

Luzern, 8. September 2025

ANTWORT AUF ANFRAGE**A 519**

Nummer: A 519
Protokoll-Nr.: 967
Eröffnet: 08.09.2025 / Finanzdepartement

Anfrage Bühler Milena und Mit. über die entstehenden Steuerausfälle bei der Abschaffung des Eigenmietwerts im Kanton Luzern

Zu Frage 1: Wie hoch werden die potenziellen Steuerausfälle für den Kanton Luzern geschätzt?

Auf Basis der derzeit verfügbaren Zahlen und unter Berücksichtigung der konkreten Ausgestaltung der bundesrechtlichen Vorlage rechnet der Kanton Luzern mit jährlichen Steuerausfällen in der Grössenordnung von 40 bis 60 Millionen Franken (Staats- und Gemeindesteuer inkl. kantonaler Anteil an der direkten Bundessteuer).

Die genauen Auswirkungen hängen unter anderem von folgenden Faktoren ab:

- Allgemeines Zinsumfeld,
- Veränderungen bei der Abzugsfähigkeit von Schuldzinsen und Liegenschaftsunterhalt,
- sowie dem steuerlichen Verhalten der betroffenen Haushalte nach Inkrafttreten der Reform.

Zu Frage 2: Inwiefern gedenkt der Regierungsrat, eine solche Objektsteuer auf Zweitwohnungen einzuführen bzw. auszubauen?

Der berechnete anteilige Einnahmenausfall durch die Abschaffung der Eigenmietwertbesteuerung von Zweitliegenschaften ist im Kanton Luzern marginal (2 bis 2,5 Mio. Fr.). Zusätzlich gibt es nur fünf Gemeinden, in denen der Anteil an Zweitliegenschaften grösser als 10 Prozent ist. Zur Kompensation dieses Einnahmenausfalls würde sich die Einführung der vorgeschlagenen Objektsteuer nicht rechtfertigen.

Wie in der Botschaft des Bundesrates ausgeführt, soll die Möglichkeit der Objektsteuer vor allem für stärker betroffene Tourismuskantone mit einem sehr hohen Anteil an Zweitliegenschaften geschaffen werden. Der Kanton Luzern mit nur einem Anteil zwischen 5 und 6 Prozent an Zweitliegenschaften gehört nicht zu diesen Kantonen.

Zu Frage 3: Wie könnte aus Sicht der Regierung eine solche Objektsteuer konkret ausgestaltet werden? Wir bitten um detaillierte Ausführungen zu Berechnungsparametern wie Anteil Zweitwohnungen im Kanton Luzern, Unterscheidung Erst- und Zweitwohnungen und interkantonale Zusammenarbeit bei ausserkantonalen Zweitwohnungen von Luzerner Bürger*innen.

Aufgrund der in der Antwort zur Frage 2 genannten Gründe ist es für den Kanton Luzern finanzpolitisch nicht opportun, eine Objektsteuer auf Zweitliegenschaften einzuführen. Der Anteil des Steuerausfalles aufgrund von Zweitliegenschaften beträgt unter 5 Prozent des gesamten Ausfalles. Gemessen am gesamten Steueraufkommen des Kanton Luzern ist er verschwindend gering.

Zu Frage 4: Welcher Anteil an den Steuerausfällen könnte durch die Einführung der Objektsteuer kompensiert werden?

Die Situation im Kanton Luzern eignet sich nach Einschätzung unseres Rates nicht dafür, die gesamten Steuerausfälle infolge des Wegfalls des Eigenmietwertes durch eine Objektsteuer auf Zweitliegenschaften zu kompensieren. Sollte man die Zweitliegenschaftseigentumschaften nicht in einem ausserordentlichen Mass höher belasten als bisher, wäre der finanzielle Beitrag einer solchen Objektsteuer zur Deckung der Ausfälle sehr beschränkt (2 bis 2,5 Mio. Fr. Staats- und Gemeindesteuer inkl. Anteil direkte Bundessteuer). Wir gehen deshalb davon aus, dass die Einführung einer Objektsteuer höchstens einen marginalen Anteil der wegfallenden Einnahmen kompensieren könnte, ohne dass dadurch eine nennenswerte Entlastung des Gesamthaushalts erreicht würde.

Zu Frage 5: Wie gedenkt der Regierungsrat, die restlichen Steuerausfälle zu kompensieren?

Die Höhe der Steuerausfälle hängt stark von den konkreten Gegebenheiten ab und kann je nach Situation sehr unterschiedlich ausfallen (vgl. Antwort auf Frage 1). Auf Seite 333 des Entwurfs zum Ausgaben- und Finanzplan ([AFP](#)) 2026-2029 wird auf diesen Umstand hingewiesen. Grundsätzlich ist unser Rat der Auffassung, dass der Kanton Luzern in der Lage ist, allfällige Mindereinnahmen im Rahmen des allgemeinen Finanzhaushalts aufzufangen. Dies kann einerseits über die allgemeinen Steuereinnahmen geschehen, die im Kanton eine zentrale Rolle für die Haushaltsstabilität spielen. Andererseits verfügt der Kanton auch über die Möglichkeit, den Haushalt über die Ausgabenseite zu steuern und so die Finanzierungsbasis zu sichern. Damit wird gewährleistet, dass trotz des Systemwechsels bei der Besteuerung der Eigenheime die finanzielle Handlungsfähigkeit des Kantons erhalten bleibt.

Zu Frage 6: Wie schätzt der Regierungsrat den Einfluss auf die bereits angespannte Lage des Immobilienmarktes durch eine Abschaffung des Eigenmietwerts ein?

Der vorgesehene Systemwechsel – Abschaffung der Besteuerung des Eigenmietwerts und gleichzeitiger Wegfall des Schuldzinsen- und Unterhaltsabzugs – hat nach Einschätzung unseres Rates keinen spürbaren Einfluss auf die Preisbildung oder das Marktgeschehen. Insbesondere die strukturellen Faktoren wie das begrenzte Angebot an Bau- und Wohnraum sowie

die tiefen Zinsen in der Vergangenheit haben den Markt weit stärker geprägt und bestimmen weiterhin die angespannte Situation.

Zu Frage 7: Das Baugewerbe rechnet bei einem Ja zum Systemwechsel mit einer Zunahme der Schwarzarbeit bei Gebäudesanierungen. Ist der Regierungsrat bereit, im Falle einer Annahme - der kantonalen Industrie- und Gewerbeaufsicht (KIGA) zusätzliche Mittel zur Bekämpfung der Schwarzarbeit zur Verfügung zu stellen?

Die Kantonale Industrie- und Gewerbeaufsicht (KIGA) hat die koordinierten Kontrollen zur Bekämpfung von Schwarzarbeit auf Baustellen zusammen mit der paritätischen Kommission Bau und der Luzerner Polizei im letzten Jahr stark intensiviert. Die KIGA geht davon aus, dass die verstärkte Präsenz vor Ort auf den Baustellen neben dem vermehrten Erkennen und Verfolgen von Verdachtsfällen auch eine präventive Wirkung haben wird. Nach Einschätzung der KIGA wäre mit der Abschaffung des Eigenmietwertes nicht mit einer Zunahme der Schwarzarbeit zu rechnen. Die Anreize für Schwarzarbeit liegen oft in Subunternehmer-Strukturen in preisempfindlichen Teilbranchen wie Gerüstbau und Eisenleger. Diese Risikobranche sind den Kontrollorganen bekannt und werden intensiviert kontrolliert.

Da die Kontrollorgane zur Verhinderung von Schwarzarbeit in den Kantonen hälftig durch den Bund finanziert werden, müsste eine Aufstockung von Ressourcen aus den genannten Gründen wohl gesamtschweizerisch und durch den Bund koordiniert werden. Eine einseitige Aufstockung von Ressourcen durch den Kanton lehnt unser Rat ab.

Zu Frage 8: Welche Massnahmen prüft der Regierungsrat, um die Investitionsbereitschaft von Hauseigentümerinnen und Hauseigentümern, insbesondere für energetisch sinnvolle Sanierungen, im Zuge eines Systemwechsels sicherzustellen?

In diesem Zusammenhang wird unser Rat die Weiterführung des bisherigen steuerlichen Abzugs für Energiespar- und Umweltschutzmassnahmen prüfen. Gemäss Abstimmungsvorlage können die Kantone eine solche Abzugsmöglichkeit bis maximal im Jahr 2050 vorsehen.

Zu Frage 9: Ist der Regierungsrat bereit, bei einem allfälligen Systemwechsel die wegfallenden Steuerabzüge durch eine direkte Förderung von energetisch sinnvollen Sanierungen (welche auch den Mietenden in Form von tieferen Mietzinserhöhungen zugutekommt) zu kompensieren?

Der Kanton Luzern fördert bereits jetzt spezifische energetische Massnahmen wie Minergie-Gesamtsanierungen, die Erstellung von sogenannten Gebäudeenergieausweisen oder weitere Massnahmen über das Gebäudeprogramm (Förderprogramm Energie). Ob nach einem allfälligen Systemwechsel zusätzliche Massnahmen erforderlich sind, wird unser Rat zu gegebener Zeit vertieft analysieren.