



Parlamentarischer Vorstoss

Antwort des Regierungsrates

Vorstoss-Nr.: 066-2021
Vorstossart: Postulat
Richtlinienmotion: ☐
Geschäftsnummer: 2021.RRGR.91

Eingereicht am: 22.03.2021

Fraktionsvorstoss: Nein
Kommissionsvorstoss: Nein
Eingereicht von: Wenger (Spiez, EVP) (Sprecher/in)
Streit-Stettler (Bern, EVP)
Kipfer (Münsingen, EVP)
Matti (Gelterfingen, Die Mitte)

Weitere Unterschriften: 0

Dringlichkeit verlangt: Nein
Dringlichkeit gewährt:

RRB-Nr.: 1027/2021 vom 01. September 2021
Direktion: Finanzdirektion
Klassifizierung: Nicht klassifiziert
Antrag Regierungsrat: **Ablehnung**

Senkung der amtlichen Werte mit Mehrwertabschöpfung auf Liegenschaften

Der Regierungsrat wird beauftragt, eine freiwillige Reduktion des amtlichen Werts, verbunden mit einer Mehrwertabschöpfung auf Liegenschaften in Hochpreiszonen, zu prüfen.

Begründung:

In besonderen Gebieten wie zum Beispiel in der Region Saanen hat die Neubewertung der Liegenschaften zu grossen Verzerrungen geführt. Zudem ist es für die einheimische Bevölkerung oft schwierig, eine Liegenschaft zu einem erschwinglichen Preis zu kaufen.

Mit der Möglichkeit, den amtlichen Wert freiwillig (mit einer Vereinbarung) um bis zu 50 Prozent zu senken, kann die Steuerlast für «Normalverdiener» gesenkt werden. In der Vereinbarung würde ein vermuteter Verkehrswert der Liegenschaft entsprechend dem Steuergesetz (zurzeit 1/70 Prozent) festgelegt. Wird die Liegenschaft später zu einem höheren Wert verkauft, würde eine sehr hohe Mehrwertabschöpfung fällig, z. B. 80 Prozent.

Mit einer solchen Regelung könnte für die Betroffenen die Steuerlast gesenkt werden. Zudem würde wegen der hohen Abschöpfung nur noch ein geringes Interesse an einem Verkauf zum Maximalwert bestehen. In einer Art «Schattenmarkt» wären Wohnungen für ortsansässige Berufsleute erschwinglicher.

Antwort des Regierungsrates

Im Rahmen der allgemeinen Neubewertung 2020 wurden die amtlichen Werte im ganzen Kanton Bern seit 20 Jahren erstmals wieder an die aktuellen Immobilienpreise angepasst. In Regionen mit einer starken Preisentwicklung – wie etwa der Region Saanen – führte das in vielen Fällen zu einer deutlichen Erhöhung der amtlichen Werte.

Der Regierungsrat hatte die erwarteten Mehreinnahmen aus der Allgemeinen Neubewertung im Frühling 2020 wie folgt geschätzt:

Steuern (in Mio. CHF)	Kanton	Gemeinden	Kirchgemeinden
Vermögenssteuer	45.0	23.0	2.8
Liegenschaftssteuer		56.2	
Total	45.0	79.2	2.8

Höhere amtliche Werte führen zu höheren Vermögenssteuern (Kantons- und Gemeindesteuern) und zu höheren Liegenschaftssteuern (Gemeindesteuer). Mit Bezug auf die Gemeindesteuern fallen vor allem die höheren Liegenschaftssteuern ins Gewicht. Um dem entgegen zu wirken, haben verschiedene Gemeinden¹ ihre Liegenschaftssteuersätze per 2021 gesenkt.

Mit vorliegendem Postulat soll der Regierungsrat beauftragt werden, eine alternative Lösung zu prüfen, die darin bestehen könnte, dass die amtlichen Werte gestützt auf eine Vereinbarung mit den Eigentümerinnen und Eigentümern um bis zu 50 Prozent reduziert werden. Im Gegenzug würden sich die Eigentümerinnen und Eigentümer verpflichten, im Falle eines Verkaufs eine zusätzliche Entschädigung (Mehrwertabschöpfung) zu leisten.

Bei der Ausgestaltung der Steuergesetze sind die Kantone bekanntlich an die zwingenden Vorgaben des Bundesrechts gebunden. Das Bundesgesetz über die Harmonisierung der direkten Steuern der Kantone und Gemeinden (Steuerharmonisierungsgesetz, StHG)² bestimmt die von den Kantonen zu erhebenden direkten Steuern und legt die Grundsätze fest, nach denen die kantonale Gesetzgebung zu gestalten ist. Mit Bezug auf die Vermögenssteuer bestimmt das StHG, dass sämtliches Vermögen zum Verkehrswert zu bewerten ist, wobei der Ertragswert angemessen berücksichtigt werden kann (Art. 13f. StHG). Vereinbarungen bezüglich der Vermögensbewertung sieht das Steuerharmonisierungsgesetz nicht vor. Sie sind deshalb ausgeschlossen und können von den Kantonen nicht vorgesehen werden.

Gegen vertragliche Vereinbarungen im Steuerbereich sprechen zudem Gründe der Praktikabilität, der Gleichbehandlung und der Rechtssicherheit. Separate Verhandlungen mit sämtlichen interessierten Eigentümerinnen und Eigentümern würden zu einer weiteren Ungleichbehandlung mit Personen ohne Grundeigentum und zu einer enormen Zusatzbelastung der Verwaltung führen. In Fällen, in denen sich Verwaltung und Betroffene nicht einigen könnten, müsste zudem der Rechtsmittelweg offenstehen. Unter dem Aspekt des verfassungsmässigen Gebotes der Gleichbehandlung wären vertragliche Vereinbarungen zur Höhe der geschuldeten Steuern höchst problematisch. Würde das Vermögen nicht mehr einheitlich nach den Regeln des Steuergesetzes bewertet, sondern nach dem Ergebnis privater Verhandlungen, wäre die Rechtssicherheit nicht mehr gegeben.

Der Regierungsrat spricht sich deshalb gegen den vorliegenden Prüfungsauftrag aus. Aus den genannten Gründen (verbindliches Bundesrecht, Praktikabilität, Gleichbehandlung, Rechtssicherheit) kommt eine vereinbarungsgemässe Festlegung der amtlichen Werte nicht in Frage. In Regionen, in denen die neu festgesetzten amtlichen Werte zu einer starken Erhöhung der Liegenschaftssteuern führen, können

¹ Liegenschaftssteuersätze in Promille alt/neu: Gsteig 1.50/0.80, Eriz 1.50/1.20, Homberg 1.20/1.10, Oberhofen 1.20/1.00, Unterlangenegg 1.20/1.00, Bowil 1.20/1.10, Landiswil 1.50/1.30, Aarberg 1.30/1.00

² SR 642.14 - Bundesgesetz vom 14. Dezember 1990 über die Harmonisierung der direkten Steuern der Kantone und Gemeinden (Steuerharmonisierungsgesetz, StHG) (admin.ch)

die Gemeinden – für alle steuerpflichtigen Personen gleichermassen wirksam – wie erwähnt eine Senkung der Liegenschaftssteuer beschliessen. Individuelle Vereinbarungen zur Liegenschaftssteuer auf Stufe Gemeinde wären im Übrigen ebenso unzulässig wie individuelle Vereinbarungen zum amtlichen Wert.

Der Regierungsrat beantragt aus diesen Gründen **Ablehnung des Postulats.**

Verteiler

– Grosser Rat