



Parlamentarischer Vorstoss

Antwort des Regierungsrates

Vorstoss-Nr.: 143-2022
Vorstossart: Motion
Richtlinienmotion: ☐
Geschäftsnummer: 2022.RRGR.237

Eingereicht am: 15.06.2022

Fraktionsvorstoss: Nein
Kommissionsvorstoss: Nein
Eingereicht von: Amstutz (Sigriswil, SVP) (Sprecher/in)

Weitere Unterschriften: 0

Dringlichkeit verlangt: Nein
Dringlichkeit gewährt:

RRB-Nr.: 1271/2022 vom 30. November 2022
Direktion: Direktion für Inneres und Justiz
Klassifizierung: Nicht klassifiziert
Antrag Regierungsrat: **Ablehnung**

Keine Veranlagung von Handänderungssteuern für Einstellhallen- und Parkplätze, Bastelräume und andere Nebenräume beim Erwerb eines Hauptwohnsitzes

Der Regierungsrat wird wie folgt beauftragt:

Die Gesetzgebung ist so anzupassen, dass für separate Einstellhallen- und Parkplätze, Bastelräume und andere Nebenräume zur Hauptwohnung, die im selben Vertrag wie die Hauptwohnung erworben werden, die objektbezogene Betrachtungsweise gilt, womit diese bis zur Grenze von 800 000 Franken nicht der Handänderungssteuer unterliegen.

Begründung:

Werden im selben Vertrag nebst der eigentlichen Wohnung weitere Grundstücke wie separate Einstellhallen- und Parkplätze, Bastelräume und andere Nebenräume erworben und dient der Grundstückserwerb dem künftigen Hauptwohnsitz, wird auf dem Kaufpreis für diese Nebenräume seit der Praxisänderung ab 1. April 2022 die Handänderungssteuer veranlagt. Die Praxis der Grundbuchämter bis am 31. März 2022, wonach die im selben Vertrag wie die Hauptwohnung erworbenen Nebenräume gesamthaft betrachtet wurden, war korrekt. Es soll die objektbezogene Betrachtungsweise ohne Kaufpreisaufteilung beim Erwerb von mehreren Grundstücken gelten.

Nicht bewohnbare, der Hauptwohnung dienende Grundstücke sollen neu nicht generell der Handänderungssteuer unterliegen. Zurecht erfolgt keine Kaufpreisaufteilung, wenn die Parkierungsmöglichkeit oder der Bastelraum im selben Grundstück erworben wird. Der Erwerber, der eine Parkmöglichkeit erwirbt, die sich auf demselben Grundstück wie die Wohnung befindet

(Beispiel: Einfamilienhaus mit Garage), wird bevorzugt gegenüber dem Erwerber, dessen Parkmöglichkeit sich auf einem separaten Grundstück befindet (Beispiel: Stockwerkeinheit mit Einstellhallenplatz als selbständiger Miteigentumsanteil).

Für die separate Behandlung von Hauptwohnung und Nebenräumen ergeben sich hinsichtlich der Handänderungssteuer unnötige, zusätzliche Aufwendungen und mehr Bürokratie. Es braucht keine Änderung gegenüber der langjährigen Praxis der Veranlagungsbehörden (Grundbuchämter), wonach separate Nebengrundstücke, die zusammen mit dem Wohngrundstück erworben werden, von der Handänderungssteuer befreit werden, sofern eine Selbstnutzung vorliegt (im Sinne der nachträglichen Steuerbefreiung gemäss Artikel 11a des Gesetzes betreffend die Handänderungssteuer [HG]).

Antwort des Regierungsrates

Beim Erwerb eines Grundstücks ist dem Kanton Bern grundsätzlich eine Handänderungssteuer zu entrichten (Art. 1 i.V.m. Art. 4 und Art. 5 des Gesetzes vom 18. März 1992 betreffend die Handänderungssteuer [HG; BSG 215.326.2]). Die Erwerberin oder der Erwerber eines Grundstücks kann bei der Grundbuchanmeldung ein Gesuch um eine nachträgliche Steuerbefreiung stellen, wenn sie oder er das Grundstück als Hauptwohnsitz nutzen will. Erscheint das Gesuch nicht von vornherein aussichtslos, stundet das Grundbuchamt die Handänderungssteuer auf den ersten Fr. 800'000.– der Gegenleistung für den Erwerb des Grundstücks für maximal vier Jahre ab Grundstückserwerb (Art. 11a HG i.V.m. Art. 17 Abs. 2 HG). Die gestundete Steuer wird nicht erhoben, wenn das Grundstück der Erwerberin oder dem Erwerber als Hauptwohnsitz dient und von dieser oder diesem während mindestens zweier Jahre ununterbrochen, persönlich und ausschliesslich zum Wohnzweck genutzt wird (Art. 11b Abs. 1 HG).

Werden mehrere Grundstücke erworben, kann nach den gesetzlichen Bestimmungen nur dasjenige Grundstück von der Steuer befreit werden, das der Erwerberin bzw. dem Erwerber als Hauptwohnsitz dient. In der Praxis haben die Grundbuchämter ab 2014 die Kaufpreise der als eigene Grundstücke ausgeschiedenen Einstellhallen- und Parkplätze, Bastel- und weitere Nebenräume zum Kaufpreis für das als Hauptwohnsitz dienende Grundstück hinzugerechnet, wenn sie im gleichen Vertrag erworben wurden. Da eine Stundung der Steuer nur auf maximal Fr. 800'000.– des Kaufpreises gewährt wird, wirkte sich diese Praxis nur dann zugunsten der Käuferinnen und Käufer aus, wenn der Kaufpreis für das als Hauptwohnsitz dienende Grundstück (ohne Parkplätze oder Nebenräume) unter Fr. 800'000.– lag.

Im Januar 2022 kam die Direktion für Inneres und Justiz in einem Beschwerdeentscheid zum Schluss, dass es für diese Praxis der Grundbuchämter an einer gesetzlichen Grundlage fehlt. Der Entscheid wurde beim Verwaltungsgericht nicht angefochten und ist rechtskräftig.

Mit der beantragten Änderung des HG würde das heute geltende klare Kriterium, wonach jedes erworbene Grundstück unabhängig von seiner Nutzung separat betrachtet und gegebenenfalls steuerbefreit wird, aufgegeben und ersetzt durch eine Regelung, die einen weiten Ermessensspielraum offenlässt. Dies führt zu Rechtsunsicherheit bei den Käuferinnen und Käufern, denn es wäre unklar, welche Grundstücke und damit welcher Kaufpreis vom Grundbuchamt als Basis für die Höhe des Stundungsbetrages herangezogen wird. Dies aus folgendem Grund: Beim Erwerb von Stockwerkeigentum werden häufig zwei und mehr Parkplätze zu jeder Wohneinheit gekauft mit der Möglichkeit, die nicht selber benötigten Parkplätze zu vermieten oder weiterzuverkaufen. Der Entscheid, welche und wie viele Parkplätze tatsächlich der Wohnnutzuzug zuzurechnen wären, ist sachlich nicht begründbar.

Zudem würde eine Neuregelung, wie mit der Motion verlangt, für die Käuferinnen und Käufer bei einem Weiterverkauf oder einer Vermietung dieser Parkplätze oder von Nebenräumen einen

erheblichen finanziellen Nachteil bewirken: Die gesamte gestundete Handänderungssteuer wird geschuldet, weil das Grundstück, auf dem Wohnsitz begründet wird, und die separate Parzelle, die nicht dem Wohnen dient, bei der Stundung als Einheit betrachtet wird. Demzufolge wird auch die gesamte, gestundete Summe zur Bezahlung fällig. Damit wird als Folge der beantragten Gesetzesänderung auch die freie Verfügbarkeit des Eigentums eingeschränkt.

Eine Gesetzesänderung im Sinne der Motion bewirkt zudem, dass das Kriterium der Ausschliesslichkeit seinen Sinn verliert. Nach der heutigen Regelung muss ein Grundstück ausschliesslich dem Wohnen dienen. Werden nun weitere, eigenständige Grundstücke als «dem Wohnen zugehörig» bezeichnet, obwohl faktisch auf einem Parkplatz nicht gewohnt werden kann, wird der Begriff der ausschliesslichen Wohnnutzung verwässert.

Heute kann die Eigentümerin bzw. der Eigentümer über das eigenständige Grundstück, sei dies ein Parkplatz, ein Einstellenhallenplatz oder ein «anderer Nebenraum» frei verfügen, weil die Parzelle nicht Gegenstand der Stundung ist. Andererseits ist der Vorteil für die Käuferinnen und Käufer aus der Befreiung der Grundstücke, die nicht dem Wohnen dienen, nur marginal: Der Kaufpreis dieser Parzellen beträgt nur einen Bruchteil der Gesamtkosten und ist ausserdem nur dann relevant, wenn der Kaufpreis der zum Wohnen genutzten Liegenschaft unter Fr. 800'000.– liegt.

Mit der heutigen Regelung findet keine Bevorzugung bzw. Benachteiligung statt, weil es sich um unterschiedliche Sachverhalte handelt, die deshalb unterschiedlich zu behandeln sind. Parkplätze und Garagen unmittelbar neben einem Einfamilienhaus befinden sich auf der gleichen Grundstückparzelle und können kein eigenes rechtliches Schicksal haben. Sie können nicht verkauft werden und die Möglichkeiten, sie weiterzuvermieten, sind beschränkt. Sind Park- oder Einstellhallenplätze als separate Grundstücke ausgeschieden, haben sie ein eigenes rechtliches Schicksal und können verkauft oder belastet werden – unabhängig von der Stockwerkeinheit, die dem Wohnen dient. Von einer (rechts-)ungleichen Behandlung kann deshalb nicht gesprochen werden.

Demgegenüber führt es zu einer Rechtsungleichheit, wenn für die Höhe des Stundungsbetrages massgebend ist, ob ein oder zwei bzw. mehrere Kaufverträge vorliegen. Dies ist kein sachlicher Grund für eine unterschiedliche Behandlung.

Der Regierungsrat beantragt daher, die Motion abzulehnen.

Verteiler

– Grosser Rat