

Höhere Steuern für Hausbesitzer?

Luzerner Immobilien werden ab 2022 anders bewertet. Obwohl der Kanton insgesamt nicht mit höheren Einnahmen rechnet, dürfte die Belastung für gewisse Liegenschaftsbesitzer steigen.



Die Immobilien von 70 000 Haus- und Wohneigentümern im Kanton Luzern werden ab 2022 vom Bürotisch aus eingeschätzt.

Bild: Patrick Hürlimann (Ebikon, 14. Oktober 2020)

Lukas Nussbaumer

Auf die mehr als 70 000 Haus- und Wohneigentümer im Kanton Luzern kommt im neuen Jahr eine grundlegende Änderung zu: Ihre Immobilien werden neu vom Bürotisch aus eingeschätzt, die unbeliebten Hausbesuche der Steuerbehörden fallen weg. Das vor 60 Jahren eingeführte Schätzungsgesetz wird abgeschafft, und die Bestimmungen für die Immobilienbewertung werden ins Steuerrecht integriert (siehe Kasten).

Während sich die Einschätzer bei den Bauten auf Daten der Gebäudeversicherung stützen, orientieren sie sich für die Bewertung des Bodens an Landwertzonen. Diese wurden von einer Immobilienberatungsfirma für jede Gemeinde und jedes Grundstück neu berechnet. Damit will der Kanton gewährleisten, dass Häuser an einem Schattenhang im Entlebuch tiefer bewertet werden als solche an sonniger Lage in Meggen mit Traumaussicht auf den See und in die Berge.

Steuerrechnung auf einen Schlag 1400 Franken höher

Neu erfolgt die Bewertung alle 5 statt 15 Jahre. Dafür wird auf die bisherige jährliche Indexierung des Eigenmietwerts verzichtet. Weil eine Neubewertung aller Grundstücke im Kanton auf das Stichtdatum 1. Januar 2022 nicht möglich ist, bleiben die bestehenden Werte bis zu einer Neubeurteilung gültig. Innerhalb von fünf Jahren sollen rund 200 000 Objekte neu eingeschätzt werden.

Diese Neuschätzungen mit drohenden Steuererhöhungen sind es denn auch, die Liegenschaftsbesitzern und Treuhändern Kopfweh bereiten. Das

zeigte sich beispielsweise an fünf Veranstaltungen der Gewerbe Treuhand AG, die von 1500 Personen besucht wurden. Bruno Käch, der das Unternehmen mit 160 Mitarbeitenden leitet, erwartet vor allem im städtischen Raum und im Agglomerationsgürtel «eher höhere als tiefere Steuerrechnungen». Wie viele Objekte künftig stärker besteuert würden, lasse sich zwar nicht prognostizieren, sagt der Präsident der Zentralschweizer Vereinigung diplomierter Steuerexperten. Es dürften aber bei Objekten an guter Lage deutlich mehr als zehn Prozent sein.

Um welche Summen es gehen kann, zeigt ein Steuerbelastungsvergleich für ein Einfamilienhaus in Ebikon, bei welchem sowohl der Eigenmietwert als auch der Katasterwert um 15 Prozent zunehmen: Bei einem steuerbaren Einkommen von

beispielsweise 120 000 Franken beträgt die steuerliche Mehrbelastung gemäss neuer Methode ungefähr 1400 Franken pro Jahr. In einer ähnlichen Grössenordnung werde sich die Steuererhöhung für seine Liegenschaft bewegen, hat der in Ebikon wohnhafte Jurist berechnet.

Weniger Möglichkeiten für Anfechtung

Neben möglicherweise höheren Steuern müssen sich Immobilieneigentümer auch mit weniger Anfechtungsmöglichkeiten abfinden. Konnten sie sich bei der alten Methode via Fragebogen oder beim Augenschein vor Ort äussern, bleibt ihnen künftig nur – «aber immerhin», so Bruno Käch – die Möglichkeit einer Einsprache bei der jährlichen Steuerveranlagung. Für ihn heisst das: «Weil neu viele Bewertungsfaktoren vorgege-

ben sind, dürften die Chancen auf eine erfolgreiche Anfechtung vor den Steuerbehörden eher kleiner werden.»

Laut Beat Elmiger, der bei der Dienststelle Steuern den Bereich Bewertung Vermögen leitet, kann es bei einer Neuschätzung aufgrund der steigenden Preisentwicklung im Immobilienmarkt unabhängig von der Methode zu einem anderen Wert kommen. «Unser Gesetzauftrag ist die Bewertung nach dem Verkehrswertprinzip. Diesem Prinzip haben wir – auch aus Gerechtigkeit gegenüber Mietern – mit der vereinfachten Methode unverändert nachzukommen.»

Die Dienststelle Steuern werde jedem Eigentümer bei der neuen Schätzung die Bewertungsparameter nachvollziehbar und transparent erläutern, betont das Mitglied der Geschäftsleitung der Dienststelle

Steuern. Er geht denn auch nicht von einer Einsprachenflut aus. Dass nun nicht mehr gegen den Kataster- und den Mietwert Einsprache erhoben werden kann, bezeichnet der Chefbeamte als «eine kundenfreundliche Vereinfachung». Elmiger ist auch zuversichtlich, das Ziel von 200 000 Neuschätzungen in fünf Jahren zu erreichen – dank der einfacheren Methode und dem Wegfall von Hausbesuchen. Noch in Arbeit sei die Bestimmung der Kriterien wie Fälligkeit und Objektart für die Reihenfolge der Schätzungen. Welche Liegenschaft wann eine neue Bewertung erhält, werde dienststellenintern festgelegt.

Hauseigentümerverband in Lauerstellung

Stets auf die von der Regierung versprochene Steuerneutralität gepocht hat Armin Hartmann, Präsident des rund 17 000 Mitglieder zählenden Hauseigentümerversbands (HEV) Luzern und Chef der SVP-Kantonsratsfraktion. Der Ökonom aus Schlierbach rechnet aufgrund der Preisentwicklung der letzten Jahre wie Käch und Elmiger mit steigenden Steuerwerten. «Käme zu dieser allgemeinen Preisentwicklung aber noch eine technische Erhöhung durch den Systemwechsel, wäre das für die Betroffenen inakzeptabel.»

Der HEV werde «die Entwicklung genau beobachten und sich bei inakzeptablen Sprüngen politisch einschalten». Schrauben könnte man gemäss Hartmann an den Besteuerungssätzen für den Kataster- und Eigenmietwert. Denkbar wäre für ihn auch, den Landwert mit einem Korrekturfaktor zu versehen. Dafür müsste das Steuergesetz gemäss Hartmann nicht angepasst werden.

«Die Chancen auf eine erfolgreiche Anfechtung vor den Steuerbehörden dürften eher kleiner werden.»



Bruno Käch
Präsident der Zentralschweizer Vereinigung diplomierter Steuerexperten

Kanton spart jährlich 1,5 Millionen Franken

Eine Reform des Schätzungswesens steht im Kanton Luzern seit 2008 auf der Agenda, als der Kantonsrat zwei Vorstösse überwies, in denen eine Vereinfachung gefordert wurde. Das Projekt wurde jedoch sistiert, unter anderem wegen Differenzen zwischen der Gebäudeversicherung und der Dienststelle Steuern. 2016, bei den Diskussionen über das Sparpaket KP 17, hakte das Parlament nach und verlangte erneut eine Vereinfachung – diesmal mit Erfolg: Die Regierung begrüsst eine Reform und machte ein Sparpotenzial von jährlich 1,5 Millionen Franken aus, hauptsächlich dank dem Wegfall von acht bis zehn Stellen. Laut Beat Elmiger, Leiter des

Bereichs Bewertung Vermögen bei der Dienststelle Steuern, wird dieses Ziel ohne Entlassungen erreicht.

Gemäss der Regierung soll die Vereinfachung des Schätzungswesens über alle Immobilien hinweg betrachtet steuerneutral ausfallen. Dies würden Testberechnungen von knapp 18 000 Grundstücken belegen. Während der Gesamtkatasterwert, also der Land- und Gebäudeversicherungswert, leicht steigt, sinke die Summe der Mietwerte im etwa gleichen Masse. Der Kantonsrat liess sich von dieser Argumentation überzeugen und verabschiedete das Geschäft im September 2019 mit 108 zu 0 Stimmen. (nus)

42 000 Franken für neues Boot gesammelt

Rettungsschwimmer Der 7. Mai 2022 ist bei der Luzerner SLRG-Sektion ein wichtiges Datum. Dann wird das neue Einsatzboot getauft: Die «Acqua III» wird die Vorgängerin nach 36 Jahren ersetzen. Die Anschaffung ist also nötig, erfordert von der grössten Sektion der Schweizerischen Lebensrettungsgesellschaft aber auch viel Engagement. Denn so ein Einsatzboot kostet eine sechsstelligen Summe. Einen Teil davon, mindestens 30 000 Franken, wollten die Rettungsschwimmerinnen und Rettungsschwimmer mit einer Crowdfunding-Aktion hereinholen (wir berichteten). «Zusammengekommen sind über 42 000 Franken», berichtet Sektionspräsident Ueli Bärtschi auf Anfrage.

Die Mittelbeschaffung läuft allerdings noch weiter. Denn die Finanzierung ist zwar gesichert, aber laut Bärtschi müssten zum heutigen Stand Reserven angezapft werden, welche zu einem grossen Teil für die Jugendförderung gedacht sind. Auf der Website www.srlgluzern.ch können deshalb weiterhin Spenden abgegeben werden. Zudem laufen gemäss dem Sektionspräsidenten weiterhin Gespräche mit Sponsoren und Stiftungen.

«Modernes, schnelles Boot ist entscheidend»

Auch Prominente setzen sich für die SLRG ein. Ständerätin Andrea Gmür-Schönenberger und ihr Ratskollege Damian Müller wirken zum Beispiel als Botschafter im Patronatskomitee. Die Stadtluzernerin Andrea Gmür sagte Ende Juni gegenüber unserer Zeitung: «Es muss alles dafür getan werden, Badeunfälle zu vermeiden. Ein modernes, schnelles, neues Boot kann entscheidend sein, um Menschenleben zu retten. Oft geht es um Sekunden. Mit einem alten Kahn vor sich hin tuckern reicht nicht mehr.»

Das neue, 8,15 Meter lange Einsatzboot mit einem Katamaran-Rumpf aus Aluminium ist in seiner Grundausrüstung bereits in Finnland produziert worden und befindet sich aktuell in der Beckenrieder Werft Marina Rüttenen AG. Dort werden die Endarbeiten vorgenommen. Eine Testfahrt hat das Boot schon hinter sich. Am 9. Dezember konnte eine SLRG-Crew erste Runden drehen. Bis im Frühling werden laut Sektionspräsident Ueli Bärtschi weitere Sektionsmitglieder im Umgang mit dem neuen Boot geschult.

Alexander von Däniken

ANZEIGE

