

KANTONSRATSPROTOKOLL

Sitzung vom 7. Mai 2024
Kantonsratspräsidentin Schmutz Judith

M 11 Motion Bärtsch Korintha und Mit. über eine Teilzweckbindung der Grundstückgewinnsteuer zur Förderung von preisgünstigem und gemeinnützigem Wohnungsbau / Finanzdepartement

Der Regierungsrat beantragt Ablehnung.

Melanie Setz Isenegger beantragt Erheblicherklärung als Postulat.

Korintha Bärtsch, vertreten durch Samuel Zbinden, hält an ihrer Motion fest.

Samuel Zbinden: Mit dem Gesetz über die Wohnbau- und Eigentumsförderung hat der Kanton Luzern ein Gesetz mit dem Zweck der «Förderung des Wohnungsbaues und des Erwerbs von Wohnungs- und Hauseigentum vornehmlich für Bevölkerungskreise in beschränkten finanziellen Verhältnissen.» In diesem Gesetz steht klar: «Zu diesem Zweck kann der Kanton je nach Wohnungsmarkt und Wirtschaftslage Massnahmen treffen, um a) den Bau von preisgünstigem Wohnraum zu fördern.» In diesem Gesetz steht also schwarz auf weiss, dass die Förderung von bezahlbarem Wohnraum Aufgabe des Kantons ist. Deshalb grenzt es aus unserer Sicht fast schon an Arbeitsverweigerung, wenn der Kanton erklärt, dass die Förderung von preisgünstigem Wohnraum den Gemeinden überlassen werden soll. Der Wohnungsmarkt und die Wirtschaftslage, wie im Gesetz beschrieben, sind völlig klar. Es herrscht der allgemeine Konsens, dass wir aktuell eine Wohnungsknappheit haben. Auch Sie wissen, was auf dem Wohnungsmarkt passiert, wenn das Wohnungsangebot knapp ist: Die Preise steigen. Die Mietpreise sind in den letzten Monaten massiv gestiegen und nicht nur die Mietpreise, sondern auch die Kaufpreise der Liegenschaften. Das zeigt sich wiederum bei den Einnahmen aus der Grundstückgewinnsteuer. Hier sehen wir den Zusammenhang: Wenn die Grundstückgewinnsteuern hoch sind, sind es auch die Mietpreise für die mietende Bevölkerung. Natürlich könnte der Kanton seine eigenen Liegenschaften gemeinnützigen Wohnbaugenossenschaften zur Überbauung zur Verfügung stellen. Das wäre eine sehr gute und einfache Massnahme zur Förderung des preisgünstigen Wohnungsausbaus, auch wenn der Regierungsrat in seiner Antwort zur Anfrage A 1091 ausführt, dass er fast keine eigenen Liegenschaften besitzt. Im genannten Gesetz sind aber auch noch weitere Massnahmen definiert, nämlich in § 4: «Zur Erreichung des Zwecks können insbesondere a) Nachgangshypotheken vermittelt und verbürgt werden, b) Kapitalzinspreise geleistet werden, c) Baukostenbeiträge ausgerichtet werden, d) zinsgünstige oder zinslose Darlehen gewährt werden.» Mit all diesen Massnahmen könnte der Kanton Luzern, der gemäss diesem Gesetz auch in der Verantwortung steht, aktiv werden. Er könnte gemeinnützige Wohnbaugenossenschaften, die eine Liegenschaft erwerben wollen, mit einem zinslosen Darlehen unterstützen. Mit einer Zweckbindung der Grundstückgewinnsteuer, wie sie die

Grüne Fraktion fordert, wären nicht nur die finanziellen Mittel vorhanden – 2022 hat der Kanton 124 Millionen Franken Grundstückgewinnsteuern eingenommen –, sondern es würde auch eine sehr direkte Umverteilung von denen stattfinden, die als Liegenschaftsbesitzende von den hohen Landpreisen profitieren an jene, die auf preisgünstige Wohnungen angewiesen sind. In § 13 des Gesetzes steht übrigens: «Der Regierungsrat vollzieht das Geschäft.» und «Die Gemeinden können zur Mitwirkung beim Vollzug herangezogen werden.» Einer erfolgreichen Zusammenarbeit zwischen Kanton und Gemeinden bei der Umsetzung dieses Themas steht also nichts im Weg. Preisgünstiger Wohnraum ist gerade in Zeiten von Wohnungsknappheit und Kaufkraftverlust ein zentrales sozialpolitisches Thema. Hier muss der Kanton aus unserer Sicht aktiv werden. Mit der Zweckbindung der Grundstückgewinnsteuer wäre eine wirkungsvolle Massnahme vorhanden. Die Grüne Fraktion hält deshalb an der Motion fest.

Melanie Setz Isenegger: Das Wohnen beschäftigt die Menschen. Es fehlen Wohnmöglichkeiten in unterschiedlichen Formen, und zwar nicht nur in städtischen Gebieten. Wir werden deshalb heute auch noch weitere Vorstösse zu diesem Thema behandeln. Die Problematik ist schon länger aktuell, geschehen ist aber nur wenig. In der Stadt Luzern werden die Ziele im Bereich gemeinnütziger Wohnungsbau verfehlt werden. Eine Teilzweckbindung der Grundstückgewinnsteuer, wie in der Motion vorgeschlagen, ist eine Möglichkeit, um in den Gemeinden Wohnbauförderung zu betreiben. Samuel Zbinden hat die Zusammenhänge und Möglichkeiten bereits aufgezeigt. Selbstverständlich können die Gemeinden bereits heute über die Verwendung der Grundstückgewinnsteuer für den Wohnungsbau bestimmen, aber – so zeigt es sich – aus eigenem Antrieb hat das noch keine Gemeinde getan. Ein gewisser Automatismus scheint der SP-Fraktion deshalb nötig und sinnvoll zu sein. Da aber der Bedarf an bezahlbarem Wohnraum nicht flächendeckend gleich ist, schlagen wir als Kompromiss vor, die Motion als Postulat erheblich zu erklären mit dem Auftrag an den Regierungsrat zu prüfen, wie in Gemeinden mit einem ausgewiesenen Mangel an bezahlbarem Wohnraum eine Teilzweckbindung der Grundstückgewinnsteuer zur Förderung von preisgünstigem und gemeinnützigem Wohnungsbau eingeführt werden könnte. Das heisst, dass die Teilzweckbindung an gewisse Voraussetzungen wie beispielsweise die Leerwohnungsziffer geknüpft sein soll. Wir bitten Sie, die Motion als Postulat erheblich zu erklären.

Mario Cozzio: Es ist eine Tatsache, dass die Immobilienpreise stark gestiegen sind und deshalb bei einem Verkauf ohne Reinvestition höhere Steuereinnahmen generiert werden. Es ist ebenfalls eine Tatsache, dass der gemeinnützige Wohnungsbau wichtig ist. Interessant, aber nicht zwingend relevant wäre zu wissen, weshalb die Erträge aus der Grundstückgewinnsteuer anhand von zunehmenden Fällen zugenommen haben. Ist es, weil immer mehr Personen der älteren Generation ihre Häuser und Eigentumswohnungen verkaufen? Oder weil im Kanton Luzern immer mehr mit Immobilien spekuliert wird und deshalb mehr Verkäufe über die Bühne gehen? Oder gibt es weitere stichhaltige Veränderungen? Wir gehen mit dem Regierungsrat einig, dass die Gemeindeautonomie bei dieser Steuer nicht eingeschränkt werden soll. 30 Prozent gehen an die Gemeinde und 70 Prozent an den Kanton; die Gemeinden sollen selber entscheiden, wofür sie die Einnahmen verwenden. Zudem stehen wir einer Zweckbindung oder Teilzweckbindung sehr kritisch gegenüber, nicht zuletzt weil die Grundstückgewinnsteuer rein gar nichts mit gemeinnützigem Wohnen zu tun hat und somit weder legitimierbar noch begründbar ist. Die GLP-Fraktion lehnt sowohl die Erheblicherklärung als Motion wie auch als Postulat einstimmig ab.

Heidi Scherer: Preisgünstiger Wohnungsbau ist ein Bedürfnis der Bevölkerung. Das ist

nachvollziehbar, die in der Motion geforderte Teilzweckbindung der Grundstückgewinnsteuer zur Förderung von preisgünstigem und gemeinnützigem Wohnungsbau aber nicht. Die Grundstückgewinnsteuern als Sondersteuern können sowohl die Gemeinden wie auch der Kanton frei verwenden. Das ist nach Ansicht der FDP-Fraktion korrekt und soll so bleiben. Die Grundstückgewinnsteuern können gewaltig schwanken und eignen sich nur schon deshalb nicht wirklich für eine Zweckbindung. Es liegt schon heute in der Hoheit der Gemeinden, die auch primär für die Wohnbauförderung zuständig sind, Massnahmen zu ergreifen, um den preisgünstigen und gemeinnützigen Wohnungsbau zu unterstützen und zu fördern. Deshalb soll nicht in die Gemeindeautonomie eingegriffen werden. Ein richtiges und wirksames Mittel zur Förderung des Wohnungsbaus und damit eine Möglichkeit für günstigere Wohnungen ist die Beschleunigung der Baubewilligungsverfahren. Auch Einsprachen, die Bauprojekte und auch Bauprojekte für den Sozialwohnungsbau jahrelang verzögern, helfen nicht, effizient und kostengünstiger zu bauen. Beispiele dafür gibt es leider auch im Kanton Luzern. Das schlägt sich auch in den Wohnungspreisen nieder und nicht nur im Markt. Deshalb bin ich froh, dass sich die Traktanden 42 bis 48 mit dem Thema der Beschleunigung von Baubewilligungsverfahren befassen. Die FDP-Fraktion unterstützt die Haltung des Regierungsrates und lehnt sowohl die Erheblicherklärung als Motion wie auch als Postulat einstimmig ab.

Angela Lüthold: Auf den ersten Blick haben wir eine gewisse Sympathie für die Motion. Es ist unbestritten, dass die Situation auf dem Markt prekär ist. Es ist schwierig, überhaupt eine Wohnung zu finden, und erst recht zu günstigen Konditionen. Die Zuwanderung, das verdichtete Bauen, das eidgenössische Raumplanungsgesetz und der gesellschaftliche Wandel führen zur Verknappung des Bodens und zur Verteuerung des Bodenpreises. Die Wohnbauförderung ist auf drei Stufen geregelt: Beim Bund mit dem Wohnbau- und Eigentumsförderungsgesetz, beim Kanton mit dem Gesetz über die Wohnbau- und Eigentumsförderung, und die Gemeinden haben ebenfalls Möglichkeiten, um aktiv zu werden. Heute leisten Bund, Kanton und allenfalls Gemeinden Beiträge an den Wohnungsbau und die Eigentumsförderung. Die Mittel dazu werden in den Haushalten eingestellt. Wie die Regierung in ihrer Stellungnahme schreibt, ist die Grundstückgewinnsteuer eine Sondersteuer und wird von Gemeinde und Kanton erhoben. Bei natürlichen Personen wird die Steuer im Verhältnis 70 zu 30 zwischen Kanton und Gemeinde aufgeteilt. Bei den Selbständigerwerbenden und bei den juristischen Personen fallen diese Gewinne als Einkommen an und werden am Sitz der Gesellschaft versteuert, bei den Selbständigerwerbenden zu 100 Prozent. All dieses Geld fliesst in die Gemeindekasse. Deshalb ist richtig, dass die Grundstückgewinnsteuer nicht zweckentfremdet wird, vielmehr können die Gemeinden selbst bestimmen, wie viel Geld sie für die Beiträge zur Förderung des preisgünstigen und gemeinnützigen Wohnungsbaus veranschlagen möchten. Wir mischen uns nicht in die Gemeindeautonomie ein. Die SVP-Fraktion lehnt sowohl die Erheblicherklärung als Motion wie auch als Postulat ab.

Helen Affentranger-Aregger: Wohnen ist eines unserer Grundbedürfnisse. Es ist für alle wichtig und zentral, dass bezahlbarer Wohnraum zur Verfügung steht. Die steigenden Bodenpreise sind einer von mehreren Faktoren, die auf die steigenden Mietkosten Einfluss haben. Wie die Motionärin erklärt, kann der Staat durch die Grundstückgewinnsteuer am Wertzuwachs des Bodens partizipieren. Dank dem kantonalen Gesetz über die Wohnbau- und Eigentumsförderung ist es dem Kanton bereits heute möglich, preisgünstigen und gemeinnützigen Wohnungsbau zu fördern. Das Geld, das für den gemeinnützigen Wohnungsbau im Budget eingestellt war, wurde aber nicht abgeholt. Ebenso kann jede Gemeinde die Grundstückgewinnsteuer oder einen Teil davon bereits heute an einen Zweck

binden, wenn sie es will und als notwendig erachtet. In der Stadt Luzern beispielsweise ist der Leidensdruck wahrscheinlich eher höher und das Bedürfnis nach mehr Unterstützung und Förderung des gemeinnützigen und preisgünstigen Wohnungsbaus grösser als in einer sehr ländlichen Gemeinde. Das ist einer der Gründe, weshalb wir in diesem Bereich nicht gleicher Meinung sind wie die Motionärin. Ein zweiter Grund ist die Volatilität der besagten Grundstückgewinnsteuer. Der gemeinnützige Wohnungsbau würde sich von dieser Steuer teilweise abhängig machen. Wir sind der Meinung, dass so wenig wie möglich Zweckbindungen von Steuereinnahmen eingeführt werden sollen und die Gemeindeautonomie nicht beschnitten werden soll. Aus den genannten Gründen lehnt die Mitte-Fraktion sowohl die Erheblicherklärung als Motion wie auch als Postulat ab.

Für den Regierungsrat spricht Finanzdirektor Reto Wyss.

Reto Wyss: Der Ablehnungsantrag der Regierung ist von grundsätzlicher Natur, und das haben wir in unserer Stellungnahme auch so ausgeführt. Wir sind aus grundsätzlichen Überlegungen gegen Zweckbindungen bei Steuererträgen. Es macht keinen Sinn, dass wir Steuererträgen – ob es nun Sondersteuern oder ordentliche Steuern sind – Aufgaben zuordnen und damit einen Automatismus einführen. Es ist wichtig, dass wir und Sie Handlungsspielraum haben, um die Politik gestalten zu können. Mit einer Zweckbindung erreichen wir das nicht. Deshalb lehnen wir eine Zweckbindung der Sondersteuer zur Wohnbauförderung ab.

In einer Eventualabstimmung zieht der Rat die Erheblicherklärung als Postulat der Erheblicherklärung als Motion mit 80 zu 24 Stimmen vor. In der definitiven Abstimmung lehnt der Rat die Motion mit 82 zu 25 Stimmen ab.