KANTON
LUZERN

Rechenschaftsbericht des Regierungsrates an den Kantonsrat
15. September 2026
**B 119**

# Wirkungsbericht über die Vereinfachung des Schatzungswesens (Projekt LuVal)

*Entwurf Kantonsratsbeschluss über die Kenntnisnahme*

## Zusammenfassung

**Die Reform des Luzerner Schatzungswesens (LuVal) hat zu einer deutlichen Vereinfachung und Modernisierung der Grundstückbewertung geführt. Der angestrebte Erhalt des Steuersubstrats wurde erreicht. Während die Katasterwerte im Übergang zum neuen Recht moderat angestiegen sind, blieben die Mietwerte weitgehend stabil. Unterschiede zu den früheren Steuerwerten bestehen vor allem bei einzelnen Objekten; diese gleichen sich jedoch in der Gesamtbetrachtung aus. Insgesamt bestätigt sich die Tragfähigkeit der neuen Bewertungsmethodik.**

Der Wirkungsbericht untersucht die Auswirkungen der per 1. Januar 2022 eingeführten Reform des Schatzungswesens im Kanton Luzern. Deren Ziel war es, das bisherige System zu vereinfachen und transparenter zu gestalten und gleichzeitig das Steuersubstrat zu erhalten. Methodisch basiert die Analyse auf einem Vergleich von Bewertungen vor und nach der Reform. Mittels modellierter Steuerwerte soll möglichst nur der direkte Effekt des Systemwechsels untersucht werden. Die Lustat Statistik Luzern hat im Rahmen der konzeptionellen Begleitung empirisch gestützte Berechnungen vorgenommen und diese für den Wirkungsbericht aufbereitet.

Über alle untersuchten Objekte hinweg haben die Katasterwerte moderat (+4,9 %) und die Mietwerte geringfügig (+1,4 %) zugenommen. Auch bei Betrachtung der einzelnen Gebäudekategorien Einfamilienhäuser, Zwei- bis Dreifamilienhäuser und Stockwerkeigentum bestätigt sich dieses Bild weitgehend. Die Quote der Einsprachen gegen Schatzungen ist zudem deutlich gesunken, was auf eine höhere Transparenz und Akzeptanz des neuen Systems hindeutet. Die zwischenzeitlich beschlossene Abschaffung des Eigenmietwerts relativiert die Bedeutung der Mietwerte für die Einkommensbesteuerung. Dadurch verschiebt sich der Fokus des Schatzungswesens künftig grossmehrheitlich auf die Vermögensbesteuerung.

Die standardisierten und weitgehend automatisierten Bewertungsverfahren haben zudem zu erheblichen Effizienzgewinnen geführt. Dies zeigt sich unter anderem im deutlich reduzierten Personalbedarf und den seit 2022 erreichten jährlichen Kosteneinsparungen von 1,5 Millionen Franken. Das neue Verfahren ermöglicht es, die weiterhin benötigten Katasterwerte effizient und mit deutlich geringerem Aufwand zu ermitteln. Damit ist die mit dem Projekt LuVal eingeführte neue Methode bestens für die Schatzungen nach der Abschaffung der Eigenmietwertbesteuerung geeignet.

Insgesamt zeigt der Wirkungsbericht, dass die mit dem Projekt LuVal angestrebten Ziele – Vereinfachung, Effizienzsteigerung, Transparenz und Sicherung des Steuersubstrats – weitgehend erreicht wurden. Ein unmittelbarer Handlungsbedarf ergibt sich aus den vorliegenden Ergebnissen nicht.

## Inhalt


**1 Ausgangslage** **4**
1.1 Eckpunkte des Projekts LuVal 4
1.2 Gesetzlicher Auftrag 5
1.3 Ziele 5
1.4 Arbeitsstand Schatzungsprozess 6
**2 Datengrundlage** **6**
2.1 Verfügbare Daten 6
2.2 Datenbereinigung 7
2.3 Analysegruppen 10
**3 Methodisches Vorgehen** **12**
3.1 Wertveränderung im Zeitverlauf 12
3.2 Modellierte Steuerwerte 12
**4 Resultate** **14**
4.1 Alle Objekte 15
4.2 Einfamilienhäuser 16
4.3 Zwei- bis Dreifamilienhäuser 20
4.4 Stockwerkeigentum 23
4.5 Objekte mit manuellen Korrekturen 26
4.6 Umgang mit grösseren Wertveränderungen 27
**5 Weitere Analysen** **28**
5.1 Einsprachen 28
5.2 Effizienzsteigerung und Kosteneinsparungen 28
5.3 Exkurs: Erhalt des Steuersubstrats nach Einführung des Projekts LuVal 29
**6 Abschaffung Eigenmietwert** **29**
**7 Fazit** **30**
**8 Antrag** **31**
**Entwurf** **32**
**Beilagen** **33**

**Der Regierungsrat des Kantons Luzern an den Kantonsrat**

Sehr geehrte Frau Präsidentin
Sehr geehrte Damen und Herren

Wir unterbreiten Ihnen den Wirkungsbericht über die Vereinfachung des Schatzungswesens (Projekt LuVal).

# 1 Ausgangslage

## 1.1 Eckpunkte des Projekts LuVal

Mit der auf den 1. Januar 2022 in Kraft getretenen Reform des Schatzungswesens hat der Kanton Luzern eine grundlegende Neuausrichtung im Bereich der Grundstückbewertung vollzogen. Die im Rahmen des Projekts LuVal (Luzerner Bewertungssystem für Liegenschaften) erarbeiteten Massnahmen zielten darauf ab, das damalige komplexe Verfahren zu vereinfachen, die Verwaltungskosten deutlich zu reduzieren und gleichzeitig die steuerliche Neutralität sicherzustellen.

Die Reform reagierte auf langjährige politische Forderungen nach einer Vereinfachung des Schatzungswesens sowie auf den technischen Erneuerungsbedarf. Das frühere System beruhte auf einer Mischwertmethode, bei dem Real- und Ertragswert kombiniert wurden. Diese Methode war nicht nur aufwendig und ressourcenintensiv, sondern auch für die Eigentümerschaft häufig schwer nachvollziehbar. Hinzu kam, dass die eingesetzte Softwarelösung aus dem Jahr 2003 technisch überholt war und den aktuellen Anforderungen an Schnittstellen und Datenintegration nicht mehr entsprach. Unser Rat griff diese Ausgangslage im Rahmen der Organisationsentwicklung 2017 (OE17) auf und initiierte mit dem Projekt LuVal einen umfassenden Reformprozess.

Kern der Reform war die Einführung einer neuen Schatzungsmethode, die sich durch eine klare Trennung nach Objektarten auszeichnet. Anstelle der früheren Mischwertmethode erfolgt die Bewertung nun entweder nach dem Realwert – beispielsweise bei Einfamilienhäusern, Stockwerkeigentum oder industriell genutzten Liegenschaften – oder nach dem Ertragswert, etwa bei Mehrfamilien- und Geschäftshäusern. Grundlage der Berechnung bilden in erster Linie bereits vorhandene Daten wie der Gebäudeversicherungswert, der Landwert sowie die Altersentwertung. Aufwendige Augenscheine vor Ort sind nur noch in Ausnahmefällen notwendig. Der Mietwert wird als prozentualer Anteil des Katasterwerts festgelegt, womit die früher praktizierte jährliche Indexierung entfällt.

Eine weitere zentrale Neuerung betrifft den Bewertungszyklus. Während Neuschatzungen früher in einem Rhythmus von 15 Jahren erfolgten, sind die massgebenden Parameter – insbesondere Landwerte, Kapitalisierungszinssätze und Mietwertansätze – nun alle fünf Jahre zu überprüfen und allenfalls anzupassen (§ 48c StG). Allfällige Änderungsanträge für die der Bewertung zugrunde liegenden Parameter werden dem Regierungsrat zur Genehmigung vorgelegt. Damit werden die Bewertungen aktueller und marktgerechter ausgestaltet.

Auch in rechtlicher Hinsicht bringt das Projekt LuVal erhebliche Vereinfachungen. Das eigenständige Schatzungsgesetz wurde aufgehoben; die relevanten Bestimmungen sind neu direkt im Steuergesetz verankert. Gleichzeitig wurde das Rechtsmittelverfahren harmonisiert: Kataster- und

Mietwerte können nun im Rahmen der ordentlichen Steuerveranlagung angefochten werden, was die Verfahren einheitlicher, nachvollziehbarer und transparenter macht.

Das Projekt LuVal steht somit für einen grundlegenden Modernisierungsschritt im Luzerner Schatzungswesen. Es verbindet politische und technische Anforderungen zu einer gesamtheitlichen Lösung, die neben einer höheren Transparenz und Nachvollziehbarkeit für die Steuerpflichtigen auch eine effizientere Ausgestaltung der Prozesse ermöglicht. Im Rahmen des Konsolidierungsprogramms 2017 (KP17) wurde erwartet, dass die vom Projekt angestossene Vereinfachung jährliche Kosteneinsparungen von rund 1,5 Millionen Franken mit sich bringt.

## 1.2 Gesetzlicher Auftrag

Auf den Wunsch Ihres Rates hin wurde mit § 259e im Steuergesetz (StG) festgeschrieben, dass Ihrem Rat spätestens vier Jahre nach Inkrafttreten der Änderung des Steuergesetzes ein Wirkungsbericht zur Gesetzesanpassung zu unterbreiten sei. Der vorliegende Wirkungsbericht wurde auf Grundlage der Daten aus den ersten vier Jahren nach Inkrafttreten der neuen Gesetzgebung erstellt. Deshalb liegt der Bericht erst im fünften Jahr nach Einführung der Reform vor. Eine frühere Veröffentlichung hätte eine erheblich schmalere Datenbasis zur Folge gehabt und damit die statistische Aussagekraft des Berichts beeinträchtigt.

## 1.3 Ziele

Zentrales Ziel des vorliegenden Wirkungsberichts ist es zu überprüfen, ob das Steuersubstrat mit den 2022 eingeführten Anpassungen im Schatzungswesen erhalten geblieben ist. Damit soll sichergestellt werden, dass die mit der Reform angestossene Vereinfachung der Verfahren keine unbeabsichtigte Veränderung der steuerlichen Bewertungen bewirkt hat.

Bereits im Rahmen der politischen Entscheidfindung war der Erhalt des Steuersubstrats ein zentrales Anliegen. Unser Rat formulierte im Projektauftrag zu LuVal ausdrücklich die Vorgabe, dass die Revision steuerneutral umgesetzt werden müsse. Diese Zielsetzung bedeutet, dass die Gesamtheit der Kataster- und Mietwerte vor und nach der Einführung der neuen Schatzungsmethode im Wesentlichen gleichbleibend ausgestaltet ist und somit weder bei der Vermögens- noch bei der Einkommensbesteuerung systematische Verschiebungen auftreten dürfen.

Zur Absicherung dieser Zielsetzung wurde Ihrem Rat im Vorfeld der Gesetzesänderung ein Evaluationsbericht[1] zum Nachweis des Erhalts des Steuersubstrats vorgelegt (nachfolgend: Evaluationsbericht). Darin wurde die methodische Herleitung, die Durchführung und die Ergebnisse einer umfassenden Vergleichsrechnung zwischen alter und neuer Schatzungsmethode dokumentiert. Der Bericht zeigte auf, dass die neue Methode – trotz einzelner Abweichungen auf Objekt- oder Kategorienebene – insgesamt zu einer vergleichbaren steuerlichen Ergiebigkeit führt. Damit konnte die Steuerneutralität der Revision grundsätzlich methodisch bestätigt werden.

Der nun vorliegende Wirkungsbericht knüpft an diese Grundlage an. Er verfolgt das Ziel, die im Evaluationsbericht dargelegten Prognosen im Lichte der praktischen Umsetzung zu überprüfen. Konkret wird untersucht, ob das Steuersubstrat erhalten bleibt oder ob allenfalls Korrekturbedarf besteht. Damit dient der Bericht nicht nur der Rechenschaftslegung gegenüber Politik und Öffentlichkeit, sondern auch der Weiterentwicklung der Grundlagen für eine nachhaltige Steuerpraxis im Kanton Luzern.

[1] Anhang 4 in der Botschaft B158 über die Vereinfachung des Schatzungswesens (Projekt LuVal)

### 1.4 Arbeitsstand Schatzungsprozess

Seit dem Inkrafttreten der neuen Schatzungsmethode im Jahr 2022 erfolgt die Umsetzung schrittweise im Rahmen von Neubewertungen sowie bei bestimmten Ereignissen wie Eigentumswechseln oder baulichen Veränderungen. Der vorliegende Wirkungsbericht stützt sich auf den aktuellen Umsetzungsstand und berücksichtigt ausschliesslich Fälle, in denen die Kataster- und Mietwerte nach der neuen Methode definitiv festgesetzt wurden.

Im Kanton Luzern gibt es gegenwärtig rund 180'000 nichtlandwirtschaftliche Grundstücke (inkl. rund 55'000 Autoeinstellplätze). Bis zum 31. Dezember 2025, dem Stichtag für die Berücksichtigung in den Analysen des Wirkungsberichts, konnten davon zirka 119'000 Objekte nach der neuen Schatzungsmethode abschliessend beurteilt werden. Dies entspricht einem Anteil von rund 66 Prozent.

Der aktuelle Stand der abgeschlossenen Fälle erlaubt eine fundierte Beurteilung der Wirkungen der neuen Schatzungsmethode. Gleichzeitig ist festzuhalten, dass die Umsetzung noch nicht abgeschlossen ist und sich die Datenbasis mit fortschreitender Anwendung weiter verbreitern wird. Die Lustat begleitete die Auswertungen für den Wirkungsbericht konzeptionell und führte auf Basis der Daten der Dienststelle Steuern die in den Bericht eingebrachten Berechnungen durch.

## 2 Datengrundlage

### 2.1 Verfügbare Daten

Die Analyse beruht auf Objektdaten der Abteilung Immobilienbewertung der Dienststelle Steuern. Bei den berücksichtigten Objekten handelt es sich um Liegenschaften, definiert als Grundstücke inklusive der darauf befindlichen Bauten. In die Auswertung einbezogen wurden ausschliesslich Objekte, für welche sowohl eine Bewertung nach altem Recht als auch eine Bewertung nach Einführung des vereinfachten Schatzungswesens vorliegt.

Für jedes Objekt sind zwei Bewertungen erfasst: die letzte Bewertung vor der Revision sowie die erste Bewertung nach der Revision. Die beiden Schatzungen folgen zeitlich unmittelbar aufeinander, und zwischen ihnen liegt stets der Übergang vom alten zum neuen Recht. Dadurch ist sichergestellt, dass allfällige Unterschiede in den Kataster- und Mietwerten primär auf die geänderte Schatzungsmethode zurückzuführen sind und nicht auf marktbedingte Wertveränderungen über längere Zeiträume. Es werden ausschliesslich abgeschlossene Bewertungen berücksichtigt. Laufende Verfahren oder Fälle mit hängigen Rechtsmitteln sind nicht Bestandteil der Datengrundlage.

Für den vorliegenden Wirkungsbericht wird die Analyse bewusst auf die drei Gebäudekategorien Einfamilienhäuser, Zwei- bis Dreifamilienhäuser sowie Stockwerkeigentum beschränkt. Diese Kategorien machen, wenn man von den Autoeinstellplätzen absieht, den überwiegenden Anteil der bewerteten Objekte aus und weisen eine ausreichende Fallzahl sowie eine vergleichsweise hohe strukturelle Homogenität auf. Dadurch eignen sie sich für einen standardisierten und statistisch belastbaren Vergleich zwischen alter und neuer Schatzungsmethode.

Andere Gebäudekategorien, insbesondere Mehrfamilienhäuser, Geschäftsliegenschaften oder Spezialobjekte, werden im Rahmen dieses Wirkungsberichts nicht vertieft analysiert. Diese Kategorien sind entweder zahlenmässig zu gering vertreten oder aufgrund ihrer spezifischen Nutzungsarten, Ertragsstrukturen und objektspezifischen Besonderheiten zu heterogen, um einen einheitlichen und methodisch konsistenten Vergleich vornehmen zu können.

Der verwendete Datenabzug der Dienststelle Steuern beinhaltet insgesamt zirka 30'000 Objekte. Es bleibt anzumerken, dass die Auswertung auf Ebene der Stammgrundstücke vorgenommen wurde. Das bedeutet, dass in den Gebäudekategorien Stockwerkeigentum und Zwei- bis Dreifamilienhäuser mehrere Wohnungen auf ein Stammobjekt fallen. Beim Stockwerkeigentum fallen zum Beispiel über 45'000 Wohnungen (aktueller Gesamtbestand) auf nicht ganz 6000 Stammobjekte. Aus diesem Grund liegt die hier genannte Zahl deutlich unter der in Kapitel 1.4 erwähnten Zahl zum aktuellen Arbeitsstand. Von den rund 30'000 Objekten gehören knapp 19'000 Objekte den drei analysierten Kategorien Einfamilienhäuser, Zwei- bis Dreifamilienhäuser sowie Stockwerkeigentum an. Dies entspricht gut 60 Prozent aller Gebäude. Die anderen 40 Prozent verteilen sich auf rund 50 weitere Kategorien.
Um die Vergleichbarkeit der Bewertungen vor und nach Einführung des vereinfachten Schatzungswesens zu gewährleisten, mussten auf dem Datensatz wesentliche Datenbereinigungen vorgenommen werden. Dies führte zu einem Ausschluss von rund 8500 Objekten. Weitere Details und die einzelnen Ausschlussgründe sind in Kapitel 2.2 aufgelistet.

Somit stehen für die Analyse zum Nachweis des Erhalts des Steuersubstrats 10'213 Objekte zur Verfügung. Davon entfallen 6577 auf Einfamilienhäuser, 1522 auf Zwei- bis Dreifamilienhäuser und 2114 auf Stockwerkeigentum.

Eine Übersicht über die gesamten Objekte im Kanton Luzern und die für diesen Wirkungsbericht berücksichtigten zeigt die untenstehende Tabelle:

| | *Anzahl Objekte (auf 1000 gerundet)* |
|---|---|
| *Grundstücke* | |
| Grundstücke Total | 219'000 |
| Landwirtschaftliche Grundstücke (von Gesetzesanpassung nicht betroffen) | ./. 39'000 |
| bis Ende 2025 ohne neurechtliche Schatzung | ./. 61'000 |
| Grundstücke verfügbar für Datenanalyse | 119'000 |
| *Stammgrundstücke* | |
| Stammgrundstücke verfügbar für Datenanalyse | 30'000 |
| nicht in den drei analysierten Gebäudekategorien | ./. 11'000 |
| Stammgrundstücke vor Datenbereinigung | 19'000 |
| Ausschlüsse (siehe Kapitel 2.2) | ./. 9'000 |
| *Stammgrundstücke nach Datenbereinigung* | *10'000* |

*Abb. 1: Übersicht Objekte Kanton Luzern*

## 2.2 Datenbereinigung

Im Folgenden werden jene Sachverhalte beschrieben, welche die Vergleichbarkeit der Bewertungen vor und nach Einführung des vereinfachten Schatzungswesens wesentlich beeinträchtigen. Objekte, auf die mindestens einer dieser Sachverhalte zutrifft, wurden aus der Analyse ausgeschlossen. Vor der Datenbereinigung umfassen die Analysedaten 18'745 Objekte (Stammgrundstücke).

*Bauliche Veränderungen auf dem Grundstück*
Bauliche Veränderungen auf einem Grundstück sind ein wichtiger Grund für den Ausschluss eines Objekts aus der Analyse. In solchen Fällen ist die Veränderung des Kataster- oder Mietwerts nicht nur auf den Systemwechsel zurückzuführen, sondern auch auf wertverändernde bauliche Massnahmen. Dasselbe gilt für Veränderungen der Grundstücksfläche. Solche Fälle können als sogenannte Revisionsschatzungen verstanden werden, also Neubewertungen aufgrund wesentlicher Veränderungen der relevanten Eigenschaften eines Objekts. Zur Erkennung dieser Fälle wurden mehrere Kriterien kombiniert:

Erstens werden 3803 Objekte ausgeschlossen, bei denen «bauliche Veränderung» ausdrücklich als Grund für die Neubewertung angegeben ist. Diese Angabe ist jedoch nicht immer vollständig, da bei mehreren Auslösern nicht zwingend alle Gründe erfasst werden.

Zweitens werden 3694 Objekte als baulich verändert eingestuft, weil sich ihr Gebäudeversicherungswert zwischen der Bewertung vor und nach der Revision aufgrund baulicher Massnahmen verändert hat. Die Veränderung wird festgestellt, indem der Versicherungswert der Gebäude, die laut der Schatzung nach der Revision zum Objekt gehören, einmal zum Zeitpunkt der Bewertung vor der Revision (frühestens aber per Anfang 2019; frühere Versicherungswerte liegen nicht vor) und einmal zum Zeitpunkt der Bewertung nach der Revision ermittelt wird. Wenn die Wertveränderung auf eine neue Schatzung der Gebäudeversicherung mit Schatzungsgrund «Neubau», «Umbau» oder «Anbau» oder auf eine wertvermehrende Investition zurückzuführen ist, wird von einer baulichen Veränderung ausgegangen.

Drittens gelten 1153 Objekte als baulich verändert, weil ein Gebäude des Objekts ein Baujahr aufweist, das nach dem Jahr der altrechtlichen Bewertung liegt. Das bedeutet, dass das Gebäude bei der früheren Bewertung noch nicht existierte und somit keine vergleichbare Ausgangslage besteht.

Viertens werden 571 Objekte ausgeschlossen, weil in der altrechtlichen Bewertung kein Mietwert vorliegt. In der Praxis handelt es sich meist um unbebaute Grundstücke oder Abbruchobjekte.

Zusätzlich werden 296 Objekte ausgeschlossen, bei denen sich die Grundstücksfläche verändert hat (z. B. durch eine Mutation). Weitere 10 Objekte wurden von Expertinnen und Experten im Rahmen manueller Prüfungen als baulich verändert identifiziert und ebenfalls entfernt.

Insgesamt werden damit 5925 Objekte aufgrund baulicher Veränderungen oder Änderungen der Grundstücksfläche aus der Analyse ausgeschlossen. Dabei ist zu beachten, dass ein Objekt gleichzeitig mehrere der oben genannten Kriterien erfüllen kann. Von den ausgeschlossenen Objekten entfallen 3948 auf Einfamilienhäuser, 1360 auf Zwei- bis Dreifamilienhäuser und 617 auf Stockwerkeigentum.

Dass eine so grosse Anzahl Objekte vom Ausschluss betroffen ist, ist nachvollziehbar: Bauliche Veränderungen führen häufig zu Neubewertungen und treten zudem oft im Zusammenhang mit Eigentumswechseln auf. Dadurch wurden sie im Bewertungszyklus priorisiert behandelt und treten auch in grosser Masse auf.

*Weitere Ausschlussgründe*
Neben baulichen Veränderungen gibt es weitere Gründe, warum Objekte aus der Analyse ausgeschlossen werden. Davon betroffen sind insgesamt 2607 Objekte. Auch hier geht es vor allem darum, sicherzustellen, dass die Bewertungen vor und nach der Revision wirklich vergleichbar sind.

Der wichtigste Grund ist ein veränderter Gebäudeversicherungswert, der nicht auf bauliche Massnahmen zurückzuführen ist. Das betrifft 2235 Objekte. Solche Anpassungen entstehen zum Beispiel durch regelmässige Überprüfungen der Gebäudeversicherung, die auch ohne konkrete Investitionen stattfinden. Da die Kataster- und Mietwerte in der neuen Methode eng an die Versicherungswerte gekoppelt sind, würden die Wertanpassungen die Vergleichbarkeit der Bewertungen verfälschen. Deshalb werden diese Objekte ausgeschlossen. Die allgemeine und flächendeckende Erhöhung der Gebäudeversicherungswerte Ende 2022 um 12,9 Prozent wird beim Vergleich der Versicherungswerte herausgerechnet, sie zieht also keinen Ausschluss nach sich.

Zusätzlich werden 252 Objekte ausgeschlossen, bei denen mehr als 20 Jahre zwischen den beiden Bewertungen liegen. In solchen Fällen ist die Vergleichbarkeit besonders unsicher, oft auch wegen fehlerhafter oder unvollständiger Daten in der alten Fachapplikation.

Ein weiterer Grund ist ein Wechsel der Bewertungsmethode, was bei 16 Objekten der Fall ist. Vor der Revision wurden die meisten Objekte mit der Mischwertmethode bewertet, einige jedoch nach dem Ertragswert oder nach den Regeln des bäuerlichen Bodenrechts (Bundesgesetz über das bäuerliche Bodenrecht, BGBB; SR 211.412.11). Nach der Revision gilt für die untersuchten Objekte immer die neue Realwertmethode. Wechsel von einer Bewertung nach dem BGBB zu einer Bewertung nach dem Realwert haben immer andere Ursachen als die Einführung des vereinfachten Schatzungswesens, weshalb sie einen Ausschluss zur Folge haben. Wechsel vom Ertrags- zum Realwert hingegen wurden durch die Reform ausgelöst, weshalb die betreffenden Objekte Bestandteil der Analyse bleiben.

Zudem werden 17 Objekte ausgeschlossen, weil wichtige Angaben für die neue Bewertung fehlen, insbesondere der Zeitbauwert. Dabei handelt es sich meist um spezielle Fälle mit ungewöhnlichen Eigentumsverhältnissen.

Weitere 16 Objekte werden ausgeschlossen, weil in der neurechtlichen Bewertung kein Mietwert vorliegt. In den meisten dieser Fälle wurde die Objektart falsch erfasst (häufig müsste es «unbebautes Land» sein).

Auch sehr kleine Objekte werden entfernt: 183 Objekte mit einem Katasterwert von unter 250’000 Franken in der alt- oder neurechtlichen Bewertung werden ausgeschlossen, da sie meist keine typischen Wohnobjekte darstellen.

Schliesslich wurden 39 Objekte im Rahmen manueller Prüfungen durch Expertinnen und Experten der Immobilienbewertung der Dienststelle Steuern ausgeschlossen, weil die Vergleichbarkeit der Bewertungen vor und nach der Revision stark eingeschränkt ist, zum Beispiel aufgrund fehlerhaft in die neue Fachapplikation importierter Daten.

Wiederum kann ein Objekt gleichzeitig mehrere Ausschlusskriterien erfüllen. Von den insgesamt 2607 nun zusätzlich ausgeschlossenen Objekten entfallen 1752 auf Einfamilienhäuser, 408 auf Zwei- bis Dreifamilienhäuser und 447 auf Stockwerkeigentum.

Nach den aufgrund baulicher Veränderungen oder anderer Gründe vorgenommenen Ausschlüssen umfassen die Analysedaten noch 10'213 Objekte (vgl. Kapitel 2.1). Folgende Grafik zeigt die vollständige Entwicklung der Anzahl Objekte vor und nach der Datenbereinigung:

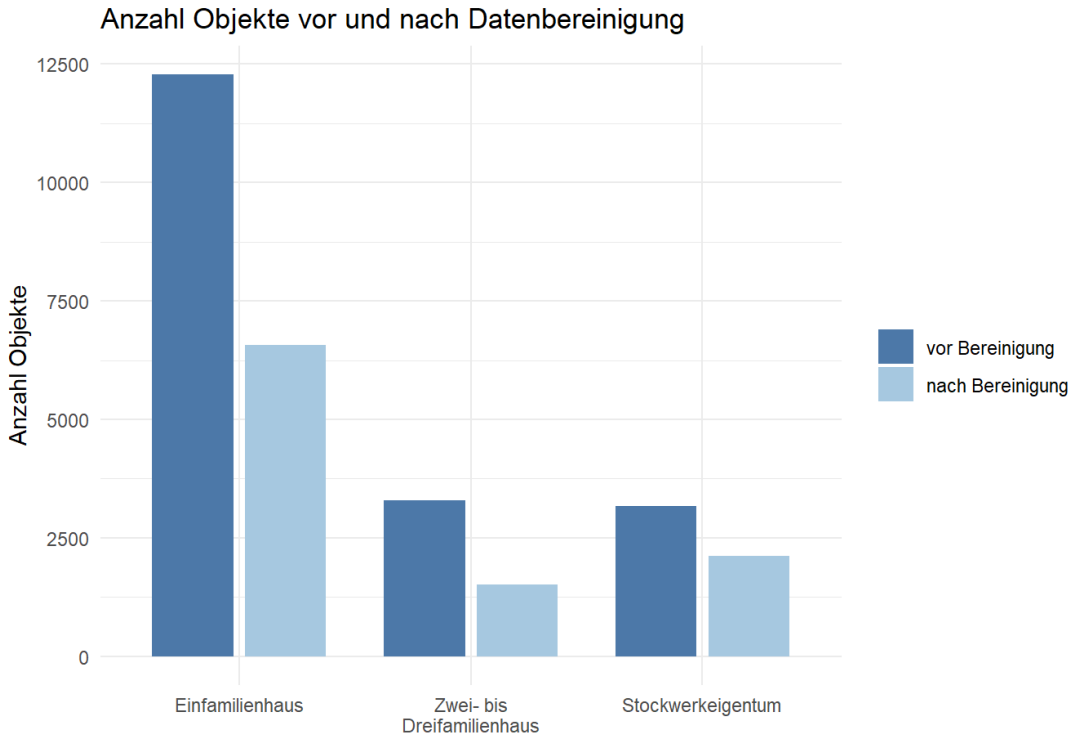


*Abb. 2: Anzahl Objekte (Stammgrundstücke) vor und nach Datenbereinigung*

## 2.3 Analysegruppen

### 2.3.1 Objekte mit/ohne manuelle Korrekturen

Die Objekte werden in zwei Gruppen unterteilt: Objekte ohne und Objekte mit manuellen Korrekturen.

Als Objekte ohne manuelle Korrekturen gelten jene Liegenschaften, bei denen sich sowohl der Katasterwert als auch der Mietwert nach der Revision vollständig aus den Standardvorgaben der neuen Schatzungsmethode herleiten lassen. Dies ist der Fall, wenn sich der Katasterwert aus der Summe von Landwert, Zeitbauwert und weiteren Vermögenswerten zusammensetzt und der Zeitbauwert den um die vorgeschriebene Altersentwertung reduzierten Gebäudeversicherungswerten entspricht. Zudem muss sich der Mietwert rechnerisch aus der Anwendung der geltenden Mietwertansätze auf den Katasterwert ergeben.
Als Objekte mit manuellen Korrekturen werden demgegenüber jene Fälle bezeichnet, bei denen sich der Katasterwert und/oder der Mietwert nach der Revision nicht vollständig aus den Standardvorgaben des vereinfachten Schatzungswesens ableiten lassen. In diesen Fällen wurde im Rahmen der Schatzung manuell in die Bewertung eingegriffen. Rund 18 Prozent der Objekte gehören dieser Gruppe an.

Die gesonderte Betrachtung der beiden Gruppen verfolgt zwei Ziele. Einerseits erlaubt sie eine gezielte Analyse der Konstellationen, die zu einer Abweichung von der standardisierten Bewertung führen und somit eine Spezialbehandlung erfordern. Andererseits ermöglicht sie, die Wirkung der Reform bei den Objekten ohne manuelle Korrekturen isoliert und frei von Sondereinflüssen zu beurteilen. Dadurch kann die Aussagekraft der Ergebnisse zur Steuerneutralität und zur Systematik der neuen Schatzungsmethode wesentlich erhöht werden. Die Resultate für die Objekte ohne manuelle Korrekturen werden in den Kapiteln 4.1 bis 4.4 dargestellt, die Resultate für die Objekte mit manuellen Korrekturen im Kapitel 4.5.

Mit dieser Unterteilung ergeben sich folgende Analysegruppen:

| | *Total* | *Einfamilienhäuser* | *Zwei- bis Dreifamilienhäuser* | *Stockwerkeigentum* |
|---|---|---|---|---|
| Ohne manuelle Korrekturen | 8'653 | 5'808 | 1'260 | 1'585 |
| Mit manuellen Korrekturen | 1'560 | 769 | 262 | 529 |

*Abb. 3: Anzahl selektierter Objekte (Stammgrundstücke) ohne/mit manuellen Korrekturen*

Der vergleichsweise hohe Anteil an Objekten mit manuellen Korrekturen beim Stockwerkeigentum relativiert sich insofern, als bereits eine einzige Stockwerkeinheit mit nicht herleitbarem Miet- oder Katasterwert dazu führt, dass das gesamte Objekt bzw. das Stammgrundstück entsprechend klassifiziert wird.

### 2.3.2 Objekte mit altrechtlicher Bewertung ab/vor 2014

Das für die Analyse des Erhalts des Steuersubstrats gewählte Vorgehen lässt sich auf Objekte mit einer weit zurückliegenden altrechtlichen Bewertung nur eingeschränkt anwenden (vgl. Kapitel 3.2.1). Es wird deshalb zusätzlich zwischen Objekten mit einer altrechtlichen Bewertung ab 2014 und vor 2014 unterschieden. Für die Objekte mit einer altrechtlichen Bewertung ab 2014 konnte der Analyseansatz vollständig umgesetzt werden, weshalb die Resultate eine hohe Aussagekraft aufweisen. Für die Objekte mit einer altrechtlichen Bewertung vor 2014 ist die Aussagekraft der Resultate begrenzt.

Die Gruppe der Objekte ohne manuelle Korrekturen, auf die sich die Analyse des Erhalts des Steuersubstrats stützt, gliedert sich somit in folgende zwei Untergruppen:

| *Jahr der altrechtlichen Bewertung* | *Total* | *Einfamilienhäuser* | *Zwei- bis Dreifamilienhäuser* | *Stockwerkeigentum* |
|---|---|---|---|---|
| ab 2014 | 3'835 | 2'507 | 548 | 780 |
| vor 2014 | 4'818 | 3'301 | 712 | 805 |

*Abb. 4: Anzahl selektierter Objekte (Stammgrundstücke) ohne manuelle Korrekturen nach Jahr der altrechtlichen Bewertung*

Die in der Tabelle ausgewiesenen Objekte mit einer Bewertung vor Revision ab 2014 werden in den Kapiteln 4.1 bis 4.4 sowohl gesamthaft als auch differenziert nach Gebäudekategorie ausgewertet. Im Vergleich zum Gesamtbestand des Schatzungswesens ist die Gebäudekategorie Stockwerkeigentum in der Stichprobe etwas übervertreten, während die Gebäudekategorie Einfamilienhaus leicht untervertreten ist. Die aggregierten Resultate in Kapitel 4.1 sind deshalb nicht vollständig repräsentativ für den Gesamtbestand. Dennoch dürften die Auswertungen ein plausibles Gesamtbild vermitteln.

Die Objekte mit einer altrechtlichen Bewertung vor 2014, deren Resultate eine geringe Aussagekraft besitzen, wurden ebenfalls analysiert. Dies erfolgte einerseits zur Verifizierung des verwendeten Analyseansatzes und andererseits zur Erkennung möglicher Tendenzen. Der Einfachheit halber werden in den Kapiteln zu den Resultaten einzig die Objekte mit hoher Aussagekraft dargestellt.

# 3 Methodisches Vorgehen

## 3.1 Wertveränderung im Zeitverlauf

Der Wert eines Objekts verändert sich im Laufe der Zeit – auch dann, wenn am Gebäude selbst nichts verändert wurde. Gründe dafür sind unter anderem die allgemeine Entwicklung der Immobilienpreise, Veränderungen am lokalen Markt oder die Alterung der Liegenschaft. Deshalb werden die Bewertungsgrundlagen regelmässig angepasst. Dies führt dazu, dass ein Objekt zu unterschiedlichen Zeitpunkten unterschiedliche Werte aufweisen kann, obwohl es unverändert ist.

Um den Einfluss der Einführung des vereinfachten Schatzungswesens auf die Steuerwerte (Kataster- und Mietwerte) genau zu messen, müsste man ein Objekt zum gleichen Zeitpunkt zweimal bewerten: einmal nach altem Recht und einmal nach neuem Recht. So wurde auch im Evaluationsbericht von 2019 vorgegangen. Damals wurden Objekte mit einer noch nicht weit zurückliegenden Bewertung nach altem Recht (ab 2014) ausgewählt und erneut mit neuer Rechtslage bewertet.

In der vorliegenden Analyse werden Bewertungen aus unterschiedlichen Zeitpunkten verglichen. Dadurch entsteht das Problem, dass beobachtete Unterschiede nicht nur durch die Reform, sondern auch durch zeitliche Effekte verursacht sein können.

Um dieses Problem zu lösen, wird ein sogenannter modellierter Steuerwert verwendet. Dabei wird berechnet, welchen Steuerwert ein Objekt gehabt hätte, wenn es bereits im früheren Bewertungszeitpunkt nach neuem Recht bewertet worden wäre. So können die alt- und neurechtlichen Werte zum gleichen Zeitpunkt verglichen werden, und der Unterschied zeigt möglichst genau den Effekt des Systemwechsels.

## 3.2 Modellierte Steuerwerte

### 3.2.1 Grundzüge des Ansatzes

Im Zentrum des Ansatzes steht die Berechnung eines modellierten Steuerwerts nach neuem Recht für den Zeitpunkt der altrechtlichen Bewertung. Ziel ist es, den Effekt der Systemumstellung möglichst isoliert zu messen.

Für Objekte mit einer altrechtlichen Bewertung ab 2018 ist dieser Ansatz gut umsetzbar. Der Grund dafür ist, dass das vereinfachte Schatzungswesen in diesem Jahr ausgearbeitet wurde und somit alle relevanten Bewertungsgrundlagen ab dann vorhanden sind. Zudem lassen sich die notwendigen, objektspezifischen Informationen (z. B. Baujahr oder Gebäudeversicherungswert) für diesen Zeitraum ausreichend zuverlässig rekonstruieren.

Deutlich anspruchsvoller ist die Situation bei Objekten mit einer älteren Bewertung. Eine zentrale Schwierigkeit betrifft die Landwerte. Diese basieren im LuVal-System auf dem Stand von 2018. Für frühere Zeitpunkte liegen keine vergleichbaren Landwerte in der benötigten Granularität vor. Für die Modellierung von Steuerwerten nach neuem Recht vor 2018 muss daher auf die Landwerte von 2018 zurückgegriffen werden. Da die Landpreise über längere Zeiträume steigen, werden die modellierten Steuerwerte in solchen Fällen tendenziell überschätzt. Ein Teil der beobachteten Wertdifferenz wäre deshalb nicht auf die Reform zurückzuführen, sondern auf die zwischenzeitliche Entwicklung der Landpreise.
Zwar werden Landwerte im neuen System bewusst über mehrere Jahre konstant gehalten (typischerweise fünf Jahre), was eine gewisse zeitliche Unschärfe grundsätzlich systemimmanent macht. Dieses Argument ist jedoch nur tragfähig, wenn der betrachtete Bewertungszeitpunkt nicht zu weit

von 2018 entfernt liegt. Mit zunehmendem zeitlichem Abstand nimmt die Aussagekraft der Modellierung entsprechend ab.

Eine weitere Herausforderung ergibt sich bei den Gebäudeversicherungswerten. Diese standen für die Auswertung erst ab 2019 flächendeckend zur Verfügung. Für frühere Jahre fehlen somit wichtige Informationen, insbesondere zur Identifikation von baulichen Veränderungen. Dadurch steigt das Risiko, dass Wertunterschiede fälschlicherweise dem Systemwechsel zugeschrieben werden, obwohl sie tatsächlich auf nicht erfasste Veränderungen am Objekt zurückgehen. Zusätzlich wurden die Gebäudeversicherungswerte in den Jahren 2008 und 2012 pauschal erhöht. Eine Rückrechnung ist zwar möglich, aber mit Unsicherheiten verbunden.

Aufgrund dieser Einschränkungen wird in der Analyse bewusst darauf verzichtet, Steuerwerte für weit zurückliegende Jahre zu modellieren. Stattdessen erfolgt die Modellierung frühestens für das Jahr 2014. Entsprechend ist der Vergleich zwischen dem ursprünglichen Steuerwert nach altem Recht und dem modellierten Steuerwert nach neuem Recht nur für Objekte mit einer altrechtlichen Bewertung ab 2014 aussagekräftig. Die im Kapitel 4 ausgewiesenen Resultate basieren daher auf diesen Objekten (siehe Kapitel 2.3.2). Dieses Vorgehen entspricht auch dem Evaluationsbericht von 2019, in dem ebenfalls nur Bewertungen ab 2014 berücksichtigt wurden.

Der skizzierte Analyseansatz lässt sich zusätzlich nur auf Objekte anwenden, bei denen der Kataster- und der Mietwert nach Revision hergeleitet werden können (vgl. Kapitel 2.3.1, Objekte ohne manuelle Korrekturen). Bei den übrigen Objekten ist die Modellierung der Steuerwerte nach neuem Recht für das Bewertungsjahr vor Revision in aller Regel nicht möglich. Dies erklärt sich damit, dass man ohne herleitbaren Kataster- und/oder Mietwert nicht berechnen kann, wie diese Werte in einem anderen Bewertungsjahr ausgesehen hätten. Die Objekte ohne herleitbaren Kataster- und/oder Mietwert werden in Kapitel 4.5 analysiert.

### 3.2.2 Modellierung der Steuerwerte

Seit der Einführung des vereinfachten Schatzungswesens basiert der Katasterwert auf dem sogenannten Realwert. Dieser setzt sich aus drei Hauptkomponenten zusammen:

- Landwert,
- Zeitbauwert der Gebäude,
- allfällige weitere Vermögenswerte (z. B. Photovoltaikanlagen).

Der Zeitbauwert ergibt sich aus dem Gebäudeversicherungswert abzüglich einer altersabhängigen Entwertung. Diese beträgt 1 Prozent pro Altersjahr des Gebäudes und ist auf maximal 30 Prozent begrenzt. Bei Einfamilienhäusern sowie Zwei- bis Dreifamilienhäusern entspricht der Katasterwert direkt dem Realwert. Beim Stockwerkeigentum hingegen wird nur der Anteil der jeweiligen Einheit am Realwert der gesamten Liegenschaft berücksichtigt (Wertquotenanteil). Der Mietwert wird anschliessend aus dem Katasterwert abgeleitet. Dazu werden degressiv ausgestaltete Prozentsätze (Mietwertansätze) angewendet, die je nach Höhe des Katasterwerts variieren.

Für die Modellierung eines Steuerwerts nach neuem Recht für den früheren Bewertungszeitpunkt müssen alle genannten Komponenten auf den damaligen Stand zurückgeführt werden:

*Landwert*
Die Landwerte wurden im Jahr 2018 festgelegt und seit der Einführung des vereinfachten Schatzungswesens unverändert beibehalten. Daher kann für die Modellierung direkt auf die in der aktuellen Bewertung verwendeten Landwerte zurückgegriffen werden. Diese gelten systembedingt auch rückwirkend als Referenzgrösse.

*Gebäudeversicherungswert*
Da in den Analysedaten, soweit abgrenzbar, keine Objekte mit baulichen Veränderungen zwischen der Bewertung vor und nach der Revision enthalten sind, weisen die Gebäudeversicherungswerte grundsätzlich eine hohe zeitliche Konstanz auf. Eine wesentliche Ausnahme bildet jedoch die flächendeckende Erhöhung der Gebäudeversicherungswerte um 12,9 Prozent durch die Gebäudeversicherung Luzern Ende 2022 infolge der starken Baukostenteuerung. Um Verzerrungen zu vermeiden, wird dieser Effekt in der Analyse gezielt neutralisiert. Bei der Modellierung der Katasterwerte nach neuem Recht werden die Gebäudeversicherungswerte rechnerisch auf das frühere Niveau zurückgeführt. Dadurch entsprechen die modellierten Werte jenen Katasterwerten, die sich ohne die pauschale Anpassung ergeben hätten. Auf diese Weise wird sichergestellt, dass die Analyseergebnisse nicht durch den einmaligen Anstieg der Versicherungswerte im Jahr 2022 beeinflusst werden, sondern ausschliesslich den Effekt der Systemumstellung widerspiegeln.

*Entwertung*
Die Entwertung hängt direkt vom Alter des Gebäudes im jeweiligen Bewertungsjahr ab. Bei jüngeren Gebäuden (unter 30 Jahren) steigt die Entwertung mit jedem Jahr, was zu tieferen Katasterwerten führt. Wird dieser Effekt nicht berücksichtigt, würden die Unterschiede zwischen altem und neuem Recht systematisch unterschätzt. Deshalb wird für die Modellierung jeweils die Entwertung verwendet, die zum Zeitpunkt der altrechtlichen Bewertung gegolten hätte.

*Weitere Vermögenswerte*
Diese umfassen insbesondere Photovoltaikanlagen. In der Stichprobe befinden sich nur wenige Objekte mit weiteren Vermögenswerten (unter anderem, weil Objekte mit baulichen Veränderungen ausgeschlossen wurden). Falls solche Werte vorhanden sind, werden sie in der Modellierung unverändert übernommen.

*Mietwertansätze*
Die Mietwertansätze wurden ursprünglich 2018 festgelegt und bei Einführung des vereinfachten Schatzungswesens übernommen. Nach der Erhöhung der Gebäudeversicherungswerte im Jahr 2022 mussten sie nach unten korrigiert werden. Für die Modellierung wird jedoch bewusst auf die ursprünglichen Ansätze zurückgegriffen, da diese besser zum modellierten Katasterwert früherer Jahre passen.

Zur Veranschaulichung der Modellierung der Steuerwerte ist in Anhang 2 ein Berechnungsbeispiel dargestellt.

Insgesamt ermöglicht dieses Vorgehen eine konsistente und realitätsnahe Schätzung der Steuerwerte nach neuem Recht für frühere Zeitpunkte. Dadurch kann der Effekt der Einführung der neuen Schatzungsmethode weitgehend isoliert und nachvollziehbar analysiert werden.

# 4 Resultate

Im Kontext des Schatzungswesens besteht das Steuersubstrat aus der Summe aller Katasterwerte (als Basis für die Vermögenssteuer) beziehungsweise aus der Summe aller Mietwerte (als Basis für die Einkommenssteuer). Die Analyse widmet sich diesen beiden Bereichen. Verglichen werden die Ergebnisse zwischen vorher und nachher zudem mit denen aus dem Evaluationsbericht von 2019.

Zu Beginn werden die Ergebnisse über sämtliche untersuchten Objekte aggregiert dargestellt, um einen Überblick über die Auswirkungen der neuen Schatzungsmethode zu erhalten. In einem zweiten Schritt erfolgt eine nach Einfamilienhäusern, Zwei- bis Dreifamilienhäusern und Stockwerkeigentum differenzierte Betrachtung, um strukturelle Unterschiede und objektartspezifische Effekte sichtbar zu machen.

## 4.1 Alle Objekte

### 4.1.1 Katasterwerte

Über alle für die Analyse ausgewählten Objekte (vgl. Kapitel 2.3.2) hinweg zeigt sich ein moderater Anstieg der Katasterwerte infolge der neuen Schatzungsmethode. Die Summe der Katasterwerte nimmt um 4,9 Prozent zu, was die im Evaluationsbericht von 2019 festgestellte Tendenz ungefähr bestätigt. Dort wurde für die Gesamtheit der untersuchten Objekte eine Zunahme der Katasterwerte von 2,3 Prozent ermittelt. Da in die Analyse auch Mehrfamilien- und Geschäftshäuser einbezogen wurden, ist die Vergleichbarkeit mit den vorliegenden Resultaten jedoch eingeschränkt.

Auch die Streuung der Katasterwertveränderungen widerspiegelt ungefähr die Resultate des Evaluationsberichts. Bei 57,4 Prozent der Objekte liegt die Veränderung zwischen −10 Prozent und +10 Prozent. 31,3 Prozent der Objekte weisen eine Zunahme des Katasterwerts von über 10 Prozent aus und 11,3 Prozent eine Abnahme von mindestens 10 Prozent.

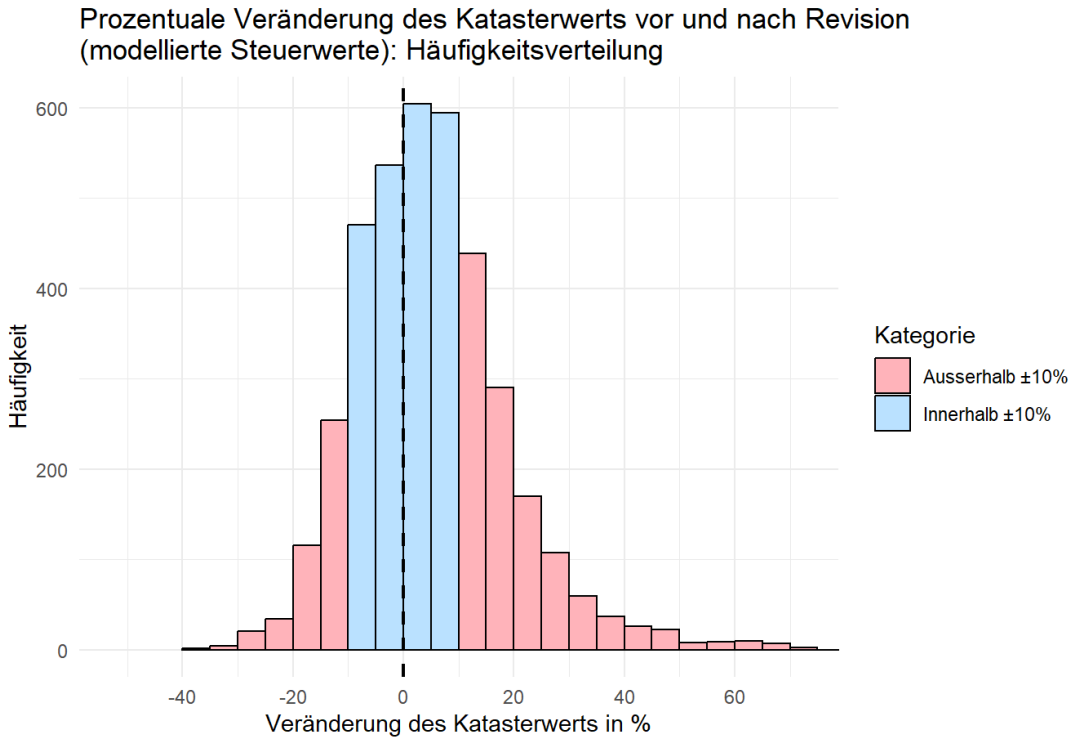


*Abb. 5: Verteilung der Katasterwertveränderung über alle Objekte*

### 4.1.2 Mietwerte

Die Summe der Mietwerte hat sich über alle Objekte hinweg im Zuge der Einführung der neuen Schatzungsmethode nur wenig verändert. Es resultiert eine geringfügige Zunahme von 1,4 Prozent. Im Evaluationsbericht war eine geringfügige Abnahme ermittelt worden (−1,7 %).

Auch die Streuung ist ähnlich wie im Bericht von 2019: 47,3 Prozent der Objekte weisen eine Mietwertveränderung innerhalb von ±10 Prozent auf. 25 Prozent der Objekte weisen eine Zunahme des Mietwerts von über 10 Prozent aus und 27,7 Prozent eine Abnahme von mindestens 10 Prozent.

Auf aggregierter Ebene gleichen sich die gegenläufigen Abweichungen weitgehend aus. Die Resultate bestätigen somit, dass die neue Schatzungsmethode im Bereich der Mietwerte keine systematische Verschiebung des Steuersubstrats bewirkt, sondern primär zu einer Umverteilung innerhalb des Bestands führt.

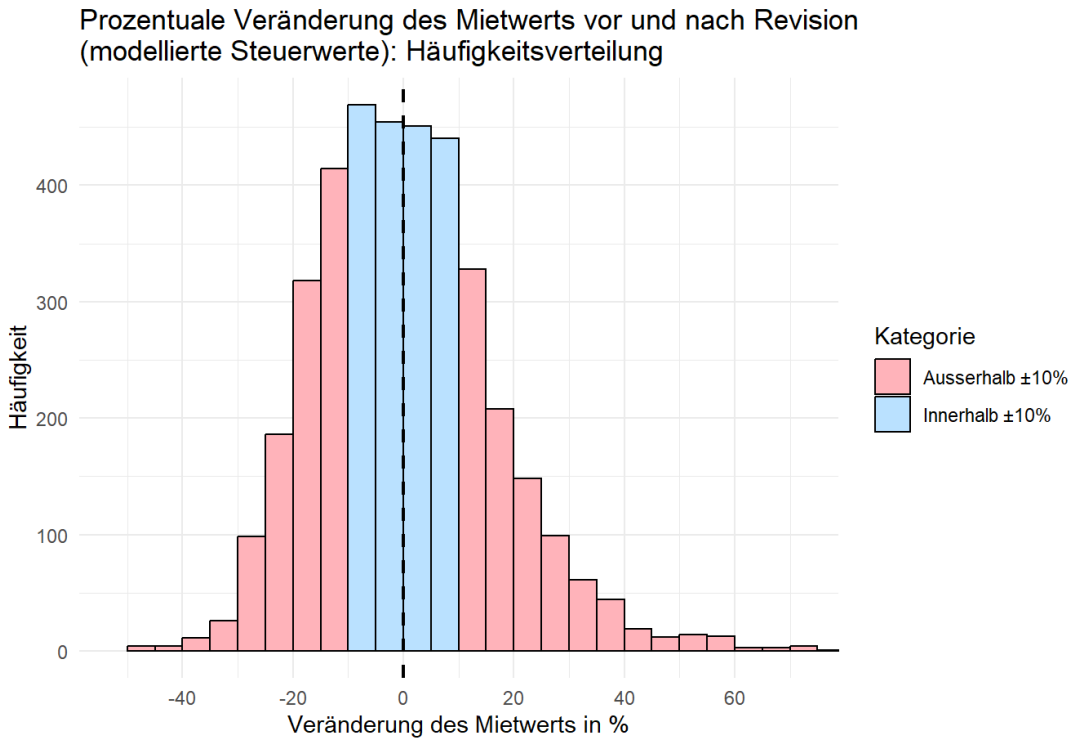


*Abb. 6: Verteilung der Mietwertveränderung über alle Objekte*

## 4.2 Einfamilienhäuser

### 4.2.1 Katasterwerte

Im Evaluationsbericht von 2019 wurde für die Summe der Katasterwerte der Ein- bis Dreifamilienhäuser eine Abweichung von +5,2 Prozent gegenüber den nach altem Recht festgesetzten Werten festgestellt. Die Ergebnisse der vorliegenden Analyse der Einfamilienhäuser bestätigen, dass im Übergang zum neuen Recht insgesamt ein Anstieg der Katasterwerte stattgefunden hat. Mit 3,2 Prozent fällt dieser jedoch leicht geringer aus.

Im Evaluationsbericht wurde zudem die Streuung der prozentualen Veränderungen der Katasterwerte untersucht. Dabei zeigte sich, dass bei 32,4 Prozent der damals betrachteten Objekte die neue Schatzungsmethode zu einem um mehr als 10 Prozent höheren Katasterwert führte, während bei 11,9 Prozent der Objekte ein Rückgang von mindestens 10 Prozent festgestellt wurde.

Analoge Auswertungen für die im vorliegenden Wirkungsbericht untersuchten Objekte ergeben folgendes Bild: In 25 Prozent der Fälle erhöhte sich der Katasterwert um mehr als 10 Prozent, während in 13,2 Prozent der Fälle ein Rückgang von mindestens 10 Prozent zu verzeichnen ist. Abbildung 7 zeigt diese Häufigkeitsverteilung.

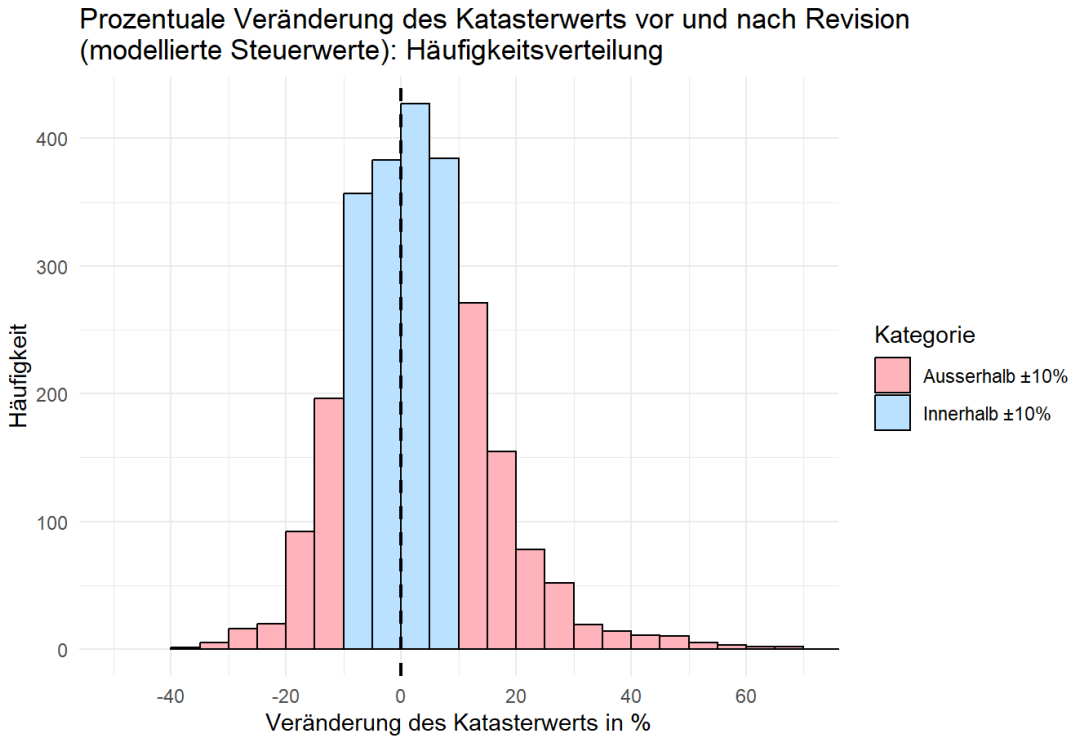


*Abb. 7: Verteilung der Katasterwertveränderung von Einfamilienhäusern*

Die vorliegenden Resultate entsprechen weitgehend den Erkenntnissen aus dem Evaluationsbericht.

Im Evaluationsbericht wurde die Erwartung formuliert, dass bei zahlreichen Objekten mit grösserer Abweichung gegenüber der bisherigen Bewertung manuelle Korrekturen an der neurechtlichen Schatzung vorgenommen würden. Dadurch sollten deutliche Veränderungen des Katasterwerts nach der Einführung der neuen Schatzungsmethode seltener auftreten als noch in der Simulationsphase des neuen Systems. Diese Erwartung hat sich nach den vorliegenden Ergebnissen nur teilweise bestätigt. Bei den hier untersuchten Objekten wurden keine manuellen Eingriffe vorgenommen. Dennoch weicht der Katasterwert in 38,1 Prozent der Fälle um mehr als ±10 Prozent vom bisherigen Wert ab. Zwar liegt dieser Wert unter dem im Jahr 2019 ermittelten Resultat (44,3 %), trotzdem bleiben Objekte mit deutlich veränderten Katasterwerten ein gut erkennbares Phänomen.

Nach Einschätzung von Schatzungsexpertinnen und -experten der Dienststelle Steuern kommt den Landwerten bei diesen stärkeren Abweichungen eine zentrale Bedeutung zu – nicht nur bei den Einfamilienhäusern, sondern auch bei den übrigen Gebäudekategorien. Die im LuVal-System verwendeten, von der Wüest Partner AG bereitgestellten Landwerte können sich in Einzelfällen oder auch in bestimmten Gebieten erheblich von den früheren Ansätzen unterscheiden. Da die Landwerte in der Regel nicht manuell angepasst werden, weisen sie teilweise deutliche Veränderungen auf, was in der Folge zu entsprechenden Veränderungen der Katasterwerte führt.

Weitere grössere Wertveränderungen können bei atypischen Objekten auftreten, insbesondere bei kleinen Einfamilienhäusern oder Liegenschaften im gehobenen Segment. Bei kleinen Einfamilienhäusern kann bereits eine geringe absolute Veränderung des Katasterwerts zu einer verhältnismässig hohen prozentualen Abweichung führen. Liegenschaften im gehobenen Segment weisen teilweise besondere Eigenschaften auf, die durch die pauschalisierte Bewertungsmethodik des neuen Systems nicht immer vollständig abgebildet werden können. Schliesslich ist darauf hinzuweisen, dass sich trotz umfassender Datenbereinigungen weiterhin einzelne Objekte in den Auswertungs-

daten befinden können, bei denen die festgestellte Wertveränderung nicht auf den Systemwechsel, sondern auf andere Ursachen zurückzuführen ist.

Eine weiterführende Analyse deutet darauf hin, dass neben den beschriebenen Faktoren auch das Gebäudealter beeinflusst, wie sich der Katasterwert im Übergang vom alten zum neuen Recht entwickelt. Abbildung 8[2] zeigt die Veränderung des Katasterwerts gegliedert nach dem Gebäudealter zum Zeitpunkt der altrechtlichen Bewertung. Der Strich innerhalb der Box markiert den Median, die Box umfasst den Bereich vom ersten bis zum dritten Quartil, und die Antennen reichen vom 10. bis zum 90. Perzentil. Damit liegen 50 Prozent aller Objekte innerhalb der Box und 80 Prozent innerhalb der Spannweite der Antennen.

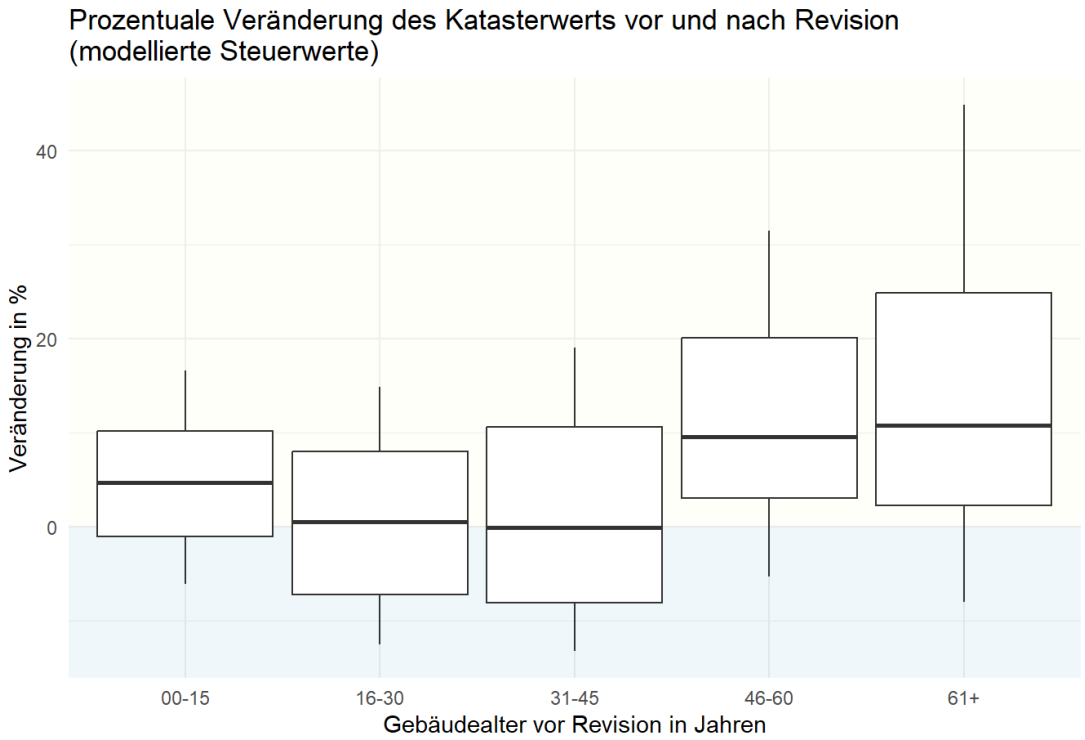


*Abb. 8: Katasterwertveränderung von Einfamilienhäusern nach Gebäudealter*

Es zeigen sich deutliche Muster. Insbesondere bei älteren Gebäuden ist ein markanter Anstieg des Katasterwerts festzustellen. Ein möglicher Erklärungsansatz liegt darin, dass Gebäude im LuVal-System nach Erreichen eines Gebäudealters von 30 Jahren nicht weiter entwertet werden. Ab diesem Zeitpunkt wird einheitlich eine Entwertung von 30 Prozent des Gebäudeversicherungswerts angewendet. Unter dem früheren Recht bestand keine entsprechende Plafonierung.

### 4.2.2 Mietwerte

Im Evaluationsbericht wurde für die Summe der Mietwerte der Ein- bis Dreifamilienhäuser eine Abweichung von –2,0 Prozent festgestellt. Die Ergebnisse der vorliegenden Analyse für die Einfamilienhäuser bestätigen, dass sich die Mietwerte im Übergang zum neuen Recht in der Summe nur wenig verändert haben. Mit –1,3 Prozent fällt das Resultat sehr ähnlich aus.

Zudem wurde im Evaluationsbericht die Streuung der prozentualen Veränderungen der Mietwerte analysiert. Dabei zeigte sich, dass bei 23,2 Prozent der betrachteten Objekte die neue Schatzungsmethode zu einem Anstieg des Mietwerts von mehr als 10 Prozent führte, während bei 27 Prozent der Objekte ein Rückgang von mindestens 10 Prozent zu verzeichnen war.

[2] Technische Erläuterung der Grafik wie in Abbildung 8 siehe Anhang 3

Analoge Auswertungen für die im vorliegenden Wirkungsbericht untersuchten Objekte ergeben ein fast identisches Bild. In 23 Prozent der Fälle erhöhte sich der Mietwert um mehr als 10 Prozent, während in 29,3 Prozent der Fälle ein Rückgang von mindestens 10 Prozent festgestellt wurde.

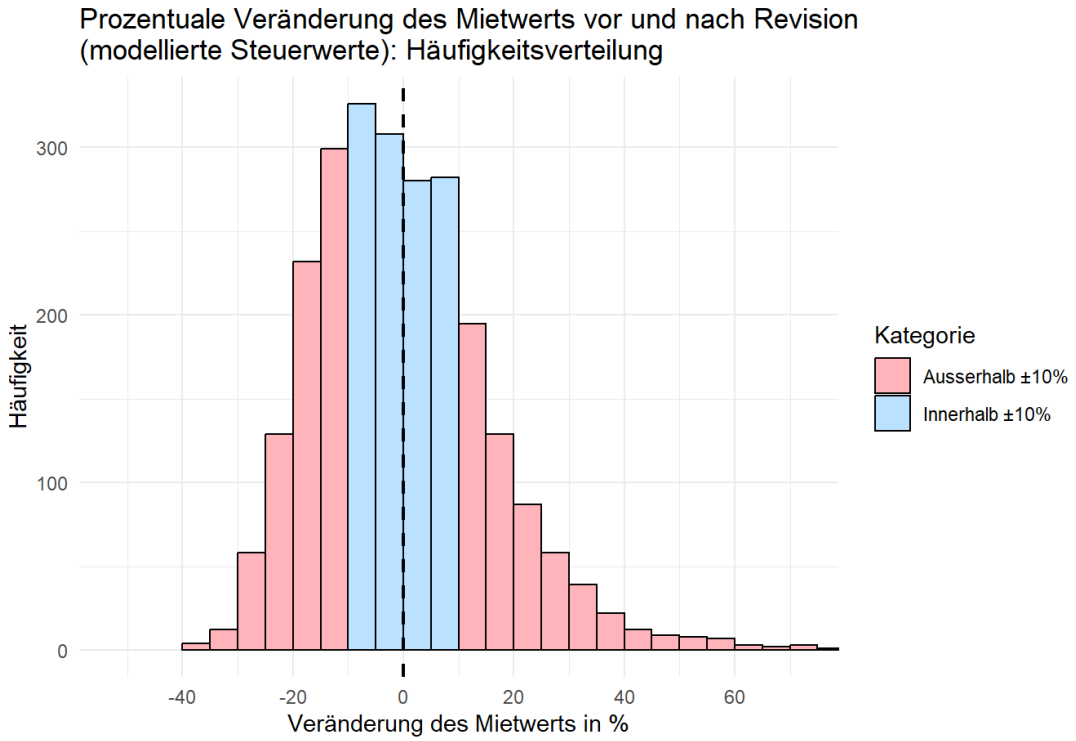


*Abb. 9: Verteilung der Mietwertveränderung von Einfamilienhäusern*

Die neuen Resultate weisen insgesamt eine hohe Übereinstimmung mit den Ergebnissen aus dem Jahr 2019 auf.

Da der Mietwert im LuVal-System direkt an den Katasterwert gekoppelt ist, können erhebliche Veränderungen des Katasterwerts auch zu deutlichen Veränderungen des Mietwerts führen. Die in Kapitel 4.2.1 dargestellten möglichen Ursachen für stark abweichende Katasterwerte lassen sich daher grundsätzlich auch auf die Mietwerte übertragen.

Schatzungsexpertinnen und -experten der Dienststelle Steuern weisen zudem darauf hin, dass die schematische Ableitung der Mietwerte aus den Katasterwerten auch über diese Faktoren hinaus zu markanten Veränderungen führen kann. Dies betrifft insbesondere Fälle, in denen vor der Revision ein tiefer Katasterwert mit einem hohen Mietwert kombiniert war. Da der Mietwert nach altrechtlicher Methodik unter Berücksichtigung der Wohnfläche sowie verschiedener qualitativer Kriterien wie Wohnlage, Besonnung oder Qualität des Innenausbaus individuell ermittelt wurde, konnten solche Konstellationen entstehen. Im vereinfachten neuen Schatzungswesen führt hingegen ein tiefer Katasterwert grundsätzlich zu einem tiefen Mietwert. In den beschriebenen Fällen fallen die Mietwerte deshalb teilweise deutlich tiefer aus als bisher. Ebenso sind umgekehrte Konstellationen möglich, bei denen in der früheren Bewertung ein hoher Katasterwert mit einem tiefen Mietwert verbunden war, was unter dem neuen System zu entsprechend höheren Mietwerten führen kann. Darüber hinaus zeigen sich bei den Mietwerten dieselben gebäudealtersabhängigen Muster wie bei den Katasterwerten. Die Unterschiede zwischen den einzelnen Alterskategorien hinsichtlich der Wertveränderungen fallen sogar noch ausgeprägter aus.

## 4.3 Zwei- bis Dreifamilienhäuser

### 4.3.1 Katasterwerte

Bei den Zwei- bis Dreifamilienhäusern, die im Evaluationsbericht gemeinsam mit den Einfamilienhäusern ausgewiesen wurden, weichen die Katasterwerte stärker von den nach altem Recht festgesetzten Werten ab als bei den Einfamilienhäusern. Gemäss den vorliegenden Auswertungen erhöhte sich die Summe der Katasterwerte im Übergang zum neuen Recht um 11,9 Prozent.

Der Anstieg spiegelt sich auch in der Verteilung der Katasterwertveränderungen. In 47,6 Prozent der Fälle erhöhte sich der Katasterwert um mehr als 10 Prozent, während in 7,8 Prozent der Fälle ein Rückgang von mindestens 10 Prozent festgestellt wurde.

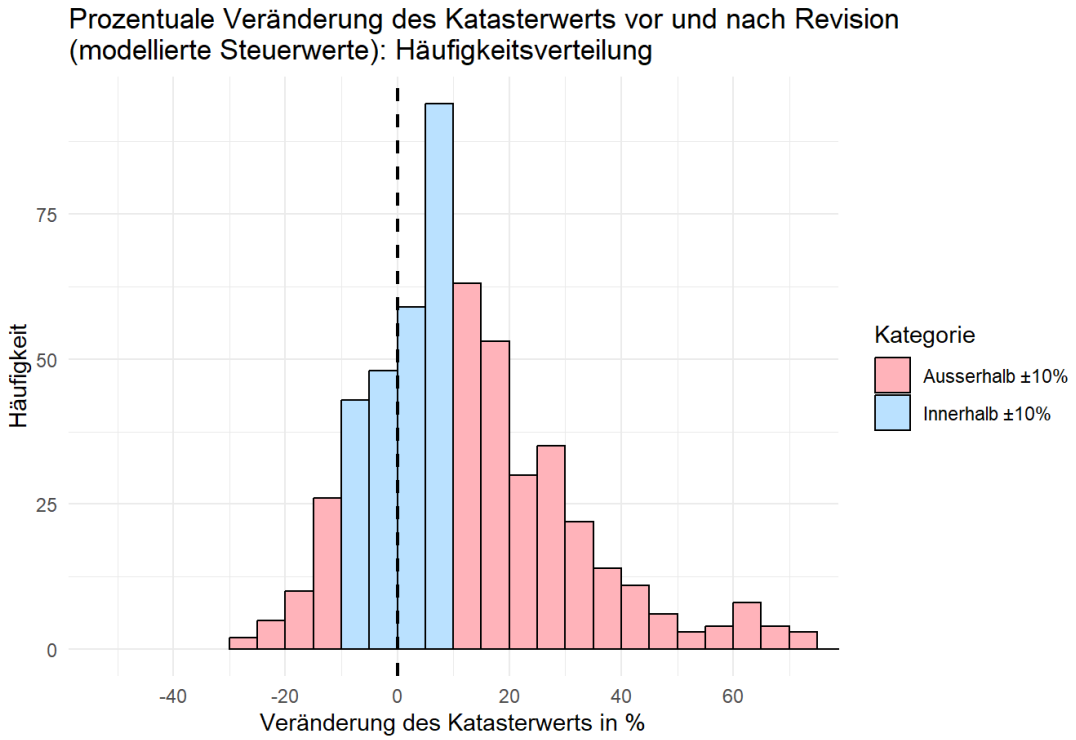


*Abb. 10: Verteilung des Katasterwerteveränderung von Zwei- bis Dreifamilienhäusern*

Auf den ersten Blick erscheinen diese Abweichungen eher hoch. Eine vertiefte Analyse zeigt jedoch, dass sich ein erheblicher Teil von ihnen erklären und entsprechend relativieren lässt:

Ein wesentlicher Einflussfaktor ist auch in dieser Kategorie das Gebäudealter. Die gleiche Analyse wie bei den Einfamilienhäusern zeigt für die Zwei- bis Dreifamilienhäuser eine vergleichbare Entwicklung.

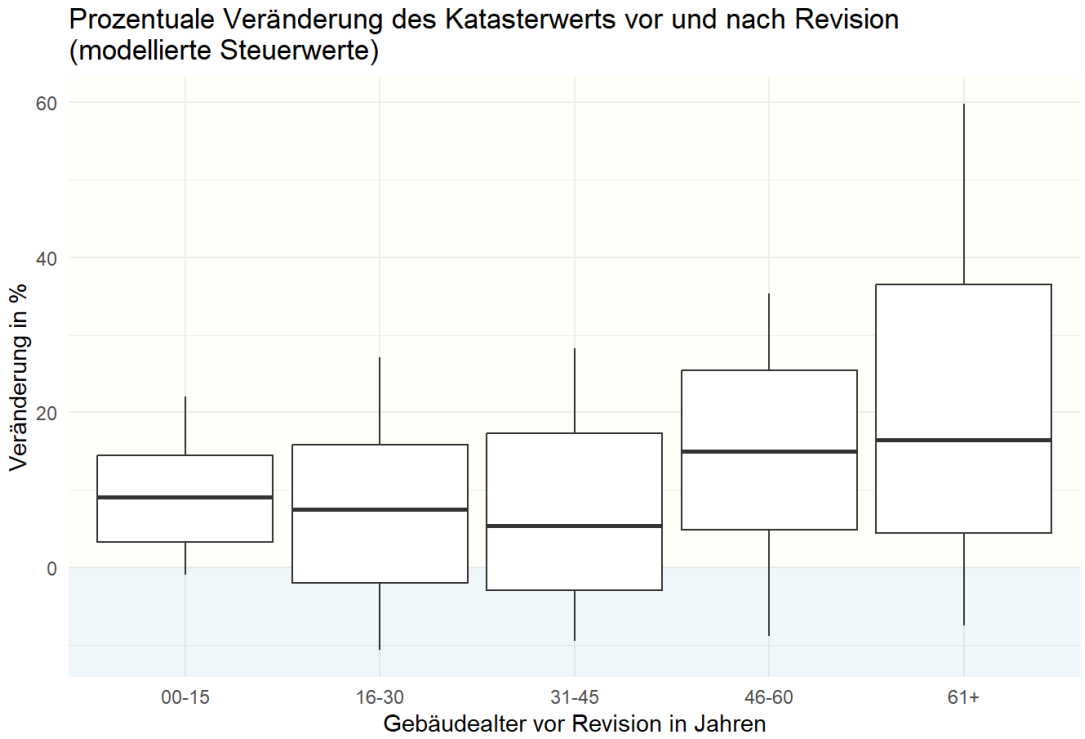


*Abb. 11: Katasterwertveränderung von Zwei- bis Dreifamilienhäusern nach Gebäudealter*

Gleichzeitig zeigt sich, dass in der Kategorie der Zwei- bis Dreifamilienhäuser viele ältere Objekte in den Auswertungsdaten enthalten sind. Während mehr als jedes dritte Zwei- bis Dreifamilienhaus ein Gebäudealter von 46 Jahren oder mehr aufweist, betrifft dies bei den Einfamilienhäusern weniger als jedes zehnte Objekt. In den Alterssegmenten ab 46 Jahren fallen die Veränderungen der Katasterwerte im Vergleich zu jüngeren Objekten tendenziell stärker aus und weisen zugleich eine grössere Streuung auf. Aufgrund des hohen Anteils der älteren Gebäude in den Auswertungsdaten prägen deren Ergebnisse auch die Gesamtergebnisse der Zwei- bis Dreifamilienhäuser.

### 4.3.2 Mietwerte

Gemäss der vorliegenden Analyse ist die Summe der Mietwerte der Zwei- bis Dreifamilienhäuser im Übergang zum neuen Recht insgesamt um 8 Prozent gesunken.

Die Mietwertveränderungen weisen eine erhebliche Streuung auf. Während 17 Prozent der Objekte eine Zunahme des Mietwerts von mehr als 10 Prozent verzeichnen, zeigt sich bei 41,1 Prozent der Objekte ein Rückgang von mindestens 10 Prozent. Die Verteilung deutet darauf hin, dass die Systemumstellung tendenziell zu tieferen Mietwerten geführt hat, wobei sich die Auswirkungen zwischen den einzelnen Objekten stark unterscheiden.

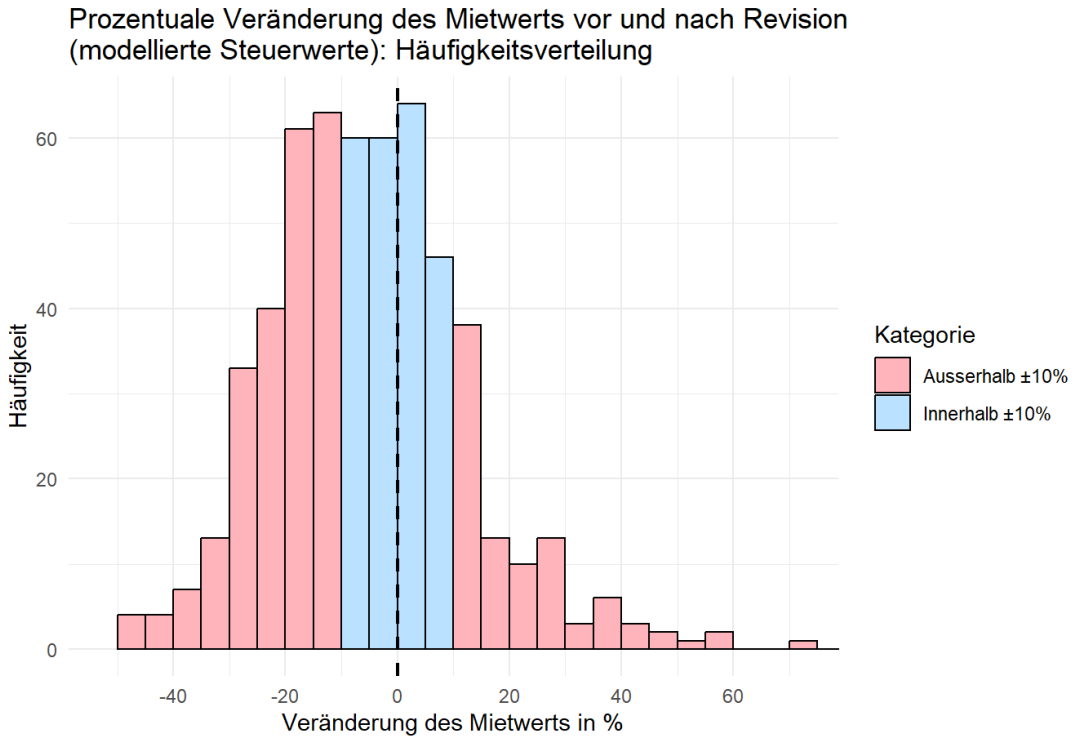


*Abb. 12: Verteilung der Mietwertveränderung von Zwei- bis Dreifamilienhäusern*

Dass gut 40 Prozent der Mietwerte mindestens 10 Prozent unter dem früheren Niveau liegen, hängt gemäss den Schatzungsexpertinnen und -experten der Dienststelle Steuern vor allem mit der aktuellen Berechnungsweise der Mietwerte für Zwei- bis Dreifamilienhäuser zusammen. In der neurechtlichen Praxis wird zunächst anhand des Katasterwerts und der Mietwertansätze der Gesamtmietwert eines Objekts ermittelt. Dieser wird anschliessend entsprechend den Wohnflächen anteilsmässig auf die einzelnen Einheiten verteilt. Da die Mietwertansätze degressiv ausgestaltet sind – höhere Katasterwertstufen werden mit tieferen Ansätzen in Mietwerte überführt als tiefere Stufen –, resultieren niedrigere Mietwerte, als wenn die einzelnen Wohneinheiten separat geschätzt würden. Der Mietwert einer Einheit in einem Zwei- bis Dreifamilienhaus fällt deshalb systematisch tiefer aus als jener eines Einfamilienhauses mit einem vergleichbaren Katasterwert. Auch im Vergleich zur altrechtlichen Praxis sind die Mietwerte tendenziell tiefer. Im Übergang zum neuen Recht können aus dieser Berechnungsweise deutliche Rückgänge resultieren.

Besonders häufig gesunken sind die Mietwerte bei Zwei- bis Dreifamilienhäusern, bei denen vor der Revision der tatsächliche Nettomietertrag massgebend war. Dies betrifft Objekte, die vormals als Mehrfamilienhäuser behandelt wurden. Abbildung 13 zeigt die Verteilung der Mietwertveränderung differenziert danach, ob der Mietwert vor der Revision auf dem tatsächlichen Nettomietertrag oder auf einem festgesetzten Mietwert beruhte.

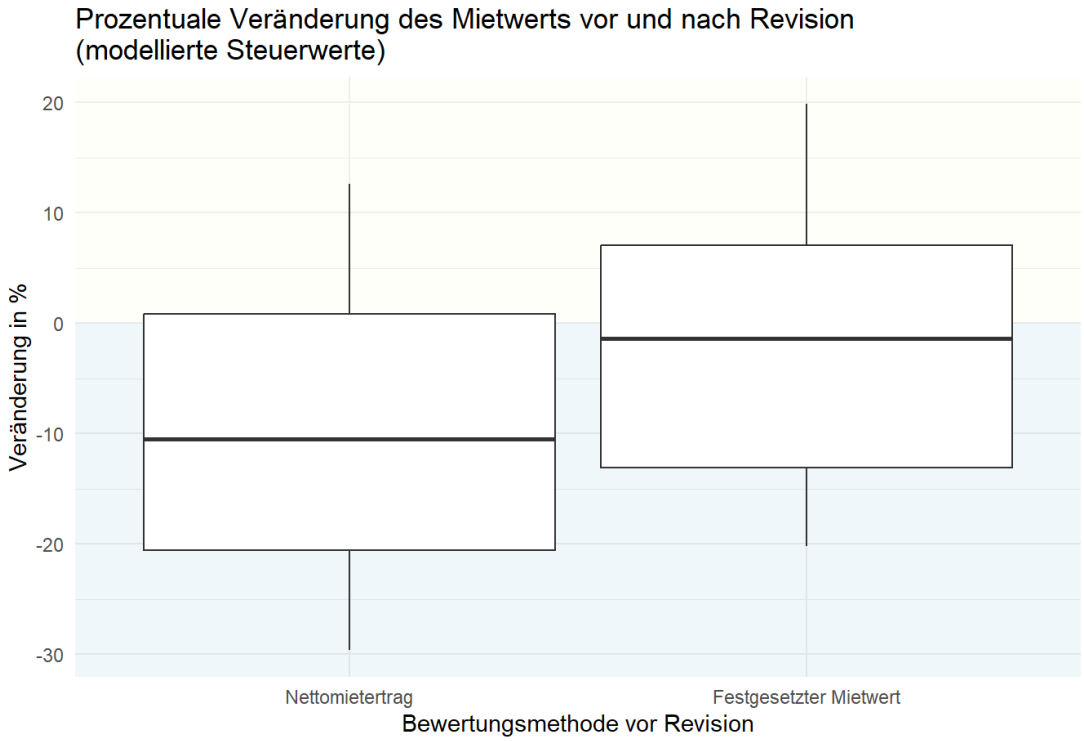


*Abb. 13: Mietwertveränderung von Zwei- bis Dreifamilienhäusern nach Schatzungsmethode*

Die Ergebnisse unterscheiden sich deutlich zwischen den beiden Kategorien. Bei nahezu drei Vierteln der Objekte, die vor der Revision anhand des Nettomietertrags bewertet wurden, führte die erstmalige Schätzung nach neuem Recht zu einer Reduktion des Mietwerts. Bei den Objekten mit zuvor festgesetztem Mietwert zeigt sich demgegenüber ein ausgeglicheneres Bild; jeweils etwa die Hälfte der Objekte verzeichnete eine Zu- beziehungsweise Abnahme des Mietwerts. Ein möglicher Erklärungsansatz für diese gruppenspezifischen Unterschiede liegt darin, dass sich die Mietwerte vor der Revision hinsichtlich ihres Niveaus unterschieden. Insbesondere dürfte der tatsächliche Nettomietertrag tendenziell höher gewesen sein als der festgesetzte Mietwert vergleichbarer Objekte.

## 4.4 Stockwerkeigentum

Bei der Interpretation der Ergebnisse zum Stockwerkeigentum sind die spezifischen Eigenschaften dieser Gebäudekategorie zu berücksichtigen. So entspricht ein Objekt jeweils dem Stammgrundstück, das unter Umständen eine Vielzahl einzelner Stockwerkeinheiten umfasst. Die auf Stufe Objekt ausgewiesenen Kennzahlen beziehen sich somit auf aggregierte Werte über mehrere Einheiten hinweg.

Zudem ist zu beachten, dass die altrechtlichen Steuerwerte der verschiedenen Stockwerkeinheiten einer Liegenschaft zu unterschiedlichen Zeitpunkten ermittelt worden sein können. In den vorliegenden Daten hinterlegt ist pro Objekt aber nur ein einziges Bewertungsjahr aus den Grunddaten des Stammgrundstücks. Sichergestellt ist somit lediglich, dass mindestens eine Wohnung der betreffenden Liegenschaft im entsprechenden Jahr bewertet wurde. Das Jahr der altrechtlichen Bewertung stellt aus diesem Grund keine trennscharfe, sondern lediglich eine indikative Grösse dar. Beispielsweise ist es möglich, dass zu einem Objekt mit Bewertungsjahr 2014 auch Wohnungen gehören, die bereits vor diesem Zeitpunkt bewertet worden sind.

Im Rahmen der Modellierung der Katasterwerte nach neuem Recht kann dies dazu führen, dass für einzelne Einheiten beziehungsweise für die gesamte Liegenschaft eine nicht vollständig zutreffende Entwertungsdauer zur Anwendung gelangt. Zudem besteht das Risiko, dass die altrechtlichen

Steuerwerte eines Objekts auf unterschiedlichen Bewertungsgrundlagen beruhen (in die Katasterwerte der Stockwerkeinheiten können z. B. Landrichtwerte mit unterschiedlichem Stand eingeflossen sein). Diese Ausgangslage führt dazu, dass die vorgenommenen Berechnungen mit einer gewissen inhärenten Ungenauigkeit verbunden sind. Die ausgewiesenen Ergebnisse zur Kataster- und Mietwertveränderung im Übergang zum neuen Recht sind vor diesem Hintergrund mit entsprechender Vorsicht zu interpretieren.

### 4.4.1 Katasterwerte

Im Rahmen der Arbeiten zum Evaluationsbericht von 2019 wurde für die Summe der Katasterwerte im Stockwerkeigentum eine Abweichung von +1 Prozent gegenüber den früheren Werten ermittelt. Die vorliegenden Ergebnisse bestätigen den Anstieg, weisen mit +4,8 Prozent jedoch auf eine etwas stärkere Zunahme hin.

Im Evaluationsbericht wurden zudem Ergebnisse zur Streuung der prozentualen Veränderungen der Katasterwerte auf Ebene der Stockwerkeinheiten veröffentlicht. Gemäss den damaligen Berechnungen führte die neue Schatzungsmethode in 30,5 Prozent der Fälle zu einem um mehr als 10 Prozent höheren Katasterwert und in 23,2 Prozent der Fälle zu einem mindestens 10 Prozent tieferen Katasterwert.

In den vorliegenden Resultaten auf Ebene der Stammgrundstücke haben die Objekte mit einer Wertzunahme ein grösseres Gewicht. Bei 40 Prozent der Objekte liegt der Katasterwert nach neuer Methode um mehr als 10 Prozent über dem bisherigen Wert, während 7,6 Prozent der Objekte eine Abnahme von mindestens 10 Prozent aufweisen.

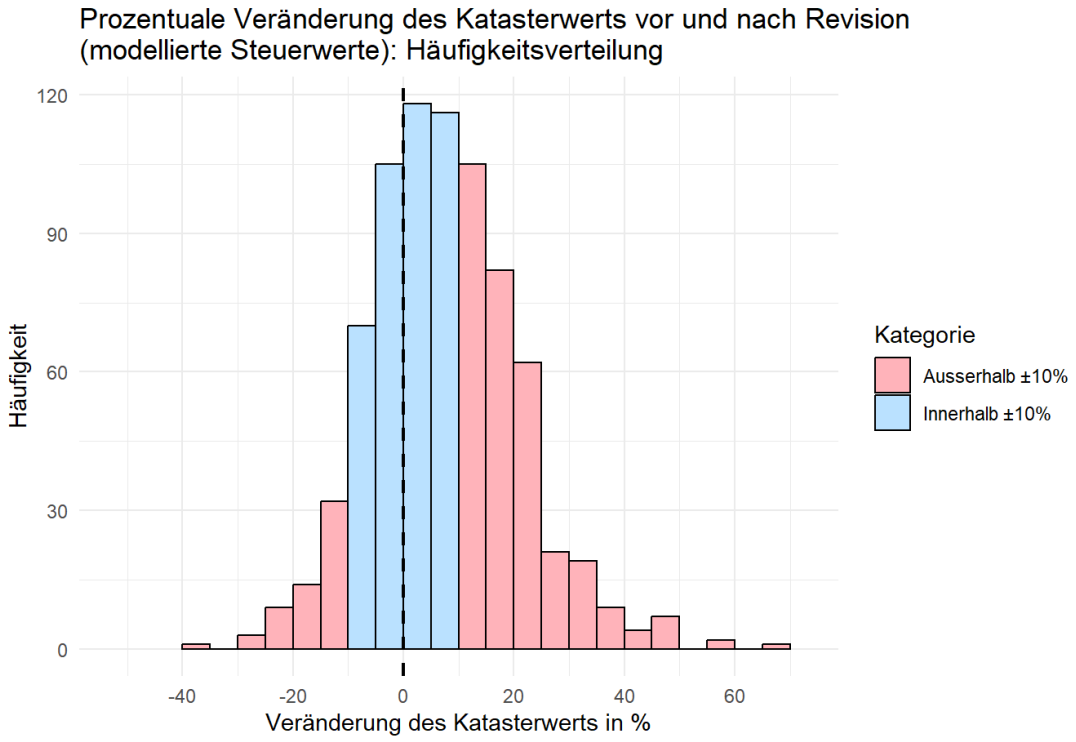


*Abb. 14: Verteilung der Katasterwerteveränderung von Stockwerkeigentumsobjekten*

Die eingangs geschilderte Problematik rund um die unvollständigen Informationen zum Jahr der altrechtlichen Bewertung kann die häufigen Wertzunahmen potenziell erklären – dann nämlich, wenn zu den untersuchten Objekten verbreitet Stockwerkeinheiten gehören, deren altrechtlicher Katasterwert bereits vor dem ausgewiesenen Bewertungsjahr festgelegt wurde. In diesen Fällen ist

es möglich, dass die Bewertung auf älteren Bewertungsgrundlagen beruhte. Da ältere Bewertungsgrundlagen im Allgemeinen zu tieferen Katasterwerten führen, weisen diese Stockwerkeinheiten unter sonst gleichen Bedingungen ein tieferes Bewertungsniveau auf als die übrigen Einheiten desselben Objekts. Dadurch kann die Veränderung des Katasterwerts im Übergang zum neuen Recht tendenziell überschätzt werden.

### 4.4.2 Mietwerte

Im Evaluationsbericht von 2019 wurde für die Summe der Mietwerte im Stockwerkeigentum ein durch den Methodenwechsel bedingter Rückgang von 1,4 Prozent ermittelt. Demgegenüber weisen die vorliegenden Ergebnisse aus dem Vergleich der Mietwerte vor der Revision mit den modellierten Mietwerten nach der Revision auf eine Zunahme von 4,2 Prozent hin. Wie bereits bei den Katasterwerten gilt auch hier, dass die Ergebnisse mit Vorsicht zu interpretieren sind (vgl. Einleitung in Kapitel 4.4).

Im Evaluationsbericht wurde zudem die Streuung der prozentualen Veränderungen der Mietwerte analysiert. Dabei zeigte sich, dass die neue Schatzungsmethode bei 25,5 Prozent der betrachteten Stockwerkeinheiten zu einem Anstieg des Mietwerts von mehr als 10 Prozent führte, während bei 29 Prozent der Fälle ein Rückgang von mindestens 10 Prozent festgestellt wurde.

Die nun vorliegenden Resultate zu den Mietwerten der Stammgrundstücke zeichnen ein verschobenes Bild. In 37,2 Prozent der Fälle erhöhte sich der Mietwert um mehr als 10 Prozent, während in 13,1 Prozent der Fälle ein Rückgang des Mietwerts von mindestens 10 Prozent festgestellt wurde.

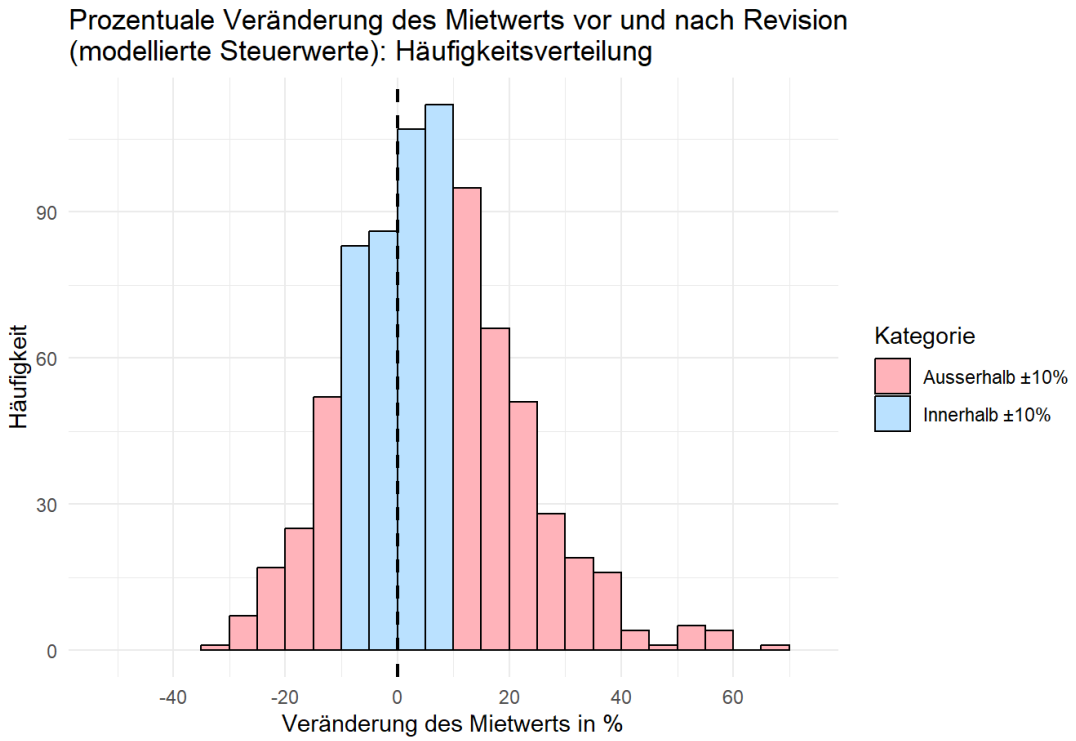


*Abb. 15: Verteilung der Mietwertveränderung von Stockwerkeigentumsobjekten*

Die in Kapitel 4.2.2 für Einfamilienhäuser dargestellten möglichen Erklärungsansätze für grössere Mietwertveränderungen gelten sinngemäss auch für das Stockwerkeigentum. Nicht zuletzt zeigt sich wiederum, dass ältere Objekte tendenziell stärkere Wertabweichungen aufweisen als jüngere.

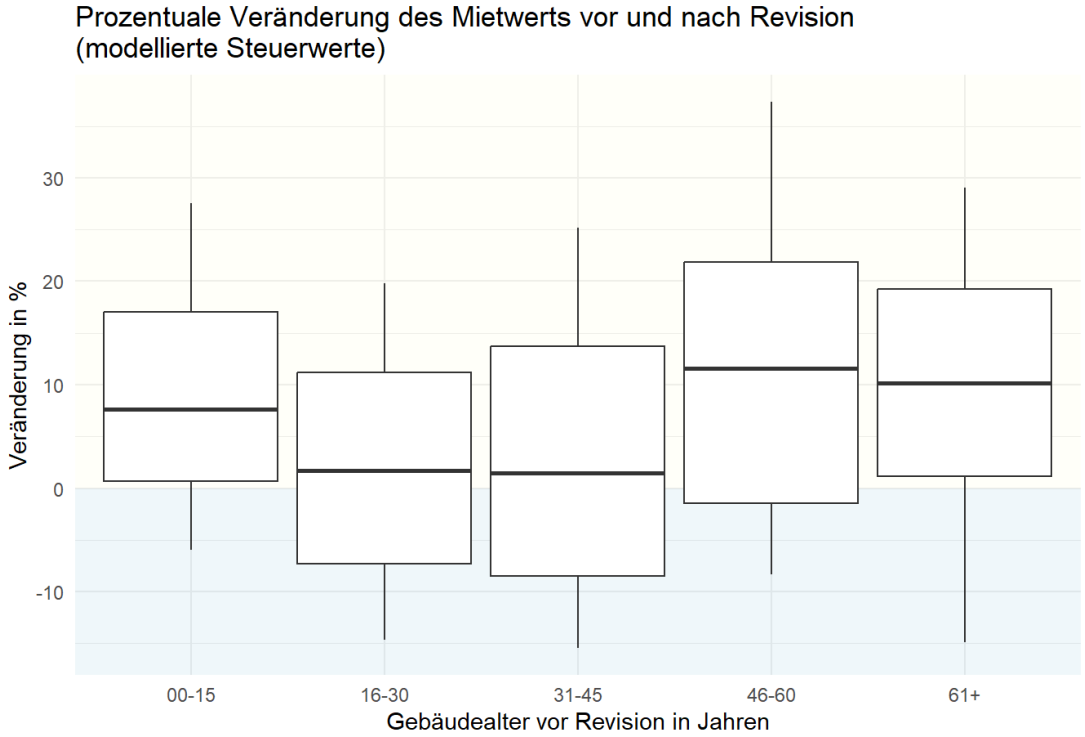


*Abb. 16: Mietwertveränderung von Stockwerkeigentumsobjekten nach Gebäudealter*

Zudem ist darauf hinzuweisen, dass sich die bei den Katasterwerten unter Kapitel 4.4.1 diskutierten möglichen Auswirkungen der ungenauen Informationen zum altrechtlichen Bewertungszeitpunkt auch auf die Mietwerte übertragen lassen. Gleiches gilt für den dort erläuterten Hinweis auf die eingeschränkte Vergleichbarkeit der vorliegenden Ergebnisse mit denjenigen des Evaluationsberichts.

## 4.5 Objekte mit manuellen Korrekturen

Nachfolgend wird die in Kapitel 2.3.1 beschriebene Analyse der Objekte ohne herleitbaren neurechtlichen Kataster- und/oder Mietwert zusammengefasst. Als «nicht herleitbar» gelten vorliegend Objekte, bei denen entweder der Katasterwert nicht mit der Summe von Landwert, Zeitbauwert und weiteren Vermögenswerten übereinstimmt, der Zeitbauwert nicht den bis maximal 30 Prozent entwerteten Gebäudeversicherungswerten entspricht oder sich der Mietwert nicht aus der Anwendung der Mietwertansätze auf den Katasterwert ableiten lässt.

Zur vertieften Analyse dieser Objekte wurde von Schatzungsexpertinnen und -experten der Dienststelle Steuern eine Stichprobe untersucht. Die Stichprobe umfasste ausschliesslich Objekte mit einem Bewertungsjahr vor der Revision ab 2014. Das ist dieselbe Objektgruppe, die bereits bei der Analyse der Veränderungen des Steuersubstrats im Fokus stand.

Die Stichprobenkontrolle zeigte, dass in nahezu allen geprüften Fällen manuelle Korrekturen an der neurechtlichen Bewertung vorgenommen wurden. Die festgestellten Eingriffe betrafen die Zuordnung von Gebäuden zu Grundstücken, die Korrekturen von Gebäudeversicherungswerten, Anpassungen der Entwertung, pauschale Festsetzungen von Kataster- oder Mietwerten oder spezifische Korrekturen einzelner Miet- und Katasterwertbestandteile. Bei Stockwerkeigentumsobjekten kamen zusätzlich prozentuale Korrekturen von Dispo- und Kellerräumen oder die Bewertung einzelner Einheiten nach dem Ertragswertverfahren (Stockwerkeigentum zu Geschäftszwecken) vor.

Besonders verbreitet waren pauschale Festsetzungen des Mietwerts, Korrekturen der Gebäudeentwertung (überwiegend in Form zusätzlicher Entwertungen über das ordentliche Maximum von 30 % hinaus) sowie spezifische Anpassungen bei Miet- und Katasterwerten im Stockwerkeigentum.

### 4.6 Umgang mit grösseren Wertveränderungen

Die vorliegenden Analysen zeigen, dass mit der Einführung des vereinfachten Schatzungswesens das Steuersubstrat im Grundsatz erhalten werden konnte. Auf aggregierter Ebene bewegen sich die Veränderungen der Kataster- und Mietwerte insgesamt in einem plausiblen Rahmen. Gleichzeitig zeigt sich jedoch, dass es auf Ebene einzelner Objekte teilweise zu grösseren Wertanpassungen gekommen ist. Dabei ist festzuhalten, dass die Wertveränderungen allein kein Urteil darüber zulassen, ob die neuen oder die alten Steuerwerte fachlich adäquater sind.

Die festgestellten stärkeren Veränderungen der Kataster- und Mietwerte sind in erster Linie methodisch bedingt und weisen nicht auf systematische Bewertungsfehler hin. Die beobachteten Auffälligkeiten lassen sich sachlich nachvollziehen und erklären. Vielfach stellte sich heraus, dass die alte Bewertung falsch war und nun korrigiert wurde.

Im Groben lassen sich gleichwohl die folgenden drei Konstellationen aus den Resultaten herauslesen, bei welchen die Steuerneutralität nur teilweise gegeben ist:
- Kataster- und Mietwerte von Objekten in Gebieten mit Landwertansätzen in ungenügender Qualität,
- Kataster- und Mietwerte von Objekten mit hohem Gebäudealter,
- Mietwerte von Zwei- bis Dreifamilienhäusern.

Der erste Punkt betrifft die Bedeutung der verwendeten Landwerte für Höhe und Richtung der Wertveränderungen. Gemäss Einschätzung der Schatzungsexpertinnen und -experten ist die Qualität der Landwerte nicht in allen Gebieten gleich hoch, was die Genauigkeit der Bewertungen beeinträchtigen kann. Der zweite Punkt bezieht sich darauf, dass Objekte mit alten Gebäuden tendenziell stärkere Wertveränderungen erfahren haben als Objekte mit neueren Gebäuden, was mutmasslich mit der veränderten Entwertungspraxis zusammenhängt. In die Zukunft blickend können beide Feststellungen bei der Festlegung der Landwerte, der Entwertungsfaktoren und der übrigen Bewertungsgrundlagen für den nächsten Schatzungszyklus behandelt werden. Bezüglich der Mietwerte von Zwei- bis Dreifamilienhäusern wird sich die Ausgangslage aufgrund der Abschaffung der Eigenmietwertbesteuerung (vgl. Kapitel 6) sowieso grundlegend verändern und irrelevant werden.

Im Evaluationsbericht von 2019 wurde darauf hingewiesen, dass auffällige Einzelfälle gegebenenfalls mittels manueller Korrekturen bereinigt werden sollen. Die vorliegenden Ergebnisse deuten darauf hin, dass bei zahlreichen Objekten mit grösserer Wertveränderung auf Korrekturen verzichtet wurde. Die Analyse zeigt insgesamt, dass diese Wertveränderungen erklärbar sind und primär auf methodische Unterschiede, die verwendeten Bewertungsgrundlagen sowie die Entwicklung des Immobilienmarkts zurückzuführen sind. Vor diesem Hintergrund scheinen weitergehende manuelle Anpassungen grundsätzlich nicht angezeigt.

# 5 Weitere Analysen

## 5.1 Einsprachen

Ein zentrales Indiz für die Akzeptanz und Nachvollziehbarkeit eines Bewertungssystems ist die Entwicklung der Einsprachen gegen festgesetzte Kataster- und Mietwerte. Vor diesem Hintergrund wurde die Einsprachequote im Zusammenhang mit der Einführung des neuen Schatzungssystems näher betrachtet.

Es hat sich gezeigt, dass die Erhebung direkt vergleichbarer Zahlen schwierig ist. Die Untersuchungen zeigen, dass die Quote der Einsprachen im Vergleich zum früheren Schatzungssystem deutlich gesunken ist. Das frühere System basierte auf einer Mischwertmethode mit individueller Gewichtung von Real- und Ertragswert sowie auf regelmässigen Augenscheinen vor Ort. Die Herleitung der Werte war für die Eigentümerschaft oftmals schwer nachvollziehbar, was ein wichtiger Grund für Einsprachen gewesen sein dürfte.

Mit der Umsetzung des Projekts LuVal wurde demgegenüber ein klar strukturiertes und weitgehend standardisiertes Bewertungsmodell eingeführt. Die Bewertung stützt sich primär auf objektivierte, bereits vorhandene Datengrundlagen wie Gebäudeversicherungswerte, Landwerte und klar definierte Entwertungsfaktoren. Die methodische Herleitung der Kataster- und Mietwerte ist transparenter ausgestaltet und lässt sich rechnerisch nachvollziehen.

Der Rückgang der Einsprachequote deutet darauf hin, dass die neue Schatzungsmethode von den Steuerpflichtigen besser verstanden und insgesamt akzeptiert wird. Da die Mietwerte insgesamt sehr stabil geblieben sind, liegt zudem die Interpretation nahe, dass die Steuerpflichtigen auch aus Sicht der Steuerbelastung keinen Anreiz für Interventionen hatten. Der Rückgang kann als Indikator für eine erhöhte Transparenz, eine gesteigerte Rechtssicherheit sowie für eine verbesserte Qualität und Konsistenz der Bewertungen gewertet werden.
Auch aus verwaltungsökonomischer Sicht ist diese Entwicklung bedeutsam. Weniger Einsprachen führen zu einer Entlastung der zuständigen Fachstellen und reduzieren den administrativen Aufwand im Rechtsmittelverfahren.

## 5.2 Effizienzsteigerung und Kosteneinsparungen

Mit der Einführung des neuen Rechts wurde das Schatzungswesen grundlegend modernisiert und stärker standardisiert. Die Bewertung von Liegenschaften basiert seither auf klar definierten, weitgehend objektivierten Grundlagen wie Landwerten, Gebäudeversicherungswerten und einheitlich angewandten Entwertungsregeln. Auch die Herleitung des Mietwerts wurde mittels der prozentualen Ableitung aus dem Katasterwert standardisiert. Dadurch konnte der Bewertungsprozess deutlich vereinfacht und stärker automatisiert werden.

Ein zentraler Effekt dieser Umstellung ist die Effizienzsteigerung in der Verwaltung. Während das frühere System stärker auf individuellen Bewertungen, Vor-Ort-Augenscheinen und fallbezogenen Einschätzungen beruhte, ermöglicht das neue Modell eine weitgehend rechnerische und datenbasierte Herleitung der Kataster- und Mietwerte. Dies reduziert den Aufwand pro Bewertung und erhöht gleichzeitig die Prozessgeschwindigkeit sowie die Vergleichbarkeit der Ergebnisse.

Die organisatorischen Auswirkungen dieser Effizienzgewinne schlagen sich in der Ressourcenentwicklung nieder. Im Bereich der Schatzungs- und Bewertungsaufgaben konnte der Personalbestand über die letzten Jahre deutlich reduziert werden – von rund 2760 Stellenprozent (Budget 2016) auf etwa 1885 Stellenprozent (Budget 2026). Diese Entwicklung verdeutlicht, dass die Einführung des

neuen Systems nicht nur zu einer methodischen Vereinheitlichung geführt hat, sondern auch zu einer nachhaltigen Entlastung der operativen Strukturen. Die von KP17 verlangten Kosteneinsparungen von jährlich 1,5 Millionen Franken werden seit 2022 erreicht.

Insgesamt zeigt sich damit, dass das Projekt LuVal wesentlich zu einer effizienteren, stärker standardisierten und ressourcenschonenderen Durchführung der Grundstücksbewertung beigetragen hat.

### 5.3 Exkurs: Erhalt des Steuersubstrats nach Einführung des Projekts LuVal

Der im vorliegenden Bericht angewandte Analyseansatz der «modellierten Steuerwerte» fokussiert auf die Veränderung des Steuersubstrats im Übergang vom alten zum neuen Recht. Er erlaubt jedoch keine Aussage darüber, ob das Steuersubstrat auch in der Zeit nach dem Systemwechsel langfristig erhalten bleibt.

Die Frage nach der zeitlichen Beständigkeit des Steuersubstrats im neuen System ist grundsätzlich losgelöst von mengen- und qualitätsbedingten Veränderungen des Immobilienbestands zu betrachten. Dazu zählen insbesondere Neubauten und Abbrüche sowie wertverändernde Massnahmen wie Renovationen bestehender Gebäude oder der Ersatz einfacher Bauten durch hochwertigere Bauten. Auf solche Entwicklungen hat die gesetzliche Ausgestaltung des Schatzungswesens keinen Einfluss, und sie sind daher für die Beurteilung des Systems als solches auszublenden.

Unter dieser Abgrenzung kann das Ziel des «Erhalts des Steuersubstrats» dahingehend interpretiert werden, dass sich die steuerlich relevanten Kataster- und Mietwerte im Zeitverlauf parallel zu den tatsächlich beobachtbaren Verkehrswerten und Mietpreisen vergleichbarer Objekte entwickeln sollten. Weichen die Steuerwerte von dieser Referenzentwicklung ab, verändert sich die relative Steuerbelastung: Entwickeln sich die Steuerwerte schwächer als die Marktwerte, vergrössert sich der Abstand zwischen steuerlichem und effektivem Wert, was zu einer sinkenden relativen Steuerbelastung führt. Entwickeln sich die Steuerwerte hingegen überproportional, erhöht sich die relative Steuerbelastung entsprechend.

Im neuen System soll der langfristige Erhalt des Steuersubstrats dadurch gewährleistet werden, dass die für die Bewertung massgebenden Parameter – namentlich Landwerte, Entwertungsfaktoren, Mietwertansätze, Kapitalisierungszinssätze und Pauschalen – in regelmässigen Abständen überprüft und bei Bedarf angepasst werden. Vorgesehen ist, dass diese Überprüfung alle fünf Jahre erfolgt und die Objekte anschliessend auf Basis der aktualisierten Parameter neu bewertet werden. Da das neue Schatzungswesen erst im Jahr 2022 eingeführt wurde, liegt bislang noch kein vollständiger Bewertungszyklus vor.
Vor diesem Hintergrund wird in der vorliegenden Analyse auf eine vertiefte Untersuchung der Entwicklung des Steuersubstrats nach Einführung des neuen Schatzungswesens verzichtet.

## 6 Abschaffung Eigenmietwert

Mit der Annahme der eidgenössischen Vorlage zur Abschaffung des Eigenmietwerts hat die Schweizer Stimmbevölkerung einen grundlegenden Systemwechsel in der steuerlichen Behandlung von selbstbewohntem Wohneigentum beschlossen. Der bisherige Eigenmietwert, der als Naturaleinkommen aus der Eigennutzung einer Liegenschaft versteuert werden musste, entfällt ab 1. Januar 2029.
Für das Schatzungswesen im Kanton Luzern hat dieser Entscheid weitreichende Folgen. Der Eigenmietwert ist steuerlich sehr relevant, weshalb seine Herleitung bisher einen wesentlichen Bestandteil der Bewertungspraxis darstellte. Die Bedeutung des Schatzungswesens für das Steueraufkommen reduziert sich durch die Abschaffung des Eigenmietwerts deutlich. Die ermittelten

Katasterwerte bleiben aber zentrale Elemente für die Vermögensbesteuerung, für Vermögens- und Liegenschaftsstatistiken sowie für weitere Bewertungszwecke (z. B. Versicherungen oder Planungsgrundlagen).

Damit reduziert sich auch die unmittelbare Bedeutung dieses Wirkungsberichts. Die Analyse der Auswirkungen des Projekts LuVal im Hinblick auf Steuerneutralität und Bewertungsverzerrungen verliert durch die Systemumstellung an Relevanz.

Gleichzeitig erweist sich die mit LuVal eingeführte vereinfachte Schatzungsmethode als besonders geeignet für die neue Ausgangslage. Da künftig nur noch das Vermögen und nicht mehr der Eigenmietwert als Einkommen besteuert wird, wäre eine aufwendige und kostenintensive Bewertung des Mietwerts nicht mehr verhältnismässig. Das standardisierte und weitgehend automatisierte Verfahren ermöglicht es, die weiterhin benötigten Katasterwerte effizient und mit deutlich geringerem Aufwand zu ermitteln. Damit bietet LuVal eine geeignete Grundlage für das Schatzungswesen in der Zeit nach der Abschaffung des Eigenmietwerts.

# 7 Fazit

Mit der per 1. Januar 2022 in Kraft getretenen Reform des Schatzungswesens hat der Kanton Luzern eine grundlegende Modernisierung der Grundstückbewertung vorgenommen. Ziel war es, das bisherige komplexe und ressourcenintensive System zu vereinfachen, die Verfahren transparenter zu gestalten und gleichzeitig die Steuerneutralität sicherzustellen. Der vorliegende Wirkungsbericht kommt zu folgendem Ergebnis:

Erstens zeigt die Analyse über alle untersuchten Objekte, dass die mit dem Evaluationsbericht von 2019 prognostizierte Steuerneutralität im Grundsatz bestätigt werden kann. Sowohl bei den Katasterwerten als auch bei den Mietwerten bewegen sich die aggregierten Veränderungen in einer Grössenordnung, die mit den damaligen Modellrechnungen vergleichbar ist. Zwar bestehen auf Objektebene teilweise grössere Abweichungen von den früheren Steuerwerten, diese gleichen sich jedoch in der Gesamtsicht weitgehend aus. Damit bleibt das Steuersubstrat insgesamt erhalten.

Zweitens zeigt auch die Analyse aufgeteilt nach Gebäudekategorie, dass das neue Schatzungswesen sein angestrebtes Ziel erreicht hat. Auf der Stufe einzelner Objekte und auch bestimmter Objektgruppen kann der Systemwechsel zu Abweichungen im Kataster- oder Mietwert geführt haben. Diese sind aber grösstenteils erklärbar und fallen in der Summe aller Objekte nicht stark ins Gewicht. Somit ist auch hier festzuhalten, dass keine systematischen, tiefgreifenden Verschiebungen des Steuersubstrats ersichtlich sind.

Drittens ist zu berücksichtigen, dass das System durch die regelmässige Überprüfung von Landwerten, Mietwertansätzen, Kapitalisierungszinssätzen und Entwertungsfaktoren eine marktnahe Weiterentwicklung gewährleisten und somit jederzeit auf neue Gegebenheiten reagieren kann.

Viertens hat die zwischenzeitlich beschlossene Abschaffung des Eigenmietwerts auf Bundesebene die steuerliche Bedeutung der Mietwerte grundlegend verändert. Der ursprünglich zentrale Aspekt der Einkommensbesteuerung der Selbstnutzung entfällt künftig. Dadurch verschiebt sich der Fokus des Schatzungswesens stärker auf die Vermögensbesteuerung sowie auf weitere administrative und statistische Zwecke. Die im Wirkungsbericht untersuchte Frage der Steuerneutralität im Bereich der Mietwerte verliert damit an Gewicht.

Fünftens hat die Reform zu einer deutlichen Effizienzsteigerung und zu Kosteneinsparungen geführt. Die standardisierten und weitgehend automatisierten Bewertungsverfahren reduzieren den administrativen Aufwand und erhöhen die Vergleichbarkeit der Ergebnisse. Gleichzeitig werden die angestrebten Kosteneinsparungen von jährlich 1,5 Millionen Franken seit 2022 erreicht. Damit trägt LuVal wesentlich zu einem effizienteren und ressourcenschonenderen Schatzungswesen bei. Zudem ist die mit dem Projekt LuVal eingeführte neue Methode bestens für die Schatzungen nach der Abschaffung der Eigenmietwertbesteuerung geeignet.

In einer Gesamtbetrachtung lässt sich festhalten, dass die mit dem Projekt LuVal verfolgten Ziele, wie Vereinfachung, Effizienzsteigerung, Transparenz und Sicherung des Steuersubstrats, im Wesentlichen erreicht wurden. Die Resultate bestätigen die Tragfähigkeit der neuen Schatzungsmethode und zeigen keine systematischen Fehlentwicklungen, die einen unmittelbaren gesetzgeberischen Eingriff erforderlich machen würden. Zudem würde eine erneute strukturelle Anpassung des Bewertungs- oder Veranlagungssystems zum jetzigen Zeitpunkt weder aus fachlicher noch aus ökonomischer Sicht einen erkennbaren Mehrwert schaffen.

Zusammenfassend besteht aufgrund der vorliegenden Resultate sowie des vollzogenen Systemwechsels derzeit kein gesetzgeberischer Handlungsbedarf. Das bestehende System hat sich als funktional, effizient und rechtssicher erwiesen und kann in seiner heutigen Ausgestaltung weitergeführt werden.

## 8 Antrag

Sehr geehrte Frau Präsidentin, sehr geehrte Damen und Herren, wir beantragen Ihnen, den Wirkungsbericht über die Vereinfachung des Schatzungswesens (Projekt LuVal) zur Kenntnis zu nehmen.

Luzern, 15. September 2026

Im Namen des Regierungsrates
Der Präsident: Armin Hartmann
Der Staatsschreiber: Vincenz Blaser

**Entwurf**

# Kantonsratsbeschluss über den Wirkungsbericht über die Vereinfachung des Schatzungswesens (Projekt LuVal)

vom

*Der Kantonsrat des Kantons Luzern,*

nach Einsicht in den Bericht des Regierungsrates vom 15. September 2026,

*beschliesst:*

1. Vom Wirkungsbericht über die Vereinfachung des Schatzungswesens (Projekt LuVal) wird Kenntnis genommen.
2. Der Kantonsratsbeschluss ist zu veröffentlichen.

Luzern,

Im Namen des Kantonsrates
Die Präsidentin:
Der Staatsschreiber:

## Verzeichnis der Beilagen

Anhang 1 Vergleich Resultate Evaluationsbericht und Wirkungsbericht

Anhang 2 Berechnungsbeispiel Modellierung Steuerwerte

Anhang 3 Technische Erläuterung der Grafiken

## Anhang 1 Vergleich Resultate Evaluationsbericht und Wirkungsbericht

| | | *Veränderung der Werte* | |
|---|---|---|---|
| | | Evaluations-bericht 2019 | Wirkungs-bericht 2026 |
| *Kataster-wert* | Alle Objekte | +2,34 % | +4,9 % |
| | Einfamilienhäuser | +5,18 % | +3,2 % |
| | Zwei- bis Dreifamilienhäuser | | +11,9 % |
| | Stockwerkeigentum | +0,98 % | +4,8 % |
| | Mehrfamilien- und Geschäfts-häuser | –1,19 % | – |
| *Mietwert* | Alle Objekte | –1,71 % | +1,4 % |
| | Einfamilienhäuser | –1,97 % | –1,3 % |
| | Zwei- bis Dreifamilienhäuser | | –8,0 % |
| | Stockwerkeigentum | –1,35 % | +4,2 % |
| | Mehrfamilien- und Geschäfts-häuser | – | – |

## Anhang 2 Berechnungsbeispiel Modellierung Steuerwerte

### Ausgangslage

Ausgangspunkt für das Berechnungsbeispiel bildet ein Einfamilienhaus mit einer altrechtlichen Bewertung von 2019 und einer neurechtlichen Bewertung von 2024.

Zur altrechtlichen Bewertung sind die folgenden Daten verfügbar:

| | *Objektart* | *Bewertungsjahr* | *Katasterwert* | *Mietwert* |
|---|---|---|---|---|
| *Altrechtlich* | Einfamilienhaus | 2019 | 810'000.– | 32'200.– |

Die analogen Angaben zur neurechtlichen Bewertung sind wie folgt:

| | *Objektart* | *Bewertungsjahr* | *Katasterwert* | *Mietwert* |
|---|---|---|---|---|
| *Neurechtlich* | Einfamilienhaus | 2024 | 851'000.– | 30'902.– |

Zusätzlich stehen die folgenden Datenpunkte zur Verfügung, welche für die neurechtliche Berechnung der Steuerwerte verwendet wurden:

| | *Baujahr* | *Landwert* | *Versicherungswert* |
|---|---|---|---|
| *Neurechtlich* | 2005 | 250'000.– | 742'000.– |

In der neurechtlichen Methode setzt sich der Katasterwert aus dem Landwert und dem Zeitbauwert (Versicherungswert abzüglich der Entwertung) zusammen. Mit dem Baujahr 2005 hatte dieses Objekt im Bewertungsjahr 2024 eine Entwertung von 19 Prozent. Bei einem Versicherungswert von 742'000 Franken ergibt sich somit ein Zeitbauwert von 601'000 Franken. Addiert mit dem Landwert von 250'000 Franken ergibt sich ein Katasterwert von 851'000 Franken. Aus diesem lässt sich mittels der 2024 geltenden Mietwertansätze der Mietwert von 30'902 Franken bestimmen (3,63 % des Katasterwerts).

### Modellierung

Für einen besseren Vergleich werden die Steuerwerte nach neurechtlicher Methode für das Bewertungsjahr 2019 modelliert. Das bedeutet, dass die Land- und Versicherungswerte aus dem Jahr 2019 verwendet und die Entwertung entsprechend angepasst werden.

| | *Baujahr* | *Landwert (2019)* | *Versicherungswert (2019)* |
|---|---|---|---|
| *Modelliert* | 2005 | 250'000.– | 657'000.– |

Statt einer Entwertung von 19 Prozent wird jetzt nur noch eine Entwertung von 14 Prozent berücksichtigt. Für die Umrechnung des Kataster- in den Mietwert werden die bis Ende 2022 geltenden Mietwertansätze genutzt. Dadurch ergeben sich die folgenden modellierten Steuerwerte:

| | *Objektart* | *Bewertungsjahr* | *Katasterwert* | *Mietwert* |
|---|---|---|---|---|
| *Modelliert* | Einfamilienhaus | 2024 (2019) | 815'000.– | 31'950.– |

**Vergleich**
Die Modellierung stellt sicher, dass die gemessene Veränderung der Steuerwerte einzig den Effekt der Gesetzesanpassung widerspiegelt. Im vorliegenden Beispiel werden die zwischen 2019 und 2024 erfolgte Erhöhung des Versicherungswerts sowie die zusätzliche Entwertung rechnerisch neutralisiert. Beim betrachteten Objekt liegen die modellierten Steuerwerte nach neuem Recht dadurch näher bei den altrechtlichen Steuerwerten als die nicht modellierten Werte.

| | *Bewertungsjahr* | *Katasterwert* | *Mietwert* |
|---|---|---|---|
| *Altrechtlich* | 2019 | 810'000.– | 32'200.– |
| *Neurechtlich* | 2024 | 851'000.– | 30'902.– |
| *Modelliert* | 2024 (2019) | 815'000.– | 31'950.– |

## Anhang 3 Technische Erläuterung der Grafiken

Im Bericht werden mehrere Grafiken in gleicher Darstellungsform verwendet. Es handelt sich um die Abbildungen 8, 11, 13 und 16. Die nachfolgenden Hinweise basieren auf der Abbildung 8. Dabei werden die wichtigsten Elemente erläutert, sodass die Interpretation der dargestellten Verteilungen möglich wird.

Die Grafiken zeigen die prozentuale Veränderung des Kataster- oder Mietwerts vor und nach der Revision in Abhängigkeit vom Gebäudealter. Dargestellt ist jeweils die Verteilung der Veränderungen innerhalb der einzelnen Gebäudealtersgruppen.

- **Gebäudealter:** Die Objekte werden nach dem Gebäudealter zum Zeitpunkt der altrechtlichen Bewertung gruppiert.
  *Beispiel aus der Grafik:* Die Gruppe «00–15» umfasst somit Objekte, deren Gebäude zum Zeitpunkt der altrechtlichen Bewertung zwischen 0 und 15 Jahre alt waren. Entsprechend werden die weiteren Objekte in die Gruppen 16–30 Jahre, 31–45 Jahre, 46–60 Jahre und 61 Jahre und älter eingeteilt.

- **Strich innerhalb der Box:** Der Strich kennzeichnet den Median. 50 Prozent der Werte liegen darunter und 50 Prozent darüber.
  *Beispiel aus der Grafik:* Bei Gebäuden im Alter von 00–15 Jahren liegt der Median bei etwa +5 Prozent. Das bedeutet, dass bei dieser Altersgruppe rund die Hälfte der Objekte eine Veränderung des Katasterwerts von weniger als 5 Prozent und die andere Hälfte eine Veränderung von mehr als 5 Prozent aufweist.

- **Box:** Die Box stellt den Bereich zwischen dem 1. und 3. Quartil dar und umfasst somit die mittleren 50 Prozent der Objekte.
  *Beispiel aus der Grafik:* Bei Gebäuden im Alter von 00–15 Jahren reicht die Box ungefähr von −1 Prozent bis +10 Prozent. Somit liegen die mittleren 50 Prozent der Objekte innerhalb dieses Bereichs.

- **Antennen:** Die Antennen reichen vom 10. bis zum 90. Perzentil. Innerhalb dieser Spannweite liegen somit 80 Prozent der Objekte.
  *Beispiel aus der Grafik:* Bei Gebäuden im Alter von 00–15 Jahren reichen die Antennen ungefähr von −6 Prozent bis +17 Prozent. Damit liegen rund 80 Prozent der Objekte dieser Altersgruppe in diesem Bereich der prozentualen Veränderung.

Die Darstellung ermöglicht damit einen Vergleich sowohl innerhalb als auch zwischen verschiedenen Gebäudealtersgruppen. Beispielsweise zeigt sich in der Grafik, dass der Median bei den älteren Gebäuden höher liegt: Während er bei den 31- bis 45-jährigen Gebäuden bei ungefähr 0 Prozent liegt, beträgt er bei den 61 Jahre alten und älteren Gebäuden rund +11 Prozent.

**Staatskanzlei**
Bahnhofstrasse 15
6002 Luzern

Telefon 041 228 50 33
staatskanzlei@lu.ch
www.lu.ch