

Parlamentarischer Vorstoss. Antwort des Regierungsrates

Vorstoss-Nr.: 237-2018
Vorstossart: Motion
Richtlinienmotion: ☐
Geschäftsnummer: 2018.RRGR.693

Eingereicht am: 19.11.2018

Fraktionsvorstoss: Nein
Kommissionsvorstoss: Nein
Eingereicht von: Haas (Bern, FDP) (Sprecher/in)
Lanz (Thun, SVP)
Leuenberger (Trubschachen, BDP)
Sommer (Wynigen, FDP)

Weitere Unterschriften: 0

Dringlichkeit verlangt: Ja
Dringlichkeit gewährt: Ja 22.11.2018

RRB-Nr.: 146/2019 vom 13. Februar 2019
Direktion: Justiz-, Gemeinde- und Kirchendirektion
Klassifizierung: Nicht klassifiziert
Antrag Regierungsrat: **Annahme**



Wiederherstellung der vom Grossen Rat gewollten Praxis bei der Handänderungssteuer

Der Regierungsrat wird beauftragt, Artikel 6a des Gesetzes über die Handänderungssteuer (HG) zu ändern, mit dem Ziel, zur langjährigen früheren Veranlagungspraxis zurückzukehren, wonach bei Baulandkäufen nur dann eine Handänderungssteuer auf dem Gesamtpreis (Landpreis und Werklohn) zu erheben ist, wenn vor der Beurkundung des Kaufvertrags eine Bindung zwischen der Verkäuferschaft des Grundstücks (oder einer der Verkäuferschaft nahestehenden Person) und der Käuferschaft hinsichtlich eines aktuellen oder künftigen Werkvertrags besteht.

Begründung:

Die jüngste Rechtsprechung zu Artikel 6a HG steht im Widerspruch zum Willen des Grossen Rates als Gesetzgeber. Dieser wollte mit der Einführung eines neuen Artikels 6a HG im Jahr 1999 nur den Kauf von Bauland mit schlüsselfertiger Baute (nicht jedoch den Baulandkauf mit anschliessend selbständiger Erstellung einer Baute durch den Erwerber) auf der Gesamtleistung für Boden und Baute besteuern. Seit kurzem gilt diese Praxis aufgrund eines verunglückten und von der Lehre massiv kritisierten Gerichtsurteils nicht mehr (Urteil des Verwaltungsgerichts des Kantons Bern vom 12. September 2017).

Neu ist das massgebende Kriterium für die Beurteilung der Frage, ob die Käuferschaft einer Bodenparzelle zusätzlich auch auf dem (künftigen) Werkpreis die Handänderungssteuer zu bezahlen hat, nur noch der Umstand, ob sich die Käuferschaft vorgängig zum Landkauf bereits irgendwie (rechtlich oder auch nur faktisch) zur Erstellung einer Baute verpflichtet hat (indem die Käuferschaft zum Beispiel selbständig Projektstudien erstellt und Bauanfragen gemacht hat).

Damit wird der klassische Baulandkauf der Käuferschaft zu Unrecht praktisch ausgeschlossen, und es muss (fast) immer eine Gesamtleistung angenommen werden (dies selbst dann, wenn die Verkäuferschaft des Bodens und die am künftigen Werk beteiligten Unternehmer völlig unterschiedliche Personen sind und im Zuge des Baulandkaufs noch nicht feststeht, was und wie gebaut werden soll). Zudem wird auch der Totalunternehmer, der die Vorarbeiten für sein Gesamtüberbauprojekt vorgängig zum Baulandkauf bereits weit vorangetrieben hat, auf der Gesamtleistung von Bauland und Werkpreis besteuert, obschon dieser Totalunternehmer später schlüsselfertige Bauten an Dritte veräussern will, die nochmals auf der Gesamtleistung besteuert werden.

Diese neue Rechtsprechung führt einerseits dazu, dass klassische, schlichte Landkäufe praktisch nicht mehr stattfinden. Dies widerspricht dem ursprünglichen Willen des Gesetzgebers, der bloss den Fall im Auge hatte, bei dem der Verkäufer faktisch gleichzeitig mit der Veräusserung des Grundstücks auch ein (allenfalls künftiges) Werk liefert. Der Gesetzgeber muss deshalb korrigierend eingreifen, damit sein damaliger Wille wieder umgesetzt wird.

Begründung der Dringlichkeit: Beseitigung einer stossenden Praxis aufgrund eines verunglückten Urteils.

Antwort des Regierungsrates

Mit Artikel 6a des Gesetzes vom 18.03.1992 betreffend die Handänderungssteuer (HG) wollte der Gesetzgeber eine (namentlich) vom Baufortschritt unabhängige Rechtsgrundlage für die Bemessung der Handänderungssteuer schaffen, um die steuerliche Gleichbehandlung der Käuferschaft bereits bebauter Grundstücke mit Personen, die eine künftige Baute erwerben, zu gewährleisten¹.

Die gesetzliche Regel liess allerdings unterschiedliche Interpretationen durch die für die Veranlagungen zuständigen Grundbuchämter zu. Im Rahmen der Überprüfung der erstinstanzlichen Veranlagungspraxis durch die Rechtsmittelinstanzen entwickelte sich die von den Motionären dargelegte Rechtsprechung.

Der von den Rechtsmittelinstanzen geschützte Ausbau der Zusammenrechnungspraxis kann zu einer Verteuerung der Immobilienerstellungskosten führen, wovon selbstverständlich nicht nur Käuferinnen und Käufer von Stockwerkeigentum und Einfamilienhäusern, sondern auch Erwerberinnen und Erwerber oder Mieterinnen und Mieter von Gewerbeflächen sowie Wohnungsmieterinnen und Wohnungsmieter betroffen sein können. Gerade die Wohnkosten stellen in vielen Haushaltsbudgets den grössten Ausgabenposten dar und sind deshalb von grosser volkswirtschaftlicher und sozialer Bedeutung. Gemäss der Wirtschaftsstrategie 2025 und den Richtlinien der Regierungspolitik 2019 - 2022 will der Kanton die räumlichen Voraussetzungen für eine an-

¹ Vgl. zum Ganzen: Änderung des Kreisschreibens der Justiz-, Gemeinde- und Kirchendirektion vom 15. April 1986 für die praktizierenden Notare sowie die Grundbuchverwalter des Kantons Bern betreffend Abgaberecht vom 28. April 1997; Nachtrag zum Vortrag des Regierungsrats vom 19. März 1997, in Tagblatt des Grossen Rates 1998, Beilage 22, S. 6 ff.; Tagblatt des Grossen Rates 1998, S. 700 ff., insb. 705 (Votum Rytz).

gemessene Arbeitsplatz- und Bevölkerungsentwicklung schaffen und dadurch die Ressourcen- und Wirtschaftskraft des Kantons stärken. Deshalb ist es dem Regierungsrat ein Anliegen, dass sich Investoren und Steuerpflichtige auf eine klare, konsolidierte und gefestigte Veranlagungspraxis bei der Handänderungssteuer verlassen können.

Der Regierungsrat ist deshalb bereit, eine Vorlage zur Präzisierung von Artikel 6a HG auszuarbeiten.

Verteiler

- Grosser Rat