



an den

EINWOHNERRAT EMMEN

31/17 Beantwortung des dringlichen Postulats vom 31. August 2017 von Benedikt Schneider betreffend die Auswirkungen des Verkaufs des Grundstücks Nr. 255 GB Emmen (Herdschwand) auf den kantonalen Finanzausgleich für die Gemeinde Emmen

Frau Präsidentin

Sehr geehrte Damen und Herren

A. Wortlaut des Postulats

Im Jahre 2014 veräusserte die Gemeinde Malers ein Grundstück aus dem Finanzvermögen und erzielte einen Gewinn von rund 2 Mio. Franken. Da der Kanton Luzern Gewinne aus Grundstückverkäufen der Gemeinden im Rahmen des Finanzausgleichs beim Ressourcenausgleich als separate Kategorie berücksichtigt, erhielt/erhält die Gemeinde Malers als direkte Folge der Veräusserung des Grundstücks aus dem Finanzvermögen während drei Jahren jährlich 0.9 Mio. Franken weniger aus dem kantonalen Finanzausgleich. Ein Gewinn aus einem Grundstücksverkauf von 2 Mio. Franken führte somit im Fall Malers insgesamt zu einer Einbusse aus dem Finanzausgleich von 2.7 Mio. Franken. Eine Beschwerde gegen die kantonale Einschätzung der Gemeinde Malers wurde rechtskräftig abgewiesen (Quelle/Beweis: LZ, 27.06.2017, S. 25: Horw gewinnt - Malers verliert).

Die Gemeinde Emmen plant das Grundstück Nr. 255 GB Emmen (Herdschwand) für rund 16.5 Mio. Franken zu veräussern. Bisher wurden die Auswirkungen der Veräusserung des Grundstücks auf den Anspruch der Gemeinde Emmen auf den Finanzausgleich weder abgeklärt, noch offengelegt, noch kommuniziert.

Unklar ist auch, wie die Rückbaukosten von 1.5 Mio. Franken und die Heimfallkosten von 6 Mio. Franken berücksichtigt würden. Die Heimfallkosten würden wohl nicht vom Gewinn abgezogen, da diese für den Heimfall der künftig grösstenteils nicht mehr bestehenden Gebäude zu bezahlen sind und nicht für das Grundstück (Gebäude im Baurecht). Die Rückbaukosten könnten hingegen aufgerechnet werden, da durch den Rückbau durch die Gemeinde Emmen ein Mehrwert des Grundstücks entsteht.

Da die Berechnung des Ressourcenausgleichs sehr kompliziert ist und auf mehreren Faktoren beruht und die Auswirkungen des Verkaufs auf den Finanzausgleich ungeklärt, möglicherweise aber gravieren sind, verlangt der Postulant eine Vorabklärung über die Auswirkungen des Finanzausgleichs beim kantonalen Finanzdepartement.

Der über 3 Jahre bestimmende, zur Hälfte anzurechnende Nettogewinn könnte daher bei 12 bis 16 Mio. Franken liegen. Der Verkauf könnte daher in den Rechnungsjahren 2021 bis 2023 zu jährlichen Einbussen von 2.5 bis 4 Mio. Franken beim Ressourcenausgleich von heute CHF 7.5 Mio. Franken führen. Total könnten der Gemeinde Emmen somit als Folge des Verkaufs Einnahmefälle von 7.5 bis 12 Mio. Franken entstehen.

Bei der heutigen Finanzlage der Gemeinde Emmen besteht daher ein dringendes Interesse des Einwohnerrates und der Bevölkerung von Emmen Klarheit über die finanziellen Auswirkungen des Grundstücksverkaufs auf der Herdschwand auf den kantonalen Finanzausgleich zu erhalten, bevor weitere Beschlüsse und Abstimmungen rund um dieses Geschäft erfolgen. Das Postulat ist daher dringlich.

Der Gemeinderat wird daher aufgefordert

1. Beim Finanzdepartement des Kantons Luzern eine Vorfrage / Anfrage bezüglich der voraussichtlichen Auswirkungen des Verkaufs des Grundstücks Nr. 255 GB Emmen (Herdschwand) auf die künftigen Zahlungen aus dem Finanzausgleich für die Gemeinde Emmen einzureichen.
2. Die Antwort des Finanzdepartement des Kantons Luzern dem Einwohnerrat vorzulegen.

B Stellungnahme des Gemeinderates

1. Zu den Forderungen der Postulanten

Der Gemeinderat erachtet es als wichtig, dass alle Informationen im Zusammenhang mit der Veräusserung der Herdschwand bekannt sind. Es bestehen ein Verkaufspreis und eine Heimfallregelung. Der Einfluss der Veräusserung auf den Finanzausgleich ist dem Gemeinderat bekannt, da sich der Gemeinderat jährlich mit den sich verändernden Voraussetzungen, aufgrund negativer oder positiver Rechnungsabschlüsse, befassen muss. Die Klarheit des direkten Einflusses einer Veräusserung des Finanzvermögens auf die effektive Höhe des Finanzausgleichs hängt von diversen Faktoren ab.

2. Der Finanzausgleich und Veräusserung Finanzvermögen

Mit dem Finanzausgleich wird der Ausgleich der finanziellen Leistungsfähigkeit der Gemeinden, die Stärkung der finanziellen Autonomie sowie eine Verringerung der Unterschiede bei der Steuerbelastung innerhalb des Kantons bezweckt (§ 1 des Gesetzes über den Finanzausgleich, FAG, SRL Nr. 610).

Das gleiche Gesetz definiert in § 4, welche Ertragsquellen bei der Berechnung des Ressourcenpotenzials berücksichtigt werden.

Bei der Erfassung der Ertragsquellen zur Berechnung des Ressourcenpotenzials überprüft das Finanzdepartement des Kantons Luzern die richtige Verbuchung der Ertragsquellen. Im Weiteren sind sie für die Erfassung der Gewinne aus der Veräusserung von Liegenschaften und übrigen Anlagen des Finanzvermögens zuständig. Die Gemeinden haben die Veräusserung dieser Anlagen dem Finanzdepartement zu melden. Bei der Veräusserung von Liegenschaften des Finanzvermögens erhalten die Gemeinden aufgrund der Handänderungsmeldung des Grundbuchamtes ein Erhebungsformular. Gestützt auf die Deklaration der Gemeinde setzt das kantonale Finanzdepartement den massgebenden Gewinn fest.

3. Berechnung der Nettovermögenserträge (§ 3 Abs. 1 FAG)

a. Nettovermögenserträge ohne Gewinn aus der Veräusserung von Anlagen des Finanzvermögens
Die Nettovermögenserträge umfassen die Vermögenserträge abzüglich der Buchgewinne, des Aufwandes der Dienststellen 941 bis 949, ohne die Artenkonti 32, 38 und 396 und der Passivzinsen (Artenkonto 32) und zuzüglich des Ertrages der Dienststellen 941 bis 949, ohne die Artenkonti 42, 48 und 496.

b. Gewinne aus der Veräusserung von Liegenschaften des Finanzvermögens

Für die Berechnung gelten die Regeln der Grundstückgewinnsteuer. Die Gemeinde hat die Veräusserung von Liegenschaften des Finanzvermögens dem Finanzdepartement zu melden. Gestützt auf die Deklaration der Gemeinde setzt das Finanzdepartement den massgebenden Gewinn im Erhebungsformular fest. Die deklarierten Werte sind von der Gemeinde zu dokumentieren.

c. Gewinne aus der Veräusserung übriger Anlagen des Finanzvermögens

Die Gemeinde hat dem Finanzdepartement die Veräusserung übriger Anlagen des Finanzvermögens zu melden. Die im Zusammenhang mit dem Verkauf von Dritten in Rechnung gestellten Kosten werden vom Veräusserungswert abgezogen. Die deklarierten Werte sind von der Gemeinde zu belegen. Die Gewinne aus der Veräusserung von Liegenschaften und Anlagen des Finanzvermögens werden zu 50 Prozent zu den Nettovermögenserträgen gerechnet.

4. Finanzausgleich

Der Finanzausgleich besteht aus dem Ressourcenausgleich, dem Lastenausgleich und den besonderen Beiträgen. Der Ressourcenausgleich hat eine ausgleichende Wirkung, indem er den Gemeinden eine Mindestausstattung mit finanziellen Mitteln garantiert und die ressourcenstarken Gemeinden an der Finanzierung dieser Mindestausstattung beteiligt. Durch topografische oder soziodemografische Faktoren übermässig belastete Gemeinden erhalten zusätzlich Lastenausgleich, der aufgrund unbeeinflussbarer Indikatoren festgesetzt wird.

Beispiel:

Ressourcenpotential ausgewählter Gemeinden per 1.1.2017

Meggen	271.68 %	(Zahler Gemeinde)
Sursee	114.71 %	(Zahler Gemeinde)
Rothenburg	97.58 %	(knapp noch Nehmer Gemeinde)
Kriens	93.18 %	(Nehmer Gemeinde)
Emmen	78.98 %	(Nehmer Gemeinde)
Malters	70,74 %	(Nehmer Gemeinde)
Hergiswil	43.58 %	(Nehmer Gemeinde)

Das Ziel der Gemeinde Emmen kann es nicht sein, sich auf den Finanzausgleich verlassen zu müssen. Der Gemeinderat strebt mittel- bis langfristig an, den Grenzwert von 87 % zu erreichen und somit nicht von Geldern der Zahler Gemeinden abhängig zu sein. Alles andere geht in die Richtung: Die Zeche sollen andere Zahlen. Darum muss nicht nur der Finanzausgleich, sondern die ganze Finanzpolitik einer Gemeinde in den Fokus genommen werden.

5. Das Verfahren

Die Höhe der garantierten Mindestausstattung und der horizontalen Abschöpfung ergibt sich direkt aus der gesetzlich festgelegten Berechnungsweise. Die Berechnung wird jährlich durch die Lustat Statistik Luzern vorgenommen. Im Gegensatz dazu legt der Regierungsrat jährlich die Mittel für den Lastenausgleich fest, wobei diese gegenüber dem Vorjahr real nicht gesenkt werden dürfen und 70 bis 100 Prozent der Mittel für die Mindestausstattung betragen. Er verteilt sodann diese Mittel auf die verschiedenen Gefässe des Lastenausgleichs.

Eine sogenannte Globalbilanz zeigt dann eine einheitliche horizontale Abschöpfung, den Gemeindeanteil an der Finanzierung des Ressourcenausgleichs ein Drittel, Mindestausstattung 87 Prozent, voller Bildungslastenausgleich bis zu einem Ressourcenindex von 100 Prozent und darüber bis zum Ressourcenindex 110 Prozent linear reduziert, Dotierung Infrastrukturlastenausgleich um 8,9 Millionen Franken erhöht, Indikator Bebauungsdichte im Infrastrukturlastenausgleich mit 70 Prozent gewichtet. Effekte auslaufender Besitzstandsgarantien sind in der Modellrechnung nicht berücksichtigt und zu den direkten Auswirkungen hinzuzurechnen.

6. Fazit

Entstehende Kosten können vom Buchgewinn in Abzug gebracht werden, sofern sie mit dem Verkauf zusammen hängen. In der Botschaft 25/17 betreffend den Rückbau Herdschwand wird auf die entstehenden Kosten hingewiesen. Im Kapitel 5 Vertragsänderung wird erklärt, dass die Gemeinde den Rückbau vorfinanziert und vom Investor für diese Arbeiten entschädigt werden muss. So gesehen wirken sich der Rückbau und diese Kosten neutral auf den Verkaufserlös aus, da die Investoren diese übernehmen müssen. Falls nicht, dann hat die Gemeinde Emmen weniger Verkaufserlös gemacht und somit würde auch der Buchgewinn weniger gross ausfallen.

7. Kosten

Für die Beantwortung des Vorstosses war der Zeitaufwand gering, da ein Grossteil der notwendigen Erklärungen auf der Homepage des Kantons aufgeführt und ausgeführt sind. Im Weiteren konnte auf die dargelegten Erklärungen in früheren Berichten und Anträgen an den Einwohnerrat zurück gegriffen werden.

8. Schlussfolgerung

Aus den vorgenannten Gründen ist der Gemeinderat bereit, das Postulat entgegen zu nehmen. Der geforderte Brief wird an den Kanton abgeschickt und dem Einwohnerrat im Zusammenhang mit der Botschaft zur Abstimmung "Abbruch der Herdschwand" eröffnet.

Emmenbrücke, 13. September 2017

Für den Gemeinderat

Rolf Born
Gemeindepräsident

Patrick Vogel
Gemeindeschreiber