

Burgdorf, 13. Januar 2021 ce/ds

Direktion für Inneres und Justiz  
Generalsekretariat  
Münstergasse 2  
Postfach  
3000 Bern 8

## **Änderung des Gesetzes betreffend die Handänderungssteuer (HG, BSG 215.326.2); Vernehmlassung**

Sehr geehrte Damen und Herren

Mit Schreiben vom 14. Oktober 2020 laden Sie uns ein, zur Änderung des Gesetzes betreffend die Handänderungssteuer (HG; BSG 215.326.2) Stellung zu nehmen. Wir danken Ihnen für diese Gelegenheit zur Meinungsäusserung, von der wir gerne fristgerecht Gebrauch machen.

### **Ausgangslage**

Wer im Kanton Bern Grundeigentum, also ein Gebäude, eine Wohnung oder ein Grundstück erwirbt, muss eine sogenannte Handänderungssteuer bezahlen. Die Steuer wird auf Grund der Gegenleistung für den Grundstückerwerb bemessen. Diese besteht aus allen vermögensrechtlichen Leistungen, die die Erwerberin oder der Erwerber der Veräusserin oder dem Veräusserer oder Dritten für das Grundstück zu erbringen hat. Die Handänderungssteuer beträgt 1,8 Prozent des Kaufpreises.

Die Handänderungssteuer ist steuersystematisch eine sogenannte Rechtsverkehrssteuer. Besteuert wird ein Rechtsgeschäft und nicht ein wirtschaftlicher Erfolg. Das kann bei artreiner Handhabung in den folgenden Fällen zu Ungleichbehandlungen führen:

- Wer Bauland erwirbt, bezahlt die Handänderungssteuer auf dem Kaufpreis für das Bauland. Solange keine weitere Handänderung stattfindet, wird der Wert des anschliessend darauf erstellten Gebäudes von der Sondersteuer nicht erfasst.
- Wer eine neu erstellte Baute zusammen mit dem Land erwirbt, bezahlt die Handänderungssteuer auf dem Land und dem darauf stehenden Gebäude.

Der Gesetzgeber wollte eine vom Baufortschritt unabhängige Bemessungsgrundlage der Handänderungssteuer definieren, um eine als stossend empfundenen Ungleichbehandlung der Käuferschaft bereits bebauter Grundstücke mit Personen, die eine künftige Baute erwerben, zu beseitigen.

1999 wurde die folgende Ausnahmebestimmung (Art. 6a) in das Gesetz eingefügt:

#### *Schlüsselfertige Baute, Verbindung von Kauf- und Werkvertrag*

Bei Kaufverträgen über eine schlüsselfertige Baute oder Stockwerkeinheit und bei Kaufverträgen, die mit einem Werkvertrag so verbunden sind, dass eine schlüsselfertige Baute oder Stockwerkeinheit erworben wird, ist die Steuer auf dem Gesamtpreis (Landpreis und Werklohn) zu bemessen.

In ganz konkret umschriebenen Fällen wird somit gestützt auf diese Ausnahmebestimmung nicht allein auf das zu Grunde liegende Rechtsgeschäft (Verkauf von Bauland) abgestellt, sondern auf die gesamte wirtschaftliche Tragweite des Vorgangs. Die Bestimmung ist klar als Ausnahme von klaren Regeln gemeint und entsprechend eng auszulegen.

Das Verwaltungsgericht des Kantons Bern ging in den letzten Jahren einen anderen Weg und machte so aus der Ausnahme eine Regel. Seine Rechtsprechung zu Artikel 6a HG steht damit im Widerspruch zum Willen des Grossen Rats als Gesetzgeber. Der Grosse Rat wollte mit der Einführung des 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.

### **Gegenstand der Gesetzesrevision**

Am 13. März 2019 überwies der Grosse Rat die Motion Haas «Wiederherstellung der vom Grossen Rat gewollten Praxis bei der Handänderungssteuer» (M 237-2018). Der Regierungsrat hatte ihre Annahme beantragt. Mit der Überweisung der Motion hat der Grosse Rat dem Regierungsrat einen verbindlichen Gesetzgebungsauftrag erteilt. Art. 6a HG ist somit im Sinne der Motion anzupassen.

Bei Kaufverträgen, die mit einem Werkvertrag so verbunden sind, dass eine schlüsselfertige Baute oder Stockwerkeinheit erworben wird, soll nur noch dann die Handänderungssteuer auf dem Gesamtpreis (Landpreis und Werklohn) bemessen werden, wenn vor dem Abschluss des Kaufvertrages eine Bindung zwischen der Verkäuferschaft des Grundstücks (oder einer der Verkäuferschaft nahestehenden Person) und der Käuferschaft hinsichtlich eines aktuellen oder künftigen Werkvertrags besteht. Mit der Revision wird eine durch das Verwaltungsgericht geschützte Ausweitung der Zusammenrechnung von Landpreis und Werklohn korrigiert.

### **Stellungnahme**

Berner KMU hat die Motion ausdrücklich unterstützt, mit welcher die soeben umschriebene Korrektur verlangt wurde. Wir stimmen der Vorlage zu und erwarten, dass die längst fällige Korrektur der Veranlagungspraxis nun rasch umgesetzt wird.

Ein Verzicht auf die geplante Gesetzesänderung hätte zur Folge, dass der bisher von den Rechtsmittelinstanzen geschützte Ausbau der Zusammenrechnungspraxis zu einer Verteuerung der Immobilienerstellungskosten führen würde. Davon wären 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. Gerade die Wohnkosten stellen in vielen Haushaltsbudgets den grössten Ausgabenposten dar und sind deshalb von grosser volkswirtschaftlicher und sozialer Bedeutung.

Freundliche Grüsse

**Berner KMU**



Toni Lenz  
Präsident



Christoph Erb  
Direktor

**per E-Mail an**

[PolitischeGeschaefte.DIJ@be.ch](mailto:PolitischeGeschaefte.DIJ@be.ch)

**Kopie per E-Mail zur Orientierung an**

- die Mitglieder des Leitenden Ausschusses
- die Mitglieder der Parlamentarischen Gruppe Wirtschaft des Grossen Rates