



## KANTONSRATSPROTOKOLL

Sitzung vom 26. Januar 2021  
Kantonsratspräsidentin Ylfete Fanaj

### **P 207 Postulat Brücker Urs und Mit. über Grundbuchgebühren, welche der staatlichen Leistung entsprechen / Justiz- und Sicherheitsdepartement**

Der Regierungsrat beantragt Ablehnung.  
Urs Brücker hält an seinem Postulat fest.

Urs Brücker: Vor ziemlich genau einem Jahr ist das Postulat P 731 von Jim Wolanin betreffend die Beurkundungsgebühren mit dem Segen des Regierungsrates mit 93 zu 1 Stimme in diesem Rat überwiesen worden. Darin wurde genau das gefordert, was das vorliegende Postulat für die Bemessung der Grundbuchgebühren auch verlangt. Der Gesamtbetrag einer Gebühr darf grundsätzlich nur so hoch sein, wie der Aufwand der Behörden oder eines Verwaltungszweiges. Der Kanton wird diesem Grundsatz bei den Grundbuchgebühren in keiner Weise gerecht. Via Definition als Gemengsteuer wird der Grossteil der Grundbuchgebühren als indirekte Steuer erhoben und hat mit dem Grundsatz einer Verwaltungsgebühr nichts zu tun. Während in den anderen Kantonen Zeittarife, nach Verkaufswert abgestufte Promillesätze und/oder Obergrenzen bei den Eintragungsgebühren festgelegt sind, legt Luzern mit Ausnahme bei der Eintragung von Stockwerkeigentum einfach fix 2 Promille des Verkaufswertes als Gebühr beziehungsweise Steuer fest, dies wohlbemerkt zusätzlich zur Handänderungssteuer, welche in anderen Kantonen auch nicht erhoben wird. In der Begründung zur Beibehaltung des Systems werden vonseiten der Kantonsregierung und des Kantonsgerichtes zwei Hauptargumente ins Feld geführt. Die Gebühr komme der Allgemeinheit zugute und belaste den Einzelnen nicht stark. Ein Systemwechsel in Richtung Gebühr weg von der Gemengsteuer wäre mit namhaften Einnahmeausfällen verbunden. Für die GLP sind das keine Argumente, um die Systematik der Bemessung der Grundbuchgebühren nicht zu überprüfen. Die Argumente zeigen deutlich, dass die Grundbuchgebühren heute keine Gebühren, sondern praktisch eine reine indirekte Steuer sind. Eine Gebühr muss nämlich nicht der Allgemeinheit zugutekommen, sie muss einfach den Aufwand der Behörde decken. Der Grundbucheintrag kostet bei einem Hausverkauf mit Vertragssumme von 2 Millionen Franken 4000 Franken. Damit lassen sich bei einer Vollkostenbetrachtung bei einem Stundensatz von 150 Franken sage und schreibe 27 Stunden oder 3,4 Arbeitstage Aufwand finanzieren. Was das mit einer Gebühr zu tun hat, ist nicht nachvollziehbar. Mit den Grundbuchgebühren generiert der Kanton beziehungsweise das Gericht jährlich zwischen 17 und 20 Millionen Franken Einnahmen. Das sind keine Gebühren, sondern Steuern. Die GLP ist aber klar der Meinung, dass der Eintrag von Eigentum im Grundbuch kein Steuergegenstand ist. Wenn der Staat bei der Eigentumsübertragung Geld verdienen will, soll er dies über die ordentliche Handänderungssteuer tun und hier die Sätze anpassen. Es geht hier um eine gebührenpflichtige Handlung einer Behörde, und diese sollte nach dem tatsächlichen Aufwand erfolgen, wie es der Grundsatz einer Gebühr vorsieht. Wir halten an der

Erheblicherklärung fest und danken für die Unterstützung.

Mario Bucher: Das Postulat geht in eine ähnliche Richtung wie das Postulat P 731. Darin wird eine Überprüfung der Verordnung über die Beurkundungsgebühren dahingehend gefordert, dass der Zeitaufwand einer öffentlichen Beurkundung das Hauptkriterium sein soll. Nun soll das Grundbuchgebührensystem überprüft und angepasst werden. In seiner Stellungnahme schreibt der Regierungsrat: «Bei Aufhebung der heute teilweise angewendeten Gemengsteuer wäre mit namhaften Einnahmeausfällen zu rechnen.» Dieses Argument ist für die SVP zu dünn. Wir anerkennen, dass eine Abschaffung oder allenfalls Senkung des Steueranteils einen Verlust für den Kanton bedeuten würde, und dies gerade in einer für alle eher schwierigen Zeit. Doch die Argumente gegen das heutige System wiegen schwer: Es ist grundsätzlich sehr stossend, wenn der Kanton an jeder Grundbuchverrichtung mitverdient. Der Kanton soll seine Kosten decken dürfen, mehr aber auch nicht. Dafür sind die ordentlichen Steuern da. Der Kanton Luzern ist überhaupt nicht in allen Positionen günstiger als die anderen Kantone. Bei den Schuldbriefen ist er zum Beispiel teurer als andere Kantone. Wir sehen es ausserdem kritisch, wenn man bei den Anwälten, also Unternehmern, die Tarife senken will, aber der Staat seinen Honigtopf behalten will. Dann noch ein Wort zur schweren Zeit: Gerade in eben dieser schweren Zeit gilt es das Volk zu entlasten, wo es nur geht. Die SVP ist generell gegen höhere Steuern und Gebühren und sieht im jetzigen System eine Bereicherung des Kantons am Bürger. Aus diesem Grund wird die SVP-Fraktion das Postulat unterstützen und erteilt der Regierung den Auftrag, die Grundbuchgebühren wie bereits die Beurkundungsgebühren zu überprüfen und dem Postulat entsprechend anzupassen.

Heidi Scherer: Nachdem das Postulat P 731 von Jim Wolanin über die Überprüfung der Beurkundungsgebühren deutlich überwiesen wurde, ist es nur logisch, nachvollziehbar und konsequent, dass auch das Grundbuchgebührenmodell im Kanton Luzern überprüft wird. Auch beim Grundbuchamt hat eine Digitalisierung stattgefunden, und vieles erfolgt heute elektronisch und nicht mehr manuell. Das hat zu einer Effizienzsteigerung geführt. Wenn jetzt eine grundbuchliche Amtshandlung erfolgt, soll zukünftig der effektive Aufwand als Hauptkriterium für die Gebührenberechnung gelten. Dass ohne Grenze nach oben für alle Objekte, egal ob zeitaufwendig oder nicht, der Pauschalsatz von 2 Promille für Handänderungen oder die Errichtungen von Grundpfandrechten oder die Erhöhung von solchen gelten soll, erscheint uns wirklich problematisch. Es kann nicht sein, dass eine unkomplizierte Handänderung eines Luxusobjekts eine andere Eigentumsübertragung eines günstigeren Objekts, aber mit komplexeren, aufwendigeren Grundbuchhandlungen querfinanzieren soll. Gebühren müssen verursachergerecht sein. Das ist heute bei den bestehenden Grundbuchgebühren überhaupt nicht der Fall, macht doch bei teuren Objekten oftmals der Steueranteil deutlich mehr aus als die Abgeltung des verursachten Aufwands. Wieso sollte es für die Gebührenerhebung eine Rolle spielen, wie viele Nullen vor dem Komma stehen, wenn eine Eigentumsübertragung stattfindet? Man kann sogar sagen, dass, so wie die Grundbuchgebühren heute im Kanton Luzern ausgestaltet sind, diese hauptsächlich einen Abschöpfungscharakter haben und nur einen geringen Gebührencharakter. Dass es im Kanton Luzern im Vergleich zu vielen anderen Kantonen nach oben keine Limite gibt, habe ich bereits erwähnt. Das ist rechtlich problematisch. Die Argumente des Regierungsrates und des Kantonsgerichtes zur Ablehnung des Postulats vermögen nur begrenzt zu überzeugen. Eine Gebühr soll den verursachten Aufwand abdecken und nicht in einem offensichtlichen Missverhältnis zum objektiven Wert der Leistung stehen, das heisst sie soll nicht überdimensioniert einen steuerlichen Charakter haben. Es besteht also Handlungsbedarf. Wir sind klar der Meinung, dass es Zeit ist, das bestehende Grundbuchgebührenmodell im Kanton Luzern zu überprüfen. Über den Zeitpunkt einer Realisierung der Änderung kann man diskutieren, auch aufgrund der aktuellen Situation. Die grosse Mehrheit der FDP-Fraktion wird für die Erheblicherklärung stimmen.

Bernadette Rüttimann Oehen: Ich bedanke mich bei der Regierung für die Stellungnahme zu diesem Postulat und für die Vernehmlassung durch das Kantonsgericht. Die CVP-Fraktion

hat das Postulat besonders intensiv besprochen, weil einige Fraktionsmitglieder den Vorstoss mitunterzeichnet haben. Der Regierungsrat hat in seiner Stellungnahme die Vor- und Nachteile der verschiedenen Modelle und die Anwendung in den jeweiligen Kantonen detailliert und ausführlich dargelegt. Aus Sicht der CVP sind uns vor allem folgende Aspekte wichtig: Einerseits sollen die Grundbuchgebühren kalkulierbar und im Voraus bekannt sein. Grundbuchgebühren sollen für jene Bürgerinnen und Bürger bezahlbar sein, die ein- oder zweimal in ihrem Leben Grundstücke erwerben. Wir wollen das komplexe und verdichtete Bauen nicht finanziell abstrafen. Schlussendlich wollen wir auch, dass kleine Anpassungen wie Anmerkungen weiterhin bezahlbar bleiben. Aus unserer Sicht spielt es keine Rolle, was für ein Grundbuchgebührenmodell in Kraft ist. Ob man das nach Zeit, nach Promille, mit Pauschalen oder kombiniert festlegt – aus unserer Sicht gibt es kein perfektes Modell. Die Schwierigkeit liegt auch in der Vielfalt der verschiedenen Kategorien von Grundbuchgeschäften. Der Kanton Luzern wendet aktuell ein gemischtes Äquivalenzprinzip an, das heisst Kosten und Steuern gemischt. Dieses Berechnungsmodell entspricht den rechtlichen Vorgaben und der Rechtsprechung des Bundesgerichtes. Die CVP will aber in der ganzen Diskussion den Fokus nicht verlieren. Die Luzerner Grundbuchgebühren sind im gesamtschweizerischen Kontext verhältnismässig und angemessen. Sie haben sich in der Vergangenheit und in der Praxis sehr gut bewährt. Die CVP-Fraktion wird aus diesen Gründen der Empfehlung der Regierung folgen und das Postulat ablehnen.

Fabrizio Misticoni: Wir können das Anliegen des Postulanten nachvollziehen und hegen eine gewisse Sympathie für die Forderung nach einer Verrechnung nach effektivem Aufwand. Aber wir können dem Postulat leider nicht zustimmen. Das vorliegende Gebührensystem ist seit Juni 2015 in Kraft, und es ist die etablierte Kultur unseres Rates, einmal gefällte Beschlüsse nicht nach einer so kurzen Zeit wieder zu hinterfragen. Es gibt im vorliegenden Fall sogar gute Gründe dafür. Die Gebühren sind von Anfang an transparent und für grosse und kleine Geschäfte einschätzbar. Mit der Zwei-Promille-Gebühr liegt der Kanton Luzern im kantonalen Vergleich im eher unteren Bereich. In der Stellungnahme der Regierung sieht man auch, dass die im Postulat erwähnten Kantone, welche mit einer Grundbuchgebühr nach Zeitaufwand arbeiten, dies gar nicht immer so eindeutig anwenden und dies im Total nicht unbedingt zu tieferen Gebühren führt. Die Art der prozentualen Verrechnung hat sich in der Verwaltung auch für andere Geschäfte bewährt, weil dieses Vorgehen unbürokratisch und effizient abgewickelt werden kann. Das heutige Gebührensystem ermöglicht zudem, bei einer Beratung oder Auskunftserteilung in einem bestimmten zeitlichen Rahmen von 15 Minuten kulant zu sein und für mündliche (telefonische) Auskünfte nichts zu verlangen. Das empfinden wir als sehr sinnvoll, und diesen Dienst am Bürger sehen wir bei einer Änderung gefährdet. Für den Landwirtschaftskanton Luzern könnte eine solche Änderung zu einer Stolperfalle werden. In der Stellungnahme zeigt die Regierung auf, dass insbesondere Grundbuchgeschäfte in der Landwirtschaft massiv teurer werden könnten. Ob Sie dem wirklich zustimmen wollen? Ich halte fest: Das bestehende Gebührensystem hat sich bewährt, weil es der Allgemeinheit zugutekommt, solidarisch ist und den Einzelnen nicht übermässig belastet. Das soll auch so bleiben. Die G/JG-Fraktion folgt dem Regierungsrat und lehnt das Postulat ab.

Josef Schuler: Das heutige System entspricht einer Grundhaltung der SP. Das Luzerner Gebührensystem ist eine Mischform aus Grundgebühren und öffentlichen Abgaben. Das Gebührensystem ist zweckmässig, entspricht in seiner Ausgestaltung demjenigen der meisten anderen Kantone und ist auch bezüglich der Höhe im gesamtschweizerischen Vergleich verhältnismässig. Grundbucheinträge sind keine Alltagsgeschäfte, und die Kosten sind transparent und im Voraus klar. Die Gebühren sind auch angesichts des wirtschaftlichen Wertes des Grundeigentums nicht hoch. Jeder Vertrag ist wegen der baulichen Situation unterschiedlich und muss darum auch unterschiedlich belastet werden. Bei einer Aufhebung der Gemengsteuer müsste man mit erheblichen Einnahmeausfällen rechnen, schreibt die Regierung. Das muss man sich auch zuerst einmal leisten können. Eine Umstellung wäre riskant und würde zu Unsicherheiten führen. Die jetzige Gebühr ist gegenüber dem Vorschlag einer Berechnung nach zeitlichem Aufwand abschätzbar und klar. Wir möchten an

ihr festhalten. Personen, welche sich teure Objekte leisten können, sollen auch mehr in den Staat einzahlen. Die SP unterstützt den Ablehnungsantrag der Regierung.

Armin Hartmann: Ich habe die Diskussion sehr interessiert verfolgt. Ich habe selten erlebt, dass etwas so schön geredet wurde, wie das in der letzten Viertelstunde der Fall war. Die Gemengsteuer, wie wir sie heute haben, ist überhaupt nicht unbestritten. Sie wird seit Jahren diskutiert, und es gab mehrfach Vernehmlassungen zu diesem Thema. Es wurde immer von mehreren Parteien grundsätzlich kritisiert, dass der Staat bei den Grundbuchverrichtungen mitverdient. Er verdient mit seinem Steueranteil 20 Millionen Franken, eigentlich ungerechtfertigt in dem Sinn, dass es eben nicht nur eine Gebühr ist, sondern ein Steueranteil. Zu was führt das? Wenn eine Familie mit drei Kindern ein Stockwerkeigentum kauft und einen Schuldbrief braucht von 80 Prozent auf 800 000 Franken, zahlt sie dafür 1600 Franken nur für den Eintrag des Schuldbriefs im Grundbuch. Der Steueranteil dürfte hier ein vierstelliger Betrag sein, welchen die junge Familie zahlen muss. Das hat erhebliche Verteilungswirkungen. Grundsätzlich wird der Mittelstand hier speziell belastet. Es hat aber auch einen anderen Effekt: es macht das Wohnen ganz einfach teurer. Das sind Grundsätze, die ich im Kanton Luzern so nicht unterstützen kann. Aus diesem Grund bin ich der Meinung, dass man hier hinschauen muss. Ist es richtig, dass man hier Erträge generiert? Grundsätzlich haben wir ein Steuersystem, das auf den ordentlichen Steuern aufgebaut sein und nicht dezentral bei verschiedenen Wirtschaftsleistungen noch zugreifen sollte. Es ist mir klar, dass wir aktuell in einer schwierigen Situation sind. Die finanzpolitischen Herausforderungen sind da. Dass dieser Vorstoss nicht morgen umgesetzt werden kann, ist mir auch klar. Aber wir haben in unserem Kanton eine bewährte Tradition: Wenn wir sehen, dass etwas kritisch ist, schauen wir hin. Erklären wir das Postulat erheblich und geben es in die Vernehmlassung, und am Tag, an dem der Kanton Luzern wieder Mittel für eine Umsetzung hat, gehen wir damit in den Rat. Ich bitte Sie, das Postulat zu unterstützen.

Für den Regierungsrat spricht Justiz- und Sicherheitsdirektor Paul Winiker.

Paul Winiker: Wir haben gehört, was das Postulat verlangt. Die Regierung beantragt Ihnen, das Postulat abzulehnen, und zwar aus den folgenden Gründen: Wir sind der Meinung, dass sich das bestehende Gebührensystem bewährt hat. Eine Abgabe aufgrund der entstandenen Kosten ist verknüpft mit der Gemengsteuer. Das ist eine politische Frage, und wie bei jeder Steuer muss man sich die Frage stellen, ob eine Steuer der Leistungsfähigkeit der Steuerzahlenden angemessen ist. Es geht also um die Tragbarkeit dieser Teilsteuern. Man muss immer die Alternativen bedenken. Wenn wir diese Gemengsteuer abschaffen, dann müssen wir uns überlegen, wie wir einen Vierzigstel Steuereinheit anders finanzieren, nämlich mit einer Erhöhung der direkten Steuern für unsere Einwohnerinnen und Einwohner. Ob das dann der Leistungsfähigkeit besser entspricht, ist dann eben eine politische Frage. Es wurde auch ausgeführt, dass diese Gemengsteuer mit den Gebühren im gesamtschweizerischen Vergleich verhältnismässig und angemessen ist. Mit dem heutigen System gibt es den Vorteil der Transparenz. Die Steuern sind vorab klar, und es braucht keine grosse Zeitaufwandberechnung über den Sachstand, wie viele Stunden eingesetzt wurden, was zu Rechtsstreitigkeiten führen kann. Auch wurde betont, dass wir 2015 bereits darüber gesprochen haben und dieses System damals politisch bestätigt wurde, weil es eben ein Kompromiss ist. Es ist keine perfekte Lösung, sondern eine pragmatische, die mit einer Vierzigstel Steuereinheit doch einen erheblichen Beitrag an den Staat leistet entsprechend der Leistungsfähigkeit unserer Bürgerinnen und Bürger.

Für das Kantonsgericht spricht Kantonsgerichtspräsident Andreas Galli.

Andreas Galli: Gerne nehme ich die Gelegenheit wahr, mich im Namen des Kantonsgerichtes zum Postulat über die Grundbuchgebühren in Anknüpfung an die vorangehenden Ausführungen des Justiz- und Sicherheitsdirektors zu äussern. Vorab möchte ich nochmals betonen, dass das aktuelle Grundbuchgebührensysteem im Kanton Luzern den bundesrechtlichen Vorgaben entspricht. Die Grundlagen für die Promillewerte sind in einem Gesetz im formellen Sinn festgehalten, und zwar in § 93g des Einführungsgesetzes zum ZGB. Vor nur fünf Jahren hatte genau dieser Rat bereits über das

aktuelle Gebührensystem zu befinden, und er hat letztlich nach eingehender Auseinandersetzung davon abgesehen, das Abgabesystem zu ändern. Es sind aus Sicht des Kantonsgerichtes auch heute keine Gründe ersichtlich, um nach dieser kurzen Zeit wieder einen Systemwechsel ins Auge zu fassen. Im Gegenteil, es gibt mehr als gute Gründe, am bestehenden System festzuhalten. Wir haben am Kantonsgericht einen Kantonsvergleich durchgeführt. Wie der Kanton Luzern sehen 20 Kantone Promillewerte für die Erhebung der Abgabe vor. Dabei liegt der Kanton Luzern mit seinen 2 Promille im unteren Gebührenfeld. Das System bewährt sich also in den meisten anderen Kantonen auch, und wir gehören dabei sogar noch zu den günstigen. Die Gebührenerträge aus dem Grundbuch sind für die Luzerner Justiz eine wichtige Einnahmequelle. Es wurde heute zwar gesagt, das sei kein zu akzeptierendes Argument, wir finden das jedoch schon. Im Rahmen unseres Globalbudgets können wir mit diesen Einnahmen nicht kostendeckende Bereiche der Justiz unterstützen. Ihnen ist bekannt, dass insbesondere die Justiz selbst, also die Gerichte, nicht kostendeckend arbeiten können und deshalb darauf angewiesen sind, dass wir im Rahmen des Globalbudgets einen Ausgleich schaffen können. Bei einer Abschaffung der Gemengsteuer müssten wir mit namhaften Einnahmeausfällen rechnen. Um einem Leistungsabbau entgegenwirken zu können, müsste daraus folgend das Globalbudget der Justiz erhöht werden, oder wir müssten anderweitig Einnahmen generieren. Es trifft zu, dass beim heutigen System der Erwerb einer Luxusstadtwohnung – dort sind wir ja in der Zwischenzeit auch dank Corona bei sehr hohen Preisen – etwas teurer wird, weil wir einen Promillesatz anwenden. Aber haben Sie Mitleid mit jemandem, der eine Luxusstadtwohnung für 5 Millionen Franken kauft? Im Gegensatz dazu haben Sie aber die Hofübernahme oder die Errichtung eines Näherbaurechts für ein Einfamilienhaus, und diese sind mit dem heutigen System bezahlbar. Deshalb ist es falsch zu behaupten, beim heutigen System würde der Mittelstand übermässig belastet. Die Gruppe Grundbuch hat hierzu zwei Rechnungsbeispiele erarbeitet. Diese zeigen auf, dass Gebühren nach Zeitaufwand, wie sie beispielsweise der Kanton Zug kennt, oder nach Pauschalansätzen, wie das der Kanton Bern kennt, je nachdem massiv höher oder nur geringfügig tiefer liegen als die Gebühren im Kanton Luzern. Das erste Beispiel veranschaulicht die Kosten einer Hofübernahme ausgehend von einem Zeitaufwand von 150 Minuten. Die Grundbuchgebühren im Kanton Luzern würden sich hier nach geltendem Recht auf 980 Franken belaufen. Dasselbe Geschäft würde im Kanton Zug aber 1800 Franken kosten, also das Doppelte, und im Kanton Bern nur geringfügig weniger, nämlich 870 Franken. Das zweite Beispiel zeigt auf, wie hoch die Grundbuchgebühren bei der Anmerkung von Strassengenossenschaften bei 100 Grundstücken wären. Die Gebühr würde im Kanton Luzern gerade einmal 300 Franken betragen. Im Kanton Zug bezahlen Sie das Vierfache, nämlich 1215 Franken, und im Kanton Bern bezahlen Sie 1050 Franken. Zu beachten ist schliesslich, dass mit dem heutigen Luzerner Gebührensystem die Kosten für die Kunden des Grundbuchamtes transparent sind. Beim Gebührensystem gestützt auf Zeitaufwandberechnung analog zum Kanton Zug stehen die effektiven Grundbuchkosten hingegen erst nach Abschluss des Geschäftes fest. Es ist für die Parteien somit schwierig einzuschätzen, welche Zusatzkosten nebst dem Kaufpreis noch anfallen. Wenn Sie schon einmal ein Grundstück erworben haben, wissen Sie, wie wichtig zu wissen es im Rahmen der Finanzierung ist, wie hoch die Grundbuchgebühren sein werden. Mit einem Zeitaufwand kommt es eben auch auf die Qualität der Arbeit der Urkundsperson an, um abschätzen zu können, wie gross dann der Aufwand des Grundbuchamtes ist. Muss das Grundbuchamt zusätzliche Informationen einholen, dann wird der Aufwand grösser, und entsprechend würde dann bei einem Zeitaufwand die Gebühr stark ansteigen. Zusammenfassend möchte ich nochmals im Namen des Kantonsgerichtes festhalten, dass von unserem bewährten, den Einzelnen nicht stark belastenden, der Allgemeinheit aber zugutekommenden System nicht abgewichen werden sollte. Aus diesen Gründen ersuchen wir Sie, das Postulat abzulehnen.

Der Rat lehnt das Postulat mit 66 zu 48 Stimmen ab.