



Parlamentarischer Vorstoss

Antwort des Regierungsrates

Vorstoss-Nr.: 294-2022
Vorstossart: Motion
Richtlinienmotion: ☐
Geschäftsnummer: 2022.RRGR.434

Eingereicht am: 08.12.2022

Fraktionsvorstoss: Nein
Kommissionsvorstoss: Nein
Eingereicht von: Matti (Zweisimmen, Die Mitte) (Sprecher/in)
Freudiger (Langenthal, SVP)
Arn (Muri b. Bern, FDP)

Weitere Unterschriften: 0

Dringlichkeit verlangt: Nein
Dringlichkeit gewährt:

RRB-Nr.: 594/2023 vom 24. Mai 2023
Direktion: Direktion für Inneres und Justiz
Klassifizierung: Nicht klassifiziert
Antrag Regierungsrat: **Annahme als Postulat**

Effizientere Umsetzung der Handänderungssteuer

Der Regierungsrat wird wie folgt beauftragt:

Das Handänderungssteuergesetz ist dahingehend zu ändern, dass die Steuerbefreiung gemäss Artikel 11a und 11b HG auch dann gewährt werden kann, wenn nicht das ganze Grundeigentum ununterbrochen, persönlich und ausschliesslich zu Wohnzwecken dient. Demnach ist eine vollumfängliche Steuerbefreiung gemäss Artikel 11a und 11b HG insbesondere auch in folgenden Fällen zu gewähren:

- wenn bei sowohl geschäftlich als auch privat genutzten Liegenschaften im Sinn der analog heranzuziehenden Präponderanzmethode am Grundstück die private (ununterbrochene, persönliche und ausschliessliche) Nutzung des Erwerbers zu Wohnzwecken überwiegt
- wenn bei privat genutzten Liegenschaften, die sowohl als Hauptwohnsitz als auch anderweitig (z. B. durch Gebrauchsüberlassung eines Teils an Nicht-Angehörige oder Vermietung eines Teils an Dritte) genutzt werden, die private (ununterbrochene, persönliche und ausschliessliche) Nutzung des Erwerbers zu Wohnzwecken überwiegt

Begründung:

Das geltende Recht zur Handänderungssteuer sieht vor, dass beim Kauf eines Eigenheims die Handänderungssteuer auf den ersten 800 000 Franken gestundet werden kann und – sofern das Eigenheim mindestens zwei Jahre ununterbrochen, persönlich und ausschliesslich zu Wohnzwecken dient – die Steuer erlassen werden kann (Art. 11a und 11b HG). Die Praxis hat die gesetzlich vorgesehene Steuerbefreiung in der jüngeren Vergangenheit verschiedentlich erschwert, insbesondere bei gemischt genutzten Liegenschaften. Kauft man nun Grundeigentum,

das nur teilweise zu solchen Wohnzwecken dient, beispielsweise, weil die Swisscom noch einen Mietvertrag für einen Schaltkasten hat, ein separater Autoeinstellhallenplatz mitgekauft wird oder weil auf dem Grundstück noch eine Einliegerwohnung ist usw., muss das Grundeigentum sachenrechtlich in Miteigentum aufgeteilt werden, und der selbstbewohnte Anteil muss ausgetrennt werden. Es handelt sich um ein äusserst kompliziertes und mühsames Konstrukt, sowohl für die Notariate als auch für die Betroffenen und das Grundbuchamt. Zudem ist zu beachten, dass die Aufteilung in Miteigentum sowohl beim Notar als auch insbesondere beim Grundbuchamt, bei der Steuerverwaltung und auch für den Eigentümer erhebliche Mehrkosten bzw. Mehraufwand auslöst. Die für den Mittelstand vorgesehene Steuerbefreiung soll nicht unnötig durch eine rigide Praxis wieder relativiert werden. Im Rahmen der Ausgestaltung der Revision wird zu definieren sein, anhand welcher Grösse (z. B. Geschossflächen) der überwiegende Anteil zu definieren ist und ab welchem Prozentsatz ein Überwiegen des Wohnzwecks anzunehmen ist (bereits ab 51 Prozent oder bei einem höheren Prozentsatz). Die Motionäre äussern den Wunsch, dass der vorliegende Vorstoss, wenn möglich, zusammen mit Vorstoss M-143-2022 (2022.RRGR.237) «Keine Veranlagung von Handänderungssteuern für Einstellhallen- und Parkplätze, Bastelräume und andere Nebenräume beim Erwerb eines Hauptwohnsitzes» beraten wird, der ebenfalls eine unnötige Praxisverschärfung korrigieren möchte.

Antwort des Regierungsrates

Der Regierungsrat beantragt aus folgenden Gründen, die Motion in ein Postulat umzuwandeln:

Die vorliegende Motion reiht sich ein in eine Serie von Vorstössen, die punktuelle Anpassungen im Bereich der Handänderungssteuer zum Ziel haben: In der Frühlingsession wurde die Motion Amstutz (M 143-2022) überwiesen, die in bestimmten Fällen (Parkplätze, Nebenräume) eine neue gesetzliche Regelung verlangt. Da die Motionärin wünschte, ihre Motion in der Frühlingsession zu behandeln, konnte dem Wunsch der Motionäre der vorliegenden Motion nach gleichzeitiger Beratung der beiden Motionen nicht entsprochen werden. Weiter ist die Motion Amstutz (M 084-2023) hängig, die wiederum für spezielle Fälle (u.a. für mit Dienstbarkeiten vorbelastete Grundstücke und für die Regelung des Homeoffice) Sonderregelungen verlangt. Mit der Interpellation Jeanneret (I 276-2022) wurde um Beantwortung verschiedener Fragen im Zusammenhang mit dem Begriff des Hauptwohnsitzes und der Behandlung von Firmensitzen ersucht.

Diese Vorstösse bringen zum Ausdruck, dass die Konsequenzen der geltenden gesetzlichen Regelung der Handänderungssteuer und ihre praktische Umsetzung für viele Erwerberinnen und Erwerber von Grundstücken schwer nachvollziehbar bzw. zu streng zu sein scheinen. Würden aber all diese einzelnen Anliegen umgesetzt, wäre ein «Flickenteppich» in der Gesetzgebung die Folge. Die Bestimmungen würden dadurch für die Bürgerinnen und Bürger möglicherweise noch weniger nachvollziehbar und der Aufwand für die Prüfung von Erlassgründen, würde immer grösser. Die Umwandlung in ein Postulat ermöglicht dem Regierungsrat, die Bestimmungen zum selbstbewohnten Grundeigentum grundlegend zu überdenken und gegebenenfalls umfassend neu, einfacher und trotzdem kohärent zu formulieren.

Die mit der Motion beantragte Änderung des Handänderungssteuergesetzes (HStG; BSG 215.326.2) lehnt der Regierungsrat aus folgenden Gründen ab: Verlangt wird, das Kriterium der «ausschliesslichen persönlichen Wohnnutzung» aufzugeben und mit einer Regelung zu ersetzen, welche auch eine anderweitige Nutzung zulässt, solange die persönliche Wohnnutzung überwiegt (Präponderanzmethode) bzw. in einem gesetzlich bestimmten Umfang gegeben ist. Für die Umsetzung der Motion müssten sinnvolle Kriterien gefunden werden, um die verschiedenen Nutzungsarten voneinander abzugrenzen. Solche liegen nicht auf der Hand. Eine Abgrenzung allein anhand der Geschossfläche erachtet der Regierungsrat nicht als zweckmässig. Bei sowohl selbst- als auch fremdgenutztem Wohnraum hätte dies zur Folge, dass auch Personen vollumfänglich von der Bezahlung der Handänderungssteuer befreit würden, die durch die Vermietung eines erheblichen Teils des erworbenen Wohnraums (grosse) Einkünfte erzielen. Eine Abgrenzung von privater Wohnnutzung und geschäftlicher Nutzung allein aufgrund dieses Kriteriums würde dazu führen, dass administrative Tätigkeiten mit wenig Flächenbedarf in der Wohnliegenschaft praktisch immer möglich wären, während Handwerksbetriebe mit grösserem Flächenbedarf kaum je zulässig wären.

Die heutige gesetzliche Regelung ist hinsichtlich Steuererlass klar (Steuerbefreiung nur bei ausschliesslicher persönlicher Wohnnutzung) und entspricht der ursprünglichen politischen Absicht, nur selbstgenutztes Wohneigentum zu fördern (vgl. Vortrag der vorberatenden Kommission des Grossen Rates vom 4. März 2013 zum direkten Gegenvorschlag zur Initiative «Schluss mit gesetzlicher Verteuerung der Wohnkosten für Mieter und Eigentümer», Gesetz betreffend die Handänderungssteuer, Tagblatt des Grossen Rates 2013, Beilage Nr. 17, Erläuterungen zu Art. 11b Abs. 2, S. 5). Eine Gesetzesänderung im engeren Sinn der Motion würde zu neuen Abgrenzungsschwierigkeiten und zu mehr Aufwand sowohl bei den Erwerberinnen und Erwerbern als auch bei den Grundbuchämtern führen. Die Erwerberin/der Erwerber müsste zusätzliche Unterlagen (Pläne, Steuererklärung usw.) einreichen und die Grundbuchämter müssten diese Unterlagen sichten und verarbeiten.

Der Regierungsrat ist bereit, grundsätzliche Überlegungen zur Vereinfachung der Handänderungssteuer vorzunehmen, welche dem Geist der Motion entsprechen, und diese dem Grossen Rat in einem Bericht vorzulegen.

Verteiler

– Grosser Rat