

Amtliche Schätzung der nichtlandwirtschaftlichen Grundstücke

Allgemeine Neuschätzung 2008-2011

Im Zeitraum von 2008 – 2011 wird der Katasterwert Ihres Grundstückes neu festgelegt. Wir möchten Sie deshalb über diese Neuschätzung kurz informieren.

Neuschätzung – warum?

§ 8 des Gesetzes über die amtliche Schätzung des unbeweglichen Vermögens (Schätzungsgesetz, SRL Nr. 626) lautet wie folgt:

Neuschätzung

¹ Die Katasterwerte werden laufend nach einer vom Finanzdepartement bestimmten Reihenfolge neu festgesetzt.

² Jeder Schätzungsgegenstand soll spätestens 15 Jahre nach Inkrafttreten seines Katasterwertes neu geschätzt werden.

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

Reihenfolge der Neuschätzung

Nichtlandwirtschaftliche Grundstücke, welche letztmals vor dem 1. Januar 1995 von Grund auf neu geschätzt wurden, sind ab 1. Januar 2008 bis spätestens 31. Dezember 2011 neu zu schätzen. Die Neuschätzung wird zeitlich gestaffelt durchgeführt:

Einfamilienhäuser, Stockwerkeigentumsgrundstücke und Nebenbauten

Serie I	Beginn im Frühjahr 2008
Serie II	Beginn im Frühjahr 2009
Serie III	Beginn im Frühjahr 2010
Serie IV	Beginn im Frühjahr 2011

Geplantes Vorgehen

- **Einfamilienhäuser**
- **Stockwerkseigentumsgrundstücke**
- **Nebenbauten**,
welche vor 15 Jahren von Grund auf neu geschätzt worden sind:

Bei diesen Objekten sehen wir eine Neuschätzung gemäss vorgängigem Zeitplan vor.

- **Nichtüberbaute Grundstücke**
- **Mehrfamilienhäuser**
- **Wohngeschäftshäuser**
- **Gewerbe- und Industrie-Grundstücke**,
welche vor 15 Jahren letztmals von Grund auf neu geschätzt worden sind:

Diese Objekte werden voraussichtlich ab 2012 gemäss einer späteren Planung neu geschätzt. In der Zwischenzeit erfolgt eine Neuschätzung dieser Objekte nur auf schriftlichen Antrag des Eigentümers oder der Eigentümerin, sofern die letzte Neu- oder Revisions-schätzung älter als 15 Jahre zurück liegt.

Wer nimmt die Neuschätzung vor?

Die Neuschätzungen werden mehrheitlich von nebenamtlich tätigen kantonalen Schätzern und Schätzerinnen vorgenommen. Dabei stehen ihnen in der Regel Orts- und Sachkundige aus den entsprechenden Gemeinden zur Seite. Das ganze Projekt steht unter der Leitung der Abteilung Immobilienbewertung der Dienststelle Steuern des Kantons Luzern.

Auskunft

Wir sind uns bewusst, dass dieses Informationsschreiben knapp gehalten ist. Vielleicht haben Sie im Zusammenhang mit der Neuschätzung Ihres Grundstückes besondere Fragen. Aus diesem Grund stehen Ihnen unsere Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter von 08.00 bis 11.30 Uhr am **INFO-Telefon** zur Verfügung. Rufen Sie doch einfach an:

041 228 57 50

Unsere Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter werden Sie mit dem Abteilungsleiter oder den Schätzungsexpertinnen und Schätzungsexperten verbinden. Gerne werden sie die gewünschten Auskünfte erteilen. Umfassend orientieren können Sie sich auch im Internet. Schätzungsgesetz, Schätzungsverordnung und Schätzungsweisungen sind abrufbar unter www.steuern.lu.ch (Luzerner Steuerbuch, Band 4).

Nach Eröffnung des neuen Katasterwertes stehen Ihnen die zuständigen Expertinnen und Experten und die Mitglieder der Schätzungskommission zur Beantwortung von Fragen gerne zur Verfügung. Deren direkte Telefonnummern finden Sie auf der Verfahrenseröffnung.

Katasterschätzung und Eigenmietwertbesteuerung

Im Schätzungsverfahren wird grundsätzlich nur der Katasterwert der Liegenschaft rechtskräftig festgelegt. Dieser stellt in der Regel einen aus Real- und Ertragswert (sofern der Ertrag geschätzt wird) ermittelten Verkehrswert dar.

Im Katasterschätzungsverfahren wird auch der Jahresmietwert von selbstgenutzten Liegenschaften oder Teilen von solchen per Stichtag geschätzt. Der Jahresmietwert ist Bestandteil der Ertragswertberechnung und stellt somit nicht den steuerbaren Mietwert dar.

Der steuerbare Mietwert richtet sich nach der *Verordnung über den steuerbaren Mietwert von selbstgenutzten Liegenschaften* und beträgt 70% der aktuellen *mittleren Marktmiete*. Er kann im Steuerveranlagungsverfahren angefochten werden. Das bedeutet: Der geschätzte Mietwert dient ausschliesslich zur Berechnung bzw. Begründung der Katasterschätzung. Für die Steuerveranlagung dient er als Ausgangswert und wird jedes Jahr neu festgelegt (indexiert).

Ablauf der Neuschätzung

In der Beilage erhalten Sie die Eröffnung des Katasterschätzungsverfahrens und die Namen der Personen, die Ihr(e) Grundstück(e) bewerten, sowie das Datum des eventuellen Augenscheines. Im Anschluss an den eventuellen Augenschein wird das Ergebnis der Neuschätzung eröffnet. Dagegen sind Rechtsmittel zulässig (Einsprache, Beschwerde an das Verwaltungsgericht). Ist die Schätzung rechtskräftig, tritt sie rückwirkend auf den Zeitpunkt der Verfahrenseröffnung in Kraft.

Wir danken Ihnen für Ihr Verständnis für die Neuschätzung und bitten Sie, die Arbeit der Schätzungsbehörde zu unterstützen.

Kontakt:

KANTON LUZERN Dienststelle Steuern

Immobilienbewertung
Buobenmatt 1
6002 Luzern
Telefon 041 228 57 50
Telefax 041 228 65 28
dst.ib@lu.ch
www.steuern.lu.ch

Beilage

- Eröffnung des Katasterschätzungsverfahrens