



Regierungsrat

Luzern, 11. Februar 2020

## ANTWORT AUF ANFRAGE

**A 84**

Nummer: A 84  
Protokoll-Nr.: 133  
Eröffnet: 09.09.2019 / Finanzdepartement

### **Anfrage Hartmann Armin und Mit. über die Besteuerung von Grundstücksgewinnen**

Der Grundstückgewinnsteuer unterliegen im Kanton Luzern grundsätzlich die Gewinne aus der Veräusserung von Grundstücken des Privatvermögens sowie die Wertzuwachsgevinne (Gewinne ohne wiedereingebrachte Abschreibungen) aus der Veräusserung land- und forstwirtschaftlicher Grundstücke. Der steuerbare Grundstückgewinn ergibt sich im Wesentlichen aus der Differenz zwischen dem Anlagewert (Erwerbspreis und wertvermehrnde Aufwendungen) und dem Veräusserungswert (Verkaufspreis vermindert um Verkaufskosten). Die Höhe der Grundstückgewinnsteuer richtet sich nach dem steuerbaren Grundstückgewinn und der massgebenden Besitzdauer. Die konkrete Steuerberechnung beruht auf dem progressiv ausgestalteten Einkommenssteuertarif für Alleinstehende und einem Steuerfuss von 4,2 Einheiten. Bei einer Besitzdauer unter 6 Jahren erfolgt für jedes Jahr ein Zuschlag von 10 Prozent. Die Grundstückgewinnsteuer darf 40 Prozent des Grundstückgewinns nicht übersteigen. Bei einer Besitzdauer ab 8 Jahren gibt es für jedes weitere Jahr eine Ermässigung von 1 Prozent bis höchstens 25 Prozent.

Zu Frage 1: Welche Aktivitäten hat der Regierungsrat seit 2009 unternommen, um diese Lücke zu schliessen? Sieht der Regierungsrat weiterhin Handlungsbedarf beim Steuerfuss für die Grundstückgewinnsteuer?

Auf 2011 wurde der Einkommenssteuertarif markant gesenkt. Da die Berechnung der Grundstückgewinnsteuer am Einkommenssteuertarif anknüpft, führte dies auch zu einer entsprechenden Senkung der Grundstückgewinnsteuer. Vergleicht man den Einkommenssteuertarif von 1975 (Zeitpunkt der Einführung des bis heute unverändert geltenden Gesamtsteuerfusses von 4,2 Einheiten bei der Grundstückgewinnsteuer) mit dem heute geltenden Einkommenssteuertarif, resultieren je nach Höhe des Einkommens Entlastungen von rund 22 Prozent (Fr. 50'000), 17 Prozent (Fr. 200'000) und 10 Prozent (Fr. 500'000). Analog kam es auch bei der Grundstückgewinnsteuer zu entsprechenden Entlastungen.

Auf 2015 wurde sodann die Liegenschaftssteuer abgeschafft, was zu jährlichen Entlastungen von je rund 20 Millionen Franken bei den Kantons- und Gemeindesteuern führte (Stand 2014). Von diesen Entlastungen entfällt wiederum rund die Hälfte auf Steuerpflichtige mit Grundstücken im Privatvermögen, welche der Grundstückgewinnsteuer unterliegen. Die auf sie entfallenden jährlichen Entlastungen aus der Aufhebung der Liegenschaftssteuer machen damit rund 20 Prozent der jährlichen Grundstückgewinnsteuererträge aus. Entsprechend hat sich der Handlungsbedarf beim Steuerfuss der Grundstückgewinnsteuer nach unserer Einschätzung relativiert. Bleibt in diesem Zusammenhang schliesslich daran zu erinnern, dass

Grundstücke generell in den letzten Jahren auch ohne eigene Bemühungen der Eigentümerschaft bedeutende Wertsteigerungen erfahren haben, deren unseres Erachtens moderate Besteuerung im Veräusserungsfall tragbar erscheint.

Zu Frage 2: Wie beurteilt der Regierungsrat die deutlich höhere Besteuerung der Gewinne aus Grundstücken gegenüber den übrigen Einkommen? Ist dies aus rechtlicher Sicht unbedenklich?

Die unterschiedliche Belastung von Grundstücksgewinnen durch die Grundstücksgewinnsteuer gegenüber der Belastung der übrigen Einkommen ergibt sich aus der Rechtsnatur der Grundstücksgewinnsteuer als sogenannter Objektsteuer. Bei der Grundstücksgewinnsteuer wird einzig der Grundstücksgewinn unabhängig von den übrigen Einkommen der steuerpflichtigen Person und allenfalls derjenigen seines Ehegatten besteuert. Ein entsprechender Progressionseffekt entfällt bei der Grundstücksgewinnsteuer. Die Grundstücksgewinnsteuer kennt je nach Besitzdauer Zuschläge und Abzüge. Zudem sind auch Abzüge und Verlustverrechnungsmöglichkeiten je nach Steuerart unterschiedlich. Die Belastung von Grundstücksgewinnen durch die Grundstücksgewinnsteuer ist daher im Vergleich zur Belastung der übrigen Einkommen je nach den konkreten Verhältnissen unterschiedlich. Sie kann höher oder tiefer als diejenige der übrigen Einkommen sein. Da es sich bei der Grundstücksgewinnsteuer um eine Objektsteuer handelt, kann der kantonale Gesetzgeber deren Höhe grundsätzlich unabhängig von der Einkommenssteuer festlegen. Aus rechtlicher Sicht steht dem nichts entgegen. Die meisten Kantone sehen denn auch für die Grundstücksgewinnsteuer eigene Tarife vor. Nur gerade die Kantone Luzern und Solothurn knüpfen für die Grundstücksgewinnsteuer grundsätzlich am Einkommenssteuertarif an.

Zu Frage 3: Wie beurteilt der Regierungsrat die Höhe der Besteuerung von Grundstücksgewinnen nach Grundstücksgewinnsteuer gegenüber der Besteuerung von Grundstücksgewinnen nach Einkommens-/Gewinnsteuer?

Im Kanton Luzern unterliegen private Grundstücksgewinne der Grundstücksgewinnsteuer. Gewinne aus der Veräusserung von Grundstücken des Geschäftsvermögens von natürlichen Personen unterliegen grundsätzlich der Einkommenssteuer (ausgenommen sind Wertzuwachsgegewinne bei Veräusserung von land- und forstwirtschaftlichen Grundstücken, welche der Grundstücksgewinnsteuer unterliegen). Grundstücksgewinne der juristischen Personen unterliegen grundsätzlich der ordentlichen Gewinnsteuer. Diese Regelung entspricht dem sogenannten dualistischen System, welches die grosse Mehrheit der Kantone und auch der Bund anwenden. Neben den bereits in der Antwort zu Frage 3 erwähnten Unterschieden bei der Besteuerung von Grundstücksgewinnen und Einkommen gilt es ferner zu beachten, dass private Grundstücksgewinne von der direkten Bundessteuer befreit sind. Auf Grundstücksgewinnen aus der Veräusserung von Grundstücken des Geschäftsvermögens werden neben der Einkommenssteuer zusätzlich noch Sozialabgaben erhoben. Schliesslich unterliegen Gewinne der juristischen Personen bei der Ausschüttung an die daran Beteiligten grundsätzlich noch der Einkommenssteuer. Bei qualifizierten Beteiligungen von mindestens 10 Prozent wird diese wirtschaftliche Doppelbelastung mit der Teilbesteuerung der Ausschüttung zu 50/60 Prozent (Staats- und Gemeindesteuern) beziehungsweise zu 70 Prozent (direkte Bundessteuer) gemildert. Diese vielfältigen Regelungen können je nach den konkreten Verhältnissen innerhalb derselben Steuerart aber auch im Vergleich zu den anderen Steuerarten zu grösseren Belastungsunterschieden führen, was eine pauschale Beurteilung der Höhe der Grundstücksgewinnsteuer im Vergleich zu derjenigen der Einkommens- oder Gewinnsteuer erschwert. Ein derart beschränkter Vergleich greift darum zu kurz. Zur Zeit sehen wir keinen Handlungsbedarf hinsichtlich der Höhe der Grundstücksgewinnsteuer.

Zu Frage 4: Wie beurteilt der Regierungsrat die Höhe der Besteuerung nach Grundstückgewinnsteuer vor dem Hintergrund des Verfassungsauftrags der Wohneigentumsförderung?

Will man Wohneigentum fördern, macht dies unseres Erachtens vor allem bei dessen Erwerb und während der Wohnnutzung und weniger bei dessen Veräusserung Sinn. Dem trägt das Steuerrecht bereits in mehrfacher Hinsicht Rechnung. So werden Vorbezüge zum Erwerb von Wohneigentum der 2. Säule und der Säule 3a privilegiert besteuert. Der Mietwert von selbstgenutztem Wohneigentum beträgt gemäss § 28 Steuergesetz «unter Berücksichtigung der Förderung der Eigentumbildung und der Selbstvorsorge» (nur) 70 Prozent der Marktmiete. Der Vermögenssteuerwert des am Wohnsitz selbstgenutzten Wohneigentums beträgt 75 Prozent des Katasterwerts (anstelle des vollen Katasterwerts). Schuldzinsen (namentlich auch Hypothekarzinsen) können im Umfang der Vermögenserträge und weiterer 50'000 Franken abgezogen werden. Wird ein Grundstück später veräussert, rückt die Wohneigentumsförderung naturgemäss in den Hintergrund. Vorbehalten bleibt die Ersatzbeschaffung von selbstgenutztem Wohneigentum. Für diesen Fall sieht das Grundstückgewinnsteuergesetz einen Aufschub der Besteuerung vor. Damit ist der Wohneigentumsförderung nach unserer Einschätzung genüge getan.

Zu Frage 5: Welche finanziellen Konsequenzen hätte eine Reduktion des Steuerfusses bei der Grundstückgewinnsteuer auf 3,4, 3,5, 3,6 und 3,7 Einheiten – jeweils für Kanton und Gemeinden?

Eine Reduktion des Steuerfusses bei der Grundstückgewinnsteuer von aktuell 4,2 Einheiten hätte für den Kanton und die Gemeinden folgende finanzielle Auswirkungen (Grundstückgewinnsteuerertrag Stand 2018; neue Aufteilung gemäss AFR 18 ab 2020 70 % Kanton und 30 % Gemeinden; jeweils in Mio. Fr.):

| <b>Steuerfuss</b> | <b>Total</b> | <b>Kanton</b> | <b>Gemeinden</b> |
|-------------------|--------------|---------------|------------------|
| 4,2               | 98,8         | 69,2          | 29,6             |
| 3,7               | 87,0         | 60,9          | 26,1             |
| 3,6               | 84,7         | 59,3          | 25,4             |
| 3,5               | 82,3         | 57,6          | 24,7             |
| 3,4               | 80,0         | 56,0          | 24,0             |