



Motion Bärtsch Korintha und Mit. über eine Teilzweckbindung der Grundstückgewinnsteuer zur Förderung von preisgünstigem und gemeinnützigem Wohnungsbau

eröffnet am 26. Juni 2023

Der Regierungsrat wird beauftragt, eine Gesetzesänderung auszuarbeiten, die eine Teilzweckbindung zur Förderung von preisgünstigem Wohnungsbau vorsieht.

Begründung:

Es ist kein städtisches Phänomen: Die Bodenpreise sind in den letzten Jahren landauf landab massiv gestiegen. Das zeigen auch die statistischen Daten in den Kantonen, die ihre Bodenpreise erfassen. Im Kanton Zürich beispielsweise sind die durchschnittlichen Preise von 2012 bis 2022 von 1141 auf 1754 Franken angestiegen – eine satte Steigerung von mehr als 50 Prozent. Und dies in einer Zeit, als es praktisch keine Teuerung gab. Ebenso im Kanton Thurgau, wo jedes Jahr die tiefsten und höchsten Preise nach Bauzonen und Gemeinden publiziert werden. Ein Blick auf die Zahlen zeigt eine massive Preissteigerung in den letzten Jahren.

Auch im Kanton Luzern sind die Preise für Liegenschaften in den letzten Jahren deutlich angestiegen. So werden heutzutage auch Grundstücke oft mit Gewinn veräussert. Der Erlös aus solchen Verkäufen ist so heute meist deutlich höher als der Betrag, den man zur Anschaffung auslegen musste. Dieser Wertzuwachs über die Zeit wird durch die Grundstückgewinnsteuer besteuert. Damit erhält der Staat einen Anteil dieses Wertzuwachses. Die Erhöhung der Einnahmen aus der Grundstückgewinnsteuer verdeutlicht, wie stark die Bodenpreise gestiegen sind. Dies auch unter Berücksichtigung der Verschiebung der Einnahmen zu 70 Prozent Kanton, 30 Prozent Gemeinden aufgrund der neuen Aufgaben- und Finanzreform (AFR18) ab dem Jahr 2020:

Einnahmen Grundstückgewinnsteuer: 2019: 59,5 Millionen Franken 2020: 64,1 Millionen Franken 2021: 92,3 Millionen Franken 2022: 124,0 Millionen Franken.

Die steigenden Bodenpreise führen und führten zu höheren Wohnungsmieten und damit zum Problem für Familien und Wenigverdienende. Bei vielen von ihnen übersteigen die Wohnungsmieten die in der Bank- und Immobilienbranche geltende Faustregel von 1/3 des ständigen Bruttoeinkommens, welches für die Wohnkosten verwendet werden soll.

Ein Teil der Einnahmen aus der Grundstückgewinnsteuer soll deshalb nicht einfach in den gemeinen Staatshaushalt fliessen, sondern dort eingesetzt werden, wo sie die Problematik, die mit diesen Preissteigerungen verbunden sind, lindern können. Nämlich in die Wohnbauförderung zum Erhalt und zur Förderung von preisgünstigen Wohnungen und mehr gemeinnützigen Wohnungen.

Mit einer Teilzweckbindung für preisgünstigen und gemeinnützigen Wohnraum würde die Wirkung dieser Steuer massiv erhöht. Die Zweckbindung wäre kein Novum in der Schweiz, der Kanton Appenzell Innerrhoden (Zweckbindung u. a für Bodenverbesserungen) kennt sie, und auch zahlreiche Gemeinden, die stark von der Zweiwohnungsproblematik betroffen sind, wie zum Beispiel die Gemeinde Pontresina (vorgesehene Zweckbindung zur Äufnung einer Stiftung zu Schaffung von bezahlbaren Erstwohnungen).

Mit dem kantonalen Gesetz über Wohnbau- und Eigentumsförderung (SRL Nr. 897) besteht bereits eine Gesetzesgrundlage mit dem Zweck «Förderung des Wohnungsbaues und des Erwerbs von Wohnungs- und Hauseigentum vornehmlich für Bevölkerungskreise in beschränkten finanziellen Verhältnissen, insbesondere für Familien, Betagte und Invalide» (§ 1). Die konkrete Verwendung beziehungsweise die zweckmässigen Instrumente für die Verwendung der durch die Teilzweckbindung der Grundstückgewinnsteuer entstehenden Mittel können in diesem Gesetz konkretisiert beziehungsweise neu formuliert werden.

Bärtsch Korintha

Misticoni Fabrizio

Estermann Rahel

Spring Laura

Meier Anja

Engler Pia

Roth David

Zbinden Samuel

Frye Urban

Waldvogel Gian

Kummer Thomas