

Luzern, 3. Juli 2026

ANTWORT AUF ANFRAGE**A 659**

Nummer: A 659
Protokoll-Nr.: 912
Eröffnet: 26.01.2026 / Finanzdepartement i.V. mit Bau-, Umwelt- und Wirtschaftsdepartement

Anfrage Cozzio Mario und Mit. über den erleichterten Zugang zu Wohneigentum für junge Familien und private Erstkäufer

Zu Frage 1: Wie beurteilt die Regierung die Möglichkeit, die bisherige Handänderungssteuer durch eine wertabhängige Handänderungsabgabe (z. B. angelehnt an den Kanton Uri) zu ersetzen, um den administrativen Aufwand abzudecken und gleichzeitig die Erwerbsnebenkosten für private Erstkäufer und Familien zu senken?

Wie bereits in der Antwort zur Anfrage Ursprung Jasmin und Mit. über die Handänderungssteuer im Kanton Luzern ([A 258](#)) darauf hingewiesen, ist die Handänderungssteuer im Kanton Luzern als eigentliche Steuer, die zur Finanzierung des allgemeinen Staatshaushalts dient (vgl. § 77 Abs. 1a KV; SRL Nr. 1), ausgestaltet. Der Kanton Uri erhebt dagegen keine eigentliche Handänderungssteuer, sondern eine Gebühr, die lediglich der Kostendeckung der Eintragung ins Grundbuch dient. Der Wechsel zur kostendeckenden Gebühr würde den Verlust einer ergebnisreichen und wichtigen Einnahmequelle für die Gemeinden und den Kanton bedeuten. In den Jahren 2020 bis und mit 2024 betrugen die Einnahmen aus der Handänderungssteuer durchschnittlich 64,8 Millionen Franken, wobei 44,5 Millionen Franken auf den Kanton und 20,3 Millionen Franken auf die Gemeinden entfielen (vgl. [LUSTAT Statistik Luzern: Kantonsfinanzen](#) und [LUSTAT Statistik Luzern: Gemeindefinanzen](#)). Um die Einnahmequelle aufrechtzuerhalten und dennoch private Erstkäufer und Familien bezüglich der Erwerbsnebenkosten zielgerichtet zu entlasten, könnte deren Erwerb zur Selbstnutzung als Hauptdomizil wie z. B. in den Kantonen Solothurn oder Basel-Land von der Handänderungssteuer befreit werden. Unser Rat beabsichtigt, diese Massnahme im Rahmen der nächsten Steuergesetzrevision in Erwägung zu ziehen.

Zu Frage 2: Welche Varianten bestehen, um bei hochpreisigen Immobilien eine angemessene Beteiligung der (oft institutionellen) Käufer sicherzustellen, ohne dass Familien und private Erwerber überproportional belastet würden?

Denkbar wäre ein progressiver Staffeltarif, d.h. eine mit der Höhe des Erwerbspreises steigende Steuerbelastung. Dabei gilt es aber zu bedenken, dass institutionelle Erwerber die höheren Erwerbskosten bei einer Weiterveräußerung oder Vermietung überwälzen, was sich auf

erwerbende oder mietende Familien und andere Private negativ auswirken würde. Zielgerichteter wäre es, den Erwerb zur Selbstnutzung am Wohnort steuerlich durch Freibeträge oder Steuerbefreiung zu privilegieren (vgl. Antwort zu Frage 1).

Gemäss nachfolgender Tabelle kennt bisher keiner der Zentralschweizer Kantone, die eine eigentliche Handänderungssteuer erheben (Kantone LU, NW und OW), einen progressiven Stufentarif; steuerliche Privilegierungen des Erwerbs zur Selbstnutzung am Wohnort jedoch auch nicht.

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 %	Die Steuer ist von der erwerbenden Person geschuldet.
OW	Handänderungssteuer	1,5 %	Die Steuer ist vom Veräussernden und Erwerbenden je zur Hälfte geschuldet.
LU	Handänderungssteuer	1,5 %	Die Steuer ist von der erwerbenden Person geschuldet.

Zu Frage 3: Wäre eine Vertragssummenschwelle (z. B. höherer Satz ab 5 Mio. Fr.) oder ein Steuersplitting (private und juristische Personen) praktikabel?

Ein Stufentarif oder ein Steuersplitting würde die bisher sehr einfach ausgestaltete Handänderungssteuer, bei der ein einheitlicher Steuersatz von 1,5 Prozent auf dem Handänderungswert des Grundstücks zur Anwendung kommt, verkomplizieren und den Erhebungsaufwand vergrössern (vgl. § 6 Abs. 1 HStG, SRL Nr. [645](#)). Eine Steuerbefreiung des Erwerbs für die Selbstnutzung am Hauptsteuerdomizil, wie dies bereits bei der Grundstückgewinnsteuer als Steueraufschub vorgesehen ist (vgl. § 4 Abs. 1 Ziff. 7 GGStG, SRL Nr. [647](#)), ist wesentlich zielgerichteter.

Zu Frage 4: Wie steht die Regierung einer Neuausrichtung des Verteilers der Steuer- oder Gebühreneinnahmen zugunsten der Gemeinden gegenüber?

Um Aufgabenverschiebungen zum Kanton im Rahmen der AFR18 finanzieren zu können, wurde der Kantonsanteil an den Sondersteuern von 50 Prozent auf 70 Prozent erhöht (vgl.

[B 145](#) Kap. 4.3.1). Im Rahmen des Entwicklungsberichts 2025, welcher ein Folgeauftrag des Kantonsrats zum Wirkungsbericht AFR18 war, wird im Massnahmenpaket der Kostenteiler bei den Ergänzungsleistungen verwendet, um die im Wirkungsbericht aufgezeigten finanziellen Differenzen auszugleichen. Die Frage nach einer Anpassung des Verteilers der Sondersteuereinnahmen stellt sich entsprechend nicht.

Zu Frage 5: Welche konkreten Massnahmen kann der Kanton ergreifen, um junge Familien und private Erstkäufer beim Zugang zu Wohneigentum gezielt zu unterstützen?

Das Gesetz über Wohnbau- und Eigentumsförderung vom 28. Juni 1983 (SRL Nr. [897](#)) bezweckt die Förderung des Wohnungsbaus und des Erwerbs von Wohnungs- und Hauseigentum vornehmlich für Bevölkerungskreise in beschränkten finanziellen Verhältnissen, insbesondere für Familien, Betagte und Invalide (vgl. § 1). Da sich dieses Gesetz jedoch auf altrechtliche, heute für die Förderung von Wohneigentum nicht mehr anwendbare Bundesgesetze abstützt, wurden in den letzten Jahren für solche Massnahmen im Voranschlag keine Kredite mehr eingestellt und entsprechend keine Massnahmen ergriffen. Der Bund ergreift heute Massnahmen nach dem Bundesgesetz über die Förderung von preisgünstigem Wohnraum (WFG, SR [842](#)) und speist namentlich einen Fonds de Roulement für die Unterstützung von gemeinnützigen Wohnbauträgern. Wie der Bund sieht auch der Kanton Luzern derzeit von einer Förderung des Wohneigentums für Privatpersonen ab, insbesondere weil damit erhebliche finanzielle Aufwendungen verbunden wären.

Am 2. Juli 2025 reichte ein Initiativkomitee der SP eine kantonale Gesetzesinitiative mit dem Titel «Für zahlbare Wohnungen» ein. Die Initiative fordert eine Änderung des Gesetzes über Wohnbau- und Eigentumsförderung. Namentlich soll der Kanton, je nach Wohnungsmarkt- und Wirtschaftslage, Massnahmen treffen, um den Bau von preisgünstigen und zahlbaren Wohnungen zu fördern und genügend finanzielle Mittel einstellen. Die Vernehmlassung zum vorgesehenen Gegenvorschlag soll im Herbst 2026 lanciert werden.

Zu Frage 6: Wie würde ein neues Gebührenmodell die Prozesse beim Grundbuchamt und bei der Steuerverwaltung vereinfachen und dieses gleichzeitig transparenter gestalten?

Die bestehende Handänderungssteuer ist sehr einfach ausgestaltet. Die Einführung eines neuen Gebührenmodells bringt grundsätzlich keine Vereinfachung für die Prozesse bei den zuständigen kommunalen Steuerämtern mit sich. Der Systemwechsel ist nicht eine Frage der Transparenz, sondern diejenige nach der Finanzierung des allgemeinen öffentlichen Finanzhaushalts.

Zu Frage 7: Welche Effekte erwartet die Regierung auf Immobilienpreise und den Wohnungsmarkt, falls die Handänderungssteuer zugunsten einer moderateren Gebühr reduziert würde?

Angesichts der bereits seit längerer Zeit in der Schweiz herrschenden Knappheit auf dem Immobilienmarkt ist nicht davon auszugehen, dass durch einen Systemwechsel zu einer reinen Gebühr mit einer spürbaren Senkung der Immobilienpreise zu rechnen ist. Es sind vielmehr

die folgenden Faktoren, die bestimmend sind: Entwicklung der Hypothekarzinsen, Konjunktur, Zuwanderung, demografische Veränderungen, Bautätigkeit und Regulierungen, Geopolitik und Inflation.

Zu Frage 8: Welche finanziellen Folgen hätte ein solcher Wechsel auf das kantonale Budget sowie die Gemeinden?

Vgl. Antwort zu Frage 1.

Zu Frage 9: Welche weiteren Instrumente oder flankierenden Massnahmen sind denkbar, um die Erschwinglichkeit von Wohneigentum für private Erstkäufer langfristig sicherzustellen?

Neben finanziellen Beiträgen wie Kapitalzinsbeiträge, Baukostenbeiträge, zinsgünstige oder zinslose Darlehen ist es möglich, die Erschwinglichkeit von Wohneigentum durch baurechtliche Massnahmen zu fördern. So sind insbesondere im neuen kantonalen Richtplan einige Massnahmen vorgesehen (räumliches Entwicklungskonzept (REK), Nutzungsmasse erhöhen, Verdichtung, Entwicklung zentraler Lagen, Zentrumsgebiete). Im Rahmen der Erarbeitung des Gegenvorschlages zur Initiative «Für zahlbare Wohnungen» werden auch bau- und planungsrechtliche Massnahmen geprüft. Zusätzlich läuft aktuell ein Projekt zur Beschleunigung des Baubewilligungsverfahrens [«DigiBauPro»](#). Wie bereits bei der Antwort auf die Frage 5 erwähnt, ist die Förderung von Wohneigentum für einzelne Privatpersonen aktuell kein Thema.

Schliesslich können die Gemeinden weiterhin unabhängig oder ergänzend zu den Massnahmen des Kantons und des Bundes eigene Massnahmen zur Förderung des Wohnungsbaus treffen. Sie können hierfür eigene Vorschriften erlassen.

Die Wohneigentumsquote im Kanton Luzern liegt mit 33 Prozent (2024) leicht unter dem schweizerischen Mittel. Innerhalb des Kantons Luzern liegt die Quote in den städtischen Gebieten besonders tief (vgl. [Wohneigentum 2024: Tiefste Wohneigentumsquote in der Stadt Luzern - LUSTAT Statistik Luzern](#)).

Unser Rat hat das Grundbuchamt beziehungsweise das Kantonsgericht zu einer Stellungnahme zur Frage 9 eingeladen.

Aus Sicht des Grundbuchrechts bestehen keine zusätzlichen Instrumente, welche einen substanziellen Beitrag zur Förderung der Erschwinglichkeit von Wohneigentum leisten könnten. Die im Kanton Luzern erhobenen Grundbuchgebühren bewegen sich im Bereich von rund 2 Promille (0,2 %) der Vertragssumme. Diese Gebühren sind kostendeckend ausgestaltet und dienen der Finanzierung der Eintragung ins Grundbuch sowie der administrativen Abwicklung der entsprechenden Geschäfte.

Im Verhältnis zu den heute üblichen Grundstück- und Immobilienpreisen sind diese Kosten marginal und haben keinen spürbaren Einfluss auf die effektive Erschwinglichkeit von Wohneigentum. Entsprechend wird aus grundbuchrechtlicher Sicht kein Anpassungsbedarf im Bereich der Grundbuchgebühren gesehen.

Die Förderung der Erschwinglichkeit von Wohneigentum für private Erstkäufer ist daher aus Sicht des Grundbuchamts nicht primär eine Frage des Grundbuch- oder Gebührenrechts. Entsprechende Massnahmen betreffen vielmehr steuerliche, wohnpolitische oder raumplanerische Instrumente.