

Luzern, 11. Februar 2025

ANTWORT AUF ANFRAGE**A 258**

Nummer: A 258
Protokoll-Nr.: 159
Eröffnet: 09.09.2024 / Finanzdepartement

Anfrage Ursprung Jasmin und Mit. über die Handänderungssteuer im Kanton Luzern

Zu Frage 1: Wie hoch sind die durchschnittlichen Einnahmen, welche die Gemeinden sowie der Kanton Luzern jährlich durch die Handänderungssteuer einnehmen?

In den Jahren 2019 bis und mit 2023 betrugen die Einnahmen aus der Handänderungssteuer jährlich durchschnittlich 63,4 Millionen Franken, wobei 44,38 Millionen Franken auf den Kanton und 19,02 Millionen Franken auf die Gemeinden entfielen (vgl. [LUSTAT Statistik Luzern: Kantonsfinanzen](#) und [LUSTAT Statistik Luzern: Gemeinderechnungen](#)).

Zu Frage 2: Wie legitimiert der Kanton Luzern diese Steuer an sich?

Bei der Handänderungssteuer handelt es sich um eine Rechtsverkehrssteuer, bei welcher der Übergang eines dinglichen Rechts an Grundstücken von einer Person auf eine andere besteuert wird. Innerhalb des von der Bundesverfassung (vgl. Art. 3 BV; SR 101) vorgegebenen Rahmens sind die Kantone frei, eine Handänderungssteuer zu erheben. In den Kantonen Zürich, Glarus, Zug und Schaffhausen weisen sie Gebührencharakter auf (Grundbuchgebühr). In den übrigen Kantonen, die eine Handänderungssteuer kennen, wird sie als eigentliche Steuer oder aber als Gemengsteuer (Kombination aus Steuer und Gebühren) erhoben.

Der Kanton Luzern erhebt die Handänderungssteuer als eigentliche Steuer, die zur Finanzierung des allgemeinen Staatshaushalts dient (vgl. § 77 Abs. 1a KV; SRL Nr. 1). Im Gegensatz zur bis 2015 erhobenen wiederkehrenden Liegenschaftssteuer wird die Handänderungssteuer nur einmalig beim Erwerb fällig.

Zusammengefasst lässt sich festhalten, dass sich die Handänderungssteuer im Kanton Luzern durch ihre Funktion als wichtige Einnahmequelle, die gerechte Verteilung der Steuerlast und die Finanzierung öffentlicher Aufgaben legitimiert.

Zu Frage 3: Wie steht der Kanton Luzern im Vergleich zu den umliegenden Kantonen da?

Die Steuerbelastung an den Kantonshauptorten reicht von 0 Prozent (Kanton Schwyz) bis zu 3,3 Prozent (Kantone Neuenburg und Waadt). Mit einer Belastung von 1,5 Prozent rangiert der Kanton Luzern somit im Mittelfeld der Schweizer Kantone und belegt Rang 13 von 26 (Gesetzesstand 2022). Wie in der Antwort zu Frage 2 bereits erwähnt, erhebt lediglich der Kanton Schwyz weder eine Handänderungssteuer noch eine Handänderungsgebühr, in allen anderen Kantonen kommt einer der beiden Varianten oder eine Mischung davon zur Anwendung. Eine detailliertere Übersicht über die Situation in der Zentralschweiz liefert nachfolgende Tabelle:

Kanton	Art	Steuersatz	Bemerkung
SZ	--	--	Der Kanton Schwyz erhebt weder eine Handänderungssteuer noch eine Handänderungsgebühr.
ZG	Grundbuchgebühr	--	Der Kanton Zug erhebt eine Grundbuchgebühr und verrechnet dafür einen Stundenansatz von 180 Franken pro Stunde.
UR	Handänderungsgebühr	0,2 %	Der Kanton Uri erhebt eine Handänderungsgebühr von 2 Promille der Vertragssumme. Die Gebühr beträgt mindestens 50 und höchstens 10'000 Franken.
NW	Handänderungssteuer	1,0 %	
OW	Handänderungssteuer	1,5 %	Die Steuer ist vom Veräussernden und Erwerbenden je zur Hälfte geschuldet.
LU	Handänderungssteuer	1,5 %	

Ebenfalls bestehen Differenzen zwischen den Kantonen, was die Ausnahmen von der Steuerpflicht betrifft. Während viele Kantone eine Ausnahme von der Steuerpflicht für Kantone, Gemeinden sowie Landeskirchen und gemeinnützige Institutionen kennen, befreien andere auch die Handänderung für Liegenschaften, welche ausschliesslich selbst genutzt werden (z.B. die Kantone Solothurn oder Basel-Land). Eine detaillierte Übersicht über alle Gemeinsamkeiten und Unterschiede betreffend die Handänderungssteuer bieten die Steuerinformationen der [Schweizerischen Steuerkonferenz SKK vom November 2022 zur Handänderungssteuer](#).

Zu Frage 4: Könnte sich der Regierungsrat eine vollständige Abschaffung der Handänderungssteuer vorstellen?

Bei der Handänderungssteuer handelt sich um eine ergiebige und wichtige Einnahmequelle für den Kanton und die Gemeinden (vgl. Antwort zu Frage 1). Bei einer gänzlichen Abschaffung wären auch die Gemeinden stark betroffen. Zusätzlich muss bei der Abschaffung einer Steuer berücksichtigt werden, dass sich die verschiedenen Einnahmequellen eines Gemeinwesens dadurch reduzieren und der finanzpolitische Gestaltungspielraum eingeschränkt wird. Erfahrungsgemäss lässt sich die Wiedereinführung einer abgeschafften Steuer kaum mehr umsetzen. Die Steuerausfälle müssen in diesen Fällen über die Staats- und Gemeindesteuern

kompensiert werden, was die bereits umgesetzten und geplanten Steuersenkungen zum grossen Teil zunichte machen würde.

Mit der gänzlichen Abschaffung der Handänderungssteuer würde nur ein kleiner Personenkreis steuerlich entlastet. Dabei gilt es zu bedenken, dass es sich bei den steuerpflichtigen Erwerbenden zu einem erheblichen Teil um professionelle Investoren handelt. Angesichts der bereits seit längerer Zeit in der Schweiz herrschenden Knappheit auf dem Immobilienmarkt erachten wir die Abschaffung der Handänderungssteuer als Massnahme für den Standortwettbewerb nicht als vordringlich. Eine Trendwende ist weder mittel- noch langfristig ersichtlich.

Zu Frage 5: Falls nein, wieso nicht?

Vgl. unsere Antwort zu Frage 4.