

**Kantonsrat****KANTONSRATSPROTOKOLL**

Sitzung vom

9. September 2025

Kantonsratspräsidentin

Widmer Reichlin Gisela

**A 519 Anfrage Bühler Milena und Mit. über die entstehenden Steuerausfälle bei der Abschaffung des Eigenmietwerts im Kanton Luzern / Finanzdepartement**

Die Anfrage A 519 wurde auf die September-Session hin dringlich eingereicht. Der Regierungsrat ist mit der dringlichen Behandlung einverstanden.

Der Rat stimmt der dringlichen Behandlung mit 112 zu 2 Stimmen zu.

Milena Bühler ist mit der Antwort des Regierungsrates teilweise zufrieden und verlangt Diskussion.

Milena Bühler: Am 28. September 2025 stimmen wir endlich über den umstrittenen Eigenmietwert ab. Die Parolen sind gefasst, die meisten Parteien sagen klar Ja zur Abschaffung zum vermutlich unfairen System. Die Abschaffung wird oft als eine grosse Entlastung der Hauseigentümerinnen und -eigentümer verkauft. Aber was auf den ersten Blick wie eine Steuererleichterung aussieht, entpuppt sich bei genauerem Hinsehen als finanzielles Risiko mit weitreichenden Folgen für unseren Kanton. Das konnte man auch der sehr transparenten Antwort des Regierungsrates entnehmen. Der Regierungsrat rechnet mit jährlichen Steuerausfällen von bis zu 60 Millionen Franken. Wie sollen diese Steuerausfälle kompensiert werden? Mit einer Steuerung über den allgemeinen Finanzhaushalt. Das klingt zwar harmlos und wäre sinnvoll, ist aber hoch brisant. Bei allfälligen Steuerausfällen gibt es keine klare Finanzierungsquelle. Dieses Geld fehlt einfach an einem anderen Ort. Vielleicht bei den Schulen, den sozialen Leistungen oder der Gesundheitsversorgung. Sogar bürgerliche Stimmen warnen inzwischen eindringlich davor. So kritisiert der Urner FDP-Finanzdirektor Urs Janett die Abschaffung und warnt vor massiven finanziellen Verlusten und einem Bruch der Steuergerechtigkeit. Er hat recht, wenn die Einnahmen fehlen, gibt es nur zwei Wege: Entweder die Steuern der anderen erhöhen oder Leistungen abbauen. Beides trifft die breite Bevölkerung. Besonders stossend ist zudem, dass der Regierungsrat eine Objektsteuer auf Zweitliegenschaften ablehnt mit dem Hinweis, dass es nur um 2 Millionen Franken gehe. Aber gerade in dieser Situation sollten wir jede faire Einnahmequelle prüfen, anstatt voreilig vom Tisch zu wischen. Auch bei den energetischen Sanierungen bleibt vieles vage. Die bisherigen steuerlichen Abzüge sollen geprüft werden. Was geschieht, wenn diese wegfallen? Werden Eigentümerinnen und Eigentümer weniger investieren? Wer trägt die Folgen, wenn die Klimaziele dadurch verfehlt werden? Wieder die Allgemeinheit. Wir stehen vor einem Systemwechsel, der wenigen nützt und vielen schadet. Die SP fordert daher eine transparente Kompensationsstrategie ohne Kürzungen beim Service public, eine sozial abgestufte Objektsteuer auf Zweitliegenschaften und eine verbindliche Förderung von energetischen Sanierungen, die auch den Mieterinnen und Mietern zugutekommt. Die finanzielle

Handlungsfähigkeit unseres Kantons darf nicht aufs Spiel gesetzt werden. Deshalb braucht es ein klares Nein zu dieser unausgewogenen und riskanten Reform.

Fabrizio Misticoni: Die Quintessenz ist klar: Die Steuerausfälle für den Kanton und die Gemeinden sind beträchtlich, eine Kompensation hält man aber nicht für nötig. In der Antwort zu Frage 4 zeigt die Regierung auf, dass eine Objektsteuer die Ausfälle in den Gemeinden mit einem hohen Zweitwohnungsanteil nicht kompensieren könnte. Das ist unter anderem auch ein Argument der kantonalen Finanzdirektorinnen und Finanzdirektoren (FDK), die im Rahmen ihrer Antwort die fakultative Objektsteuer ebenfalls als nicht genügend und schwer umsetzbar bezeichnet hat. Die fünf betroffenen Tourismusgemeinden im Kanton Luzern mit einem hohen Anteil an Zweitwohnungen müssen offensichtlich selbst schauen, wo sie bleiben. Aber auch andere Gemeinden werden die Ausfälle nachhaltig zu spüren bekommen. Auch wenn immer betont wird, dass es den Gemeinden im Durchschnitt gut geht: Die Unterschiede zwischen den Gemeinden bei den Finanzkennzahlen sind massiv. So stand es auch kürzlich in der «Luzerner Zeitung». Für den Kanton Luzern stellt sich deshalb auch die Frage, welche Auswirkungen die Abschaffung des Eigenmietwerts auf den kantonalen Finanzausgleich hat. Eine Aussage des Finanzdirektors zu dieser Frage wäre sehr wünschenswert. Fazit: Die Steuerausfälle im Kanton Luzern sind signifikant und müssen durch die Allgemeinheit kompensiert werden. Der Kanton Luzern wird keine Objektsteuer einführen wollen. Die Tourismusgemeinden werden allein gelassen. Die Diskussionen über einen Systemwechsel und wer wirklich davon profitiert, sind virulent. Ich bin überzeugt, dass nicht alle davon profitieren, zumindest nicht diejenigen, die sollten, wenn man von Wohnbauförderung spricht.

Helen Affentranger-Aregger: Aus Sicht der Mitte-Fraktion hat die Regierung einige Fragen zufriedenstellend und schlüssig beantwortet. So lesen wir, dass der zu erwartende Steuerausfall von verschiedenen Faktoren abhängt, von denen schwierig vorauszusagen ist, wie sie sich verhalten werden. Wir unterstützen die Aussage der Regierung, dass die allfälligen Mindereinnahmen im Rahmen des allgemeinen Finanzhaushaltes aufgefangen werden können. Ausserdem sind wir erfreut, dass die Regierung im Sinn hat, die Weiterführung der bisherigen steuerlichen Abzüge für Energie-, Spar- und Umweltschutzmassnahmen zu prüfen und sie bei einem Systemwechsel vertieft analysieren will, ob zusätzliche Massnahmen im Zusammenhang mit energetisch sinnvollen Sanierungen erforderlich sind. Dazu haben wir bereits einen Vorstoss eingereicht. Zur Objektsteuer: Wir sind einigermaßen erstaunt über die Aussage der Regierung, dass der Kanton Luzern nicht zu den Tourismuskantonen gehört, für welche die Möglichkeit der Objektsteuer geschaffen wird. Wir sind ganz klar der Meinung, dass über die Einführung einer Objektsteuer im Kanton Luzern zu diskutieren ist. Es sind zwar nur wenig Gemeinden betroffen, aber bei diesen Gemeinden fällt der zu erwartende Steuerausfall ins Gewicht. Also führen wir diese Diskussion und befassen uns vertieft mit den Grössenordnungen im ganzen Kanton und den Auswirkungen für die betroffenen Gemeinden. In diesem Zusammenhang werden wir wohl auch eine Antwort zu Frage 3 erhalten, welche die Regierung nicht beantwortet hat. Nämlich, wie eine solche Objektsteuer ausgestaltet werden könnte. Die Abschaffung des Eigenmietwerts wird viele Vorteile bringen und Fehlanreize in Bezug auf private Verschuldung werden verschwinden.

Jasmin Ursprung: Wir sprechen heute über die Abschaffung des Eigenmietwerts. Dabei müssen wir etwas feststellen: Die Eigenmietwertbesteuerung ist nichts anderes als eine Scheinbesteuerung. Man wird für ein Einkommen besteuert, das man nicht hat. Das ist nicht gerecht, sondern widersinnig. Oft wird vor den ominös hohen Steuerausfällen gewarnt. Hand aufs Herz, das ist reine Angstmacherei. Es stimmt schlicht nicht, dass der Staat deswegen

zusammenbricht. Wir sprechen hier von Einnahmen, die auf einer fiktiven Grundlage beruhen. Wenn man eine falsche Steuer abschafft, entsteht kein Loch, sondern man korrigiert eine Ungerechtigkeit. Die Objektsteuer erachte ich in unserem Kanton als nicht notwendig. Sie würde nur wenigen Gemeinden etwas bringen, gleichzeitig aber neue Bürokratie schaffen. Die geschätzten Ausfälle sind im Vergleich zu anderen Ausgaben, etwa der Kita-Initiative, verhältnismässig sehr gering. Für Gemeinden, die tatsächlich Unterstützung benötigen, steht uns bereits der kantonale Finanzausgleich als wirksames Mittel zur Verfügung. Es geht nicht um Privilegien für Hauseigentümer, sondern um Fairness. Wer investiert, sein Haus unterhält und fürs Alter vorsorgt, wird mit dem Eigenmietwert bestraft. Deshalb sage ich klar: Schluss mit dieser Scheinsteuern, wir brauchen ein Steuersystem, das fair, einfach und ehrlich ist und keine weiteren Abgaben, die den Traum vom Eigenheim verunmöglichen.

Damian Hunkeler: Milena Bühler hat in ihrem Referat nur von den Hauseigentümern gesprochen. Natürlich geht es nicht nur um sie, sondern auch um viele Wohnungseigentümer. Die vom Kanton berechneten Ausfälle von rund 40 bis 60 Millionen Franken entsprechen ungefähr 1 Prozent unseres Haushaltes. Im Vergleich zum Gewinn vom letzten Jahr von 293 Millionen Franken ist das ein Klacks. Ich teile die Meinung des Regierungsrates, dass dieser Betrag im Budget relativ einfach verschwinden wird. Zudem hat Milena Bühler von Steuergerechtigkeit gesprochen. Was ist Steuergerechtigkeit? Die Eigenmietwertbesteuerung wurde vor 110 Jahren als Kriegsnotsteuer eingeführt. Es ist nicht so, dass Haus- oder Wohnungseigentümer nicht besteuert werden, im Gegenteil. Beim Kauf einer Wohnung bezahlen Sie Handänderungssteuer. Besitzen Sie eine Wohnung, bezahlen Sie Vermögenssteuer. Beim Verkauf mit einem allfälligen Gewinn bezahlen Sie Grundstücksgewinnsteuer. Wohneigentum wird genügend besteuert, eine doppelte Besteuerung ist nicht nötig, deshalb weg damit. Künftig würden Investitionen nicht mehr getätigt, weil sie steuerlich mehr absetzbar sind. Was für ein Blödsinn. Die prognostizierten Steuerausfälle liegen bei jemandem. Dieses Geld steht also auch für Investitionen zur Verfügung. Ins Wohneigentum investiert man nicht wegen der steuerlichen Abzüge, sondern weil man ein gemütliches zu Hause will. Grundsätzlich teile ich die Meinung der Regierung, was die Einführung einer Objektsteuer angeht, aber wir können darüber diskutieren. Wir sprechen hier von Ausfällen in der Höhe von etwa 2,5 Millionen Franken. Ob es sich lohnt, dafür ein neues Steuergesetz zu schaffen, darüber sollten wir uns unterhalten. Ich teile die Meinung der Regierung, dass es sich nicht lohnt. Ich bin froh, dass die Regierung jetzt schon dazu steht, dass sie die energetischen Abzüge weiterhin zugestehen will. Ein entsprechender Vorstoss ist bereits in Erarbeitung. Ich freue mich auf die entsprechende Diskussion im Rat und die Unterstützung der Linken.

Hella Schnider: Als Gemeindepräsidentin der Gemeinde im Kanton Luzern, die am stärksten von der Abschaffung des Eigenmietwerts auf Zweitwohnungen betroffen wäre, muss ich mich zur Antwort des Regierungsrates äussern. Die Antworten sind für mich erschreckend. Den fünf betroffenen Gemeinden die Möglichkeit zur Kompensation der Steuerausfälle zu verweigern, die von Bundesbern als Kompromiss ausgearbeitet wurde, erscheint mir sehr kurzfristig und nimmt den Gemeinden ein weiteres Stück ihrer Gemeindeautonomie. Die Ausfälle mögen für den Kanton Luzern marginal sein, für die betroffenen Gemeinden sind sie es nicht. Für den Kanton Luzern, der durchaus ein Tourismuskanton ist und diesen fördert, ist das ein widersprüchliches Zeichen. In Flühli mit einem Zweitwohnungsanteil von 69 Prozent oder etwa 1500 Liegenschaften würde der Steuerausfall ungefähr 200 000 Franken ausmachen. Das ist die Hälfte der Steuerannahmen der beschränkt Steuerpflichtigen und beträgt bei uns einen Steuerzehntel. Für uns wäre dieser Steuerausfall wesentlich, vor allem unter Einbezug der weiteren kommenden

Verringerungen der Steuereinnahmen. Die Möglichkeit, das Steuersubstrat aus eigener Kraft zumindest beizubehalten oder nicht noch mehr sinken zu lassen, wäre nur durch eine Steuererhöhung auszugleichen. Wohlgemerkt für die gesamte Bevölkerung. Daher gehe ich davon aus, dass falls die Objektsteuer nicht kommt, eine sofortige Kompensation durch den Finanzausgleich angedacht ist.

Laura Spring: Es wirkt so, als ginge es hier um eine Diskussion zwischen links und rechts. Die Meinung der Regierungskonferenz der Gebirgskantone zu dieser Vorlage klingt ganz anders. So sagt diese, dass Kantone wie Wallis, Graubünden oder Glarus mit einem jährlichen Steuerausfall von 120 Millionen Franken rechnen müssten. In unserem Kanton sind zwar nur einzelne Gemeinden davon betroffen, wir haben es von Hella Schnider gehört. Aber wir sprechen hier von einer nationalen Vorlage. Wir werden unserer Eidgenossenschaft aber nicht gerecht, wenn wir unsere Sichtweise nur auf den Kanton Luzern richten. Wir haben den anderen Kantonen gegenüber auch eine Verantwortung, denn schlussendlich sind auch wir in irgendeiner Form wieder davon betroffen. So sagte Thomas Tschudi, SVP-Regierungsrat aus dem Kanton Glarus und gemäss Zeitung Mitglied einer sehr eigentümerfreundlichen Partei: «Das Bundesparlament hat auf einer Flughöhe von 10 000 Metern legiferiert, ohne sich darum zu kümmern, wie man den Flieger zum Landen bringt.» Mit dieser Aussage hat er den Hacken an dieser Vorlage auf den Punkt gebracht: Die möglichen Folgen wurden nicht durchdacht. Die betroffenen Kantone können die Ausfälle nicht einfach korrigieren. Auch im Kanton Luzern werden Gemeinden davon betroffen sein. Deshalb ist Weitsicht gefragt. Diese Vorlage wird nicht funktionieren und Schaden anrichten.

Heidi Scherer: Ich äussere mich nicht dazu, ob ein Ja oder ein Nein zu dieser Vorlage richtig ist. Ich äussere mich zu den möglichen Folgen, wenn der Bund die Kantone ermächtigt, auf Zweitliegenschaften eine Objektsteuer einzuführen. Vielleicht kann der Kanton die Gemeinden dazu ermächtigen, Objektsteuern auf Zweitliegenschaften einzuführen. Schon heute gibt es Steuern, die einschliesslich von den Gemeinden eingefordert werden. Vielleicht können auch für diesen Fall kreative Lösungen entwickelt werden.

Für den Regierungsrat spricht Finanzdirektor Reto Wyss.

Reto Wyss: Ja, es ist so: Mit der Abschaffung des Eigenmietwerts wird eine Entlastung angestrebt. Man kann das politisch gut oder schlecht finden, das ist mir bewusst. Aber es ist nicht der Ansatz, dass diese Entlastung kompensiert wird, denn dann kann man es ja direkt sein lassen. Ich glaube, das wäre eine etwas spezielle Auffassung. Oder mit anderen Worten: Man kann den Bären nicht waschen, ohne dass das Fell nass wird. Wir sind einer der wenigen Kantone, der dieser Vorlage zustimmt, deshalb habe ich einen etwas schweren Stand in der FDK. Wir sind der Meinung, dass das richtig und für den Kanton Luzern verkraftbar ist. Zur Objektsteuer, die Anlass zu Diskussionen gibt: Im Kanton Luzern wird der Ausfall bei den Staats- und Gemeindesteuern 2 bis 2,5 Millionen Franken betragen. Ziehen Sie den Kantonsteil ab und teilen den Betrag durch fünf Gemeinden, bleibt pro Gemeinde eine relativ überschaubare Summe, die nicht kompensiert wird. Aber es ist klar, dass man darüber diskutieren kann. Wir haben Ihnen in Aussicht gestellt, dass wir nächstes Jahr das Finanzleitbild überarbeiten und in diesem Zusammenhang auch über eine Revision des Steuergesetzes mit Ihnen diskutieren wollen. Das wäre die Grundlage, es braucht eine Anpassung des kantonalen Steuergesetzes, damit die Gemeinden eine entsprechende Kompensation vornehmen können, wenn sie es wollen. Insgesamt sind wir klar der Meinung, dass der Ausfall von 40 bis 60 Millionen Franken für den Kanton Luzern aufgrund unserer aktuellen Situation verkraftbar ist. Wir sind nicht der Ansicht, dass eine globale Kompensation angezeigt ist. Sollte man der Ansicht sein, dass eine Objektsteuer diskutiert werden müsste,

wäre die nächste Steuergesetzrevision der richtige Zeitpunkt dafür.