



KANTONS RATSPROTOKOLL

Sitzung vom 17. Mai 2022
Kantonsratspräsident Bossart Rolf

A 673 Anfrage Marti Urs und Mit. über die Handhabung der Mehrwertabschöpfung durch die Gemeinden / Bau-, Umwelt- und Wirtschaftsdepartement

Urs Marti ist mit der Antwort des Regierungsrates teilweise zufrieden und verlangt Diskussion.

Urs Marti: Meine Fragen sind grundsätzlich gut beantwortet. Herzlichen Dank dafür. Uns macht aber die Tatsache unzufrieden, dass es keine einheitliche Möglichkeit der Festlegung des Mehrwerts gibt. Die Definition eines Verkehrswerts vor und nach einer Planänderung ist kaum feststellbar, und der Kanton kann deshalb auch schlecht eine fixe Regelung einführen. Gemäss § 105 des Planungs- und Baugesetzes entspricht der Mehrwert der Differenz zwischen dem Verkehrswert des Landes mit und ohne Planänderung. Er ist mit anerkannten Methoden zu bestimmen. Der Verkehrs- und der Marktwert werden in der Bewertungspraxis synonym verwendet. Das heisst für uns, dass jener Wert gilt, der unter normalen Umständen dem Verkaufswert des Grundstückes entspricht und nicht dem zusätzlichen Projektwert. Da dieser Wert nur bei einem allfälligen Verkauf effektiv ermittelt werden könnte, gibt es nur Annäherungsmöglichkeiten. Wichtig und richtig ist, dass die Grundeigentümer frei sind in der Wahl ihrer Gutachter und der Bewertungsmethode. Gemeinden, die Schätzerpools eingerichtet haben, welche nach der Residualmethode schätzen, werden ihre Praxis anpassen müssen. Das Problem ist, dass bei Schätzerpools die Gefahr besteht, dass diese wirtschaftlich abhängig sind. Im Extremfall könnte dies dazu führen, dass die Gemeinden einseitige Vorgaben betreffend die Bewertungsmethode machen und dass die Schätzer, um weitere Aufträge zu erhalten, die finanziell einträglichste Methode wählen wie beispielsweise die Residualmethode. Die Regierung führt in der Antwort zu Frage 5 aus, die Dienststelle Steuern prüfe die ermittelten Mehrwerte des Veranlagungsverfahrens zwecks einheitlicher Praxis. Auf Nachfrage hin hat allerdings die Dienststelle Steuern in der Zwischenzeit mitgeteilt, dass nicht generell alle Schätzungen nochmals überprüft werden, sondern nur diejenigen, welche vom Bau-, Umwelt- und Wirtschaftsdepartement (BUWD) an die Dienststelle Steuern weitergeleitet würden. Somit geht es nicht darum, eine korrekte und einheitliche Praxis sicherzustellen, wie das die Regierung schreibt, sondern wohl nur darum, umstrittene Schätzungsdifferenzen in Einzelfällen verifizieren zu lassen. Um nicht den Gemeinden und den Schätzerpools ausgeliefert zu sein, wünschen wir uns für die Grundeigentümer einen direkten Zugang zur Dienststelle Steuern, Abteilung Immobilienbewertung, welche einen kantonalen, objektiveren und nicht einen kommunalen, subjektiveren Blickwinkel auf die Bewertung hat. Hier würden wir uns eine entsprechende Korrektur gemäss Antwort zu Frage 5 wünschen. Wir gehen davon aus, dass in Zukunft eine faire Umsetzung im Sinn des Marktwerts ohne unzulässigen Druck mit der Baubewilligung und falls nötig mit Unterstützung der Dienststelle Steuern erfolgt.

Urs Brücker: Ich gehe davon aus, dass alle noch wissen, wovon wir hier sprechen. Es

geht um die Mehrwertabschöpfung von 20 Prozent und die Umzonungen in den Gemeinden. Es gibt auch die Möglichkeit, dass Gemeinden verwaltungsrechtliche Verträge machen; dann wird nichts monetär abgeschöpft, sondern es gibt einen Mehrwert, den die Investoren der Gemeinde gewähren müssen. Die Festlegung des Mehrwerts beziehungsweise des Schätzungsverfahrens ist im Gesetz nicht geregelt, es heisst lediglich, es müsse eine Verkehrswertschätzung in einer anerkannten Methode angewendet werden. Interessant ist, dass bei allen Methoden der Schätzung der Landwert eine wesentliche Rolle spielt. In der Antwort zu Frage 4 hat die Regierung erwähnt, es gäbe eine Karte, auf der man die Landwerte nachschauen könne. Diese ist mittlerweile aufgeschaltet. Einige Personen haben mich wegen dieser Karte «Landwerte zu Steuerzwecken» auf dem Geoportal voller Verzweiflung angerufen. Die Firma Wüest und Partner hat die Daten erhoben – ich weiss nicht genau nach welchen Parametern – im Rahmen des Projekts zur Vereinfachung des Schätzungswesens (LuVal). Ich habe festgestellt, dass mein Grundstück neben dem Werkhof mehr Wert hat als die wunderschönen Grundstücke am Hang in Meggen. Ich kann das nicht nachvollziehen. Es gibt zehn Klassen, in die man die Landpreise eingeteilt hat. Wie diese Einteilung gemacht wurde, ist sehr speziell und für mich nicht nachvollziehbar.

Maurus Frey: Ich danke Urs Marti für die Ausführungen zur Motivation dieser Anfrage. Ich habe mich gefragt, um was es genau geht. Geht es um zu lukrative Gewinne für die Gemeinden? Geht es um die Benachteiligung von Eigentümern beziehungsweise deren Belastung mit zu hohen Mehrwerten? Oder geht es sogar darum, dass man dafür sorgen will, dass kein günstiger Wohnraum entsteht? Wir müssen etwas Wichtiges festhalten: Es gibt zwei Arten von Mehrwertabschöpfungen: die Mehrwertabschöpfung bei einer Einzonung und die Mehrwertabschöpfung bei einer Aufzonung. Als zuständiger Bauvorsteher einer Gemeinde im Agglomerationsraum beziehe ich mich hauptsächlich auf die Mehrwertabschöpfung bei Aufzonungen. Hier müssen wir festhalten, dass Wachstum kostet. Wachstum generiert Wachstumskosten, Wachstum generiert ein mulmiges Gefühl bei der Bevölkerung, einen Anspruch auf eine qualitative Entwicklung und darauf, dass die dafür nötigen Infrastrukturen gebaut werden können. Ich durfte einige Geschäfte begleiten, bei denen die dynamische Residualmethode verwendet wurde. Sie ist komplex und aufwendig, aber wichtig ist, dass sie ein sogenanntes anerkanntes Verfahren darstellt. Das wichtigste ist, dass sie von allen involvierten Parteien akzeptiert wird. Der Schlüssel liegt bei dieser Akzeptanz. Man kann nicht einfach so einen Mehrwert verfügen, es geht um die Ermittlung des Mehrwerts mit anerkannten Methoden. Um die Ziele, die im nationalen Raumplanungsgesetz gesetzt wurden, mit der inneren Verdichtung zu erreichen und die Akzeptanz der Bevölkerung zu erhalten, die mit Auszonungen und Einzonungen eine markante Veränderung ihres Lebensraums erlebt, ist der Mehrwert unumgänglich und ein wichtiges Mittel.

Für den Regierungsrat spricht Bau-, Umwelt- und Wirtschaftsdirektor Fabian Peter.

Fabian Peter: In der Tat sind die Fragen sehr fachlich, und ich habe mit Freude festgestellt, wie viele verschiedene Kantonsrätinnen und Kantonsräte sich für dieses Thema interessieren und die Anfrage unterzeichnet haben. Es würde wohl längere Zeit in Anspruch nehmen, wenn wir hier fachlich diskutieren wollten. 2013 hat das Schweizer Volk der Revision des Raumplanungsgesetzes (RPG) zugestimmt, dazu gehörte auch die Abschöpfung von Mehrwerten. Die Kantone mussten innerhalb von fünf Jahren nach Inkrafttreten des RPG eine rechtliche Grundlage schaffen, ansonsten gibt es ein sogenanntes Bauzonenmoratorium. Wir haben dies im Kanton Luzern im Eilverfahren angepasst. Es wurde erwähnt, dass der Wert vor der Planänderung und danach zu ermitteln ist. Urs Marti hat korrekt gesagt, dass das nicht ganz einfach ist, denn es sind Schätzungen und Vermutungen. Bei Auf- und Umzonungen geht der Mehrwert, wenn er finanziell entschädigt wird, in die Kasse der zuständigen Gemeinde. Bei Einzonungen geht er in einen Fonds, der vom Kanton verwaltet wird, der den Gemeinden und dem Kanton gehört und aus dem beispielsweise Entschädigungen bei Rückzonungen finanziert werden müssen. Für die Umsetzung wurde eine Richtlinie zusammen mit dem Verband Luzerner Gemeinden (VLG) erarbeitet. Urs Marti hat die Methoden erwähnt, aber das sind Schätzungen. Die Gemeinden

sind die Veranlagungsbehörden, sie erhalten bei Einzonungen eine gewisse Entschädigung für die Durchführung des Prozesses. Das BUWD hat Einsprachemöglichkeiten. Wenn es offensichtlich ein Gefälligkeitsgutachten ist oder der Preis irgendwo offensichtlich zu fest nach unten oder oben abweicht, können wir Einsprache erheben. Das würden wir auch tun, es ist bisher aber noch nie vorgekommen. Solange aber die Schätzungen in einem gewissen Rahmen sind, will der Kanton nicht unbedingt eingreifen. Ich nehme aber die Voten mit, und wir schauen das intern nochmals an. Sonst sind mir diesbezüglich noch nicht viele Probleme zu Ohren gekommen.