

Postulat Lang Tobias und Mit. über die Abschaffung der Handänderungssteuer bei Wertquotenanpassungen im Stockwerkeigentum

eröffnet am 7. September 2026

Der Regierungsrat wird beauftragt, dem Kantonsrat im Rahmen der nächsten Steuergesetzesrevision eine Gesetzesänderung zu unterbreiten, welche reine Verschiebungen oder Anpassungen von Wertquoten innerhalb einer bestehenden Stockwerkeigentümergeinschaft von der Handänderungssteuer befreit, sofern keine Gegenleistungen zwischen den Parteien für die Verschiebung oder Anpassung der Wertquoten erfolgen.

Begründung:

Wer heute im Kanton Luzern innerhalb einer bestehenden Stockwerkeigentümergeinschaft (STWEG) Wohnraum schafft – beispielsweise durch einen Anbau, eine Aufstockung oder den Ausbau eines Dachgeschosses –, muss die Wertquoten im Grundbuch anpassen. Obwohl kein Eigentümerwechsel stattfindet und kein Geld zwischen den Parteien fließt, werden gemäss § 2 Absatz 1 Ziffer 1 des Gesetzes über die Handänderungssteuer (HStG) Handänderungssteuern erhoben. Da kein Kaufpreis existiert, wird gemäss § 7 Absatz 2 HStG der subsidiäre Katasterwert als Basis beigezogen und mit 1,5 Prozent besteuert.

Die Steuer steht im Widerspruch zur kantonalen Raumplanung, welche die Verdichtung nach innen fordert. Es ist nicht zielführend, wenn der Kanton ein vom Gesetzgeber gewünschtes Verhalten (effizientere Nutzung bestehender Parzellen) via Steuerrecht verteuert.

Bei einer baulichen Erweiterung innerhalb einer bestehenden Stockwerkeigentümergeinschaft erfolgt weder ein Grundstücksverkauf noch ein Eigentumsübergang an einen Dritten. Die Anpassung der Wertquoten dient lediglich dazu, die Kosten-, Lasten- und Nutzungsanteile den veränderten baulichen Verhältnissen anzupassen.

Der Kanton Luzern wächst und damit steigt der Bedarf an zusätzlichem Wohnraum. Umso wichtiger ist es, bestehende Bauflächen effizient zu nutzen und zusätzlichen Wohnraum durch innere Verdichtung zu schaffen. Das Steuerrecht sollte diese Entwicklung unterstützen und nicht unnötig verteuern. Wo auf einer bestehenden Parzelle zusätzlicher Wohnraum geschaffen wird und lediglich die Wertquoten an die neue bauliche Situation angepasst werden, ist eine Handänderungssteuer nicht sachgerecht, sofern keine entgeltliche Übertragung von Eigentumsanteilen stattfindet.

Lang Tobias