

Luzern, 3. Februar 2026

**STELLUNGNAHME ZU MOTION**

**M 567**

Nummer: M 567  
Eröffnet: 20.10.2025 / Finanzdepartement  
Antrag Regierungsrat: 03.02.2026 / Ablehnung  
Protokoll-Nr.: 133

**Motion Schnider Hella und Mit. über die Ermöglichung der Einführung einer Objektsteuer auf kommunaler Ebene zur Kompensation der Steuerausfälle durch die Abschaffung des Eigenmietwertes auf Zweitliegenschaften**

Mit der vorliegenden Motion wird unser Rat beauftragt, die erforderliche gesetzliche Grundlage zu schaffen, die den Gemeinden die Einführung einer Objektsteuer auf kommunaler Ebene ermöglichen soll. Die Objektsteuer ist so auszugestalten, dass sie für die Gemeinden eine vollständige Kompensation der Steuerausfälle vorsieht, welche infolge der Abschaffung des Eigenmietwertes auf Zweitliegenschaften entstehen. Die Einführung der Objektsteuer hat zeitgleich mit dem Wegfall des Eigenmietwertes zu erfolgen.

In der Stellungnahme zur Anfrage Bühler Milena und Mit. über die entstehenden Steuerausfälle bei der Abschaffung des Eigenmietwertes im Kanton Luzern ([A 519](#)) hat unser Rat darauf hingewiesen, dass der Kanton Luzern mit einem Anteil von nur 5 bis 6 Prozent an Zweitliegenschaft nicht zu den betroffenen Tourismuskantonen zählt. Der kantonale Einnahmefall durch die Abschaffung der Eigenmietwertbesteuerung von Zweitliegenschaften wird auf 2 bis 2,5 Millionen Franken geschätzt. Auf kommunaler Ebene erreicht der Bruttoeigenmietwert auf Zweitliegenschaften nur bei fünf Gemeinden einen Anteil von 10 oder mehr Prozent im Verhältnis zum Bruttoeigenmietwerten aller Liegenschaften.

Die nachfolgende Tabelle zeigt die Situation dieser fünf Gemeinden. Als Basis dient eine Schätzung der Mindererträge der Dienststelle Steuern. Grundlage für die Berechnungen waren die Steuerdaten, welche ebenfalls von der Eidgenössischen Steuerverwaltung für die Ertragsausfälle bei der direkten Bundessteuer verwendet wurden. Die dritte Spalte zeigt den gesamten Fiskalertrag aus dem Jahr 2024 gemäss LUSTAT-Statistik.

Gemeinde	Geschätzter Minderertrag in Franken	Fiskalertrag 2024 <sup>1</sup> in Franken	Verhältnis in Prozent	Resultat Abstimmung zu Bundesbeschluss über die kantonalen Liegenschaftssteuern auf Zweitliegenschaften Anteil Ja-Stimmen
Escholzmatt-Marbach	35'000	10'350'000	0.3 %	74.86 %
Flühli	225'000	5'650'000	4.0 %	78.80 %
Romoos	10'000	1'300'000	0.8 %	67.24 %
Vitznau	95'000	9'120'000	1.0 %	72.21 %
Weggis	170'000	28'740'000	0.6 %	78.24 %

Die erwarteten Einnahmefälle dieser Gemeinden bewegen sich zwischen 0,3 und 4 Prozenten ihrer jeweiligen gesamten Fiskaleinnahmen. Somit bewegen sich die Ausfälle auch für einen Grossteil dieser fünf Gemeinden in einem marginalen Bereich im Vergleich zum gesamten Fiskalertrag.

Im Rahmen des kantonalen Finanzausgleichs ist damit zu rechnen, dass ein erheblicher Teil der Mindererträge auf Zweitliegenschaften in diesen Gemeinden wieder kompensiert wird. Eine Modellrechnung von LUSTAT auf Basis der geschätzten Mindererträge der Dienststelle Steuern hat gezeigt, dass in der Gemeinde Flühli die geschätzten Ausfälle zu einem grossen Teil (rund 40 Prozent) aufgefangen werden können. Das Verhältnis des geschätzten Minderertrages zum gesamten Fiskalertrag wird sich dadurch von 4 auf 2,4 Prozent reduzieren.

Aus den vorstehenden Gründen erachtet unser Rat die Einführung einer Objektsteuer als unverhältnismässig und längerfristig nicht als geeignetes Instrument. Denn bei einem Hypothekenzins ab 3 Prozent<sup>2</sup> wäre es unter der bisher geltenden Eigenmietwertbesteuerung ohnehin zu Einnahmefällen gekommen, die nicht automatisch ausgeglichen worden wären. Eine Objektsteuer, die von der hypothekarischen Zinsumfeld entkoppelt ist, kann deshalb zu einer Überbesteuerung im Vergleich zur jetzigen Situation führen. Zudem könnte sich die Einführung einer Objektsteuer im interkantonalen Verhältnis als nachteilig für den Standort auswirken, indem Investitionen in selbstgenutzte Zweitliegenschaften eher in Kantonen und Gemeinden ohne Objektsteuer getätigt werden.

Die Umsetzung der Motion hätte für diejenigen Gemeinden, die eine kommunale Objektsteuer auf Zweitliegenschaften erheben wollen, eine Erhöhung der Personalressourcen zur Folge. Die Kostenfolgen für die technische Umsetzung können zum jetzigen Zeitpunkt nicht beziffert werden.

Aus den vorstehenden Gründen beantragen wir Ihnen, die Motion abzulehnen.

<sup>1</sup> LUSTAT Statistik Luzern

<sup>2</sup> Gemäss Schätzungen der Eidg. Steuerverwaltung: <https://www.estv.admin.ch/estv/de/home/die-estv/steuerpolitik/steuerpolitische-dossier/wohneigentumsbesteuerung/schaetzungen-estv.html>