HANDELS- UND INDUSTRIEVEREIN DES KANTONS BERN
Berner Handelskammer

Kramgasse 2, Postfach 5464, 3001 Bern
Telefon 031 388 87 87, Telefax 031 388 87 88
www.bern-cci.ch

Unser Zeichen sp
E-Mail sibylle.pluess@bern-cci.ch

Direktion für Inneres und Justiz
Münstergasse 2
Postfach
3000 Bern 8

Bern, 14. Januar 2021

Vernehmlassung: Gesetz betreffend die Handänderungssteuer (HG) - Änderung

Sehr geehrte Frau Regierungsrätin
Sehr geehrte Damen und Herren

Der Handels- und Industrieverein des Kantons Bern (HIV) dankt Ihnen für die Gelegenheit zur Vernehmlassung. Gerne äussern wir uns zum obgenannten Gesetz wie folgt:

I. Ausgangslage

Am 13. März 2019 hat der Grosse Rat eine dringliche Motion, mit dem Auftrag an den Regierungsrat, Art. 6a des Handänderungssteuergesetzes (HG) anzupassen, überweisen. Der Regierungsrat hatte die Annahme der Motion beantragt. Ziel der Anpassung ist, dass bei Kaufverträgen, die mit einem Werkvertrag so verbunden sind, dass eine schlüsselfertige Baute oder Stockwerkeinheit erworben wird, nur noch dann die Handänderungssteuer auf dem Gesamtpreis (Landpreis und Werklohn) bemessen werden soll, 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.

II. Stellungnahme

Bei der vorgelegten Änderung des HG geht es um die Wiederherstellung der vom Grossen Rat gewollten Praxis. Der Grosse Rat wollte 1999 mit der Einführung eines neuen Art. 6a HG 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. Die jüngste Rechtsprechung zu Art. 6a HG steht jedoch klar im Widerspruch zum Willen des Grossen Rates als Gesetzgeber und führte dazu, dass klassische, schlichte Landkäufe praktisch nicht mehr stattfanden. Es ist nicht im Sinne der Berner Wirtschaft, dass jede Verbindung zwischen Kauf- und Werkvertrag als ausreichend angesehen wird, um eine Zusammenrechnung zu begründen. Die Dispositionsfreiheit des Käufers muss erheblich eingeschränkt sein, damit eine Zusammenrechnung erfolgen darf. Das kann sich aus einer

engen wirtschaftlichen oder rechtlichen Verbindung zwischen Verkäufer und Werklieferant ergeben oder wenn eine Baubindung besteht. Allfällige Einschränkungen, die sich aus der Beschaffenheit des Grundstücks oder der baurechtlichen Ordnung ergeben, ändern überhaupt nichts, weil diese nicht zu einer Verbindung zwischen Kauf- und Werkvertrag führen, sondern bloss die Gestaltungsfreiheit bezüglich des Bauens einschränken. Auch Vorabklärungen, Projektstudien und dergleichen, welche der Käufer aus freien Stücken veranlasst, bewirken keine Verbindung zwischen Kauf- und Werkvertrag, die dem Kauf einer künftigen Sache gleichkommen. Obschon solche Abklärungen Kosten verursachen, ist die Dispositionsfreiheit des Käufers nicht eingeschränkt, zumindest nicht durch den Verkäufer, und nur darauf kommt es aus Sicht der Wirtschaft eben an. In diesem Sinne muss der Wille der Vertragsparteien (und insbesondere des Verkäufers) darauf gerichtet sein, der Käuferschaft eine schlüsselfertige Baute zu übertragen.

Der HIV ist der Ansicht, dass die heute angewendete Zusammenrechnungspraxis zu einer Verteuerung der Immobilienerstellungskosten führt. Die Wohnkosten stellen in vielen Haushaltsbudgets den grössten Ausgabenposten dar und sind deshalb von grosser volkswirtschaftlicher und sozialer Bedeutung. Zudem ist es für die Berner Wirtschaft ein wichtiges Anliegen, dass sich Investoren und Steuerpflichtige auf eine klare, konsolidierte und gefestigte Veranlagungspraxis bei der Handänderungssteuer verlassen können.

Die Wirtschaft begrüsst die Rückkehr zur langjährigen früheren Veranlagungspraxis, wonach bei Baulandkäufen nur dann eine Handänderungssteuer auf dem Gesamtpreis (Landpreis und Werklohn) zu erheben ist, wenn vor der Beurkundung 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.

Wir erlauben uns Ihnen einen Vorschlag für eine Neufassung von Art. 6a HG zu unterbreiten und schlagen Ihnen vor, den ganzen Artikel entsprechend unserem Vorschlag neu zu formulieren:

6a (neu)
1a. Schlüsselfertige Baute, Verbindung von Kauf- und Werkvertrag
[1] Die Steuer ist auf dem Gesamtpreis (Landpreis und Werklohn) zu bemessen
a. bei Kaufverträgen über ein Grundstück mit einer schlüsselfertigen Baute oder Stockwerkeinheit,
b. bei Kaufverträgen, die mit einem Werkvertrag so verbunden sind, dass ein Grundstück mit einer schlüsselfertigen Baute oder Stockwerkeinheit erworben wird, wenn der Werkvertrag mit dem Verkäufer oder einem mit diesem wirtschaftlich, persönlich oder vertraglich verbundenen Unternehmer abgeschlossen wird.
[2] Keine Zusammenrechnung erfolgt insbesondere wenn der Käufer oder ein von ihm beauftragter Dritter das Bauprojekt selbst plant und selbst eine Baubewilligung einholt, auch wenn solche Massnahmen oder entsprechende Vorabklärungen schon vor dem Landerwerb erfolgt sind.

Wir bitten Sie, unsere Anliegen zu berücksichtigen.

Freundliche Grüsse

Handels- und Industrieverein
des Kantons Bern

Adrian Haas, Dr. iur., Fürsprecher
Direktor

Sibylle Plüss-Zürcher, Fürsprecherin
Stellvertretende Direktorin