

Neue Schätzungsanleitung Ertragswert



*Anhang zur Verordnung über das
bäuerliche Bodenrecht*

Dienststelle Steuern | steuern.lu.ch

Dienststelle Steuern, Kanton Luzern

2



- Daniel Aregger, Teamleiter Immobilienbewertung (Landwirtschaft)
- Dienststelle Steuern
 - Geschäftsbereich «Bewertung und Vermögen»
 - Abteilung «Immobilienbewertung»

Dienststelle Steuern | steuern.lu.ch

- Aufgaben Dienststelle Steuern, Abteilung Immobilienbewertung
- Ablauf Einführung neues Reglement im Kanton Luzern
- Welche Grundstücke werden bewertet
- Auswirkungen / Neuerungen → spezifisch auf Wohnhaus
- Beispiele
- LuVal

- **Kerngeschäft: Revisionen** → auf Antrag Gemeinde / GVL / Eigentümer (Finanzierung/Hofübergabe) / Einschätzungsexperte / ...
 - ordentliches / beschleunigtes Verfahren
 - Neuaufnahme des gesamten Betriebes nach neuer Anleitung
- vorläufige Bewertungen nach Art. 87 BGG
 - Bei geplanten Bauten oder Anlagen kann eine vorläufige Schätzung vorgenommen werden
- Verkehrswertschätzungen
 - Verkehrswertschätzung zu Steuerzwecken (mit oder ohne Augenschein)
 - Verkehrswertschätzungen auf Antrag einer sonstigen kantonalen oder kommunalen Behörde
 - Erbrechtliche Schätzungen (Anrechnungswert für die Erbteilung)

... per 01.04.2018

- Schätzungsstopp per Ende März 2018
- Anpassung Output GemDat für Versand
- Softwarebeschaffung (agrivalor / Excel Solothurn)
- Interne Schulung Reglement
- Entscheid



... Beschaffung Excel bis Ablösung GemDat



- Grundsatz ab 2004:
 - alle Grundstücke welche dem BGGB unterstellt sind
 - Art. 2 BGGB allgemeiner Geltungsbereich
 - ausser wenn Anmerkung im GB vorhanden «Nichtunterstellung BGGB»
 - Es gibt auch Anmerkungen in Bauzone «Unterstellung BGGB»
- Grundstücke, welche nicht dem BGGB unterstellt sind, erhalten **nicht** ausschliesslich eine nlw-Schätzung (**im Kt. Luzern!!**)
 - § 14 SchG (kantonal)

- Der Ertragswert (EW) ist ein zentraler Begriff des BGG
- **Kanton Luzern**
 - Ertragswert = Katasterwert
 - Grundlage für die steuerliche Bewertung von land- und forstwirtschaftlich genutzten Grundstücken
- Verkauf **Gewerbe** zu Lebzeiten an selbstbewirtschaftendes Familienmitglied (Regel!)
- Anrechnungswert des **Gewerbes** an selbstbewirtschaftenden Erben
- Basis für die Belastungsgrenze (EW x 1.35)
- Grundlage für Pachtzinsberechnung (Gewerbe & Grundstück)

- gem. Medien – «genereller Anstieg im Schnitt um 10 – 20% !!!»
 - sehr individuell
 - ein landw. Betrieb im Kanton Luzern hat im Schnitt >1 Wohnung!! = hoher Wertanstieg, da viel normierter Wohnraum nach Anleitung 2004 vorhanden ist
- Auswirkung Ökonomiegebäude und Boden
 - Anstieg der Wertansätze
- neues Kapitel «Allg. Ökonomiegebäude & Infrastruktur»
 - Autogaragen, Büro, Personalräume, Werkstatt/Remise/Lagerräume, Technik, Kühlräume, Arbeits- & Verarbeitungsräume, Verkaufsräume, Lagerplätze, Biomasse, ...
- ... und «Tierhaltung»
 - ... langfristig ausnutzbare Plätze
- Neue Bewertungsmethode für Pferdeställe (Ø Boxenpreis → MW Gebäude)
 - unerheblich, welche Nutzungsart (Zucht, Sport, Handel, Hobby, Altersweide, ...)
- Anpassung Zinssatz neu: 4.24% → alt: 4.41%

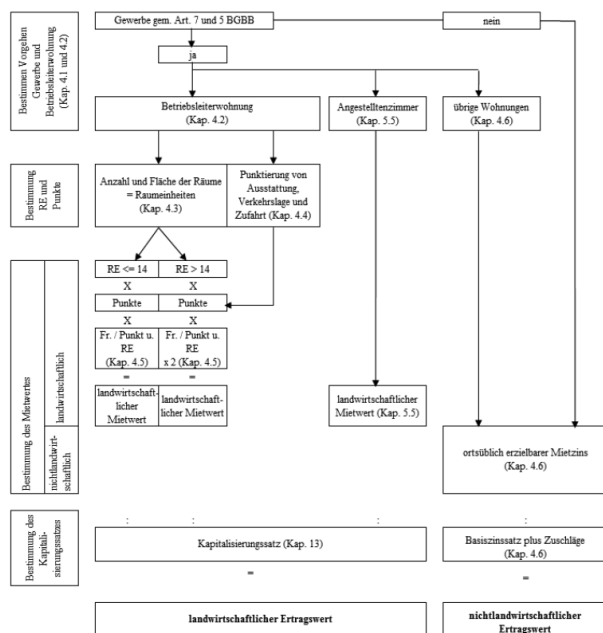
▪ **Abgrenzung Wohnhaus**

- Einstufung als landwirtschaftliches Gewerbe oder landwirtschaftliches Grundstück
- nur bei einem «Gewerbe» ist die Betriebsleiter-Wohnung nach landw. Kriterien zu bewerten
 - Normalbedarf (1996 mit «SAT*» ,2004 mit «Betriebstyp», 2018 nur noch ein landw. Gewerbe)
- weitere Wohnungen sind nach nichtlandwirtschaftlichen Bestimmungen zu bewerten
- ... Schema



* Standardarbeitstage

Dienststelle Steuern | steuern.lu.ch



Seite 46

Anleitung für die Schätzung des landwirtschaftlichen Ertragswertes



Dienststelle Steuern | steuern.lu.ch

▪ Betriebsleiterwohnung

- Bestimmung der BL Wohnung nach folgenden Kriterien (gem. Schätzungsanleitung)
 - Die Wohnung wird längerfristig durch die Betriebsleiterfamilie genutzt.
 - Die Wohnung liegt bei Hauptbetriebszentrum.
 - Die Wohnung weist von den vorhandenen Wohnungen am meisten Raumeinheiten auf.
 - Die Wohnung befindet sich im Erdgeschoss des Wohngebäudes.

- objektive Bestimmung = zum Zeitpunkt der Bewertung muss die BL-Wohnung nicht vom Betriebsleiter bewohnt werden



▪ Veränderung Wohnhaus (landwirtschaftlich)

- Ansatz LW **MW 2004** CHF 5.70 → Ansatz **MW 2018** CHF 6.40 = plus 12.2%
 - Erhöhung EW Ø 5 Prozent – Veränderung Mietwertkapitalisation (... höherer Aufwand für Reparaturen und Versicherungen)

- max. 14 RE lw, >14 RE doppelten landwirtschaftlichen Wertansatz CHF 12.80

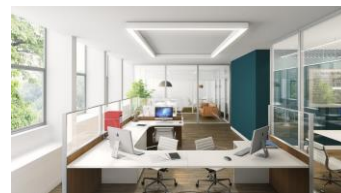
- Angestelltenzimmer im selben Haus werden zur BL Wohnung gezählt, auch mit separaten Eingang

- tendenziell weniger Punkte / steigende Raumeinheiten (1996 / 2004 / 2018) ...

▪ Veränderung Wohnhaus (nicht landwirtschaftlich)

→ übriger Wohnraum

- übrige Wohnungen werden nach nicht landwirtschaftlichen Grundsätzen bewertet.
- langfristig erzielbarer Mietzins wird kapitalisiert.
 - Berücksichtigung auf spezielle Situation (Immissionen, Distanz, ...)
- Kapitalisierung gem. Schätzerhandbuch
 - anerkannte Bewertungsnormen
- Raumaufnahme / Punktierung !!!
 - Herleitung Mietwert
- Thema Eigenmietwert (Kanton Luzern!)



▪ ... Raumeinheiten

- Entsprechen weitgehend den Bestimmungen im Schätzerhandbuch 2012 (SVKG, SEK/SVIT)
- Abweichungen: Dielen mind. 0.3 RE (0.2), pauschal: sep. Lavabos, WC's, Duschen in Schmutzschleusen oder einem Zimmer (ausserhalb des Badezimmers)
- 1996 vs. 2004: keine Sitzplätze / pauschal Küche/Bäder = tendenziell > RE
- 2004 vs. 2018: Dielen mind. 0.3 RE / Schmutzschleusen / dafür bei Raumhöhen < 2m = ½ der Fläche = < RE



... Punktersystem

- mit dem Punktersystem werden die Ausbaukriterien beurteilt
- folgendes wurde angepasst:
 - B: Fenster: Dreifachverglasung 8-9 Punkte / Dopplverglasung 4-7 Punkte
 - C: Heizung: ZH mit Öl oder ½-Meter-Spälten nur noch 7 Punkte möglich
 - F: Waschen: besser umschrieben, max. 4 Punkte
 - G: Sanitäre Anlagen: Bad und Duschaum für 7-9 Punkte
 - H: Wasserversorgung: Gemeindeanschluss und sehr gute Eigenwasserversorgung = 9 Punkte
 - I: Abwasser: Kanalisation </>50m
 - K: Verkehrslage
- Die maximal mögliche Punktzahl für die Kriterien A bis J beträgt 100 / Verkehrslage 50



1 Wohnhaus (landw. Gewerbe, 2 Wohnungen)

	RE	Punkte	Zustand	MW	EW
Mieter					
1996	5.0*	90	mittel	2'822 + 117* = 2'939	34'195
2004	5.3**	88	mittel	2'257 + 915* = 3'172	37'100
2018	5.4***	73	schlecht	4'800	66'200
BL					
1996	9.3	94	mittel	5'595	65'100
2004	10.5	92	mittel	5'506	58'600
2018	10.7	88	mittel	6026	49'400

*nlw 0.1 RE

** nlw 0.8 RE

*** nlw 5.4 RE

Wenn kein Gewerbe = Wohnung BL
 MW ca. 14'100 und EW CHF 225'600
 vs. CHF 49'400

- 2 Wohnhäuser (landw. Gewerbe, 3 Wohnungen)

	MW lw/nlw	EW	Pkt.		RE
BL 2008	5'400	78'100	109	gut	8.8
BL 2018	6'000	75'400	98	mittel	9.5*
				*inkl. Schmutzschleuse	
M1 2008	3'500 / 7'400 = 10'900	187'200	120	gut	7.9
M1 2018	19'200	320'200	114	gut	8.0
M2 2008	18'200	304'100	117	gut	8.3
M2 2018	19'200	320'000	112	gut	8.6

Total EW 2008 ganze Liegenschaft CHF 820'900

Total EW 2018 ganze Liegenschaft CHF 1'052'200

Ertragswertschätzung										Inhalt					
Copyright: SOBVI, P. Brügger					Kanton Luzern, Dienststelle Steuern, Immobilienbewertung, 6002 Luzern										
vertbasis:	Gültig ab:				Datum Besichtigung:	Verkehrslage:				4					
rundbuch:					Total Ertragswert gem. Berechnung				973'153						
igentümer:					Ertragswert weitere Bestandteile gem. sep. Berechnung										
dresse:					Ertragswert weitere Bestandteile gem. sep. Berechnung										
LZ Ort:					Ertragswert aus anderen Blättern - landwirtschaftlich										
elefon/Mobil:					Ertragswert aus anderen Blättern - nichtlandwirtschaftlich										
Mail:	daniel.bregger@steuern.lu.ch				Total Ertragswert				973'153						
ariante:	Reparatur/Erweiterung				Belastungsgrenze:				1'286'981						
hätzer:	Aregger Daniel 041 228 57 37														
										Total pro Grundstück					
GB-Nr.	Geb. Nr.	Bezeichnung	So-fl.	LN (m2)	Wald (m2)	Unprod (m2)	Total	Boden	Landw. Gebäude, Einrichtungen	Beeren Obst Reben	Sommerun g	Wald	Nichtlandw. Teile	Total	Total pro Grundstück
rundbuch															
stal Flächen				127'831	42'534	9'405	179'770		49'395					49'395	
		Betriebsleiter													
		Mieter											66'207	66'207	
		Wohnhaus Anbau													
		Stall- & Einstellgebäude							1'295					1'295	
		Hühnerhaus							304					304	
		Remise mit Schweinestall							43'071					43'071	
		Jauchesilo							18'832					18'832	
		Schweinescheune mit Anbauten							372'936					372'936	
		Schnitzelager							12'800					12'800	
		Scheune							40'051					40'051	
		Jägerstall & Remise							286'573					286'573	
		Photovoltaik													
		keine (Bestandesrecht)											10'296	10'296	
		Ertragswert	58'359	668	6'731	63'758	26'340					115		26'455	928'215
		Belastungsgrenze	8'5431	468	954	9'960	2'684					69		2'753	2'753

Beispiel Schätzungsanzeige

19



Dienststelle Steuern
Immobilienbewertung
Buobenmatt 1, Postfach 3464
6002 Luzern
+41 41 228 57 50
dst.lb@lu.ch
www.steuern.lu.ch

Herr
[Name]
[Adresse]
[Postleitzahl]

Luzern, [Postleitzahl] / DA

Gebäude, Land, Wald (Schätzeinheit)

Gestützt auf § 28 der Schätzungsverordnung eröffnen wir Ihnen einen neuen Schätzungsentscheid.

Gemeinde:	[Gemeinde]	Grundstück-Nr.:	[Grundstück-Nr.]
Region:	[Region]	GB-Eintrag:	07.12.1988
Bezeichnung:	[Bezeichnung]	Schätzungsdatum:	[Datum]
Grundstückfläche:	[Fläche]	Wertbasis (letzte Neuschätzung):	[Wert]
Objektartencode:	40	Katasterwert gültig ab:	[Datum]
Plan-Nr.:	2		
Eigentumsart:	Alleineigentum		

Folgende Werte wurden festgelegt

CHF

Katasterwert (Schätzeinheit)	928'200.--
Belastungsgrenze ¹⁾ nach Bundesgesetz über das bürgerliche Bodenrecht BGGB	1'226'200.--

Schätzungsgrund: Revisions-schätzung Lw
Bemerkung: Einspracheberechtigt

Dienststelle Steuern | steuern.lu.ch

Beispiel Schätzungsanzeige «Bewertungsgrundlagen»

20

Bewertungsgrundlagen

Grundstück-Nr. [ID]

Art	Objektbezeichnung	BauJ./RE	GV-Nr./Pkt.	Fläche m ² /Zustand	Mietwert	Katasterwert
41	Wohnung Betriebsleiter/in	1923	[ID]		6'026	49'400
		10.70	88	mittel		
41	Leerwohnung *)	1923	[ID]		4'800	66'200
		5.40	73	schlecht		
43	Stall- & Einstellgebäude		[ID]		366	1'300
43	Hühnerhaus		[ID]		58	300
43	Remise mit Schweinestall		[ID]		3'945	43'100
43	Jauchesilo		[ID]		1'770	18'800
42	Schweinescheune mit Anbauten	2001	[ID]		34'365	372'900
43	Schnitzellager		[ID]		1'280	12'800
43	Scheune		[ID]		4'413	40'100
42	Jägerstall mit Remise	[ID]	[ID]		18'455	286'600
	Bestandesrecht Photovoltaikanlage *)				800	10'300
	*) kein Zuschlag Art. 73 BGGB					
40	Hofraum / unproduktiv			6'731		
51	Wald			668		100
45	Acker Wiese			56'359		26'300

Dienststelle Steuern | steuern.lu.ch

- Wichtig: Abgrenzung landwirtschaftliches **Gewerbe** oder landwirtschaftliches **Grundstück**
- «Prognosen sind äusserst schwierig, vor allem wenn sie die Zukunft betreffen»
- ... Tendenz → steigende Werte (v.a. beim vorhandenen Wohnraum)



Vielen Dank für
Ihre
Aufmerksamkeit