

Luxemburg, den 17 Juli 2025

Mobilisierungssteuer entkernt:

Regierung verpasst Chance für eine gerechte Bodenpolitik

Mit den am 15. Juli vorgestellten Änderungsanträgen zum Gesetzesentwurf über die Reform der Grundsteuer (IFON) und die Einführung der Mobilisierungssteuer (IMOB) verabschiedet sich die Regierung von ihrer eigenen Ankündigung, der Bodenspekulation entschlossen entgegenzutreten. Statt klare Regeln für alle ungenutzten Baulandflächen einzuführen, setzt der neue Text auf eine verwässerte Minimalversion, die zahlreiche Ausnahmen schafft, neue Schlupflöcher öffnet und die eigentliche Wirkung auf Jahre hinaus verschiebt.

Zentraler Kritikpunkt ist die **drastische Einschränkung des Geltungsbereichs der Mobilisierungssteuer**. Die reformierte Mobilisierungssteuer soll nun ausschließlich auf bestimmte Flächen in sogenannten PAP-Zonen („*nouveau quartier*“ und „*quartier existant*“) angewendet werden. Damit entzieht sich ein beträchtlicher Teil der spekulativ zurückgehaltenen Bauflächen jeglicher Mobilisierungspflicht – auch viele Flächen, auf denen kurzfristig Wohnraum entstehen könnte.

Hinzu kommt eine weitere Abschwächung, die insbesondere aus Sicht der sozialen Gerechtigkeit problematisch ist. **Die ursprünglich vorgesehene Nachbesteuerung bei Grundstücksübertragungen an Kinder wurde gestrichen**. Diese Nachbesteuerung sollte im ursprünglichen Gesetzesvorschlag greifen, wenn das Grundstück anschließend gewinnbringend an Dritte ohne familiäre Verbindung veräußert wird. Wer also heute ein Baugrundstück an ein Kind unter 35 Jahren überträgt, bleibt dauerhaft von der Mobilisierungssteuer befreit – selbst dann, wenn das Grundstück anschließend gewinnbringend an Dritte weiterverkauft wird. **Damit schafft die Regierung ein neues Schlupfloch für die Vermeidung der Mobilisierungssteuer**.

Ein dritter Kritikpunkt betrifft den Zeitpunkt der Anwendung: **Obwohl die Wohnungsnot heute die größte soziale Krise unseres Landes darstellt, wird die Einführung der Mobilisierungssteuer ins nächste Jahrzehnt verschoben**. Die erstmalige Erhebung der neuen Steuer ist erst für das Jahr 2030 vorgesehen. Für eine Maßnahme, die eigentlich als Antwort auf eine sich verschärfende Wohnungskrise gedacht war, ist das zu spät – viel zu spät. Ein zusätzlich verschärfender Faktor ist, dass mit der Abspaltung vom initialen Gesetzestext die Thematik der Leerstandsteuer separat behandelt wird und somit aktuell keine Anwendung findet. Dieser muss zügig ins Gesetzgebungsverfahren eingebracht werden, da die Leerstandsteuer eines der wirkungsvollsten Instrumente ist, um bestehenden Wohnraum zu mobilisieren.

Schließlich fällt ins Gewicht, dass die ursprünglich vorgesehene Bandbreite für die kommunalen Grundsteuer-Sätze ersatzlos gestrichen wurde. Damit können Gemeinden den Steuersatz künftig weiterhin völlig frei wählen – was zu einem Flickenteppich führen dürfte, der gezielte

Steuervermeidung in „billigen“ Gemeinden ermöglicht und das Prinzip einer solidarischen Bodenbesteuerung untergräbt.

Meris Sehovic, Abgeordneter von déi gréng und wohnungspolitischer Sprecher, erklärt:

„Die Regierung verkauft ihre Bodenreform als Meilenstein – dabei ist sie ein Papiertiger, dem die Zähne gezogen wurden. Was bleibt, ist ein komplexes Gesetz mit vielen Ausnahmen, das Spekulanten schont und die dringend nötige Mobilisierung auf Jahre vertagt. Wer wirklich eine sozial gerechte und zukunftsfähige Wohnraumpolitik will, muss den Mut haben, Spekulanten in die Pflicht zu nehmen – nicht zu verschonen.“