

Bau-, Umwelt- und Wirtschaftsdepartement
Herr Regierungsrat Robert Küng
Bahnhofstrasse 15
Postfach 3768
6002 Luzern

Luzern, 21. März 2016 GZE

scharpf@gewerbeverband-lu.ch

Vernehmlassungsverfahren zu Änderungen des Planungs- und Baugesetzes, insbesondere Vorlage zum Mehrwertausgleich

Sehr geehrter Herr Regierungsrat Küng

Mit Schreiben vom 27. November 2015 stellen Sie uns die Gesetzesvorlage zum Mehrwertausgleich zu und geben uns Gelegenheit, Ihnen bis am 24. März 2016 eine Rückmeldung zukommen zu lassen. Gerne übermitteln wir Ihnen im Anhang den ausgefüllten Fragebogen.

Der Gewerbeverband des Kantons Luzern ist mit über 11'000 Mitgliedschaften in 42 Berufs- und Fachverbänden sowie in 46 lokalen Unternehmervereinigungen der grösste Arbeitgeber- und Wirtschaftsverband im Kanton Luzern. Im Interesse der Luzerner KMU setzt sich der Gewerbeverband für optimale wirtschaftliche und politische Rahmenbedingungen ein.

Der Gewerbeverband nimmt zur Kenntnis, dass gewisse Einwände des Gewerbeverbands im Rahmen der Anhörung zur Gesetzesvorlage zum Mehrwertausgleich aufgenommen wurden. Nichtsdestotrotz kann sich der Verband mit der nun im Vernehmlassungsverfahren vorliegenden Gesetzesvorlage nicht abschliessend einverstanden zeigen. Wo möglich, wird im Fragebogen auf die entsprechenden Punkte eingegangen. Der Einfachheit halber finden Sie im Anhang nochmals die Stellungnahme des Gewerbeverbands vom 16. April 2015. Nachfolgend gehen wir auf weitere Feststellungen und Einwände zum Gesetzesentwurf ein, welche im Fragebogen nicht erwähnt werden.

1. In unserer Stellungnahme vom 16. April 2015 hatten wir mit Freude zur Kenntnis genommen, dass die Gemeinden keine Möglichkeit haben sollen, den Satz in kommunalen Reglementen zu erhöhen. Trotzdem sollen nun die Gemeinden, zwar nicht bei Einzonungen, aber bei Um- und Aufzonungen die Möglichkeit erhalten, den Satz von 15 % um 5 % hinauf- oder herabzusetzen. Obwohl der Gewerbeverband für die Erhebung einer Mehrwertabgabe bei Um- und Aufzonungen kein Verständnis hat und diese ablehnt, ist nicht nachvollziehbar, weshalb man den Gemeinden jetzt trotzdem wieder Handlungsspielräume zugestehen will. Der Mehrwertausgleich ist eine raum-

planerisch motivierte Abgabe und soll nicht finanzpolitische Begehrlichkeiten der Gemeinden wecken. Sie ist auch nicht dazu da, den Verwaltungsaufwand der Gemeinden für deren Erhebung zu decken, sondern lediglich um erforderliche Auszonen zu finanzieren.

2. Gemäss § 105a Abs. 2 PBG-E soll die Feststellung des Mehrwertes nach anerkannten Methoden erfolgen. Der Gewerbeverband verlangt, dass der Verkehrswert eines neu der Bauzone zugewiesenen Grundstückes unter Berücksichtigung der Ortsplanung vorsichtig und zurückhaltend geschätzt wird und dem durchschnittlichen Vergleichswert entsprechen soll, der nach den Ergebnissen des Grundstückverkehrs Schätzungsgegenständen von gleicher oder ähnlicher Lage und Beschaffenheit während einer angemessenen Zeitspanne zukommen. Es sollen Verhältnisse wie zu Beginn der 1990er-Jahre vermieden werden, als die Festlegung übersetzter Katasterwerte dem Kanton eine Flut von Einsprachen bescherte. Eine massvolle Ermittlung des Verkehrswerts ist insbesondere dann angebracht, wenn bei einer Überbauung ohne Verkauf die Mehrwertabgabe erhoben wird, ohne das Geldmittel fließen. Diesem Anliegen kann Rechnung getragen werden, indem der massgebende Landwert für die Bestimmung des Mehrwertes maximal auf 90 % des ermittelten Verkehrswertes festgesetzt werden darf und der vorhandene Ermessensspielraum stets zugunsten der Grundeigentümer ausgeschöpft wird.
3. Wird die Mehrwertabgabe aufgrund einer Überbauung des Grundstücks fällig, so sind zusätzliche Zahlungserleichterungen vorzusehen. Im vorliegenden Gesetzesentwurf lassen sich keine Zahlungserleichterungen vorfinden. Im Gegensatz zum Fall der Veräusserung des Grundstücks, ist beim Fall der Überbauung vermehrt mit Liquiditätsengpässen bei betroffenen Grundeigentümern zu rechnen. Diesem Umstand muss Rechnung getragen werden.
4. Fraglich ist, weshalb keine mit der Einzonung verbundenen Unkosten wie beispielsweise für die Beurkundung, Grundbuch, für die Errichtung von Pfandrechten, für die Handänderung, die Planung und die Erschliessung oder für Maklerprovisionen abgezogen werden können. Die Mehrwertabgabe erfasst wie die Grundstückgewinnsteuer die Wertvermehrung eines Grundstückes. Bei der Grundstückgewinnsteuer können die mit dem Grundstückverkauf zusammenhängenden Gewinnungskosten abgezogen werden. Es ist nicht ersichtlich, weshalb dies nicht auch bei der Mehrwertabgabe so sein soll.
5. Der Kanton Luzern hat erkannt, dass die im Bundesgesetz festgehaltene Bestimmung, dass die Mehrwertabgabe nur an die Grundstückgewinnsteuer angerechnet werden kann, zu kurz greift und hat vor im kantonalen Gesetz festzuschreiben, dass die Mehrwertabgabe als geschäftsmässig begründeter Aufwand auch bei der Einkommens- sowie bei der Gewinnsteuer abgezogen werden kann. Mangels gesetzlicher Grundlage ist aber nicht sichergestellt, dass die Mehrwertabgabe auch bei der direkten Bundessteuer (Einkommens- und Gewinnsteuer) sowie wie bei der AHV geltend gemacht werden kann. Dieser Umstand würde die Steuer- und Abgabebelastung von Eigentümern mit Grundstücken im Geschäftsvermögen massgeblich erhö-

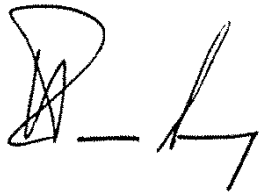
hen. Der Kanton ist dazu angehalten, entsprechend auf Bundesebene zu intervenieren, so dass der Bund den Abzug der Mehrwertabgabe als geschäftsmässige Kosten bei der direkten Bundessteuer und der AHV zulässt und diese Praxis auch öffentlich publiziert.

6. Der Gewerbeverband verlangt sicherzustellen, dass im Rahmen von Einspracheverfahren vom betroffenen Grundeigentümer eine mündliche Verhandlung verlangt werden kann. Bei der Veranlagung der Mehrwertabgabe geht es bei der Bemessung um die Beurteilung von Verkehrswerten vor und nach erfolgter Einzonung. Grundstücksschätzungen haben die Eigenart, dass bei der Festlegung des Verkehrswertes ein erheblicher Ermessensspielraum besteht und dass beispielsweise beim Einsatz von 5 Schätzern auch 5 verschiedene Ergebnisse herauskommen. Die Forderung, dass die Verkehrswerte massvoll geschätzt und dass der Ermessensspielraum zugunsten der Grundeigentümer auszuschöpfen ist, haben wir bereits unter Ziffer 1 hievord kundgetan. Die Grundeigentümer müssen unbedingt die Möglichkeit erhalten, sich in mündlichen Einspracheverhandlungen zu vergewissern, ob dies in den Gemeinden auch wirklich so umgesetzt wird.
7. Die Mehrwertabgabe wird offenbar nur bei landwirtschaftlicher Ersatzbeschaffung aufgeschoben, weitere Aufschubstatbestände sind nicht vorgesehen. Der Gewerbeverband hat aber bereits in seiner Eingabe vom 16. April 2015 moniert, dass die Mehrwertabgabe beispielsweise auch bei Erbgang, Erbteilung, Erbvorbezug, Schenkung, Eigentumswechsel unter Ehegatten oder bei Umstrukturierungen aufzuschieben ist. Bei diesen Sachverhalten soll nicht von einem Veräusserungstatbestand ausgegangen werden. Aus Gründen der Sicherung von Nachfolgen soll auch der Eigentumsübergang an Nachkommen aufgeschoben werden.
8. Der Gewerbeverband hat zudem in der Stellungnahme vom 16. April 2015 seine ablehnende Haltung manifestiert, dass kein weiteres gesetzliches Pfandrech vorzusehen ist, das den übrigen Pfandrechten im Rang vorgeht. Es sind bereits alle möglichen Abgaben (ordentliche Steuern, Grundstückgewinn- und Handänderungssteuer) an das Gemeinwesen auf einem Grundstück gesichert. Es ist nicht erforderlich, dass alle anderen Pfandrechtsgläubiger stets hinten an zu stehen haben und alle Abgabeforderungen der Gemeinwesen vorrangig sicherzustellen sind.

Wir danken Ihnen für die Möglichkeit, unsere Bemerkungen zum Entwurf in den Gesetzgebungsprozess einbringen zu können und ersuchen Sie, unsere Vorschläge in die Vorlage zu übernehmen.

Freundliche Grüsse

Gewerbeverband des Kantons Luzern

Handwritten signature of Roland Vonarburg, consisting of a large, stylized 'R' followed by a horizontal line and a vertical stroke.

Roland Vonarburg
Zentralpräsident

Handwritten signature of Gaudenz Zemp, featuring a large, sweeping 'G' with a horizontal line across the top.

Gaudenz Zemp
Direktor

Beilagen erwähnt