

Nr. 625

Mietwertverordnung

vom 31. Oktober 2000* (Stand 1. Januar 2013)

Der Regierungsrat des Kantons Luzern,

gestützt auf § 28 Absätze 1b sowie 2–4 des Steuergesetzes vom 22. November 1999¹,
auf Antrag des Finanzdepartementes,

beschliesst:

I. Berechnung des Mietwertes

§ 1 *Ordentliche Bemessung*

¹ Der steuerbare Mietwert von selbstgenutzten nichtlandwirtschaftlichen Liegenschaften bemisst sich nach den gemäss Anhang 1 dieser Verordnung festgelegten Prozenten des Mietwertes, der dem letzten rechtskräftigen und von Grund auf neu ermittelten Katasterwert gemäss Schätzungsgesetz vom 27. Juni 1961² zugrunde liegt.

² Der steuerbare Mietwert von selbstgenutzten Betriebswohnungen selbstbewirtschafteter landwirtschaftlicher Gewerbe bemisst sich nach den gemäss Anhang 2 dieser Verordnung festgelegten Bestimmungen.³

³ Der steuerbare Mietwert von selbstgenutzten nichtlandwirtschaftlichen Liegenschaften im Baurecht bemisst sich nach Absatz 1 unter Abzug der geleisteten Baurechtszinsen.

§ 2 *Ausserordentliche Bemessung*

¹ Die Veranlagungsbehörde hat den steuerbaren Mietwert durch Vergleich mit Mietzinsen oder Mietwerten für ähnliche Objekte in gleicher Lage oder durch Schätzung zu ermitteln, wenn

* G 2000 335

¹ SRL Nr. 620. Auf dieses Gesetz wird im Folgenden nicht mehr hingewiesen.

² SRL Nr. 626

³ Fassung gemäss Änderung vom 14. Dezember 2004, in Kraft seit dem 1. Januar 2005 (G 2004 623).

- a. Steuerpflichtige glaubhaft machen, dass der nach § 1 berechnete Mietwert 70 Prozent der mittleren Marktmiete in der Steuerperiode übersteigt,
- b. der nach § 1 berechnete Mietwert offensichtlich von 70 Prozent der mittleren Marktmiete in der Steuerperiode abweicht,
- c. Steuerpflichtige eine Wohnung im eigenen Mehrfamilienhaus nutzen.

² Wird der steuerbare Mietwert durch Schätzung ermittelt, sind die Lage und das Alter des Gebäudes, die Anzahl, Grösse und Ausstattung der Räume sowie der zu dem Gebäude gehörende Umschwung angemessen zu berücksichtigen.

§ 3 *Herabsetzung des Mietwertes*

¹ Der steuerbare Mietwert einer Liegenschaft nach § 1 Absätze 1 und 3, die eine steuerpflichtige Person an ihrem Wohnsitz dauernd selbst bewohnt, wird auf Antrag herabgesetzt, soweit er 25 Prozent der Bruttoeinkünfte (Einkünfte vor Abzügen gemäss Steuerveranlagung) ohne den Mietwert übersteigt und bei Alleinstehenden unter 18000 Franken (25600 Franken Marktmiete) sowie bei Personen, denen der Tarif gemäss § 57 Absatz 2 des Steuergesetzes zusteht, unter 25200 Franken (36000 Franken Marktmiete) liegt. Der steuerbare Mietwert beträgt mindestens 60 Prozent der mittleren Marktmiete.⁴

² Die Herabsetzung des Mietwertes entfällt, sofern das steuerbare Vermögen bei Alleinstehenden 55000 Franken und bei Personen, denen der Tarif gemäss § 57 Absatz 2 des Steuergesetzes zusteht, 110000 Franken übersteigt.⁵

³ Die Herabsetzung des Mietwertes wird jedoch auch gewährt, wenn das steuerbare Vermögen die in Absatz 2 genannten Beträge übersteigt, sofern der Steuerwert des am Wohnsitz dauernd selbstgenutzten Wohneigentums 75 Prozent des Steuerwertes aller Vermögenswerte (Aktiven vor Abzug der Schulden) gemäss Steuerveranlagung übersteigt.

⁴ Die Pauschale der Liegenschaftsunterhaltskosten wird vom herabgesetzten steuerbaren Mietwert berechnet.

II. Schlussbestimmungen

§ 4 *Aufhebung eines Erlasses*

Die Verordnung über den steuerbaren Mietwert von selbstgenutzten Liegenschaften ab Steuerperiode 1995/96 (Eigenmietwertverordnung) vom 25. November 1994⁶ wird aufgehoben.

⁴ Fassung gemäss Änderung vom 6. Dezember 2011, in Kraft seit dem 1. Januar 2012 (G 2011 382).

⁵ Fassung gemäss Änderung vom 6. Dezember 2011, in Kraft seit dem 1. Januar 2012 (G 2011 382).

⁶ G 1994 445 (SRL Nr. 625)

§ 5 *Inkrafttreten*

Die Verordnung tritt am 1. Januar 2001 in Kraft. Sie ist zu veröffentlichen.

Luzern, 31. Oktober 2000

Im Namen des Regierungsrates
Der Schultheiss: Max Pfister
Der Staatsschreiber: Viktor Baumeler

Anhang 1⁷**Zuordnung der Gemeinden zu den Gemeindegruppen 1 bis 9**

	Gruppe		Gruppe		Gruppe
Adligenswil	3	Grossdietwil	6	Romoos	7
Aesch	6	Grosswangen	6	Root	2
Alberswil	4	Hasle	6	Rothenburg	2
Altbüron	6	Hergiswil	7	Ruswil	6
Altishofen	5	Hildisrieden	6	Schenkon	4
Altwis	6	Hitzkirch	5	Schlierbach	6
Ballwil	4	Hochdorf	5	Schongau	7
Beromünster	6	Hohenrain	6	Schötz	6
Buchrain	2	Honau	3	Schüpfheim	5
Büron	4	Horw	2	Schwarzenberg	6
Buttisholz	6	Inwil	4	Sempach	4
Dagmersellen	5	Knutwil	4	Sursee	1
Dierikon	2	Kriens	2	Triengen	5
Doppleschwand	6	Luthern	7	Udligenswil	3
Ebersecken	7	Luzern	1	Ufhusen	7
Ebikon	2	Malters	6	Vitznau	8
Egolzwil	4	Mauensee	4	Wauwil	6
Eich	4	Meggen	9	Weggis	8
Emmen	2	Meierskappel	4	Werthenstein	6
Entlebuch	6	Menznau	6	Wikon	5
Ermensee	4	Nebikon	5	Willisau	5
Eschenbach	5	Neuenkirch	5	Wolhusen	5
Escholzmatt-		Nottwil	6	Zell	6
Marbach	6	Oberkirch	4		
Ettiswil	6	Pfaffnau	5		
Fischbach	4				
Flühli	6	Rain	6		
Gettnau	4	Reiden	5		
Geuensee	4	Rickenbach	5		
Gisikon	3	Roggliswil	6		
Greppen	4	Römerswil	6		

⁷ Fassung gemäss Änderung vom 20. November 2012, in Kraft seit dem 1. Januar 2013 (G 2012 281).

Mietwertansätze Einfamilienhäuser und Eigentumswohnungen ab 2013 (§ 1 Absatz 1)

Gemeinden Gruppe 1:

Luzern, Sursee

Gebäude erstellt:	1986 oder früher	zwischen 1987 und 2001	2002 oder später
von Grund auf neu geschätzt:	aktueller Mietwert in % des amtlich geschätzten Wertes	aktueller Mietwert in % des amtlich geschätzten Wertes	aktueller Mietwert in % des amtlich geschätzten Wertes
1989/1990	164,0	153,0	–
1991/1992	138,2	128,9	–
1993/1994	127,8	119,3	–
1995/1996	125,4	117,3	–
1997/1998	124,2	116,2	–
1999/2000	120,9	113,5	–
2001	117,1	110,4	–
2002	116,0	110,5	117,3
2003	114,8	112,3	119,7
2004	112,3	112,0	119,9
2005	111,7	112,9	114,1
2006	109,2	109,0	112,0
2007	106,8	107,3	110,2
2008	103,8	104,5	108,2
2009	102,2	102,1	103,4
2010	101,4	101,4	102,2
ab 2011	100,0	100,0	100,0

Von den Mietwerten sind 70 Prozent steuerbar.

Gemeinden Gruppe 2:

Buchrain, Dierikon, Ebikon, Emmen, Horw, Kriens, Root, Rothenburg

Gebäude erstellt:	1986 oder früher	zwischen 1987 und 2001	2002 oder später
von Grund auf neu geschätzt:	aktueller Mietwert in % des amtlich geschätzten Wertes	aktueller Mietwert in % des amtlich geschätzten Wertes	aktueller Mietwert in % des amtlich geschätzten Wertes
1989/1990	164,8	153,3	–
1991/1992	138,9	129,2	–
1993/1994	128,7	119,8	–
1995/1996	126,1	117,7	–
1997/1998	125,1	116,7	–
1999/2000	121,5	113,9	–

Gebäude erstellt:	1986 oder früher	zwischen 1987 und 2001	2002 oder später
von Grund auf neu geschätzt:	aktueller Mietwert in % des amtlich geschätzten Wertes	aktueller Mietwert in % des amtlich geschätzten Wertes	aktueller Mietwert in % des amtlich geschätzten Wertes
2001	117,7	110,6	–
2002	116,5	110,8	118,2
2003	115,2	112,6	120,5
2004	112,7	112,3	120,8
2005	112,0	113,1	114,8
2006	109,5	109,3	112,6
2007	107,0	107,4	110,6
2008	103,9	104,6	108,6
2009	102,2	102,2	103,5
2010	101,4	101,4	102,3
ab 2011	100,0	100,0	100,0

Von den Mietwerten sind 70 Prozent steuerbar.

Gemeinden Gruppe 3:

Adligenswil, Gisikon, Honau, Udligenswil

Gebäude erstellt:	1986 oder früher	zwischen 1987 und 2001	2002 oder später
von Grund auf neu geschätzt:	aktueller Mietwert in % des amtlich geschätzten Wertes	aktueller Mietwert in % des amtlich geschätzten Wertes	aktueller Mietwert in % des amtlich geschätzten Wertes
1989/1990	164,3	149,1	–
1991/1992	141,7	128,5	–
1993/1994	130,7	118,6	–
1995/1996	128,1	116,4	–
1997/1998	127,0	115,3	–
1999/2000	123,5	112,4	–
2001	119,7	109,1	–
2002	118,4	109,2	117,3
2003	117,0	111,2	119,7
2004	114,1	110,8	119,9
2005	113,4	111,7	114,1
2006	110,6	108,3	112,0
2007	107,8	106,7	110,2
2008	104,3	104,2	108,2
2009	102,5	101,9	103,4
2010	101,6	101,3	102,2
ab 2011	100,0	100,0	100,0

Von den Mietwerten sind 70 Prozent steuerbar.

Gemeinden Gruppe 4:

Alberswil, Ballwil, Büron, Egolzwil, Eich, Ermensee, Fischbach, Gettnau, Geuensee, Greppen, Inwil, Knutwil, Mauensee, Meierskappel, Oberkirch, Schenkou, Sempach

Gebäude erstellt:	1986 oder früher	zwischen 1987 und 2001	2002 oder später
von Grund auf neu geschätzt:	aktueller Mietwert in % des amtlich geschätzten Wertes	aktueller Mietwert in % des amtlich geschätzten Wertes	aktueller Mietwert in % des amtlich geschätzten Wertes
1989/1990	163,0	152,1	–
1991/1992	140,6	131,1	–
1993/1994	129,6	121,0	–
1995/1996	127,1	118,7	–
1997/1998	126,0	117,7	–
1999/2000	122,5	114,7	–
2001	118,8	111,3	–
2002	117,5	111,4	121,1
2003	116,2	113,1	123,1
2004	113,5	112,9	123,4
2005	112,8	113,7	116,6
2006	110,1	109,6	114,1
2007	107,4	107,7	111,9
2008	104,1	104,8	109,6
2009	102,4	102,2	103,9
2010	101,5	101,5	102,5
ab 2011	100,0	100,0	100,0

Von den Mietwerten sind 70 Prozent steuerbar.

Gemeinden Gruppe 5:

Altishofen, Dagmersellen, Eschenbach, Hitzkirch, Hochdorf, Nebikon, Neuenkirch, Pfaffnau, Reiden, Rickenbach, Schüpfheim, Triengen, Wikon, Willisau, Wolhusen

Gebäude erstellt:	1986 oder früher	zwischen 1987 und 2001	2002 oder später
von Grund auf neu geschätzt:	aktueller Mietwert in % des amtlich geschätzten Wertes	aktueller Mietwert in % des amtlich geschätzten Wertes	aktueller Mietwert in % des amtlich geschätzten Wertes
1989/1990	164,4	151,8	–
1991/1992	141,8	130,9	–
1993/1994	130,8	120,7	–
1995/1996	127,9	118,6	–
1997/1998	126,5	117,7	–
1999/2000	122,6	114,6	–
2001	118,2	111,3	–

Gebäude erstellt:	1986 oder früher	zwischen 1987 und 2001	2002 oder später
von Grund auf neu geschätzt:	aktueller Mietwert in % des amtlich geschätzten Wertes	aktueller Mietwert in % des amtlich geschätzten Wertes	aktueller Mietwert in % des amtlich geschätzten Wertes
2002	116,9	111,4	122,7
2003	115,7	113,1	124,6
2004	113,1	112,9	124,9
2005	112,3	113,7	117,5
2006	109,9	109,6	115,0
2007	107,2	107,7	112,6
2008	104,0	104,8	110,2
2009	102,3	102,2	104,2
2010	101,5	101,5	102,7
ab 2011	100,0	100,0	100,0

Von den Mietwerten sind 70 Prozent steuerbar.

Gemeinden Gruppe 6:

Aesch, Altbüren, Altwis, Beromünster, Buttisholz, Doppleschwand, Entlebuch, Escholzmatt-Marbach, Ettiswil, Flühli, Grossdietwil, Grossswangen, Hasle, Hildisrieden, Hohenrain, Malters, Menznau, Nottwil, Rain, Roggliswil, Römerswil, Ruswil, Schlierbach, Schötz, Schwarzenberg, Wauwil, Werthenstein, Zell

Gebäude erstellt:	1986 oder früher	zwischen 1987 und 2001	2002 oder später
von Grund auf neu geschätzt:	aktueller Mietwert in % des amtlich geschätzten Wertes	aktueller Mietwert in % des amtlich geschätzten Wertes	aktueller Mietwert in % des amtlich geschätzten Wertes
1989/1990	165,0	152,2	–
1991/1992	142,3	131,3	–
1993/1994	131,3	121,1	–
1995/1996	128,3	119,0	–
1997/1998	126,9	117,9	–
1999/2000	123,0	114,9	–
2001	118,6	111,7	–
2002	117,3	111,8	122,1
2003	116,0	113,5	124,1
2004	113,3	113,2	124,4
2005	112,6	113,9	117,3
2006	110,0	109,8	114,7
2007	107,3	107,9	112,3
2008	104,1	104,9	110,0
2009	102,3	102,3	104,1
2010	101,5	101,5	102,6
ab 2011	100,0	100,0	100,0

Von den Mietwerten sind 70 Prozent steuerbar.

Gemeinden Gruppe 7:

Ebersecken, Hergiswil, Luthern, Romoos, Schongau, Ufhusen

Gebäude erstellt:	1986 oder früher	zwischen 1987 und 2001	2002 oder später
von Grund auf neu geschätzt:	aktueller Mietwert in % des amtlich geschätzten Wertes	aktueller Mietwert in % des amtlich geschätzten Wertes	aktueller Mietwert in % des amtlich geschätzten Wertes
1989/1990	163,8	154,4	–
1991/1992	141,1	133,0	–
1993/1994	130,1	122,6	–
1995/1996	126,9	120,4	–
1997/1998	125,4	119,4	–
1999/2000	121,1	116,2	–
2001	116,4	112,8	–
2002	115,2	112,9	123,7
2003	114,1	114,5	125,6
2004	111,8	114,2	125,8
2005	111,2	114,9	118,2
2006	108,8	110,5	115,5
2007	106,5	108,4	113,0
2008	103,6	105,2	110,5
2009	102,1	102,4	104,3
2010	101,3	101,6	102,8
ab 2011	100,0	100,0	100,0

Von den Mietwerten sind 70 Prozent steuerbar.

Gemeinden Gruppe 8:

Vitznau, Weggis

Gebäude erstellt:	1986 oder früher	zwischen 1987 und 2001	2002 oder später
von Grund auf neu geschätzt:	aktueller Mietwert in % des amtlich geschätzten Wertes	aktueller Mietwert in % des amtlich geschätzten Wertes	aktueller Mietwert in % des amtlich geschätzten Wertes
1989/1990	162,7	155,9	–
1991/1992	140,4	134,5	–
1993/1994	129,0	123,6	–
1995/1996	126,7	121,2	–
1997/1998	125,4	120,1	–
1999/2000	122,1	117,0	–
2001	118,4	113,4	–
2002	117,1	113,5	124,8
2003	115,8	115,1	126,6
2004	113,3	114,7	126,7

Gebäude erstellt:	1986 oder früher	zwischen 1987 und 2001	2002 oder später
von Grund auf neu geschätzt:	aktueller Mietwert in % des amtlich geschätzten Wertes	aktueller Mietwert in % des amtlich geschätzten Wertes	aktueller Mietwert in % des amtlich geschätzten Wertes
2005	112,5	115,5	119,0
2006	109,9	110,9	116,1
2007	107,3	108,7	113,5
2008	104,0	105,4	110,9
2009	102,3	102,5	104,4
2010	101,5	101,6	102,9
ab 2011	100,0	100,0	100,0

Von den Mietwerten sind 70 Prozent steuerbar.

Gemeinden Gruppe 9:

Meggen

Gebäude erstellt:	1986 oder früher	zwischen 1987 und 2001	2002 oder später
von Grund auf neu geschätzt:	aktueller Mietwert in % des amtlich geschätzten Wertes	aktueller Mietwert in % des amtlich geschätzten Wertes	aktueller Mietwert in % des amtlich geschätzten Wertes
1989/1990	162,0	154,1	–
1991/1992	139,7	132,8	–
1993/1994	128,9	122,5	–
1995/1996	126,3	120,2	–
1997/1998	125,2	119,2	–
1999/2000	121,8	116,1	–
2001	118,1	112,8	–
2002	116,9	112,9	119,9
2003	115,6	114,5	122,0
2004	113,0	114,2	122,2
2005	112,3	114,9	115,8
2006	109,7	110,5	113,4
2007	107,1	108,4	111,3
2008	103,9	105,2	109,2
2009	102,3	102,4	103,7
2010	101,5	101,6	102,4
ab 2011	100,0	100,0	100,0

Von den Mietwerten sind 70 Prozent steuerbar.

Anhang 2⁸**Mietwertansätze selbstgenutzter landwirtschaftlicher Betriebswohnungen ab 2013 (§ 1 Absatz 2)**

Mietwertansatz (100%) pro Punkt und Raumeinheit (gemäss Schätzungsprotokoll)

Wohnraum	landwirtschaftlicher Mietwert	nichtlandwirtschaftlicher Mietwert			
	Für Betriebe mit mindestens 0,8 SAK und für Betriebe mit 0,79 bis 0,5 SAK und Anteil Erwerbseinkommen aus Landwirtschaft > 50%	Gemeinden Gruppe 1	Gemeinden Gruppe 2	Gemeinden Gruppe 3	Gemeinden Gruppe 4
Beurteilung Bauzustand/Erneuerung (gemäss Schätzungsprotokoll)					
schlecht	Fr. 9.15	Fr. 11.00	Fr. 13.00	Fr. 15.00	Fr. 17.00
mittel	Fr. 10.17	Fr. 13.00	Fr. 15.00	Fr. 17.00	Fr. 19.00
gut	Fr. 11.18	Fr. 15.00	Fr. 17.00	Fr. 19.00	Fr. 21.00
sehr gut	Fr. 12.20	Fr. 17.00	Fr. 19.00	Fr. 21.00	Fr. 23.00

Von den Mietwerten sind 70 Prozent steuerbar. Wohnrechtsberechtigte versteuern den landwirtschaftlichen Normalbedarf zu 100 Prozent.

SAK = Standardarbeitskraft nach Artikel 3 der Landwirtschaftlichen Begriffsverordnung (SR 910.91)

Gemeinden Gruppe 1

Beromünster (Gemeindeteil Gunzwil), Doppleschwand, Ebersecken, Entlebuch, Escholzmatt-Marbach (Gemeindeteil Escholzmatt), Hitzkirch (Gemeindeteil Hämikon), Hasle, Luthern, Romoos, Schlierbach, Schötz (Gemeindeteil Ohmstal), Ufhusen

Gemeinden Gruppe 2

Aesch, Alberswil, Altbüren, Altishofen, Altwis, Ballwil, Beromünster (ohne Gemeindeteil Gunzwil), Buchrain, Büren, Buttisholz, Dagmersellen, Dierikon, Egolzwil, Emmen, Ermensee, Escholzmatt-Marbach (Gemeindeteil Marbach), Ettiswil, Fischbach, Flüfli, Gettnau, Geuensee, Grossdietwil, Grosswangen, Hergiswil, Hitzkirch (ohne Gemeindeteile Hämikon, Mosen und Retschwil), Hohenrain, Honau, Inwil, Knutwil, Luzern (Gemeindeteil Littau), Mauensee, Meierskappel, Menznau, Nebikon, Pfaffnau, Reiden, Rickenbach, Roggliswil, Römerswil, Ruswil, Schenkon, Schötz (ohne Gemeindeteil

⁸ Fassung gemäss Änderung vom 20. November 2012, in Kraft seit dem 1. Januar 2013 (G 2012 281).

Ohmstal), Schüpfheim, Sursee, Triengen, Wauwil, Werthenstein, Wikon, Willisau, Wolhusen, Zell

Gemeinden Gruppe 3

Adligenswil, Ebikon, Eich, Eschenbach, Gisikon, Hildisrieden, Hitzkirch (Gemeindeteile Mosen und Retschwil), Hochdorf, Horw, Kriens, Luzern (ohne Gemeindeteil Littau), Malters, Neuenkirch, Nottwil, Oberkirch, Rain, Root, Rothenburg, Schongau, Schwarzenberg, Sempach, Vitznau

Gemeinden Gruppe 4

Greppen, Meggen, Udligenswil, Weggis