



---

Regierungsrat

Luzern, 7. Februar 2023

## STELLUNGNAHME ZU MOTION

M 863

Nummer: M 863  
Eröffnet: 16.05.2022 / Finanzdepartement  
Antrag Regierungsrat: 07.02.2023 / Ablehnung  
Protokoll-Nr.: 125

### **Motion Müller Guido und Mit. über Änderung des Gesetzes über die Grundstückgewinnsteuer (GGStG)**

Der Grundstückgewinnsteuer unterliegen im Kanton Luzern grundsätzlich die Gewinne aus der Veräusserung von Grundstücken des Privatvermögens sowie die Wertzuwachsgevinne (Gewinne ohne wiedereingebrachte Abschreibungen) aus der Veräusserung land- und forstwirtschaftlicher Grundstücke. Der steuerbare Grundstückgewinn ergibt sich im Wesentlichen aus der Differenz zwischen dem Anlagewert (Erwerbspreis und wertvermehrnde Aufwendungen) und dem Veräusserungswert (Verkaufspreis vermindert um Verkaufskosten). Die Höhe der Grundstückgewinnsteuer richtet sich nach dem steuerbaren Grundstückgewinn und der massgebenden Besitzdauer. Die konkrete Steuerberechnung beruht auf dem progressiv ausgestalteten Einkommenssteuertarif für Alleinstehende und einem Steuerfuss von 4,2 Einheiten. Bei einer Besitzdauer unter sechs Jahren erfolgt für jedes Jahr ein Zuschlag von 10 Prozent. Die Grundstückgewinnsteuer darf 40 Prozent des Grundstückgewinns nicht übersteigen. Bei einer Besitzdauer ab acht Jahren gibt es für jedes weitere Jahr eine Ermässigung von 1 Prozent bis höchstens 25 Prozent.

In der Begründung der Motion wird darauf hingewiesen, dass der für die Grundstückgewinnsteuer massgebende Steuerfuss von 4,2 Einheiten trotz der inzwischen erfolgten Senkung des mittleren Gesamtsteuerfusses von Kanton und Gemeinden bei den ordentlichen Steuern seit 1974 unverändert geblieben ist. Der kantonale Gesetzgeber kann die Höhe der Grundstückgewinnsteuer grundsätzlich unabhängig von der Einkommenssteuer und den dort massgebenden Steuerfüssen festlegen. Die meisten Kantone sehen denn auch für die Grundstückgewinnsteuer eigene Tarife vor. Eine Veränderung des für die ordentlichen Steuern massgebenden mittleren Gesamtsteuerfusses muss daher nicht zu einer analogen Anpassung des für Grundstückgewinnsteuer massgebenden Steuerfusses führen.

Unerwähnt bleibt in der Begründung der Motion, dass der Einkommenssteuertarif auf 2011 markant gesenkt wurde. Da die Berechnung der Grundstückgewinnsteuer am Einkommenssteuertarif anknüpft, führte dies auch zu einer entsprechenden Senkung der Grundstückgewinnsteuer. Vergleicht man den Einkommenssteuertarif von 1975 (Zeitpunkt der Einführung des bis heute unverändert geltenden Gesamtsteuerfusses von 4,2 Einheiten bei der Grundstückgewinnsteuer) mit dem heute geltenden Einkommenssteuertarif, resultieren je nach Höhe des Einkommens Entlastungen von rund 22 Prozent (bei einem Einkommen von Fr. 50'000), 17 Prozent (bei einem Einkommen von Fr. 200'000) und 10 Prozent (bei einem Einkommen von Fr. 500'000). Analog kam es auch bei der Grundstückgewinnsteuer zu entsprechenden Entlastungen. Auf 2015 wurde sodann die Liegenschaftssteuer abgeschafft, was zu

jährlichen Entlastungen von je rund 20 Millionen Franken bei den Kantons- und Gemeindesteuern führte (Stand 2014). Von diesen Entlastungen entfällt wiederum rund die Hälfte auf Steuerpflichtige mit Grundstücken im Privatvermögen, welche der Grundstückgewinnsteuer unterliegen. Entsprechend hat sich der Handlungsbedarf beim Steuerfuss der Grundstückgewinnsteuer nach unserer Einschätzung relativiert. Die in der Motion geforderte Senkung des Gesamtsteuerfusses auf 3,8 Einheiten würde zu Mindereinnahmen von insgesamt rund 13 Millionen Franken führen (8,8 Millionen Franken beim Kanton und 4,2 Millionen Franken bei den Gemeinden; Berechnungsgrundlage Steuerjahr 2021).

Die Motion weist an sich jedoch zu Recht darauf hin, dass die Entlastung bei langer Besitzdauer im Kanton Luzern im Vergleich zu umliegenden Kantonen weniger stark ausfällt. Der in der Motion ebenfalls angeführten Beweisproblematik von Investitionen bei zunehmender Besitzdauer trägt das Grundstückgewinnsteuergesetz bereits mit einer Altbesitzregelung Rechnung. Nach § 11 GGStG kann die vor 30 Jahren gültige Katasterschätzung (plus eventuell ein Zuschlag von 25% je nach Art des Grundstücks) als Ersatzwert für die Berechnung des massgebenden Anlagewerts alternativ geltend gemacht werden. Die in der Motion geforderte Verdoppelung des Abzugs bei langer Besitzdauer würde zu Mindereinnahmen von insgesamt rund 38,3 Millionen Franken führen (25,8 Millionen Franken beim Kanton und 12,5 Millionen Franken bei den Gemeinden; Berechnungsgrundlage Steuerjahr 2021).

Insgesamt würde die Annahme der Motion zu Mindereinnahmen von rund 51,3 Millionen Franken führen (34,2 Millionen Franken beim Kanton und 16,7 Millionen Franken bei den Gemeinden; Berechnungsgrundlage Steuerjahr 2021). Steuerliche Entlastungsmassnahmen sollen nicht isoliert beschlossen werden. Sie sind vielmehr im Gesamtkontext möglicher Entlastungsmassnahmen unter Berücksichtigung der Finanzlage des Kantons und der Gemeinden zu prüfen. Angesichts der beschränkten Mittel wird eine politische Priorisierung nötig sein. In der laufenden Revision des Steuergesetzes stehen Massnahmen bei den ordentlichen Steuern für natürliche und juristische Personen im Vordergrund. Für Massnahmen bei der Grundstückgewinnsteuer sehen wir dagegen keinen vordringlichen Handlungsbedarf. Bleibt in diesem Zusammenhang schliesslich daran zu erinnern, dass Grundstücke generell in den letzten Jahren auch ohne eigene Bemühungen der Eigentümerschaft bedeutende Wertsteigerungen erfahren haben, deren unseres Erachtens moderate Besteuerung im Veräusserungsfall tragbar erscheint.

Wir beantragen Ihrem Rat daher, die Motion abzulehnen.