammengesetzt oder wird er verschiedenartig genutzt, sind die Teile beziehungsweise die Nutzungen nach den für sie zutreffenden Bewertungsvorschriften zu schätzen.

**§ 25****Betriebseinheiten**

<sup>1</sup>Bilden mehrere Grundstücke des gleichen Eigentümers eine betriebswirtschaftliche Einheit, so sind sie, wenn nicht besondere Gründe eine Ausnahme rechtfertigen, gesamthaft zu schätzen.

<sup>2</sup>Der Gesamtwert ist auf die einzelnen Grundstücke ihrem Wert entsprechend zu

verteilen.

### **III. Bundesrechtliche Schätzungen**

#### **§ 26**

#### **Anwendbares Recht**

Auf die bundesrechtlichen Schätzungen (§ 1 Ziff. 2 und 3) finden die Vorschriften über die Katasterschätzung sinngemäss Anwendung, soweit das Bundesrecht nichts Abweichendes vorschreibt.

**§ 27** aufgehoben

### **IV. Behörden und Verfahren**

#### **1. Behörden**

#### **§ 28**

#### **Aufsichtsbehörden**

<sup>1</sup>Der Regierungsrat regelt durch Verordnung die Behördenorganisation, die Bewertung und das Verfahren im Rahmen dieses Gesetzes.

<sup>2</sup>Das Finanzdepartement erlässt Weisungen, die eine in der Regel gleichzeitige Ermittlung der Gebäudeversicherungswerte und der Katasterwerte sicherstellen.

#### **§ 29**

#### **Abteilung Immobilienbewertung der Dienststelle Steuern**

<sup>1</sup>Die Abteilung Immobilienbewertung der Dienststelle Steuern besorgt alle Aufgaben im Schätzungswesen, die nicht durch Gesetz oder Verordnung einer andern Behörde oder Amtsstelle übertragen sind.

<sup>2</sup>Die Abteilung Immobilienbewertung der Dienststelle Steuern sorgt insbesondere für die einheitliche Anwendung der Bewertungsvorschriften durch die Schätzungsbehörden.

#### **§ 30**

#### **Schätzungsbehörden**

<sup>1</sup>Der Regierungsrat teilt den Kanton in Schatzungskreise ein.

<sup>2</sup>Die Schätzungen werden unter Vorbehalt von Absatz 3 durch Kommissionen oder Einzelschätzer vorgenommen, die vom Regierungsrat für die Amtsdauer der administrativen Behörden gewählt werden. Die Gemeinde wählt Sachverständige, die bei den Schätzungen mitwirken; wählbar sind auch Mitglieder des Gemeinderates.

<sup>3</sup>Der Regierungsrat kann durch Verordnung auch der Abteilung Immobilienbewertung der Dienststelle Steuern und der Gebäudeversicherung Schätzungsaufgaben übertragen.

**§ 31** aufgehoben

## **2. Verfahren**

### **§ 32**

### **Örtliche Zuständigkeit**

<sup>1</sup>Örtlich zuständig sind die Gemeinde und die Schätzungsbehörden des Schatzungskreises, in welchen der Schätzungsgegenstand gelegen ist.

<sup>2</sup>Liegt der Schätzungsgegenstand in mehr als einer Gemeinde oder in mehr als einem Schatzungskreis, so richtet sich die örtliche Zuständigkeit nach dem Standort der Wohngebäude, der wichtigsten Bauten oder, wenn solche fehlen, nach der grösseren Fläche.

<sup>3</sup>In Zweifelsfällen entscheidet die Steuerverwaltung endgültig über die örtliche Zuständigkeit.

### **§ 33**

### **Parteien**

<sup>1</sup>Parteien sind bei der Katasterschätzung der Eigentümer, der Nutzniesser und, soweit sie Einsprache oder Beschwerde erheben, die Gemeinde und die Steuerverwaltung.

<sup>2</sup>Bei den bundesrechtlichen Schätzungen bestimmt sich die Parteistellung nach dem Bundesrecht.

### **§ 34**

### **Auskunftspflicht**

<sup>1</sup>Die Amtsstellen des Kantons und der Gemeinden haben den am Schätzungsverfahren beteiligten Behörden und Amtsstellen auf ihr Verlangen Einsicht in sachdienliche Unterlagen zu gewähren. Sie können vom Regierungsrat verhalten werden, bestimmte von ihm bezeichnete Tatsachen von sich aus kostenlos zu melden.

<sup>2</sup>Die Parteien haben den beteiligten Schätzungsbehörden und Amtsstellen die gewünschten sachdienlichen Auskünfte zu erteilen. Sie haben auf Verlangen ihre Angaben glaubhaft zu machen und den Augenscheinverhandlungen beizuwohnen.

## **§ 35**

### **Mitwirkung der Gebäudeversicherung**

Die Gebäudeversicherung stellt der Abteilung Immobilienbewertung der Dienststelle Steuern die Unterlagen zur Ermittlung der Bauwerte zur Verfügung und meldet ihm die Neubauten und baulichen Veränderungen.

## **§ 36**

### **Meldung der Revisionsgründe**

<sup>1</sup>Der Eigentümer hat den Eintritt eines Revisionsgrundes nach § 9 der Gemeinde zu melden, welche die Anzeige mit ihrem Bericht an die Abteilung Immobilienbewertung der Dienststelle Steuern weiterleitet.

<sup>2</sup>Wenn die Gemeinde einen Revisionsgrund feststellt, hat sie ihn von Amtes wegen der Abteilung Immobilienbewertung der Dienststelle Steuern zu melden.

<sup>3</sup>Die Gemeinde prüft alljährlich, ob alle erforderlichen Revisionsschätzungen durchgeführt wurden, und erstattet hierüber der Abteilung Immobilienbewertung der Dienststelle Steuern Bericht.

## **§ 37**

### **Augenschein, rechtliches Gehör**

<sup>1</sup>Die Schätzungen werden in der Regel aufgrund eines Augenscheins vorgenommen.

<sup>2</sup>Die Parteien sind berechtigt, sich zur Schätzung zu äussern und am Augenschein teilzunehmen.

## **§ 38**

### **Eröffnung des Schätzungsverfahrens**

<sup>1</sup>Die Katasterschätzung erfolgt von Amtes wegen oder auf Antrag, die übrigen Schätzungen werden auf Antrag vorgenommen.

<sup>2</sup>Das Begehren um Vornahme einer Schätzung ist schriftlich bei der Abteilung Immobilienbewertung der Dienststelle Steuern einzureichen. Vorbehalten bleibt § 36 Absatz 1.

<sup>3</sup>Sind die Voraussetzungen für die Vornahme einer Schätzung erfüllt, so beauftragt die Abteilung Immobilienbewertung der Dienststelle Steuern die zuständige Behörde mit der Schätzung oder führt diese nach § 30 Absatz 3 selber durch. Die Parteien erhalten ein Doppel des Schätzungsauftrages.

**§ 39** aufgehoben

**§ 40** aufgehoben

**§ 41** aufgehoben

**§ 42**

**Rechtsmittel**

<sup>1</sup>Gegen den Entscheid der Schätzungsbehörde ist die Einsprache und gegen den Einspracheentscheid die Beschwerde an das Verwaltungsgericht zulässig. Ausgenommen sind Fälle des § 1 Ziffer 4.

<sup>2</sup>In Beschwerdefällen steht dem Verwaltungsgericht auch die Ermessenskontrolle zu.

**§ 43** aufgehoben

**§ 44** aufgehoben

**§ 45**

**Grundlage für die Pfandhaftverteilung**

<sup>1</sup>Die Gemeinde ist zuständig für die Aufteilung des Katasterwertes zuhanden des Grundbuchamtes bei Teilverkauf oder Zerstückelung eines Grundstücks gemäss Artikel 833 Absatz 1 ZGB.

<sup>2</sup>Eigentümer, Nutzniesser und die Abteilung Immobilienbewertung der Dienststelle Steuern können gegen die Schätzungsverteilung Einsprache und gegen den Einspracheentscheid Verwaltungsgerichtsbeschwerde erheben.

<sup>3</sup>Die Gemeinde kann die Schätzungsverteilung der Abteilung Immobilienbewertung der Dienststelle Steuern übertragen. In diesem Fall ist die

---

Gemeinde einsprache- und beschwerdeberechtigt.

**§ 46****Öffentlichkeit der Schätzungsakten**

<sup>1</sup>Die Abteilung Immobilienbewertung der Dienststelle Steuern und die Gemeinden erteilen auf Verlangen Auskunft über den geltenden Kataster- oder Schätzungswert eines näher zu bezeichnenden Schätzungsgegenstandes.

<sup>2</sup>Wer ein berechtigtes Interesse glaubhaft macht, kann bei der Abteilung Immobilienbewertung der Dienststelle Steuern das Schätzungsprotokoll eines näher zu bezeichnenden Schätzungsgegenstandes einsehen oder eine Abschrift verlangen. Das gleiche Recht steht dem Eigentümer und seinen Bevollmächtigten zu.

**V. Gebühren und Schatzungskosten****§ 47****Gebührenpflicht**

<sup>1</sup>Die Katasterschätzung ist unter Vorbehalt der nachstehenden Ausnahmen für den Eigentümer gebührenfrei.

<sup>2</sup>Der Eigentümer hat für die Katasterschätzung eine Gebühr zu entrichten:

- a. wenn seine Anträge im Einsprache- oder Beschwerdeverfahren ganz oder teilweise abgewiesen werden oder wenn er die angefochtene Schätzung anerkennt;
- b. wenn auf sein Begehren die Schätzung in einem beschleunigten Verfahren durchgeführt wird;
- c. wenn gestützt auf § 7 Absatz 2 auf sein Begehren der Katasterwert festgesetzt wird.

<sup>3</sup>Die Parteien haben für Schätzungen nach Zivilgesetzbuch und dem Bundesgesetz über das bäuerliche Bodenrecht (§ 1 Ziff. 2 und 3 sowie § 45) eine Gebühr zu entrichten, desgleichen die gesuchstellende Behörde für Verkehrswertschätzungen (§ 1 Ziff. 4).

<sup>4</sup>Die Abteilung Immobilienbewertung der Dienststelle Steuern und die Gemeinden erheben für Auskünfte, Gewährung von Akteneinsicht und Auszüge eine Gebühr.

**§ 48****Gebührentarif und Gebührenbezug**

<sup>1</sup>Die Spruchgebühren im Schätzungsverfahren betragen:

- a. für Katasterschätzungen im beschleunigten Verfahren Fr. 120.-- bis Fr. 2'500.--;
- b. für die Ermittlung der Schätzungswerte nach Bundesgesetz über das bäuerliche Bodenrecht Fr. 200.-- bis maximal 1,875 Promille des zu ermittelnden Schätzungswertes;
- c. für Schätzungen nach dem Zivilgesetzbuch Fr. 300.-- bis maximal 1,875 Promille des zu ermittelnden Schätzungswertes. Befinden sich mehrere Gebäude auf einem Grundstück, kann die Spruchgebühr für jedes zusätzliche Gebäude um höchstens 25 Prozent erhöht werden.

<sup>2</sup>Die Spruchgebühren im Einspracheverfahren betragen:

- a. für Katasterschätzungen Fr. 50.-- bis Fr. 500.--;
- b. für Schätzungen nach dem Bundesgesetz über das bäuerliche Bodenrecht die Hälfte der für die Ermittlung des Schätzungswertes zu entrichtenden Gebühr;
- c. für Schätzungen nach dem Zivilgesetzbuch die Hälfte der für die Ermittlung des Schätzungswertes zu entrichtenden Gebühr.

<sup>3</sup>Die Spruchgebühren gemäss Absatz 2b und c können im Einzelfall je nach Arbeitsaufwand um höchstens 25 Prozent erhöht oder herabgesetzt werden.

<sup>4</sup>Alle Gebühren, ausgenommen die in § 47 Absatz 4 vorgesehenen Gebühren der Gemeinden, fallen in die Staatskasse.

<sup>5</sup>Näheres regelt der Regierungsrat durch Verordnung. Er ist insbesondere befugt, die Ansätze gemäss den Absätzen 1 und 2 der Geldwertveränderung anzupassen.

## **§ 49**

### **Kostenverteilung zwischen Staat und Gemeinden**

<sup>1</sup>Von den Kosten der Katasterschätzung tragen die Gemeinden neben ihren Aufwendungen auch die Aufwendungen für die Tätigkeit ihrer Sachverständigen.

<sup>2</sup>Der Staat trägt alle übrigen Kosten des Schätzungswesens.

## **VI. Einführungs- und Schlussbestimmungen**

**§ 50** aufgehoben

**§ 51 Abänderung des Gesetzes betreffend Einführung des ZGB**

<sup>1</sup>§ 105 des Gesetzes betreffend die Einführung des Schweizerischen Zivilgesetzbuches vom 10. Dezember 1907 im Kanton Luzern vom 21. März 1911 wird aufgehoben.

<sup>2</sup>§ 84 dieses Gesetzes soll lauten:

<sup>1</sup>In jedem Amt besteht eine Kommission für bäuerliches Erbrecht mit folgenden Befugnissen:

1. Bestimmung des Übernehmers eines landwirtschaftlichen Gewerbes im Sinn des Artikels 621 ZGB;
2. Entscheid über die Teilung landwirtschaftlicher Gewerbe und Bestimmung des Übernehmers im Sinn des Artikels 621ter ZGB;
3. Entscheid über die Zuweisung, Veräusserung oder Abtrennung von Nebengewerben im Sinn des Artikels 625 ZGB.

<sup>2</sup>Die Entscheide der Kommission können innert 30 Tagen durch Klage beim ordentlichen Richter angefochten werden. Ein Sühneversuch findet nicht statt.

<sup>3</sup>Die in den Artikeln 347, 617 - 620 und 625 ZGB vorgesehenen Schätzungen werden nach den Vorschriften des Schätzungsgesetzes durchgeführt.

<sup>3</sup>§ 85 dieses Gesetzes soll lauten:

<sup>1</sup>Die Kommissionen für bäuerliches Erbrecht verhandeln und entscheiden in Dreierbesetzung.

<sup>2</sup>Das Obergericht wählt für die Amtsdauer der gerichtlichen Behörden den Präsidenten, ein ständiges Mitglied und zwei Ersatzmänner.

<sup>3</sup>Das dritte Mitglied wird von Fall zu Fall vom Gemeinderat jener Gemeinde ernannt, in der das landwirtschaftliche Gewerbe gelegen ist.

<sup>4</sup>Das Obergericht regelt das Verfahren durch Verordnung.

**§ 52** aufgehoben

**§ 53****Inkrafttreten**

<sup>1</sup>Die Absätze 2 - 5 von § 50 des Gesetzes treten auf den 1. September 1961 in Kraft, die übrigen Bestimmungen auf den 1. Januar 1962.

<sup>2</sup>Das Gesetz ist zu veröffentlichen.

**Übergangsbestimmung der Änderung vom 21. Juni 1988**

Die aufgrund des bisherigen Rechts festgesetzten Katasterwerte bleiben in Kraft, bis sie nach den Vorschriften des geänderten Gesetzes neu festgelegt werden.

# **Vollziehungsverordnung zum Gesetz über die amtliche Schätzung des unbeweglichen Vermögens (Schätzungsverordnung; SRL Nr. 627)**

## **I. Katasterschätzung**

### **1. Schätzungsgegenstand**

#### **§ 1**

#### **Bauten und Naturvorteile auf fremdem Boden**

<sup>1</sup>Dauerbauten sowie Wasserkräfte und Naturvorteile, die auf fremdem Boden gestützt auf selbständige und dauernde, als Grundstücke eingetragene Bau- und Quellenrechte errichtet oder genutzt werden, sind als selbständige Grundstücke zu schätzen.

<sup>2</sup>Beruhend auf Dauerbauten, Wasserkräfte und Naturvorteile auf Grunddienstbarkeiten (Überbau, usw.), so sind sie in die Schätzung der berechtigten Grundstücke einzubeziehen.

<sup>3</sup>Als selbständige Gegenstände sind sie zu schätzen, wenn sie sich auf persönliche, nicht als Grundstücke eingetragene Dienstbarkeiten oder auf obligatorische Vereinbarungen (§ 4 Abs. 2 SchG) abstützen. Kleinbauten werden nur auf Antrag als selbständige Gegenstände geschätzt.

#### **§ 2**

#### **Rechte und Lasten**

<sup>1</sup>Rechte und Lasten aufgrund des zivilen und öffentlichen Rechtes sind unter Vorbehalt von Absatz 2 nur zu berücksichtigen, wenn sie für den Wert der Grundstücke von Bedeutung sind.

<sup>2</sup>Nicht zu berücksichtigen sind:

- a. Personaldienstbarkeiten und -grundlasten wie Nutzniessungs-, Wohn- und Schleissrechte,
- b. im Grundbuch vorgemerkte persönliche Rechte (Art. 959 ZGB),
- c. Grundpfandrechte.

## 2. Revisionsschätzung

### § 3

#### Voraussetzungen der Revisionsschätzung

<sup>1</sup>Revisionsgründe gemäss § 9 Absatz 1 des Schätzungsgesetzes sind insbesondere:

- a. Meliorationen, Güterzusammenlegungen, Entwässerungen, Aufforstungen, Rodungen, Verbauungen, natürliche Erdbewegungen,
- b. Errichtung, Ausbau, Umbau oder Abbruch von Dauerbauten,
- c. Änderung der Erschliessung durch Strassen, Kanalisationen und Leitungen,
- d. Handänderungen von landwirtschaftlichen Grundstücken gemäss § 14 des Schätzungsgesetzes zu einem nicht durch die landwirtschaftliche Nutzung bestimmten Erwerbspreis oder Anrechnungswert,
- e. Aufgabe der land- oder forstwirtschaftlichen Nutzung; wird die landwirtschaftliche Nutzung weniger als sechs Jahre unterbrochen, ist kein Revisionsgrund gegeben,
- f. Teilung oder Vereinigung von Grundstücken, sofern diese dadurch in ihrer Gesamtheit eine Wertveränderung erfahren,
- g. Aufnahme der Ausbeutung von Naturvorteilen, Errichtung von Deponien, Rekultivierungen,
- h. Begründung oder Aufhebung von Baurechten, Stockwerkeigentum oder selbständigem Miteigentum.

<sup>2</sup>Hat sich der Real- oder Ertragswert um weniger als 5 Prozent verändert, ist in der Regel keine Revisionsschätzung vorzunehmen.

### § 4

#### Umfang der Schätzung

<sup>1</sup>Bei der Revisionsschätzung ist der Katasterwert in der Regel von Grund auf neu zu ermitteln.

<sup>2</sup>Bei nichtlandwirtschaftlichen Schätzungsgegenständen sind Wertfaktoren aus früheren Schätzungen soweit als möglich zu übernehmen, wenn sich der Real- oder der Ertragswert um weniger als 30 Prozent verändert hat, die bisherige Nutzungsart beibehalten wird und die letzte umfassende Neu- oder Revisionsschätzung weniger als acht Jahre zurückliegt.

<sup>3</sup>Bei landwirtschaftlichen Schätzungsgegenständen sind Wertfaktoren aus früheren Schätzungen soweit als möglich zu übernehmen, wenn sich der Ertragswert des Betriebs, zu dem sie gehören, durch den Revisionsgrund um weniger als 30 Prozent verändert hat, die bisherige Nutzungsart beibehalten wird und die letzte umfassende Neu- oder Revisionsschätzung weniger als acht Jahre zurückliegt.

<sup>4</sup>Bei Revisionsschätzungen gemäss den Absätzen 2 und 3 beginnt die Frist von § 8 Absatz 2 SchG nicht neu zu laufen.

### 3. Bewertung

#### § 5

#### Stichtag

Massgebend für die Bewertung sind die Verhältnisse (Zustand, Nutzung, usw.) im Zeitpunkt, auf den der neue Katasterwert in Kraft zu setzen ist (§ 8 Abs. 3, § 9 Abs. 3, § 10 Abs. 2 SchG).

#### § 6 a. Schätzungsgrundsätze

#### Nichtlandwirtschaftliche Grundstücke

<sup>1</sup>Der Katasterwert nichtlandwirtschaftlicher Grundstücke wird nach den anerkannten Regeln der Schätzungstechnik unter Verwendung von pauschalen Bewertungsansätzen aus Real- und Ertragswert ermittelt.

<sup>2</sup>Unüberbaute Grundstücke oder Grundstücke mit öffentlichen, gewerblichen oder industriellen Bauten, deren Ertragswert nicht zuverlässig ermittelt werden kann, sind auf der Grundlage des Realwertes zu schätzen.

<sup>3</sup>Dabei sind die Weisungen der Abteilung Immobilienbewertung der Dienststelle Steuern, die vom Finanzdepartement zu genehmigen sind, zu beachten.

#### § 7 b. Verkehrswert des Bodens

<sup>1</sup>Der Verkehrswert nichtlandwirtschaftlicher Grundstücke ohne Bauten ist aufgrund von Vergleichspreisen und -werten der letzten fünf Jahre vor dem Stichtag (§ 5) unter Berücksichtigung der Ortsplanung festzulegen.

<sup>2</sup>Der Verkehrswert des Bodens nichtlandwirtschaftlicher Grundstück mit Bauten wird sinngemäss nach Absatz 1 geschätzt. Fehlen vergleichbare Preise und Werte, wird der Bodenwert nach der Lageklassenmethode ermittelt.

<sup>3</sup>Steht der nach Absatz 2 festgestellte Bodenwert in einem offenbaren

Missverhältnis zum Verkehrswert des Bodens, den das Grundstück in unüberbautem Zustand aufweisen würde (z.B. Abbruchobjekt), ist der Bodenwert nach Absatz 1 zu ermitteln, wobei die Abbruchkosten von Bauten in Abzug zu bringen sind.

**§ 8** c. Kleinbauten unter Fr. 5'000.--

Bei der Bewertung nichtlandwirtschaftlicher Grundstücke (§§ 17 - 20 SchG) fallen Kleinbauten, deren Neubauwert gemäss Gebäudeschätzung gesamthaft weniger als Fr. 5'000.-- beträgt, ausser Betracht.

**§ 9** d. Kleinbauten von Fr. 5'000.-- bis Fr. 50'000.--

Nichtlandwirtschaftliche Grundstücke mit Kleinbauten, deren Neubauwert gemäss Gebäudeschätzung gesamthaft Fr. 5'000.-- bis Fr. 50'000.-- beträgt, sind in der Regel nach dem Realwert (§ 19 SchG) zu schätzen.

**§ 9<sup>bis</sup>**

**§ 10** **Land- und forstwirtschaftliche Grundstücke**

<sup>1</sup>Der Ertragswert land- und forstwirtschaftlicher Grundstücke (§§ 15 und 16 SchG) wird gemäss der Verordnung des Bundesrates über das bäuerliche Bodenrecht vom 4. Oktober 1993 und der dazugehörigen Schätzungsanleitung des Bundesrates in der jeweils geltenden Fassung ermittelt.

<sup>2</sup>Bei der Ermittlung des Ertragswertes forstwirtschaftlicher Grundstücke, die im Eigentum juristischer Personen stehen, ist zusätzlich deren Verwaltungsaufwand zu berücksichtigen; der Mindestertragswert pro Hektare beträgt Fr. 100.--.

**§ 11** **Bauten auf fremdem Boden**

<sup>1</sup>Dauerbauten auf fremdem Boden (§ 1) sind ohne den Wert des von ihnen beanspruchten Bodens nach der auf sie anwendbaren Bewertungsvorschrift (§ 15 oder § 17 SchG) zu schätzen.

<sup>2</sup>Der Wert des beanspruchten Bodens ist nach § 7 Absatz 1 dieser Verordnung

zu schätzen.

## § 11<sup>bis</sup>

## II. Organisation

### § 12

Jede Gemeinde bildet einen Schatzungskreis (§ 30 Abs. 1 SchG).

### § 13

#### **Erstinstanzliche Schatzungsbehörden**

Erstinstanzliche Schatzungsbehörden für die Ermittlung der im Schatzungsgesetz vorgesehenen Werte sind:

- a. die Schätzer,
- b. die Schatzungsobmänner,
- c. die Schatzungskommissionen,
- d. die Abteilung Immobilienbewertung der Dienststelle Steuern

### § 14

#### **Sachverständige der Gemeinden**

Jede Gemeinde ernennt für die landwirtschaftlichen und die nichtlandwirtschaftlichen Grundstücke mindestens je einen Sachverständigen (§ 30 Abs. 2 SchG).

### § 15 a. Ernennung, Zuteilung

#### **Schätzer**

<sup>1</sup>Die Schätzer werden vom Regierungsrat für die Amtsdauer der administrativen Behörden ernannt.

<sup>2</sup>Die Abteilung Immobilienbewertung der Dienststelle Steuern teilt jedem Schatzungskreis (§ 12) die für die Schätzung der landwirtschaftlichen und nichtlandwirtschaftlichen Grundstücke notwendigen Schätzer zu.

<sup>3</sup>Bei der Zuteilung ist eine gleichmässige Belastung und ein rationeller Einsatz der Schätzer anzustreben.

**§ 16 b. Zuständigkeit**

<sup>1</sup>Der Schätzer ist zuständig für die Ermittlung des Katasterwertes bei Neuschätzungen (§ 1 Ziff. 1, § 8 SchG) und Revisionsschätzungen (§ 9 SchG), sofern nicht die Schatzungskommission oder die Abteilung Immobilienbewertung der Dienststelle Steuern zuständig sind.

<sup>2</sup>Dem Schätzer steht bei den Schätzungen ein Sachverständiger der Gemeinde (§ 14) beratend zur Seite.

**§ 16<sup>bis</sup>****Schatzungsobmänner**

<sup>1</sup>Das Finanzdepartement ernennt aus dem Kreis der Schätzer die Schatzungsobmänner.

<sup>2</sup>Die Schatzungsobmänner koordinieren zusätzlich die Katasterschätzungen in den zugewiesenen Kreisen und erledigen die ihnen von der Abteilung Immobilienbewertung der Dienststelle Steuern zugewiesenen Aufgaben.

**§ 17 a. Zusammensetzung****Schatzungskommissionen**

<sup>1</sup>Die Schatzungskommissionen werden von der Abteilung Immobilienbewertung der Dienststelle Steuern von Fall zu Fall zusammengesetzt.

<sup>2</sup>In der Regel bestehen die Schatzungskommissionen aus einem Beamten der Abteilung Immobilienbewertung der Dienststelle Steuern oder einem Schatzungsobmann als Präsident sowie einem Schätzer und einem Gemeindegewerksachverständigen als Mitgliedern.

**§ 18 b. Zuständigkeit**

<sup>1</sup>Die Schatzungskommission ist zuständig für die Ermittlung:

- a. des für die Erteilung massgebenden Anrechnungswertes der Grundstücke (§ 1 Ziff. 3a SchG),
- b. der Grundstückswerte und Anrechnungswerte des Betriebsinventars (§ 1 Ziff. 2 SchG) gemäss dem Bundesgesetz über das bäuerliche Bodenrecht vom 4. Oktober 1993,
- c. des durchschnittlichen Jahresertrags eines landwirtschaftlichen Gewerbes oder Grundstücks bei Bildung einer Ertragsgemeinschaft (§ 1 Ziff. 3c

SchG).

Unterabsatz d aufgehoben

<sup>2</sup>Die Schatzungskommission kann ferner im Einzelfall von der Abteilung Immobilienbewertung der Dienststelle Steuern für die Ermittlung des Katasterwertes eingesetzt werden, wenn besondere Fachkenntnisse erforderlich oder Gegenstände von ausserordentlich hohem Wert zu schätzen sind.

## § 19

### Abteilung Immobilienbewertung der Dienststelle Steuern

<sup>1</sup>Die Abteilung Immobilienbewertung der Dienststelle Steuern ist gemäss § 30 Absatz 3 des Schatzungsgesetzes zuständig für die Ermittlung:

- a. des Katasterwertes im beschleunigten Verfahren (§ 47 Abs. 2b SchG),
- b. des Katasterwertes bei Neu- und Revisionsschätzungen, sofern sich der neue Katasterwert aufgrund der Akten feststellen lässt,
- c. des Katasterwertes bei Berichtigungen (§ 10 SchG),

Unterabsatz d aufgehoben

- e. der Belastungsgrenze für die Errichtung von Gülten (§ 1 Ziff. 3b SchG).

<sup>2</sup>Die Abteilung Immobilienbewertung der Dienststelle Steuern kann auch Katasterwerte im ordentlichen Verfahren ermitteln.

<sup>3</sup>Der Abteilung Immobilienbewertung der Dienststelle Steuern steht bei der Durchführung eines Augenscheins ein Sachverständiger der Gemeinde beratend zur Seite.

## § 20 aufgehoben

## § 21

### Ausstand, Stellvertretung

<sup>1</sup>Schätzer, Schatzungsobmänner, Mitglieder von Schatzungskommissionen, Angestellte der Abteilung Immobilienbewertung der Dienststelle Steuern, Gemeindegachverständige sowie andere zu den Schätzungen beigezogene Sachverständige haben nach den Bestimmungen des Gesetzes über die Verwaltungsrechtspflege vom 3. Juli 1972 in Ausstand zu treten.

<sup>2</sup>Bei Ausstand oder Verhinderung ordnet die Abteilung Immobilienbewertung der Dienststelle Steuern oder der Schatzungsobmann die notwendige Stellvertretung an.

## § 22

### Schweigepflicht

Alle Personen, die in amtlicher Eigenschaft an Schätzungen teilnehmen, haben über die dabei gemachten Wahrnehmungen gegenüber Dritter Stillschweigen zu bewahren.

**§ 23** aufgehoben

### III. Verfahren bei der Katasterschätzung

**§ 24**

#### **Eröffnung des Schätzungsverfahrens**

Die Abteilung Immobilienbewertung der Dienststelle Steuern eröffnet das Schätzungsverfahren durch Zustellung des Schätzungsauftrags an die Schätzungsbehörde und die Parteien.

**§ 25**

#### **Schätzungsauftrag**

Im Schätzungsauftrag sind anzugeben:

- a. die Art der vorzunehmenden Schätzung (Neuschätzung, Revisionsschätzung, Berichtigung),
- b. der Schätzungsgegenstand,
- c. die beauftragte Schätzungsbehörde unter Hinweis auf das Recht, innert fünf Tagen seit Zustellung des Schätzungsauftrags der Abteilung Immobilienbewertung der Dienststelle Steuern Ausstands- oder Ablehnungsgründe gemäss § 21 Absatz 1 zu melden,
- d. der Zeitpunkt, auf den der neue Katasterwert in Kraft tritt (§§ 8 - 10 SchG).

**§ 26**

#### **Augenschein**

<sup>1</sup>Die Schätzungsbehörde, bei Kommissionen deren Präsident, hat den Zeitpunkt eines Augenscheins den Parteien rechtzeitig mitzuteilen unter Hinweis auf ihr Recht, daran teilzunehmen.

<sup>2</sup>aufgehoben

**§ 27****Protokoll**

<sup>1</sup>Die Schätzungsbehörde hat über die Schätzung auf amtlichem Formular ein Protokoll aufzunehmen, das die Nachprüfung des Schätzungsergebnisses erlaubt.

<sup>2</sup>Das Protokoll ist mit den übrigen Akten unverzüglich der Abteilung Immobilienbewertung der Dienststelle Steuern zuzustellen, sofern dieses nicht selbst die Schätzung vorgenommen hat.

**§ 28****Schätzungsentscheid**

<sup>1</sup>Die Abteilung Immobilienbewertung der Dienststelle Steuern eröffnet den Parteien und der Gemeinde das Ergebnis der Schätzung in einem schriftlichen Entscheid.

<sup>2</sup>Der Entscheid enthält den Katasterwert, das Datum seiner Inkraftsetzung, den Grund seiner Änderung, das Datum des Entscheids und seines Versands sowie eine Rechtsmittelbelehrung. Zudem ist auf das Recht zur Akteneinsicht gemäss § 32 hinzuweisen.

**§ 29****Einsprache**

<sup>1</sup>Die Einsprache ist schriftlich, begründet und mit einem Antrag versehen bei der Abteilung Immobilienbewertung der Dienststelle Steuern einzureichen.

<sup>2</sup>Sofern die Abteilung Immobilienbewertung der Dienststelle Steuern nicht selbst die Schätzung vorgenommen hat, übermittelt es die Einsprache der zuständigen Schätzungsbehörde zur Behandlung.

**§ 30****Einspracheverfahren**

<sup>1</sup>Bei der Behandlung der Einsprache wirkt ein Angestellter der Abteilung Immobilienbewertung der Dienststelle Steuern oder ein Schätzungsobmann beratend mit.

<sup>2</sup>Im übrigen gelten die gleichen Bestimmungen wie für das Schätzungsverfahren (§§ 26 und 27).

**§ 31****Eröffnung des  
Einspracheentscheids**

<sup>1</sup>Die Abteilung Immobilienbewertung der Dienststelle Steuern eröffnet den Parteien und der Gemeinde den Einspracheentscheid der Schätzungsbehörde.

<sup>2</sup>Im Entscheid ist auf das Recht zur Akteneinsicht (§ 32) und das Beschwerderecht hinzuweisen.

<sup>3</sup>Wenn der Einsprecher die angefochtene Schätzung unterschriftlich anerkennt, erklärt die Abteilung Immobilienbewertung der Dienststelle Steuern die Einsprache als erledigt und macht hievon den Parteien und der Gemeinde Mitteilung.

## **§ 32**

### **Akteneinsicht**

<sup>1</sup>Die Parteien können bei der Abteilung Immobilienbewertung der Dienststelle Steuern die Schätzungsakten jederzeit einsehen oder Kopien derselben verlangen.

<sup>2</sup>aufgehoben

## **§ 33**

### **Zustellung an die Parteien**

Für die Zustellung von Schätzungsaufträgen, Mitteilungen und Entscheiden an die Parteien kann die Abteilung Immobilienbewertung der Dienststelle Steuern die Mithilfe der Gemeinden in Anspruch nehmen.

## **§ 34**

### **Beschleunigte Revisions-schätzung**

<sup>1</sup>Die Parteien können bei der Anzeige eines Revisionsgrunds (§ 36 Abs. 1 SchG) die Revisions-schätzung im beschleunigten Verfahren verlangen (§ 47 Abs. 2b SchG).

<sup>2</sup>Die Abteilung Immobilienbewertung der Dienststelle Steuern erledigt solche Schätzungen unter Zuerkennung zeitlicher Priorität.

**§ 35** aufgehoben

## **IV. Nachführung der Katasterschätzungsakten**

**§ 36 a. Mutationen****Meldung**

<sup>1</sup>Die Grundbuchämter bzw. Hypothekarkanzleien melden der Abteilung Immobilienbewertung der Dienststelle Steuern auf amtlichem Formular alle eingetragenen Handänderungen und Änderungen von Grundstücksgrenzen (Art. 85 - 97 Grundbuchverordnung vom 22. Februar 1910) sowie die Begründung und Aufhebung von Baurechten, Stockwerkeigentum und selbständigem Miteigentum.

<sup>2</sup>Die Nachführungsgeometer haben der Abteilung Immobilienbewertung der Dienststelle Steuern auf Kosten des Auftraggebers ein Doppel der Mutationspläne unter Angabe der Kulturarten und ihrer Masse zuzustellen.

**§ 37 aufgehoben****§ 38 b. Schätzungsentscheide**

Die Abteilung Immobilienbewertung der Dienststelle Steuern meldet den Grundbuchämtern bzw. den Hypothekarkanzleien die rechtskräftigen Schätzungsentscheide von Neu- und Revisionsschätzungen, von Berichtigungen sowie Schätzungen nach dem Bundesgesetz über das bürgerliche Bodenrecht.

**§ 39 c. Schätzungsaufteilungen**

<sup>1</sup>Die Gemeinden melden den Grundbuchämtern die gemäss § 45 SchG vorgenommenen Schätzungsaufteilungen.

<sup>2</sup>Soweit diese Aufgabe der Abteilung Immobilienbewertung der Dienststelle Steuern übertragen worden ist (§ 45 Abs. 3 SchG), obliegt dieser die Meldepflicht.

**§ 40****Aufbewahren der Schätzungsakten**

<sup>1</sup>Die Abteilung Immobilienbewertung der Dienststelle Steuern bewahrt sämtliche Schätzungsakten auf.

<sup>2</sup>Die Gemeinden haben für ihre Gemeinde die in Kraft stehenden Schätzungsentscheide und -verteilungen in übersichtlicher Anordnung aufzubewahren.

## **V. Schlussbestimmungen**

### **§ 41**

### **Aufhebung bisherigen Rechts**

Mit dem Inkrafttreten dieser Verordnung werden alle widersprechenden Bestimmungen aufgehoben, insbesondere:

1. Verordnung über die Neuschätzung der Grundstücke vom 16. Juli 1953,
2. Verordnung über die Revisionsschätzung der Grundstücke vom 21. Juni 1957,
3. Verordnung über die amtliche Schätzung für die Errichtung von Gülden vom 20. Mai 1947,
4. Verordnung über die Abänderung der Katasterwerte nach § 50 des Schätzungsgesetzes vom 12. Oktober 1961,
5. Beschluss betreffend Vornahme der Kataster-Revisionsschätzungen und die Aufteilung der Katasterschätzungen bei Handänderungen nach Inkrafttreten der Verordnung über die Neuschätzung der Grundstücke vom 16. Juli 1953, vom 30. Oktober 1953,
6. Beschluss über die Organisation des Schätzungswesens vom 4. Januar 1962,
7. Beschluss über die Schätzung von Fahrnis- und Reversbauten vom 20. Oktober 1958.

### **§ 42**

### **Inkrafttreten**

Diese Verordnung tritt am 1. August 1967 in Kraft. Sie ist zu veröffentlichen.

### **Übergangsbestimmung der Änderung vom 30. Mai 1989**

Bei Verfahren nach dem Schätzungsgesetz in der Fassung vor Inkrafttreten der Änderung vom 21. Juni 1988 gilt das bisherige Recht.

## Steuergesetz des Kantons Luzern (SRL Nr. 620)

Im kantonalen Steuergesetz ist die Katasterschätzung in folgenden Bestimmungen von Bedeutung:

### § 28

### Unbewegliches Vermögen

<sup>1</sup>Steuerbar sind die Erträge aus unbeweglichem Vermögen, insbesondere

- a. alle Einkünfte aus Vermietung, Verpachtung, Nutzniessung oder sonstiger Nutzung,
- b. der Mietwert von Liegenschaften oder Liegenschaftsteilen, die dem oder der Steuerpflichtigen aufgrund von Eigentum oder eines unentgeltlichen Nutzungsrechts für den Eigengebrauch zur Verfügung stehen,
- c. Einkünfte aus Baurechtsverträgen,
- d. Einkünfte aus der Ausbeutung von Kies, Sand und anderen Bestandteilen des Bodens.

<sup>2</sup>Der Mietwert ist unter Berücksichtigung der Förderung der Eigentumsbildung und der Selbstvorsorge massvoll festzulegen. Er beträgt 70 Prozent der mittleren Marktmiete. Die mittlere Marktmiete entspricht dem mittleren Mietzins, der an vergleichbarer Lage für vergleichbare Mietobjekte zu erzielen wäre.

<sup>3</sup>Der Mietwert wird 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.

<sup>4</sup>Der Mietwert von Liegenschaften, die steuerpflichtige Personen an ihrem Wohnsitz dauernd selbst bewohnen, wird auf Antrag angemessen herabgesetzt, wenn er im Verhältnis zu den Mitteln, die den steuerpflichtigen und weiteren im gleichen Haushalt lebenden Personen zur Deckung der Lebenshaltungskosten zur Verfügung stehen, auf Dauer zu einer übermässigen Belastung führt. Der Regierungsrat regelt die Einzelheiten.

### § 43

### Steuerobjekt

<sup>1</sup>Der Vermögenssteuer unterliegt das gesamte Vermögen.

<sup>2</sup>Nutzniessungsvermögen wird dem Nutzniesser oder der Nutzniesserin zugerechnet.

<sup>3</sup>Bei Anteilen an Anlagefonds gemäss § 63 Absatz 2 ist die Wertdifferenz zwischen den Gesamtaktiven des Anlagefonds und dessen direktem Grundbesitz steuerbar.

## **§ 48**

### **Unbewegliches Vermögen**

<sup>1</sup>Das unbewegliche Vermögen wird nach dem Steuerwert besteuert.

<sup>2</sup>Der Steuerwert entspricht

- a. 75 Prozent des Katasterwertes bei Liegenschaften oder Liegenschaftsteilen, welche die steuerpflichtige Person an ihrem Wohnsitz dauernd selbst bewohnt, wenn gemäss Schätzungsgesetz ein Verkehrswert festgesetzt ist,
- b. dem Katasterwert in den übrigen Fällen.

<sup>3</sup>Sind im massgebenden Bemessungszeitpunkt (§ 55) Investitionen getätigt, für die noch keine Katasterschätzung vorliegt, sind diese mit ihrem vollen Wert zu berücksichtigen. Bei selbstbewohnten Liegenschaften im Sinn von Absatz 2a sind sie mit 75 Prozent ihres Wertes zu berücksichtigen. Steht eine landwirtschaftliche Ertragswertschätzung in Aussicht, sind die Investitionen mit einem Drittel ihres Wertes zu erfassen.

## **§ 70**

### **Ausnahmen von der Steuerpflicht**

<sup>1</sup>Von der Steuerpflicht sind befreit

- a. der Bund und seine Anstalten nach Massgabe des Bundesrechts,
- b. der Kanton und seine Anstalten unter Vorbehalt der Absätze 2 und 3,
- c. die Einwohner- und Bürgergemeinden sowie die Gemeindeverbände des Kantons Luzern für ihr Einkommen und Vermögen unter Vorbehalt der Absätze 2 und 3,
- d. die Kirchgemeinden für das Vermögen und Einkommen, soweit es kirchlichen Zwecken dient,
- e. Einrichtungen der beruflichen Vorsorge von Unternehmen mit Wohnsitz, Sitz oder Betriebsstätte in der Schweiz und von ihnen nahe stehenden Unternehmen, sofern die Mittel der Einrichtung dauernd und ausschliesslich der Personalvorsorge dienen,
- f. inländische Sozialversicherungs- und Ausgleichskassen, insbesondere Arbeitslosen-, Alters-, Invaliden- und Hinterlassenenversicherungskassen, mit Ausnahme der konzessionierten Versicherungsgesellschaften, nach

Massgabe des Bundesrechts,

- g. die Krankenkassen und Versicherungsgesellschaften, soweit ihre Einkünfte und Vermögenswerte ausschliesslich der Durchführung der sozialen Krankenversicherung und der Erbringung oder der Sicherstellung ihrer Leistungen dienen, nach Massgabe des Bundesrechts,
- h. die juristischen Personen, die öffentliche oder gemeinnützige Zwecke verfolgen, für den Gewinn und das Kapital, die ausschliesslich und unwiderruflich diesen Zwecken gewidmet sind; unternehmerische Zwecke sind grundsätzlich nicht gemeinnützig; der Erwerb und die Verwaltung von wesentlichen Kapitalbeteiligungen an Unternehmen gelten als gemeinnützig, wenn das Interesse an der Unternehmenserhaltung dem gemeinnützigen Zweck untergeordnet ist und keine geschäftsleitenden Tätigkeiten ausgeübt werden,
- i. die juristischen Personen, die kantonale oder gesamtschweizerische Kultuszwecke verfolgen, für den Gewinn und das Kapital, die ausschliesslich und unwiderruflich diesen Zwecken gewidmet sind,
- k. die ausländischen Staaten für ihre inländischen, ausschliesslich dem unmittelbaren Gebrauch der diplomatischen und konsularischen Vertretungen bestimmten Liegenschaften, unter Vorbehalt des Gegenrechts,
- l. konzessionierte Verkehrsunternehmen, die von verkehrspolitischer Bedeutung sind und im Steuerjahr keinen Reingewinn erzielt oder im Steuerjahr und den zwei vorangegangenen Jahren keine Dividenden oder ähnliche Gewinnanteile ausgerichtet haben,
- m. die im Grossen Rat vertretenen politischen Parteien.

<sup>2</sup>Der Kanton Luzern, die Einwohner- und Bürgergemeinden sowie die Gemeindeverbände entrichten die Gewinnsteuer vom Reingewinn ihrer gewerblichen und industriellen Betriebe nach den für die Kapitalgesellschaften und Genossenschaften geltenden Grundsätzen.

<sup>3</sup>Der Kanton Luzern, die Einwohner- und Bürgergemeinden sowie die Gemeindeverbände entrichten eine Kapitalsteuer vom Reinvermögen ihrer gewerblichen und industriellen Betriebe nach den für die Kapitalgesellschaften und Genossenschaften geltenden Grundsätzen.

## § 95

## Minimalsteuer

<sup>1</sup>Die Kapitalgesellschaften und die Genossenschaften entrichten anstelle der ordentlichen Steuern eine Minimalsteuer von 1 Promille des Steuerwertes der im Kanton Luzern gelegenen Grundstücke, wenn der Minimalsteuerbetrag die sich nach den §§ 72 - 94 sich ergebenden Steuern übersteigt. Massgebend ist der Steuerwert am Ende der Steuerperiode.

<sup>2</sup>Von der Minimalsteuer gemäss Absatz 1 sind ausgenommen:

- a. Grundstücke von Kapitalgesellschaften und Genossenschaften, welche die Voraussetzungen für die Bundeshilfe gemäss den Artikeln 51 und 52 des Wohnbau- und Eigentumsförderungsgesetzes erfüllen,
- b. Grundstücke von Kapitalgesellschaften und Genossenschaften, auf denen sich zur Hauptsache der Betrieb eines nach kaufmännischer Art geführten Unternehmens der Eigentümerin oder einer diese beherrschenden natürlichen oder juristischen Personen abwickelt, sofern letztere mindestens einen Viertel des Steuerwertes des Grundstücks selber als Kapital eingelegt hat. Die blossе Verwaltung und Nutzung des Grundstücks als Kapitalanlage oder der Handel damit gelten nicht als Betrieb.

**§ 241****Liegenschaftssteuer**

Die Einwohnergemeinden erheben ausser den in Spezialgesetzen vorgesehenen Steuern und Abgaben auf den in ihrem Gebiet gelegenen Grundstücken eine Liegenschaftssteuer.

**§ 242****Steuerpflicht**

<sup>1</sup>Die Liegenschaftssteuer ist jährlich von allen natürlichen und juristischen Personen zu entrichten, die am 1. Januar Eigentümerinnen oder Eigentümer oder Nutzniesserinnen oder Nutzniesser eines Grundstücks sind.

<sup>2</sup>Ist die gemäss Absatz 1 steuerpflichtige Person nur beschränkt steuerpflichtig oder endet ihre unbeschränkte Steuerpflicht während des Jahres und wird das Eigentum oder die Nutzniessung nach dem 1. Januar auf eine andere Person übertragen, ist die Liegenschaftssteuer je anteilmässig zu entrichten. Massgebend ist der Zeitpunkt des tatsächlichen Übergangs von Nutzen und Schaden, sofern der Veräusserungsvertrag vor diesem Datum abgeschlossen worden ist. Ist der Übergang von Nutzen und Schaden auf einen vor dem Vertragsabschluss liegenden Zeitpunkt vereinbart, ist für die Zurechnung der Zeitpunkt des Vertragsabschlusses massgebend.

<sup>3</sup>Bei Personengesamtheiten ohne juristische Persönlichkeit sind die einzelnen Teilhaberinnen und Teilhaber im Verhältnis ihrer Anteilsberechtigung am Grundstück steuerpflichtig. Die Kollektiv- und Kommanditgesellschaften sowie die Erbgemeinschaften im Sinne von § 17 Absatz 2 haften neben den Teilhaberinnen und Teilhabern solidarisch für die Liegenschaftssteuer.

**§ 243****Steuerbefreiung**

Von der Liegenschaftssteuer sind nur befreit

- a. die Grundstücke des Bundes, soweit das Bundesrecht die Besteuerung ausschliesst,
- b. die Grundstücke des Kantons und seiner Anstalten, soweit sie zu dem gemäss § 70 Absatz 1b steuerbefreiten Vermögen gehören,
- c. die Grundstücke der Einwohner-, der Bürger- und der Kirchgemeinden sowie der Gemeindeverbände, soweit sie zu dem gemäss § 70 Absatz 1c und d steuerbefreiten Vermögen gehören,
- d. die Grundstücke der gemäss § 70 Absatz 1h und i von der Steuerpflicht befreiten juristischen Personen, soweit sie ausschliesslich den steuerbefreiten Zwecken gewidmet sind.

## **§ 244**

## **Steuerberechnung**

<sup>1</sup>Die Liegenschaftssteuer beträgt 0,5 Promille des Steuerwertes gemäss § 48.

<sup>2</sup>Der Ertrag fällt zur einen Hälfte der Einwohnergemeinde und zur anderen Hälfte dem Staat zu.



# Verordnung über die Gebühren im Schatzungswesen (SRL Nr. 686)

## I. Spruchgebühren

### 1. Schätzungsverfahren

#### § 1

#### Katasterschätzung auf Antrag

<sup>1</sup>Wird der Katasterwert auf Begehren des Eigentümers im beschleunigten Verfahren festgelegt, beträgt die Gebühr bei einem Katasterwert

bis	Fr.	250'000.--	Fr. 175.--
bis	Fr.	500'000.--	Fr. 230.--
bis	Fr.	1'200'000.--	Fr. 345.--
über	Fr.	1'200'000.--	0,3 ‰ des Katasterwertes, max. Fr. 2'850.--

<sup>2</sup>Die Gebühren gemäss Absatz 1 können im Einzelfall bei überdurchschnittlichem Arbeitsaufwand bis höchstens 25 % erhöht werden.

<sup>3</sup>Wird der Katasterwert gestützt auf § 7 Absatz 2 des Schätzungsgesetzes vom 27. Juni 1961 festgelegt, beträgt die Gebühr bei einem Katasterwert

bis	Fr.	250'000.--	Fr. 300.--
bis	Fr.	500'000.--	Fr. 650.--
bis	Fr.	750'000.--	Fr. 800.--
bis	Fr.	1'000'000.--	Fr. 950.--
bis	Fr.	1'500'000.--	Fr. 1'200.--
bis	Fr.	2'000'000.--	Fr. 1'400.--
bis	Fr.	3'000'000.--	Fr. 1'700.--
bis	Fr.	4'000'000.--	Fr. 2'050.--
bis	Fr.	5'000'000.--	Fr. 2'550.--
bis	Fr.	8'400'000.--	Fr. 3'150.--
über	Fr.	8'400'000.--	0,4 ‰ des Katasterwertes

## § 2 **Schatzungen nach dem Bundesgesetz über das bäuerliche Bodenrecht**

<sup>1</sup>Für die Ermittlung der Schätzungswerte nach dem Bundesgesetz über das bäuerliche Bodenrecht vom 4. Oktober 1991 beträgt die Gebühr Fr. 220.-- bis maximal 1,875 Promille des zu ermittelnden Schätzungswertes.

<sup>2</sup>Für das Erheben und das Bereitstellen von Daten für die Bodenrechtskommission (§ 109 Abs. 2 Kantonale Landwirtschaftsverordnung), für andere Dienststellen oder für Gerichte bezieht die Abteilung Immobilienbewertung der Dienststelle Steuern eine Gebühr. Diese wird nach den Vorschriften von § 8 Absatz 1 a-c und e berechnet.

## § 3 **Schatzungen nach dem Schweizerischen Zivilgesetzbuch**

<sup>1</sup>Für Schätzungen nach dem Schweizerischen Zivilgesetzbuch vom 10. Dezember 1907 beträgt die Spruchgebühr bei einem in diesem Verfahren ermittelten Anrechnungswert je Grundstück oder landwirtschaftliches Gewerbe

bis	Fr.	250'000.--	Fr.	400.--
bis	Fr.	500'000.--	Fr.	850.--
bis	Fr.	750'000.--	Fr.	1'050.--
bis	Fr.	1'000'000.--	Fr.	1'250.--
bis	Fr.	1'500'000.--	Fr.	1'600.--
bis	Fr.	2'000'000.--	Fr.	1'900.--
bis	Fr.	3'000'000.--	Fr.	2'350.--
bis	Fr.	4'000'000.--	Fr.	2'750.--
bis	Fr.	5'000'000.--	Fr.	3'400.--
bis	Fr.	8'400'000.--	Fr.	4'250.--
über	Fr.	8'400'000.--		0,5 ‰

<sup>2</sup>Die Gebühren gemäss Absatz 1 können im Einzelfall bei überdurchschnittlichem Arbeitsaufwand bis höchstens um 25 %, jedoch nicht über 1,875 ‰ des ermittelten Anrechnungswertes erhöht werden.

<sup>3</sup>Sind mehrere Gebäude auf einem Grundstück, kann sich die Spruchgebühr für jedes zusätzliche Gebäude bis höchstens um 25 % erhöhen.

<sup>4</sup>Für Schätzungen als Grundlage für die Pfandhaftverteilung nach § 45 des Schätzungsgesetzes beträgt die Spruchgebühr 0,5 ‰ des Katasterwertes, mindestens aber Fr. 350.--.

### **§ 3a**

### **Verkehrswertschätzungen**

Die Gebühr für Verkehrswertschätzungen im Sinn von § 1 Ziff. 4 SchG bemisst sich nach § 3.

## **2. Einspracheverfahren**

### **§ 4**

### **Abweisung der Einsprache**

<sup>1</sup>Bei Abweisung von Einsprachen betragen die Spruchgebühren

- a. für Katasterschätzungen Fr. 60.-- bis Fr. 560.--;
- b. für Schätzungen nach dem Bundesgesetz über das bäuerliche Bodenrecht die Hälfte der für die Ermittlung des Schätzungswertes zu entrichtenden Gebühr (§ 2);
- c. für Schätzungen nach dem Schweizerischen Zivilgesetzbuch die Hälfte der für die Ermittlung des Anrechnungswertes zu entrichtenden Gebühr (§ 3);
- d. für Verkehrswertschätzungen die Hälfte der für die Ermittlung des Verkehrswertes zu entrichtenden Gebühr (§ 3a).

<sup>2</sup>Die Spruchgebühren gemäss Absatz 1b - d können im Einzelfall je nach Arbeitsaufwand höchstens um 25 Prozent erhöht oder herabgesetzt werden.

### **§ 5**

### **Teilweise Abweisung**

Bei teilweiser Abweisung der Einsprache wird die Spruchgebühr gemäss § 4 angemessen herabgesetzt.

### **§ 6**

### **Prozessentscheid**

Bei nachträglicher Anerkennung der Schätzung wird die Spruchgebühr gemäss § 4 angemessen herabgesetzt.

## II. Auslagen

### § 7

#### Bundesrechtliche Schatzungen

<sup>1</sup>Der Kostenpflichtige hat bei bundesrechtlichen Schatzungen neben der Spruchgebühr die Auslagen zu tragen.

<sup>2</sup>Als Auslagen gelten namentlich die Reiseentschädigungen und Verpflegungsvergütungen an die Funktionäre der Abteilung Immobilienbewertung der Dienststelle Steuern und die Schätzer, die Gebühren anderer Amtsstellen sowie die Auslagen für Telefongespräche und Porti.

## III. Gebühren für Auskünfte

### § 8

#### Auskünfte durch die Abteilung Immobilienbewertung der Dienststelle Steuern

<sup>1</sup>Die Abteilung Immobilienbewertung der Dienststelle Steuern bezieht für

- a. das Erstellen einer Fotokopie Fr. 2.30, für jede weitere Fotokopie Fr. --.35,
- b. schriftliche Auskünfte, Ausfertigungen und dergleichen Fr. 55.-- pro Stunde,
- c. schriftliche Auskünfte, Amtsberichte, Expertisen und dergleichen, die besondere Fachkenntnisse voraussetzen, Fr. 90.-- bis Fr. 130.-- pro Stunde.

<sup>2</sup>Mündliche Auskünfte, die kein Nachschlagen in den Akten erfordern, sowie Akteneinsicht an den Eigentümer werden in der Regel gebührenfrei gewährt.

### § 9

#### Auskünfte der Gemeindekanzleien

Die Gebühren für Auskünfte der Gemeindekanzleien richten sich nach der Verordnung über den Gebührenbezug der Gemeinden vom 16. Dezember 2006.

#### **IV. Schlussbestimmungen**

##### **§ 10**

##### **Rechtsverweisung**

<sup>1</sup>Für die Gebührenerhebung und die Anfechtung von Gebührenrechnungen ist das Gebührengesetz vom 14. September 1993 anzuwenden.

<sup>2</sup>Für den Kostenvorschuss und den Kostenerlass gelten die §§ 195 f. und 205 des Gesetzes über die Verwaltungsrechtspflege vom 3. Juli 1972.

##### **§ 11**

##### **Aufhebung bestehenden Rechts**

Mit dem Inkrafttreten dieser Verordnung wird die Verordnung über die Gebühren des Schatzungsamtes vom 16. Mai 1966 aufgehoben.

##### **§ 12**

##### **Inkrafttreten**

Diese Verordnung tritt am 1. Juli 1983 in Kraft. Sie ist zu veröffentlichen.

#### **Übergangsbestimmung der Änderung vom 5. Dezember 1995 (G 1995 519)**

In hängigen Verfahren, die vor dem 1. Januar 1996 angehoben wurden, richten sich die Gebühren nach bisherigem Recht.



# Spruchgebühren im Einspracheverfahren

## 1. Spruchgebühren für Einsprachen gegen Katasterschätzungen

Gemäss § 4, Abs. 1 lit. a der VO über die Gebühren im Schätzungswesen betragen die Spruchgebühren bei Abweisung von Einsprachen Fr. 60.-- bis Fr. 560.--.

Die Gebühren können der folgenden Tabelle entnommen werden:

Katasterwert	Aufwand für Studium, Verhandlung, Augenschein, Entwurf				
	bis Fr.	bis 1 Std.	bis 2 Std.	bis 3 Std.	bis 4 Std.
50'000.--	60.--	90.--	120.--	150.--	180.--
75'000.--	90.--	120.--	150.--	180.--	210.--
100'000.--	120.--	150.--	180.--	210.--	240.--
200'000.--	150.--	180.--	210.--	240.--	270.--
300'000.--	180.--	210.--	240.--	270.--	300.--
400'000.--	210.--	240.--	270.--	300.--	330.--
600'000.--	240.--	270.--	300.--	330.--	360.--
800'000.--	270.--	300.--	330.--	360.--	390.--
1'000'000.--	300.--	330.--	360.--	390.--	420.--
2'000'000.--	330.--	360.--	390.--	420.--	450.--
3'000'000.--	360.--	390.--	420.--	450.--	480.--
5'000'000.--	390.--	420.--	450.--	480.--	510.--
über 5'000'000.--	420.--	455.--	490.--	525.--	560.--

## 2. Spruchgebühren für Einsprachen gegen übrige Schätzungen

Spruchgebühren richten sich nach § 4, Abs. 1 lit. b bis lit. d der VO über die Gebühren im Schätzungswesen.

- Je nach Arbeitsaufwand können sie im Einzelfall bis zu 25% erhöht oder herabgesetzt werden.

### **3. Gebühren bei teilweiser Abweisung (teilweiser Gutheissung)**

Die nach § 4 festgesetzte Gebühr wird angemessen herabgesetzt. Die Herabsetzung richtet sich nach dem Verhältnis

- a. vorgebrachte Begründungen - berücksichtigte Begründungen
- b. summenmässiger Antrag - summenmässiges Ergebnis

### **4. Prozessentscheid (Abschreibungsbeschluss)**

Bei nachträglicher Anerkennung der Schätzung (in der Regel zufolge Rückzug der Einsprache) wird die Spruchgebühr angemessen herabgesetzt, wobei ein Minimalbetrag von Fr. 30.-- in Rechnung zu stellen ist. In Fällen, wo dem Schätzungsamt keinerlei Auslagen erwachsen, kann die Spruchgebühr gänzlich erlassen werden.

### **5. Nichteintreten**

Wird eine Einsprache verspätet eingereicht oder nicht innerhalb der behördlichen Frist verbessert, ist darauf nicht einzutreten. Die Spruchgebühr richtet sich nach § 4 der VO, wobei je Arbeitsstunde Fr. 50.-- in Rechnung gestellt wird.

## Neuschatzungsbeschluss (NL)

Das Finanzdepartement des Kantons Luzern erlässt gestützt auf § 8 Absatz 1 des Schatzungsgesetzes (SchG) folgende Weisung:

1. Der Termin für die Neuschätzung gemäss Beschluss vom 19.11.2007 (Ziff. 1 und 2) wird bis 31.12.2012 verlängert.
2. Folgende Objektkategorien der nichtlandwirtschaftlichen Grundstücke, welche letztmals vor dem 1.1.1999 von Grund auf neu geschätzt wurden, sind ab 1.1.2013 bis spätestens 31.12.2017 nach den Vorschriften des Schatzungsgesetzes neu zu schätzen:
  - a. Grundstücke ohne Bauten,
  - b. Einfamilienhäuser und deren Nebengrundstücke,
  - c. Stockwerkeigentums- und deren Nebengrundstücke.
3. Die übrigen nichtlandwirtschaftlichen Grundstücke, welche letztmals vor 15 Jahren von Grund auf neu geschätzt worden sind, werden bis 2017 nur auf schriftlichen Antrag hin neu geschätzt:
  - a. Gewerbe- und Industrieobjekte,
  - b. Mehrfamilien- und Wohnungsgeschäftshäuser.
4. Setzt sich ein Schatzungsgegenstand aus verschiedenen Teilen zusammen (§ 24 SchG), bestimmt sich die Reihenfolge seiner Schätzung nach demjenigen Teil, auf den sich der grösste Anteil am Katasterwert bezieht. Aus wichtigen Gründen können jedoch einzelne Teile gesondert nach der vorgesehenen Reihenfolge geschätzt werden.
5. Revisions-schätzungen nach § 9 SchG sowie getrennte Schätzungen nach § 4 Abs. 2 SchG werden ausserhalb der Reihenfolge für Neuschätzungen ausgeführt.
6. Die Abteilung Immobilienbewertung der Dienststelle Steuern eröffnet das Schätzungsverfahren durch Zustellung des Schätzungsauftrages an die Schätzungsbehörden und die Parteien.
7. Einwendungen gegen die Eröffnung des Verfahrens sind im Rechtsmittelverfahren gegen den Schätzungsentscheid geltend zu machen.
8. Dieser Entscheid ist zu veröffentlichen.

Luzern, 11. August 2011

Finanzdepartement des Kantons Luzern

Marcel Schwerzmann, Regierungsrat



## Neuschatzungsbeschluss (NL)

Das Finanzdepartement des Kantons Luzern erlässt gestützt auf § 8 Absatz 1 des Schatzungsgesetzes (SchG) folgende Weisung:

1. Folgende Objektkategorien der nichtlandwirtschaftlichen Grundstücke, welche letztmals vor dem 1. Januar 1995 von Grund auf neu geschätzt wurden, sind ab 1. Januar 2008 bis spätestens 31. Dezember 2011 nach den Vorschriften des Schatzungsgesetzes neu zu schätzen:
  - a. Einfamilienhäuser und deren Nebengrundstücke,
  - b. Stockwerkeigentums- und deren Nebengrundstücke.
2. Die übrigen nichtlandwirtschaftlichen Grundstücke, welche letztmals vor 15 Jahren von Grund auf neu geschätzt worden sind, werden bis 2011 nur auf schriftlichen Antrag hin neu geschätzt:
  - a. Gewerbe- und Industrieobjekte,
  - b. Nichtüberbaute Grundstücke,
  - c. Mehrfamilien- und Wohngeschäftshäuser.

Die Neuschätzung dieser Objektkategorien ab 2012 erfolgt nach einer späteren Planung.

3. Setzt sich ein Schatzungsgegenstand aus verschiedenen Teilen zusammen (§ 24 SchG), bestimmt sich die Reihenfolge seiner Schätzung nach demjenigen Teil, auf den der grösste Anteil am Katasterwert entfällt. Aus wichtigen Gründen können jedoch einzelne Teile gesondert nach der vorgesehenen Reihenfolge geschätzt werden.
4. Revisionsschätzungen nach § 9 SchG sowie getrennte Schätzungen nach § 4 Abs. 2 SchG werden ausserhalb der Reihenfolge für Neuschätzungen ausgeführt.
5. Das Schatzungsamt eröffnet das Schätzungsverfahren durch Zustellung des Schätzungsauftrages an die Schätzungsbehörde und die Parteien.
6. Einwendungen gegen die Eröffnung des Verfahrens sind im Rechtsmittelverfahren gegen den Schätzungsentscheid geltend zu machen.
7. Dieser Entscheid ist zu veröffentlichen.

Luzern, 19. November 2007

Finanzdepartement des Kantons Luzern

Der Regierungsrat: Marcel Schwerzmann



## Neuschatzungsbeschluss (NL)

Das Finanzdepartement des Kantons Luzern erlässt gestützt auf § 8 Absatz 1 des Schatzungsgesetzes (SchG) folgende Weisung:

1. Folgende Objektkategorien der nichtlandwirtschaftlichen Grundstücke, welche letztmals vor dem 1. Januar 1993 von Grund auf neu geschätzt wurden, sind ab 1. Januar 2004 bis spätestens 31. Dezember 2007 nach den Vorschriften des Schatzungsgesetzes neu zu schätzen:
  - a. Grundstücke ohne Bauten
  - b. Mehrfamilienhäuser und Geschäftshäuser
2. Die übrigen Objektkategorien der nichtlandwirtschaftlichen Grundstücke, welche letztmals vor 15 Jahren von Grund auf neu geschätzt worden sind, werden bis 2007 nur auf schriftlichen Antrag hin neu geschätzt:
  - a. Einfamilienhäuser und Stockwerkeigentumsgrundstücke
  - b. Gewerbe- und Industrieobjekte

Die Neuschätzung dieser Objektkategorien ab 2008 erfolgt nach einer späteren Planung.

3. Setzt sich ein Schätzungsgegenstand aus verschiedenen Teilen zusammen (§ 24 SchG), bestimmt sich die Reihenfolge seiner Schätzung nach demjenigen Teil, auf den der grösste Anteil am Katasterwert entfällt. Aus wichtigen Gründen können jedoch einzelne Teile gesondert nach der vorgesehen Reihenfolge geschätzt werden.
4. Revisionsschätzungen nach § 9 SchG sowie getrennte Schätzungen nach § 4 Abs. 2 SchG werden ausserhalb der Reihenfolge für Neuschätzungen ausgeführt.
5. Das Schatzungsamt eröffnet das Schätzungsverfahren durch Zustellung des Schätzungsauftrages an die Schätzungsbehörde und die Parteien.
6. Einwendungen gegen die Eröffnung des Verfahrens sind im Rechtsmittelverfahren gegen den Schätzungsentscheid geltend zu machen.
7. Dieser Entscheid ist zu veröffentlichen.

Luzern, 26. November 2003

Finanzdepartement des Kantons Luzern

Der Regierungsrat: Kurt Meyer

## Neuschätzungsbeschluss (L)

### I.

Das Finanzdepartement hat am 25. April 1997, gestützt auf § 8 Abs. 1 des Schätzungsgesetzes (SRL Nr. 626) die folgende Weisung erlassen:

1. Alle land- und forstwirtschaftlichen Grundstücke sind bis spätestens 31. Dezember 2001 nach den Vorschriften des Schätzungsgesetzes neu zu schätzen.
2. Die land- und forstwirtschaftlichen Grundstücke werden in folgender Reihenfolge neu geschätzt:
  - 2.1. Landwirtschaftliche Grundstücke mit Schätzungswerten nach der Anleitung für die Schätzung landwirtschaftlicher Heimwesen und Liegenschaften vom 18. Juni 1979 oder Revisionsschätzungen ohne Neuaufnahme nach der Anleitung für die Schätzung des landwirtschaftlichen Ertragswertes vom 7. Mai 1986:

Diese Neuschätzungen sind ab dem Jahr 1998 in der Reihenfolge der letzten Neuschätzung einzuleiten und bis Ende 2000 abzuschliessen.
  - 2.2. Landwirtschaftliche Grundstücke mit Revisionsschätzungen mit Neuaufnahme nach der Anleitung für die Schätzung des landwirtschaftlichen Ertragswertes vom 7. Mai 1986:

Diese Neuschätzungen sind im Jahr 2001 einzuleiten und bis Ende 2001 abzuschliessen.
  - 2.3. Forstwirtschaftliche Grundstücke, unter Vorbehalt von Ziff. 2.4, mit Schätzungswerten nach der Anleitung für die Schätzung des landwirtschaftlichen Ertragswertes vom 7. Mai 1986:

Diese Neuschätzungen erfolgen durch eine generelle Reduktion um 25 %. Sie sind mit den jeweiligen Neuschätzungen der landwirtschaftlichen Grundstücke einzuleiten und abzuschliessen.
  - 2.4. Die Neuschätzungen der öffentlichen Wälder und der forstwirtschaftlichen Grundstücke der nichtlandwirtschaftlichen Waldbesitzer sind im Jahr 2000 einzuleiten und bis Ende 2000 durch eine generelle Reduktion um 25 % abzuschliessen.
3. Das Schätzungsamt eröffnet das Schätzungsverfahren durch Zustellung des Schätzungsauftrages an die Schätzungsbehörde und die Parteien.
4. Einwendungen gegen die Eröffnung des Verfahrens sind im Rechtsmittelverfahren gegen den Schätzungsentscheid geltend zu

machen.

5. Diese Weisungen sind zu veröffentlichen.

II.

Die Weisung des Finanzdepartementes über die Reihenfolge der Neuschätzung der land- und forstwirtschaftlichen Grundstücke vom 25. April 1997 wird wie folgt geändert:

- 2.2 Landwirtschaftliche Grundstücke mit Revisionsschätzungen mit Neuaufnahme nach der Anleitung für die Schätzung des landwirtschaftlichen Ertragswertes vom 7. Mai 1986:

Diese Neuschätzungen sind im Jahr 2000 einzuleiten und bis Ende 2001 abzuschliessen.

III.

Diese Änderung ist zu veröffentlichen.

Luzern, 21. Juni 1999

Finanzdepartement des Kantons Luzern  
Kurt Meyer, Finanzdirektor

# Weisungen betreffend die Verkehrswertschätzung von Liegenschaften zu steuerlichen Zwecken

## A. Verkehrswertschätzungen auf Verlangen der Steuerbehörden (§ 1 Ziff. 4 SchG)

1. Die Steuerbehörden benötigen Verkehrswertschätzungen insbesondere für die Überführungen von Geschäfts- ins Privatvermögen, für die Feststellung geldwerter Leistungen und für die Festlegung von Verkehrswerten gemäss Grundstückgewinn- und Handänderungssteuergesetz.
2. Der/Die Auftraggeber/in liefert dem Schätzungsamt soweit vorhanden bekannte Mieterträge, Umsatzzahlen, Grundbuchauszüge und andere Unterlagen wie z.B. Pläne.
3. Gesuche um Vornahme solcher Schätzungen sind von der Leiterin oder vom Leiter der Veranlagungsabteilung (Steuerverwaltung, Steueramt Stadt Luzern) bzw. des Rechtsdienstes (insbesondere in Grundstückgewinn- und Handänderungssteuerfällen) zu visieren.
4. Verkehrswertschätzungen oder Prüfungen von bestehenden Schätzungen sind grundsätzlich von der Schätzungsexpertin oder vom Schätzungsexperten bzw. -obmann vorzunehmen, wenn diese Bestandteil eines hängigen Veranlagungsverfahrens sind.
5. Schätzungen, die das Schätzungsamt in Steuerveranlagungsverfahren vorzunehmen hat, müssen keinen Liegenschaftsbescrieb, jedoch einen Kurzkommentar enthalten. Es sind zwei Bearbeitungsstufen möglich:
  - In der Regel ausführliches Verfahren: Es handelt sich um eine eigenständige Schätzung mit Augenschein und Kurzkommentar.
  - Vereinfachtes Verfahren, wenn eine aktuelle Schätzung, welche die Verhältnisse am Stichtag widerspiegelt, vorhanden ist. Der Verkehrswert wird aus der bestehenden Katasterschätzung abgeleitet. Dieses Verfahren wird in der Regel ohne Augenschein durchgeführt.
6. Die Verkehrswerte sind auf den Stichtag nach den anerkannten Regeln der Schätzungstechnik zu ermitteln. Beim Boden ist nicht auf den Bodenmittelwert, sondern auf den Verkehrswert abzustellen. Im Auftrag an das Schätzungsamt ist dies speziell zu vermerken. Personaldienstbarkeiten sind zu berücksichtigen.
7. Die Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter des Schätzungsamtes sind jeweils

durch einen entsprechenden Vermerk auf das Steuergeheimnis gemäss § 134 StG hinzuweisen (einschränkender als das Amtsgeheimnis gemäss Schatzungsgesetz).

8. Die Schätzungsexpertin oder der Schätzungsexperte bzw. -obmann treten gegenüber den Steuerpflichtigen nicht als Sachverständige der Veranlagungsabteilung auf. Das Schätzungsamt stellt weder die einfache noch die ausführliche Verkehrswertschätzung den Steuerpflichtigen zur Stellungnahme zu. Die Schätzung dient der Veranlagungsbehörde als Orientierungshilfe. Will sie bei der Veranlagung darauf abstellen, ist sie den Steuerpflichtigen vorgängig zu eröffnen. Die Schätzungsexpertin oder der Schätzungsexperte bzw. -obmann kann von der Veranlagungsabteilung zu Verhandlungen eingeladen werden.
9. Die Verkehrswertschätzung ist für die Steuerpflichtigen kostenfrei. Vorbehalten bleiben die §§ 144 und 157 StG.

## **B. Verkehrswertschätzungen auf Verlangen von Steuerpflichtigen**

1. Grundsätzlich sind Verkehrswertschätzungen zu steuerlichen Zwecken durch das Schätzungsamt auf Verlangen der Steuerpflichtigen nicht vorgesehen.
2. Die Leitung der zuständigen Veranlagungsabteilung, des Rechtsdienstes bzw. des Steueramtes der Stadt Luzern kann dem Begehren von Steuerpflichtigen auf eine Verkehrswertschätzung zu steuerlichen Zwecken durch das Schätzungsamt zustimmen. Dies wird vor allem dann der Fall sein, wenn auch die Steuerbehörde ein Interesse an einem Verkehrswert hat. Solche Verkehrswertschätzungen sind stets ausführliche Schätzungen mit Augenschein und Kurzkomentar. Der/Die Abteilungsleiter/in erteilt in einem solchen Fall den Auftrag an das Schätzungsamt. Das Schätzungsamt erstellt im direkten Auftrag der Steuerpflichtigen keine Verkehrswertschätzung im Steuerverfahren.

Legen Steuerpflichtige eine Verkehrswertschätzung vor, kann die Veranlagungsabteilung diese dem Schätzungsamt zur Überprüfung zustellen. Erweist sich die vorgelegte Verkehrswertschätzung als nicht brauchbar oder hat sie zu grosse Abweichungen, entscheidet die Veranlagungsabteilung darüber, ob durch das Schätzungsamt eine detaillierte Verkehrswertschätzung vorgenommen werden soll.

3. Steuerpflichtige entscheiden sich schriftlich und in Kenntnis der Kostenfolgen für eine ausführliche Schätzung. Die Kosten der Schätzung richten sich nach der Verordnung über die Gebühren im Schätzungswesen (§ 3 erbrechtliche Schätzung). Auf die Kosten wird verzichtet, wenn die Schätzung im Veranlagungsverfahren verwendet wird (vgl. oben A.9).

4. Der/Die Abteilungsleiter/in visiert den Schätzungsauftrag der steuerpflichtigen Person und leitet ihn an das Schätzungsamt weiter.
5. Die Verkehrswertschätzung wird vom Schätzungsamt dem/der Abteilungsleiter/in zugestellt. Gegen diese Schätzung kann nur im Rahmen des steuerlichen Veranlagungsverfahrens Einsprache erhoben werden (§ 42 Abs. 1 SchG).
6. Die Rechnung für die Schätzung stellt das Schätzungsamt den Steuerpflichtigen zu.

### C.

1. Die Schätzungsaufträge werden nach Eingang des Auftrages sämtlicher schätzungsrelevanter Unterlagen innert 3 Monaten erledigt.
2. Wird im Einzelfall eine kürzere Erledigungsfrist verlangt, ist dies im Auftrag ausdrücklich zu vermerken.

Luzern, 1. Juli 2001

STEUERVERWALTUNG DES KANTONS LUZERN

Dr. Heinrich Gunz, Vorsteher

(Ersetzt Weisung vom 14. Januar 1997 für Schätzungen ab 1.1.2001)

