

Profitieren Mieter vom Steuergeschenk?

WOHNEN Die Liegenschaftssteuer ist abgeschafft – die Mieter profitieren bisher offenbar kaum davon. Obwohl der Hauseigentümergeverband an seine Mitglieder appelliert.

GUY STUDER
guy.studer@luzernerzeitung.ch

Hat Ihr Vermieter per Anfang 2015 den Mietzins gesenkt, wenn auch nur leicht? Beim Grossteil der Mietverhältnisse müsste dies der Fall sein. Denn im Februar 2014 hat das Luzerner Stimmvolk mit 57 Prozent Ja-Stimmen die Liegenschaftssteuer abgeschafft. Ein Sieg für den Hauseigentümergeverband (HEV), der die Initiative lanciert hatte. Die Eigentümer werden dadurch seit 2015 um rund 40 Millionen Franken jährlich entlastet.

Verband kann niemanden zwingen

Davon sollen auch die Mieter profitieren. Dies betonte der 16 000 Mitglieder starke Luzerner HEV im Abstimmungskampf. Präsident Karl Rigert kündigte auch an, dass jene Vermieter, welche die Reduktion ins eigene Portemonnaie stecken, vom Verband nicht unterstützt würden. Auch HEV-Geschäftsführer Lucas Halter bekräftigte letzten Dezember: «Die Abschaffung der Liegenschaftssteuer soll nicht in den Taschen der Vermieter verschwinden, sondern anteilmässig an die Mieter weitergegeben werden.» Die Erfahrung des Mieterverbandes (MV) Luzern zeigt, dass der Vorteil bisher nur in Einzelfällen freiwillig weitergegeben wurde. «Dies stellen wir aufgrund unserer Beratungsgespräche fest», sagt Beat Wicki, Geschäftsführer des MV Luzern. Etwa wenn Wohnungen saniert und die Mieten steigen würden. «Dann wird nur in sehr wenigen Fällen gleichzeitig die eingesparte Liegenschaftssteuer verrechnet.»

Der Hauseigentümergeverband und der Mieterverband haben Ende 2014 «fünf goldenen Regeln» präsentiert. Diese Absichtserklärung sollte den Wohnfrieden fördern und enthält unter anderem folgende Punkte: Vermieter passen Mietzinse unaufgefordert an – sowohl bei Veränderungen des Referenzzinssatzes als auch aufgrund des Wegfalls der Liegenschaftssteuer. Die Regeln dienen den Hauseigentümern als Empfehlung und sind nicht verbindlich. So sagt denn auch Beat Wicki vom Mieterverband: «Letztlich liegt es an den Mietern, ob sie es tun.»



Bisher spüren nur wenige Mieter im Kanton Luzern die Abschaffung der Liegenschaftssteuer und den tiefen Referenzzinssatz im Portemonnaie.

Bild Philipp Schmidli

Diese müssen die Reduktion per eingeschriebenem Brief einfordern.

Institutionelle wollen Rendite

Welche Vermieter senken die Mieten von sich aus? Sind das eher private Besitzer oder institutionelle Anleger wie Banken oder Pensionskassen? Für Wicki ist klar: Bei institutionellen Anlegern muss der Mieter eher selber aktiv werden. «Denn diese Anleger wollen, wenn immer möglich, die Rendite optimieren.»

Das Sparpotenzial ist überschaubar: 10 bis 20 Franken beträgt gemäss Mieterverband die Mietzinsreduktion infolge Wegfalls der Liegenschaftssteuer für eine Wohnung zwischen 1500 und 2000 Franken. Wicki sagt: «Wir haben unsere Mieter bereits früher darauf vertröstet, dass der Referenzzinssatz dieses Jahr wohl sinken werde.» Dies ist geschehen. Der Bund hat den Zinssatz auf rekordtiefe 1,75 Prozent gesenkt. Bei einer Wohnung für 2000 Franken bedeutet dies eine weitere Reduktion von bis zu 58 Franken.

Karl Rigert hat ebenfalls keine Zahlen darüber, wie viele Vermieter den Vorteil der weggefallenen Steuer weitergeben. «Wir haben Rückmeldungen von Vermietern, die es getan haben, als auch von überraschten Mietern, die eine Reduktion erhalten haben.» Doch auch wenn dies noch nicht flächendeckend geschehen ist, fragt er rhetorisch: «Wann sind letztmals die Mietzinsen gesunken, abgesehen vom Referenzzinssatz?» Was er meint: Wenn aufgrund der abgeschafften Liegenschaftssteuer die Mietzinsen sinken, dann zum ersten Mal in Jahrzehnten. Die Mieten kennen in den letzten Jahren nur eine Richtung: nach oben. Dennoch dürfte die Abschaffung der Liegenschaftssteuer kaum Auswirkungen auf die Mietpreise im Allgemeinen haben (siehe Box).

Rigert weist auf einen anderen Umstand hin: «Sind im Mietverhältnis auch gewisse Leistungen noch offen, die gegenverrechnet werden können?» Damit meint er kleinere Investitionen wie etwa Sonnenstoren oder Nutzungsrechte, die einen

Mehrwert brächten, aber nicht auf den Mietzins geschlagen wurden. Wenn nicht, sagt Rigert: «Dann erwarten und empfehlen wir, dass der Vorteil weitergegeben wird. Wir wollen, dass das sauber gemacht wird.» Aber auch Rigert sagt: «Wir können nur empfehlen, nicht befahlen.»

Allgemein hält Rigert fest: «Viele Vermieter sind tolerant und verrechnen kleinere Investitionen nicht oder erhöhen nicht immer die Mieten, wenn sie könnten.» Er sieht denn auch keinen Grund für einen weiteren Aufruf an die Vermieter, den Steuervorteil weiterzugeben.

Im Falle der Allgemeinen Baugenossenschaft Luzern (ABL) ist kein Aufruf mehr nötig. Geschäftsleiter Bruno Koch erklärt: «Alle unsere Mieter haben per 1. Januar 2015 eine Reduktion erhalten.» Die ABL mit 2100 Wohnungen gibt damit den vollen Betrag von rund 240 000 Franken – so viel betrug die Liegenschaftssteuer 2014 – an ihre Mieter weiter. Je nach Wohnungsgrösse seien die Mieten um 1 bis 80 Franken pro Monat gesunken.

40

MILLIONEN FRANKEN

Liegenschaftssteuern haben Hausbesitzer 2014 bezahlt. Diese fallen nun weg.

56 700

WOHNOBJEKTE

befanden sich im Kanton Luzern Ende 2013 in Eigentum (Haus- und Stockwerkeigentum).

101 700

MIETWOHNUNGEN

zählte der Kanton Luzern Ende 2013.

Mieten werden weiter steigen

WOHNUNGSMARKT gus. Welchen Einfluss hat die abgeschaffte Liegenschaftssteuer auf den Mietermarkt? Wohl gar keinen, wie Immobilienmarkt-Experte Patrick Schnorf von der Firma Wüest & Partner sagt: «Das wird man nicht spüren.» Denn grundsätzlich würden die Mietpreise noch immer aufgrund von Angebot und Nachfrage bestimmt. «Und gerade in der Stadt Luzern ist die Nachfrage nach wie vor sehr gross.»

Angebot zugenommen

In der nördlichen Agglomeration des Kantons Luzern und auf dem Land habe sich zwar viel entwickelt. Das Angebot sei daher wieder grösser. Dennoch dürften die Mieten auch kantonsweit weiter steigen, gemäss Patrick Schnorf etwa in ähnlichem Masse wie in der ganzen Schweiz. Landesweit seien die Mieten innerhalb des letzten Jahres nochmals um etwa 1,5 Prozent gestiegen, so der Immobilienmarkt-Experte.

Küssnacht

Homo-Ehe mit Kindern

Stellen Sie sich vor, wie die Schweiz sich verändern würde, wenn die Ehe gleichgeschlechtlicher Personen mit Kindern gesetzlich anerkannt werden würde. Wie würde sich die Schweizer Bevölkerung fühlen? Anders? Das Thema beschäftigt zurzeit auch Schweizer Bundesparlamentarier.



Nicola Schmid, 19, Kottwil, Fachmittelschüler an der Kantonsschule Sursee

Wie es in dem Schweizer Partnerschaftsgesetz heisst, ist es gleichgeschlechtlichen Partnern nicht erlaubt, wohl bemerkt verboten, Kinder zu adoptieren. Was für ein Schwachsinn! Ein Kind bekommt sicherlich nicht so viel Liebe, Schutz und Zuneigung in einem Kinderheim wie in einer funktionierenden Partnerschaft.

Zu behaupten, dass die traditionelle Ehe dadurch an Bedeutung verlieren würde, ist nicht wirklich ein Argument gegen die Homo-Ehe. Es geht nicht darum, die traditionelle Ehe zu entwerfen oder deren Bedeutung zu mindern. Nein, es geht darum, allen Bürgern die gleichen Rechte einzuräumen – unabhängig

davon, wen sie lieben, Mann oder Frau.

Gegen Homosexualität zu sein, aus dem Grund, weil die Ehepartner sich nicht fortpflanzen können, ist lächerlich. Durch Adoption könnten viele Kinder auf der ganzen Welt seelische Traumata umgehen: Sie bekämen El-

U 20

tern, die sie liebten, sich sorgten und sich nichts Sehnlicheres vorstellen könnten, als eine Familie zu sein.

Ich bin der Meinung, dass die Schweiz ein genug fortschrittliches Land ist, um die Homo-Ehe auch mit Kindern zu akzeptieren. Homosexualität ist weder ein Trend, den man kaufen kann, noch kann man etwas dafür, dass man so geboren worden ist.

Der Umgang mit Homosexualität, ob nun mit oder ohne Kinder, sollte lockerer gehandhabt werden, denn es geht schliesslich um zwei Menschen, die sich lieben – und Zuneigung, Schutz und Liebe auch weitergeben wollen.

HINWEIS

In der Kolumne U 20 äussern sich die Autoren zu von ihnen frei gewählten Themen. Ihre Meinung muss nicht mit derjenigen der Redaktion übereinstimmen.

Weg frei für Bau der Südumfahrung

KÜSSNACHT Der fünfjährige Bau der Südumfahrung, die jahrelang kontrovers diskutiert wurde, hat begonnen. Sie soll für Küssnacht mehr Wohn- und Lebensqualität bringen.

Grosse Freude in Küssnacht: Der Bau der Südumfahrung hat offiziell begonnen. Der Schwyzer Regierungsrat und Vorsteher des Baudepartements, Othmar Reichmuth, nannte das Bauwerk beim Spatenstich am vergangenen Freitag einen Meilenstein für Küssnacht. «Ich denke, die Südumfahrung wird Küssnacht nachhaltig und positiv verändern, weil das schwer vom Durchgangsverkehr belastete Zentrum danach entlastet wird», betonte Reichmuth.

«Ein grosser Schritt für Küssnacht»

Der Kanton geht davon aus, dass die Arbeiten der Zentrumsumfahrung im Abschnitt Ebnet-Räbmatt im Jahr 2020 beendet sind. «Ich freue mich, dass ich das Bauprojekt in der Entstehung begleiten darf und wir es mit vereinten Kräften zum Erfolg führen können», sagte Reichmuth.

Dann ergriff Bezirksammann Michael Fuchs das Wort: «Es ist ein kleiner Spatenstich für uns, aber ein grosser Schritt für Küssnacht.» Und weiter sagte er am Spatenstich: «Es zeigt Wille, Mut, und dass wir uns ent-

wickeln wollen», sagte Fuchs. In der Schweiz und Europa sei es wichtig, an die Zukunft zu glauben.

Und so zeigte sich Bezirksammann Fuchs erfreut, dass die Südumfahrung nun fassbar wird: «Auf diesen Moment haben wir seit langem mit Sehnsucht gewartet.» Die Fertigstellung dieses Jahrhundertprojekts werde für die Wohn- und Lebensqualität von Küssnacht einen Quantensprung bedeuten.

Baudirektor lobt Zusammenarbeit

Der kantonale Baudirektor Othmar Reichmuth hob weiter die gute Zusammenarbeit zwischen dem Bezirk und dem Kanton während der gesamten Planungszeit hervor: «Dieses Grossprojekt zeigt, welche positiven Kräfte freigesetzt werden können, wenn verschiedene politische Ebenen konstruktiv und vertrauensvoll zusammenarbeiten.» Danach wurde die mit dem Kantons- und dem Küssnächter Wappen feierlich verhüllte Signalisation der Südumfahrung gezeigt. Mit diesem historischen Akt wurde die während Jahrzehnten teilweise kontrovers und politisch intensiv geführte Diskussions- und Planungsphase durch die konkrete Umsetzung abgelöst.

Baubeginn im Norden und Süden

«Ich habe Freude, dass es losgeht und man die Fortschritte bald sehen wird», sagte Bezirksrätin Carole Mayor. Sie werde die Entwicklung bis zur Inbetriebnahme begleiten und mit Interesse verfolgen. «Das nächste grosse Ereignis wird dann die Eröffnung der

Dorfkernumfahrung sein», sagte Mayor.

Und so geht es laut Kanton weiter: Der Bau der Südumfahrung wird gleichzeitig von Norden und von Süden her in Angriff genommen. Im Bereich der Seebodenstrasse wird der Voreinschnitt für die späteren Tunnelarbeiten erstellt. Von der Artherstrasse her wird frühzeitig das Strassentrassee gebaut, um darauf den Baustellenverkehr abwickeln zu können und damit von der Schulanlage Ebnet fernzuhalten. Im Süden wird als Erstes mit dem Voreinschnitt für den Tunnel und mit dem Bau der anspruchsvollen Stützkonstruktion in der Räbmatt begonnen.

2017 wird Verbindung eröffnet

Die Südumfahrung soll nach einer Bauzeit von rund fünf Jahren eröffnet werden. Bereits 2017 wird die Verbindung zwischen der Zuger- und der Artherstrasse in Betrieb genommen. Sie wird den Verkehr zwischen Immensee und dem Autobahnanschluss aufnehmen. Diese Verbindung dient aber auch als Umfahrung während der Bauarbeiten für den Anschluss der Südumfahrung im Ebnet.

«Nach der Eröffnung der Südumfahrung wird der Bezirk Küssnacht flankierende Massnahmen zur Aufwertung des Dorfkerns umsetzen», sagte Bezirksammann Michael Fuchs. Damit werde sichergestellt, dass der Durchgangsverkehr auch tatsächlich über die Südumfahrung fahre und das Dorf entlastet werde.