



---

**Dienststelle Steuern**

Buobenmatt 1, Postfach 3464  
6002 Luzern  
www.steuern.lu.ch

Luzern, 11. Dezember 2018

**LuVal - Vereinfachung Schatzungswesen  
Fragebogen zum Vernehmlassungsverfahren**

**Stellungnahme eingereicht von:**

Name: CVP Kanton Luzern  
Adresse: Stadthofstrasse 3, 6000 Luzern 6  
Ansprechpartner für Rückfragen: Rico De Bona  
Telefonnummer: 041 420 77 22  
E-Mail-Adresse: rico.debona@cvpluzern.ch

Wir danken für die Rücksendung des Fragebogens bis am **14. Dezember 2018** per E-Mail an:

[vernehmlassung.fd@lu.ch](mailto:vernehmlassung.fd@lu.ch)

Sämtliche Unterlagen zu LuVal inkl. Vernehmlassungsbotschaft finden Sie unter folgender Adresse:

[http://www.lu.ch/verwaltung/FD/fd\\_vernehmlassungen\\_stellungnahmen/fd\\_vernehmlassungen](http://www.lu.ch/verwaltung/FD/fd_vernehmlassungen_stellungnahmen/fd_vernehmlassungen)

### **1. Vereinfachung des Schatzungswesens**

(vgl. insbesondere Kap. 3 und 4)

Sind Sie mit der vorgeschlagenen Vereinfachung der Schätzungsmethode und der Schätzungsorganisation grundsätzlich einverstanden?

Ja             Nein

Begründung/Erläuterungen:

Die Vernehmlassungsbotschaft zeigt sehr deutlich auf, dass das derzeit aktuelle Schätzungsverfahren sehr aufwändig und arbeitsintensiv ist. Das aufgezeigte neue Verfahren bringt zweifellos grosse Vereinfachungen und somit auch markante Effizienzsteigerungen mit sich. Damit sind insbesondere auch entsprechende Kosteneinsparungen verbunden. Wir begrüßen diese Vereinfachung.

In der definitiven Botschaft erwarten wir Aussagen betr. personeller und finanzieller Konsequenzen in der kant. Steuerverwaltung. Gleichzeitig erwarten wir konkrete Aussagen zur Entwicklung der erwarteten Einsparungen versus der Entwicklung der Informatikkosten.

### **2. Schätzungszyklus**

(vgl. insbesondere Kap. 3.3.1 und 5.1 zu § 28 Abs. 3 und zu § 48c)

Sind Sie mit der Aufhebung der jährlichen Anpassung des Mietwerts, verbunden mit einer Überprüfung und allfälligen Anpassung des Katasterwerts und des Mietwerts alle fünf Jahre einverstanden?

Ja             Nein

Begründung/Erläuterungen:

Eine Überprüfung und allfällige Anpassung des Katasterwerts und des Mietwerts alle fünf Jahre erachten wir als vollkommen ausreichend. Allerdings dürfen in diesen fünf Jahren nur unbedeutende oder im Wesentlichen gleichmässige Entwicklungen oder Veränderungen auf dem Immobilienmarkt erfolgen. Sollten hier in nächster Zeit Turbulenzen auf dem Immobilienmarkt erfolgen, stösst das neue System rasch an Grenzen. Diesbezüglich sind noch weitere Überlegungen anzustellen.

### **3. Vereinheitlichung des Rechtsmittelverfahrens**

(vgl. Kap. insbesondere Kap. 4.6)

Sind Sie damit einverstanden, dass der Katasterwert neu wie der Mietwert im Steuerveranlagungsverfahren angefochten werden kann?

Ja             Nein

Begründung/Erläuterungen:

Dass künftig für beide Werte die gleiche Rechtsmittelinstanz zuständig ist, macht unseres Erachtens Sinn und ist bürgerfreundlicher (nur eine Anlaufstelle). Die beiden Werte stehen auch in einem direkten Zusammenhang. Dass die Schätzungsanzeige zur Information trotzdem noch zugestellt wird, erachten wir als richtig. Wir sind auch einverstanden, dass die Rechtsmittelfrist auf 30 Tage vereinheitlicht wird.

Störend ist für uns, dass das Rechtsmittelverfahren gegen die eigentliche Immobilien-Bewertung mit dem neuen System wegfällt.

Es ist grundsätzlich auf eine verständliche, praktikable Lösung zu achten.

Hier gibt es noch die Überlegung anzustellen, dass dadurch viele resp. viel mehr Einsprachen (als bisher) mit dem Erhalt der Steuereinschätzung erfolgen. Das könnte unter dem Strich bedeuten, dass sich der Abschluss der Steuern bei vielen einzelnen Schätzungen zu Beginn des neuen Verfahrens ausdehnt und in der Folge die Steuereinnahmen fehlen. Die Finanzlage des Kantons Luzern erlaubt diesbezüglich aber keine Lücken. Wir erwarten hier noch präzise Aussagen (insbesondere auch im Hinblick auf die zusätzlichen Mitwirkungspflichten der Steuerpflichtigen). Auch dies könnte sich schliesslich in eine finanziell andere Situation entwickeln.

#### **4. Aufhebung des Schätzungsgesetzes**

(vgl. Kap. 5.2)

Sind Sie mit der Aufhebung des Schätzungsgesetzes und der Integration der für die Immobilienbewertung unerlässlichen Bestimmungen ins Steuergesetz einverstanden?

Ja             Nein

Begründung/Erläuterungen:

Damit sind wir einverstanden. Die Beweggründe dazu können wir nachvollziehen. Die Integration ins Steuergesetz macht Sinn und dient der besseren Übersicht.

Wir verweisen aber auch auf unsere Ausführungen unter Ziffer 3.

#### **5. Bemerkungen**

Haben Sie weitere Bemerkungen?

##### **Steuerneutralität:**

Die Botschaft kann nicht abschliessend aufzeigen, ob mit dem neuen System die Steuerneutralität gewährleistet ist. In der definitiven Botschaft erwarten wir das Aufzeigen der Auswirkungen auf die einzelnen Gemeinden (insbesondere auch das Aufzeigen der grössten Objekt-Abweichungen). Wie oben erwähnt, hat der Kanton Luzern keinerlei finanzielle Reserven, um mögliche Steuer mindererträge aus dieser Gesetzesänderung aufzufangen. Diesbezüglich ist Ziffer 6.2.3 (Fazit) der Vernehmlassungsbotschaft (Seite 35) für uns zu wenig aussagekräftig. Wir erwarten in der definitiven Botschaft klare Fakten.

##### **Landwertzonen**

Klarheit muss bis zur Beratung in der Kommission und im Kantonsrat über die Landwertzonen und deren Einteilungen in den Gemeinden herrschen. Hier sind bei grösseren und grossen Abweichungen verträgliche Lösungen zu suchen.

##### **Mehr- / Mindereinnahmen für den Kanton**

Es dürfen aufgrund des neuen Schätzungsverfahrens in der Gesamtsumme weder steuerliche Mehreinnahmen noch Mindereinnahmen für den Kanton resultieren. Diesbezüglich genügt uns die Aussage in der Vernehmlassungsbotschaft unter Ziffer 6,2 (und speziell Fazit,

6.2.3: ..... grundsätzlich bestätigt) nicht. Der Kanton Luzern mag aus dieser Umstellung keine Mindererträge zu verkraften.

Dass es dabei gerade bei länger zurückliegenden Schätzungen zu entsprechenden Mehrerträgen für den Kanton resp. Mehrbelastung der Liegenschaftsbesitzer kommen kann, ist nachvollziehbar.

### **Garagen- und Parkplatzbewertung**

Zum Thema mit der Festlegung der Garagen- und Parkplatzbewertung: Die Festlegung über den ganzen Kanton hinweg mit 1'200 Franken Mietwert und 35'000 Franken Schätzungswert ist sehr verallgemeinert.

Ein Platz in der Stadt Luzern oder in einer Landgemeinde entspricht nicht dem gleichen Wert (z. B. geschätzte Mietwerte pro Monat Stadt Luzern Fr. 200.--und Zell Fr. 50.--).

Es ist uns klar, dass die Auswirkungen sehr gering sind. Allerdings ist die Pauschalisierung über den ganzen Kanton hinweg politisch inkorrekt. Wir regen daher an, für diese Werte ebenfalls eine Unterscheidung analog der Baulandpreise vorzunehmen.

### **Extremabweichungen aufgrund des neuen Schätzungsverfahrens**

Mehrfach hat man sich seitens der Dienststelle Steuern dahingehend geäußert, dass Extremabweichungen aufgrund des neuen Schätzungsverfahrens speziell geprüft werden und dass man auch das notwendige Augenmass halten will. Wir unterstützen dies sehr und erwarten, dass verhältnismässig und bürgerfreundlich gehandelt wird. Dies ist speziell bei betagten Personen oder auch Familien zu berücksichtigen.

### **Bürgernahe Umsetzung**

Der Systemwechsel ist den Steuerpflichtigen verständlich zu kommunizieren. Insbesondere in der Übergangsphase ist eine praktikable Lösung sicherzustellen.

## **CVP KANTON LUZERN**

Christian Ineichen, Präsident

Rico De Bona, Parteisekretär