

Der Grosse Rat Le Grand Conseil
des Kantons Bern du canton de Berne

Mittwoch (Nachmittag), 13. März 2019 / Mercredi après-midi, 13 mars 2019

Justiz-, Gemeinde- und Kirchendirektion / Direction de la justice, des affaires communales et des affaires ecclésiastiques

74 2018.RRGR.693 Motion 237-2018 Haas (Bern, FDP)
Wiederherstellung der vom Grossen Rat gewollten Praxis bei der Handänderungssteuer

74 2018.RRGR.693 Motion 237-2018 Haas (Berne, PLR)
Retour à la pratique voulue par Grand Conseil concernant les impôts sur les mutations

Präsident. Wir kommen zum Traktandum 74, einer Motion von Grossrat Haas, FDP: «Wiederherstellung der vom Grossen Rat gewollten Praxis bei der Handänderungssteuer». Die Regierung will sie ablehnen – respektive annehmen! Ist diese Motion bestritten? – Sie ist bestritten. Dann erteile ich Grossrat Haas das Wort, aber er muss sich noch als Redner anmelden. – Sehr gut. Grossrat Haas, Sie haben das Wort.

Adrian Haas, Bern (FDP). Eigentlich habe ich nicht unbedingt erwartet, dass die Motion bestritten wird. Aber, jetzt ist es so. Eigentlich steht im Wesentlichen alles in der Motion. Ich werde mich aber ganz kurz wiederholen. Es gibt eine jüngste Rechtsprechung zum Handänderungsbereich, die ein wenig verunglückt ist und nachher in der Lehre und in der Praxis sehr stark kritisiert wurde. In dieser Rechtsprechung ist das massgebliche Kriterium für die Beurteilung der Frage, ob die Käuferschaft einer Bodenparzelle zusätzlich den künftigen Werkpreis, also das Werk, das zum Teil noch gar nicht besteht, im Rahmen der Handänderung auch versteuern muss. Für diese Frage hat man eine relativ enge Praxis entwickelt. Man hat sogar einfach auf den Willen des Käufers abgestellt, ob er die Parzelle überbauen wolle. Wenn er sich schon ein wenig Gedanken über ein Projekt gemacht und teilweise gewisse Studien in Auftrag gegeben hatte, sah man danach die Gesamtleistung als massgebend für die Besteuerung an. Diese Praxis ist nicht alt. Sie entspricht auch nicht dem, was wir hier im Grossen Rat wollten. Was wir eigentlich hier im Grossen Rat wollten, war, dass, wenn man gleichzeitig ein Grundstück mit einem Werk verkauft, dann das Ganze als Gegenstand für die Erhebung der Handänderungsabgabe gilt.

Die Folge dieser verunglückten Praxis ist, dass Gebäude, die auf Grundstücken erstellt werden, massiv verteuert werden – und zwar nicht nur Gewerbegebäude, sondern auch Wohnliegenschaften, zum Beispiel Mehrfamilienhäuser für Mieterinnen und Mieter, dann auch mit den entsprechend negativen Folgen bei den Mietzinsen. Ich bitte Sie, mit Ihrer Zustimmung zu dieser Motion quasi wieder zu jener Praxis zurückzukehren, die wir eigentlich hier im Rat wollten. Ich danke der Regierung, beziehungsweise der Justizdirektorin, bestens für die Bereitschaft, die notwendige Änderung vorzunehmen. Im Falle einer Annahme der Motion wäre ich dankbar, wenn man auch noch ein paar Worte dazu sagen könnte, wie man die Übergangsphase bis zur Inkraftsetzung des neuen Gesetzes zu handhaben gedenkt, damit dort nicht eine Rechtsunsicherheit besteht. Ich denke dabei an irgendein Merkblatt, das man publizieren könnte.

Präsident. Ich erteile das Wort den Fraktionen; als Erstes für die SP-JUSO-PSA-Fraktion: Grossrätin Bauer.

Tanja Bauer, Wabern (SP). Zuerst einmal: Es freut mich sehr, dass sowohl der Motionär als auch der Regierungsrat sich um bezahlbaren Wohnungsbau sorgen. Ich werde darauf zurückkommen. Zum vorliegenden Vorstoss: Er ist bestritten, weil wir als SP-JUSO-PSA-Fraktion ihn mehrheitlich ablehnen werden. Wir wollen nämlich nicht zur früheren Anlagepraxis zurück. Worum geht es? – Es geht eigentlich darum, dass man die Handänderungssteuer einschränken möchte, dass es eigentlich also nicht mehr dieser weite Begriff ist, wonach eine Handänderungssteuer fällig wird, sobald ein Wille zu bauen erkennbar ist, sondern dass es eben ein engerer Begriff wird. Eigentlich soll erst

dann, wenn die Baubewilligung vorliegt, die Handänderungssteuer fällig werden. Wir sind der Meinung, der heute gültige Gesetzesartikel entspreche eigentlich sehr wohl dem Willen des Grossen Rates. Wir sind der Meinung, dieser bringe eine steuerliche Gleichbehandlung mit jenen Gebieten, die heute bereits bebaut sind und wo man für ganze Gebiete Handänderungssteuern zahlen muss. Gleichzeitig sehen wir aber, dass es einen gewissen Handlungsspielraum gibt, dass man also etwas tun muss. Denn heute wird das nicht einheitlich gehandhabt. Die Praxis entspricht nicht immer dem Gesetzesartikel. Wir möchten ihn aber im Sinne der bisherigen Anlagepraxis präzisiert haben. Deshalb werden wir diese Motion ablehnen. Zusätzlich möchte ich etwas zu den Wohnkosten sagen: Ja, bezahlbarer Wohnraum ist ein Problem. Wir haben auch ganz viele Ideen, was man tun könnte. Eine Idee, die wir nicht nützlich finden, ist, dass man der Käuferschaft von Bauland die Möglichkeit gibt, Steuern eigentlich zu umgehen. Wir hätten aber durchaus andere Ideen, was man für den bezahlbaren Wohnraum tun könnte.

Antonio Bauen, Bern (Grüne). Wir haben es gehört. Es geht ja um die Methode zur Bemessung der Handänderungssteuer. Offenbar gibt es da Unklarheiten, die in den Artikeln 6 und 6a des Gesetzes betreffend die Handänderungssteuer (HG) zu Schwierigkeiten bei der Interpretation führen. Uns Grünen ist wichtig, dass Klarheit besteht oder dass man Klarheit schafft, dass Ermessensspielräume nicht zu gross sind, dass Rechtsgleichheit geschaffen werden kann und – was ganz wichtig ist – dass keine Steuerschlupflöcher entstehen können und dass wir solche auch nicht dulden. Es ist zudem auch unklar – das hätten wir hier eigentlich erwartet –, um wie viel Steuerertrag es denn eigentlich ungefähr geht. Wir sind uns bewusst, dass man das nicht genau abschätzen kann. Aber eine grobe Schätzung oder eine Darstellung anhand eines Beispiels wäre interessant gewesen. Falls es denn zu einer solchen Gesetzesänderung oder -anpassung kommt, erwarten wir eine solche Aufstellung bei der Vorlage zur Anpassung des Gesetzes.

Wir haben auch den Eindruck, man versuche hier irgendwie ein wenig Steuern zu sparen. Wir sind diesbezüglich mit der Antwort der Regierung, die wir als ein wenig salopp empfinden, nicht so ganz einverstanden. Es wird argumentiert, dass dadurch billigerer Wohnungsbau betrieben werden könne. Das begrüssen wir natürlich grundsätzlich auch. Allerdings haben wir doch grosse Zweifel, dass es dann wirklich zu günstigerem Wohnungsbau kommt. Wir haben den Eindruck, dass es eher ein Schnäppchen für Investoren ist, die einfach zum günstigen Zeitpunkt ihre Handänderung machen und sich dort von einer gewissen Steuer entlasten wollen. Wir Grüne stehen diesem Vorhaben deshalb ein wenig kritisch gegenüber. Wir haben jedoch, wie ich bereits erwähnt habe, auch ein Interesse dran, dass man diese Situation klärt und sauber definiert. Deshalb werden einige dafür sein, einige werden sich enthalten, und einige werden dagegen sein. Zum Ende der Session sind wir eine «Konfetti-Fraktion». (*Heiterkeit / Hilarité*) Es sind die Nachwehen der Fasnacht.

Sandra Hess, Nidau (FDP). Die FDP unterstützt diese Motion einstimmig. Die Gründe, weshalb wir diese Motion annehmen müssen, hat der Motionär Adrian Haas ausgeführt. Auch aus der Antwort des Regierungsrates wird ganz klar, dass hier Handlungsbedarf besteht. Deshalb empfehlen wir Ihnen, diese Motion zu unterstützen.

Peter Gerber, Schüpfen (BDP). Mit der Einführung wollte der Gesetzgeber, dass nur bei schlüsselfertigen Bauten zusätzliche Steuern erhoben werden. Mit dem Urteil des Verwaltungsgerichts vom 12. September 2017 ist nun aber bereits bei einer Projektstudie oder einem Verpflichtungskredit die Gant zu erheben. Der klassische Baulandverkauf ist daher praktisch ausgeschlossen. Das ist sicher nicht im Sinne des Gesetzgebers und muss deshalb korrigiert werden. Der Regierungsrat ist bereit, eine Vorlage zur Präzisierung von Artikel 6 auszuarbeiten. Die BDP stimmt daher der Motion einstimmig zu.

Patrick Freudiger, Langenthal (SVP). Letztlich geht es um eine Auslegung von Artikel 6a HG. Man hat auf der einen Seite die heutige Praxis der Gerichte, die – das sage ich jetzt etwas überspitzt – zugunsten des Fiskus entscheiden. Auf der anderen Seite haben wir die Forderungen des Motionärs, die eher zugunsten des Bürgers ist. Als liberaler Partei fällt es der SVP natürlich nicht schwer zu entscheiden, welche Auslegung sie bevorzugt, nämlich diejenige zugunsten des Bürgers. Wir sind auch erfreut über die klaren Worte, welche die Regierung gewählt hat und über die pragmatische, weil ergebnisorientierte Sichtweise. Ich denke, es ist hier wirklich an der Zeit, dass der Gesetzgeber

Klarheit schafft. Artikel 6a hatte man aus Ausnahmegrund-Überlegungen eingeführt, indem man eben sagte, wenn es ein schlüsselfertiger Bau sei, dann besteuere man den Landpreis und den Grundstückspreis zusammen. Mit der Praxis, die sich in der Justiz etabliert hat, macht man den Ausnahmefall jetzt praktisch zum Regelfall. Also, bei schlüsselfertigen Bauten sind nur noch mit Schwierigkeiten Fälle denkbar, bei denen nicht der Gesamtpreis besteuert wird. Ich denke, das war nicht die Idee, als man dies ursprünglich so machte. Deshalb begrüssen wir diesen Vorstoss und stimmen diesem zu.

Präsident. Ich erteile das Wort der Regierungsrätin: Evi Allemann.

Evi Allemann, Justiz-, Gemeinde- und Kirchendirektorin. Vielen Dank für diese Debatte und auch für diesen Vorstoss. Denn ich bin froh, dass wir den Artikel 6a im HG präzisieren können. Er lässt tatsächlich verschiedene Interpretationen zu. Es hat sich gezeigt, dass sich in den verschiedenen Grundbuchämtern eine unterschiedliche Praxis eingebürgert hat. Das ist nicht gut, auch aus volkswirtschaftlichen Überlegungen ist es nicht gut, und auch aus Überlegungen der Gleichbehandlung ist es nicht gut. Wir haben alle ein Interesse daran, eine einheitliche Praxis zu Artikel 6a HG einzuführen. Offensichtlich ist es unter der jetzigen Formulierung des Artikels nicht möglich. Deshalb bin ich froh, dass wir diesen präzisieren können, wenn dieser Vorstoss überwiesen wird.

Vielleicht kurz noch ein Blick zurück auf die Geschichte: Im Jahr 1996 war es so, dass die Bemessung der Handänderungssteuer unabhängig vom Baufortschritt erfolgte. Selbst wenn jemand ein Stockwerkeigentum erwarb, also alles auf den Plänen bereits vorhanden war, die Bewilligungen erteilt waren, aber noch nichts auf dem Terrain gebaut war, wurde er oder sie nur aufgrund des anteilmässigen Landpreises besteuert. Davon kam man weg, auch gestützt auf ein Verwaltungsgerichtsurteil. Schon damals prägte das Verwaltungsgericht die bernische Handänderungssteuerpolitik entscheidend mit. Daraufhin etablierte die JGK mit einem Kreisscheiben die Zusammenrechnungspraxis, die am Ende zu Artikel 6a geführt hat.

Wenn man in die Materialien geht, kann man feststellen, dass schon damals nicht alle meinten, dasselbe zu regeln. Die Interpretation der Grundbuchämter war unterschiedlich. Die Praxis der Grundbuchämter als Veranlagungsbehörde hat sich dahingehend unterschiedlich entwickelt, dass im Seeland das Selbstbildungsprinzip galt und in den anderen Grundbuchämtern das Motorprinzip. Also war in den meisten Grundbuchämtern das zentrale Element die Rolle des Käufers. Das führte dazu, dass man nicht so schnell zusammenrechnete wie im Seeland. Dort nahm man an, dass, wenn eine Selbstbindung vorhanden ist, man sich also vertraglich bereits verpflichtet hatte, der Landpreis und der Werkpreis zusammenzurechnen seien und eine Handänderungssteuer auf das Gesamte fällig sei. Das Verwaltungsgericht hat diese Praxis, die aber letztlich unter den Grundbuchämtern eine Minderheitenpraxis war, im September 2017 gestützt. Deshalb ist jetzt entweder eine Praxisänderung für die Mehrheit der Grundbuchämter nötig oder eine Präzisierung, die der Gesetzgeber vornehmen muss. Deshalb ist es auch richtig, dass Sie diese Klarstellung via Motion verlangen. Die Regierung unterstützt das. Sie würde, im Falle einer Überweisung dieser Motion sehr rasch die nötigen gesetzgeberischen Anpassungen vornehmen und damit hoffentlich nur eine möglichst kurze Übergangsphase zulassen. Wir werden in dieser Übergangsphase, nach der mich Grossrat Haas explizit gefragt hat, alle Grundbuchämter anweisen, die bisher mehrheitlich angewandte Praxis umzusetzen, welche dem entspricht, was der Motionär will. Das heisst, es wird bei der Mehrheit der Grundbuchämter in dieser Übergangsphase nicht zu einer Änderung kommen, aber im Seeland durchaus. Weil es diesem Verwaltungsgerichtsurteil widerspricht, haben wir ein Interesse daran, die Übergangsphase so kurz wie möglich zu halten.

Die Regierung stützt sich politisch, um auch noch ein politisches Argument anzuführen, primär auf volkswirtschaftliche Überlegungen und auf die Überlegung, dass die Handänderungssteuer durchaus einen Einfluss auf die Immobilienpreise hat. Sie betrifft nicht nur die Eigentümerinnen und Eigentümer, sondern sehr oft, oder in der Regel, wird die steuerliche Belastung bei der Berechnung der Mietzinse und Mietkosten zu Recht überwältigt und einbezogen. Deshalb hat die Regierung befunden, dass wir diese Motion sehr begrüssen und entsprechende Gesetzesänderungen sehr rasch an die Hand nehmen, wenn diese Motion eine Mehrheit fände.

Präsident. Wir kommen zur Abstimmung über die Motion. Wer der Motion zustimmen will, stimmt Ja, wer diese ablehnt, stimmt Nein.

Abstimmung / Vote

Der Grosse Rat beschliesst: / Décision du Grand Conseil :

Annahme / Adoption

Ja / Oui 98

Nein / Non 25

Enthalten / Abstentions 11

Präsident. Sie haben die Motion angenommen mit 98 Ja- gegen 25 Nein-Stimmen bei 11 Enthaltungen.