



## KANTONSRATSPROTOKOLL

Sitzung vom 22. Oktober 2019  
Kantonsratspräsident Josef Wyss

### **A 18 Anfrage Hartmann Armin und Mit. über die Vernehmlassung zum Bundesgesetz über den Systemwechsel bei der Wohneigentumsbesteuerung / Finanzdepartement**

Die Anfrage A 18 sowie die Anfrage A 67 von Jörg Meyer über das Ausmass und die Wirkung des geplanten Systemwechsels bei der Eigenmietwertbesteuerung auf die Steuereinnahmen und Immobilienpreise werden als Paket behandelt. Armin Hartmann ist mit der Antwort des Regierungsrates teilweise zufrieden und verlangt Diskussion.

Jörg Meyer ist mit der Antwort des Regierungsrates teilweise zufrieden und verlangt Diskussion.

Armin Hartmann: Die technische Analyse, was die steuerrechtlichen Wirkungen des Eigenmietwerts beziehungsweise der Reform angeht, wurde von der Regierung korrekt ausgearbeitet. Die verschiedenen Varianten sind steuerrechtlich richtig bewertet. Mit der Aussage der Regierung, das System funktioniere gut, bin ich aber gar nicht einverstanden. Es handelt sich dabei um die einseitige Behördensicht, die das Schicksal der Wohneigentümerinnen und -eigentümer ausser Acht lässt. Das heutige System mit dem Eigenmietwert ist einerseits schwer verständlich, und andererseits hat es volkswirtschaftlich negative Folgen. Es ist schwer verständlich, wenn einem auf das Wohneigentum ein fiktives Einkommen aufgerechnet wird. Beim Kauf eines Autos oder eines Gemäldes beispielsweise wird der Nutzen daraus auch nicht als fiktives Einkommen aufgerechnet. Die Berechnung des Eigenmietwerts ist ebenso schwierig wie die Anpassung. Einmal pro Jahr erscheint eine neue Mietwertverordnung, in welcher der Regierungsrat die Erhöhung festlegt. Das macht die Leute wütend. Mit dem neuen Schätzungsgesetz konnte zwar einiges entschärft werden, aber die Analyse betrifft die Vergangenheit. Die Eigenmietwertbesteuerung birgt negative volkswirtschaftliche Folgen, wie etwa die hohe Verschuldung. Es ist stossend, wenn ältere Menschen ihr Wohneigentum wegen der Eigenmietwertbesteuerung verkaufen müssen. Es ist ebenfalls stossend, dass es Eigenmietwerte gibt, zu deren Preis man heute eine Wohnung gar nicht vermieten dürfte, weil es schlicht und einfach missbräuchlich wäre. Deshalb gehört der Eigenmietwert abgeschafft, und zwar so bald wie möglich. Ich verstehe die Regierung, dass sie einen reinen Systemwechsel möchte, der steuerneutral ist. Mein Wunsch an die Regierung ist aber, dass sie bei der Beurteilung einen langfristig realistischen Zinssatz einsetzt und nicht davon ausgeht, dass es kurzfristig einen steuerneutralen Wechsel braucht. In diesem Fall kommt es nämlich nie zu einem Wechsel. Die Regierung soll pragmatischen Lösungen gegenüber offen sein; die Wohneigentümer sind ebenfalls bereit, über verschiedene, heute noch mögliche Abzüge zu diskutieren. Ich bitte die Regierung, sich mit scharfer Kritik zurückzuhalten, denn die Stellungnahme der kantonalen Finanzdirektoren hat mich bestürzt und hat sogar den Mieterverband links überholt. Meiner Meinung nach steht das den Finanzdirektoren schlecht an. Um eine gute Lösung zu finden,

braucht es von allen Seiten Zugeständnisse. Ich hoffe, dass sich die Regierung auf diese Diskussion einlässt.

Jörg Meyer: Die SP hat sich schon länger für einen vollständigen reinen Systemwechsel eingesetzt, insbesondere in Bern. Dies aus verschiedenen Gründen, ich denke dabei etwa an den kantonalen Wildwuchs oder die Anreize zur Steueroptimierung im jetzigen System. Das ist einer der wenigen Punkte, bei dem ich Armin Hartmann recht gebe, da es für Rentner durchaus zu Problemen führen kann. Die Antworten der Regierung zeigen teilweise auf, warum wir gegen die jetzt in Bern diskutierten, aber unvollständigen Lösungen sind. Ich glaube, dass wir die möglichen Steuerauffälle von über 50 Millionen Franken für den Kanton und die Gemeinden in Betracht ziehen müssen. Alle diskutierten Varianten sind recht kompliziert und führen in der Praxis zu einem Mehraufwand. Ich bin nicht sicher, was die Hauseigentümer zum Ausfüllen der Steuererklärung meinen. Es wird wohl auch neue Steueroptimierungsmöglichkeiten geben, insbesondere für Selbständigerwerbende. Das jetzige Zinsniveau – da sind sich alle Experten einig – führt zu einer zusätzlichen Bevorteilung von Wohneigentümern, und die bereits jetzt bestehenden Unterschiede gegenüber Mieterinnen und Mietern würden nochmals deutlich verschärft. Wenn Armin Hartmann die kantonalen Finanzdirektoren als linker als der Mieterverband darstellt, wäre es redlich zu wissen, dass er in seiner Rolle als Vertreter des Hauseigentümerverbands gesprochen hat. Es gibt keine reine Lehre, die für alle Fälle funktioniert, darüber sind sich die Experten ebenfalls einig. Es gibt aber auch das Fazit, dass per Saldo das jetzige System in aller Unvollständigkeit immer noch das bessere wäre als ein unvollständiger Systemwechsel mit neuen Löchern. Für die Problematik der Rentner, die dadurch in finanzielle Not geraten könnten, gibt es in anderen Kantonen bereits Lösungen. Es gibt Kantone mit Härtefallregelungen oder Systeme mit sogenannten Umkehrhypotheken. Eine solche Allianz wäre sicher zu finden. Ich bitte die Regierung Kurs zu halten, nicht weich zu werden und sich gegen unvollständige Systemwechsel zu wehren, die vielleicht alles nur noch schlimmer machen.

André Marti: Die Abschaffung des Eigenmietwerts ist ein Anliegen, das von der FDP schon lange unterstützt wird. Wir nehmen zur Kenntnis, dass der Regierungsrat bei der Abschaffung des Eigenmietwerts einen reinen Systemwechsel unterstützt und bei den Steuerabzügen auf kantonaler Ebene eher zurückhaltend ist. Wahrscheinlich wirkt bei einmaligen Investitionen in ein Gebäude die direkte Förderung effizienter als Steuerabzüge. So wirken Förderungen über das Gebäudeprogramm direkter als Steuerabzüge. Selbstverständlich behalten wir die Folgen eines Systemwechsels im Auge, insbesondere was die Steuerneutralität angeht. Wir teilen die Einschätzung des Regierungsrates, dass sich bei einem reinen Systemwechsel keine übermässige Bevorteilung oder Benachteiligung einzelner Gruppen ergibt. In diesem Zusammenhang werden oft die Mieterinnen und Mieter genannt. Ebenfalls teilen wir die Einschätzung, dass der Einfluss des Systemwechsels auf die Immobilienpreise nicht relevant sein wird. Wir können die Haltung des Regierungsrates gut nachvollziehen.

Roland Fischer: Die GLP befürwortet den Systemwechsel bei der Wohneigentumsbesteuerung, auch einen reinen Systemwechsel. Wir sind über die Antworten des Regierungsrates sehr erfreut und bekräftigen ihn darin, den Pfad der Tugend nicht zu verlassen. Wir möchten an dieser Stelle auf die Bedeutung der Wohneigentumsbesteuerung für die Finanzmarktstabilität hinweisen. Das wird oft unterschätzt, weil unser heutiges System zu einer international vergleichsweise sehr hohen Verschuldung von Hauseigentümern geführt hat. Heute hat man praktisch keine Anreize mehr, um die Schulden zurückzahlen, gerade bei den tiefen Zinsen. Das kann in finanziell unsicheren Zeiten zu einem Problem werden, und es wäre wichtig, dass wir hier ein Zeichen setzen. Wenn wir von einem reinen Systemwechsel abkämen – beispielsweise durch die Schaffung eines Abzugs für Ersterwerbende oder die Beibehaltung der Mietwertbesteuerung bei Zweitliegenschaften –, würden wir einen gewissen Teil der Risiken aufrechterhalten. Das wäre nicht sehr klug. Wir sollten deshalb einen reinen Systemwechsel umsetzen. Mit eingeschlossen wäre in diesem Fall auch der Wegfall für allfällige Abzüge für Energiespar-

und Umweltschutzmassnahmen. In diesem Bereich wären direkte Beiträge viel besser und effektiver als die momentanen Steuerabzüge in verschiedenen Kantonen. Dadurch werden häufig nur hohe Mitnahmeeffekte erzielt, die wirkungslos sind.

Bernadette Rüttimann Oehen: Der CVP ist die Situation bezüglich des hohen Eigenmietwerts und der steuerlichen Belastung für ältere Menschen bekannt. Wir empfinden es als störend und begrüßen einen reinen Systemwechsel. Halbherzige Lösungen – wie die Beibehaltung des Eigenmietwerts von Zweitwohnungen – lehnen wir hingegen ab. Wir wünschen, dass der Regierungsrat drauf hinarbeitet, dass es zu einem reinen Systemwechsel kommt. Wie sich das steuerlich auf den Kanton Luzern auswirkt, wird sich zeigen.

Gabriela Kurer: Wir gehen mit der Regierung darin einig, dass ein reiner Systemwechsel Sinn macht, weil dadurch vieles vereinfacht wird. Die verschiedenen Varianten stellen einen Kompromiss dar, um die Abschaffung des Eigenmietwerts mehrheitsfähig zu machen. Dem befristeten Ersterwerberabzug stehen wir skeptisch gegenüber. Sollen die Mieterinnen und Mieter mit den Eigentümerinnen und Eigentümern gleichgestellt werden, müsste man sich in Richtung der Variante 5 bewegen, bei der die Hypothekarzinsen nicht mehr abgezogen werden dürfen. Auf diese Weise könnte man der Verschuldung entgegenwirken. Für den Kanton käme es zudem zu weniger Steuerausfällen. Wer seine Hypothek abbezahlt hat, bezahlt Vermögenssteuer, was in etwa einem Mietzins entsprechen würde.

Armin Hartmann: Das war eine sehr theoretische Diskussion, aber ein reiner Systemwechsel wird nie eine Mehrheit finden. Wir haben den Verfassungsauftrag der Wohneigentumsförderung, aber die jungen Leute haben heute schon ein Problem, die hohen Preise für Wohneigentum bezahlen zu können. Deshalb müssen sie sich hoch verschulden. Wenn sie keinen Ersterwerberabzug erhalten, werden sie bei einem Systemwechsel substanziell schlechter gestellt. Dieses Problem gilt es zu lösen. Seien Sie mutig, und sagen Sie Ja zur Abschaffung des Eigenmietwerts.

Für den Regierungsrat spricht Finanzdirektor Reto Wyss.

Reto Wyss: Die Antworten auf diese beiden Anfragen sind relativ umfassend ausgefallen, ich versuche mich daher auf die wesentlichen Punkte zu beschränken. Ich kann Armin Hartmann beruhigen, die Luzerner Regierung hat in ihrer Stellungnahme nicht die Haltung der Finanzdirektoren kopiert, sondern ihre eigenständige Meinung zu dieser Thematik abgegeben. Wir sind im Grundsatz auch der Meinung, dass eine Abschaffung der Eigenmietwertbesteuerung sinnvoll ist. Wir vertreten aber die Ansicht, dass die auf Bundesebene diskutierten Varianten zu viele Optimierungen enthalten und deswegen etwas gefährlich sind. Wenn man die Diskussion beim Bund mitverfolgt, weiss man, dass die Vernehmlassung der Vorlage keineswegs sehr gut ausgefallen ist. Der zweite Wunsch, dass wir Kurs halten sollen, ist heute einfach zu erfüllen, denn die Vorlage des Bundes ermöglicht uns das problemlos. Das Grundanliegen haben wir verstanden, und der Verfassungsauftrag ist uns ebenfalls bekannt. Wir sind durchaus bereit, uns entsprechend einzusetzen. Die vom Bund unterbreiteten Varianten sind aus unserer Sicht nicht mehrheitsfähig. Ich gehe davon aus, dass die Vorschläge des Bundes kaum die Lösung zur Abschaffung des Eigenmietwerts darstellen werden.