



Schatzungswesen: Verlängerung des laufenden Neuschätzungsbeschlusses bis 31.12.2012 und Neuschätzung der nicht landwirtschaftlichen Grundstücke im Zeitraum 2013 bis 2017

Sachverhalt und Erwägungen

Das Finanzdepartement bestimmt gestützt auf § 8 Abs. 1 des Schätzungsgesetzes (SchG; SRL Nr. 626) die Reihenfolge der Neuschätzungen. Dabei soll jeder Schätzungsgegenstand spätestens 15 Jahre nach Inkrafttreten seines Katasterwertes neu geschätzt werden.

1. Aktueller Neuschätzungsbeschluss

1.1 Ausgangslage

Die Umsetzung des aktuellen Neuschätzungsbeschlusses vom 19.11.2007 konnte aufgrund der personellen Situation der Abteilung Immobilienbewertung nicht wie geplant erfolgen. Unter Berücksichtigung der erledigten und der zu erwartenden Revisionsschätzungen verbleiben für das Jahr 2011 noch rund 7'000 Grundstücke. Davon können im laufenden Jahr voraussichtlich knapp die Hälfte der Grundstücke bewertet werden.

1.2 Verlängerung

Mit der Verlängerung des Termins für Neuschätzungen gemäss Neuschätzungsbeschluss vom 19.11.2007 bis zum 31.12.2012 können die ausstehenden Bewertungen erledigt werden.

2. Neuschätzung 2013 bis 2017

2.1 Ausgangslage

Bei Gewerbe- und Industrieobjekten sowie Mehrfamilien- und Wohngeschäftshäusern weichen die Kaufpreise der letzten Jahre nicht erheblich von den gültigen Katasterwerten ab. Eine Neuschätzung drängt sich nicht auf. Im Gegensatz dazu zeigen Auswertungen, dass bei den Objektarten Grundstücke ohne Bauten, den Einfamilienhäusern, den Stockwerkeigentumsgrundstücken und deren Nebengrundstücken Handlungsbedarf besteht.

2.2 Mengengerüst

Mit der Weiterführung der Neuschätzung werden folgende Objektkategorien, welche letztmals vor 1999 von Grund auf neu geschätzt wurden, neu bewertet: Grundstücke ohne Bauten (1'200), Einfamilienhäuser (8'700), Stockwerkeigentumsgrundstücke (8'800) und Nebengrundstücke (10'600).

2.3 Vorgehen

Die Neuschätzung wird über einen Zeitraum von 5 Jahren verteilt. Die Grundstücke werden nach Gemeinden bewertet.

2.4 Risiko

Die Eigentümer der zurückgestellten Objekte können grundsätzlich eine Neuschätzung verlangen, die durchgeführt werden müsste. Erfahrungsgemäss halten sich diese Gesuche in kleinem Rahmen und sind von der Abteilung Immobilienbewertung zu bewältigen.

2.5 Kosten

Die Kosten für die Fortführung der Neuschätzung bleiben mit dem vorgesehenen Zeitrahmen unverändert und können mit den bestehenden Ressourcen der Abteilung Immobilienbewertung bewältigt werden.

2.6 Begründung für die Weiterführung im Detail

- Gemäss § 8 SchG soll jeder Schätzungsgegenstand spätestens 15 Jahre nach Inkrafttreten seines Katasterwertes neu geschätzt werden und gemäss § 17 SchG muss der Katasterwert der nichtlandwirtschaftlichen Grundstücke dem Verkehrswert entsprechen.
- Die betreffenden Objekte wurden letztmals vor 1999 von Grund auf neu geschätzt. Die Katasterwerte entsprechen nicht mehr den heutigen Marktverhältnissen. Die Katasterwerte liegen bei den im Mengengerüst erwähnten Objektarten wesentlich unter den Verkaufspreisen ($\leq 80\%$).
- Aus Gründen der Rechtsgleichheit sind insbesondere bei den vorgeschlagenen Objektarten die Katasterwerte periodisch neu festzulegen und die teilweise grossen Streuungen bei den Abweichungen vom Verkehrswert auszugleichen. Dies fördert das Vertrauen der Eigentümer in die Qualität der Katasterschätzungen und in die rechtsgleiche Anwendung des Schätzungsgesetzes.
- Bei den Objektkategorien Einfamilienhäuser, Stockwerkeigentumsgrundstücke und deren Nebengrundstücke dienen die geschätzten Mietwerte den Steuerbehörden für die Eigenmietwertfestlegung. Dies verlangt aktuelle Werte, ansonsten die Steuerbehörden viel Aufwand für neue Eigenmietwertfestsetzungen im Veranlagungsverfahren betreiben müssen.

3. Kommunikation

Neben der amtlichen Veröffentlichung im Kantonsblatt werden die Gemeinden durch die Abteilung Immobilienbewertung direkt informiert. Zudem erfolgen die Mitteilungen via interne Kommunikation (Infopool), externe Kommunikation (Medienmitteilung) und Veranstaltungen der Dienststelle Steuern.

Beschluss

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 Wohngeschäftshäuser.
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. Revisionsschätzungen 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 Schätzungsbehörde 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.

Zustellung an:

– Dienststelle Steuern Abteilung Immobilienbewertung

Luzern, 11. August 2011


Marcel Schwerzmann
Regierungsrat