

**Senkung der Immobilienbesteuerung**

---

**Zusammenfassung der Motion**

Mit ihrer am 10. April 2008 übermittelten Motion (TGR S. 535) verlangen die Motionäre eine Senkung der Immobilienbesteuerung, um sie dem gesamtschweizerischen Durchschnitt anzunähern, insbesondere mit der Senkung der Handänderungssteuern und der Abschaffung der Grundpfandrechtssteuern und der besonderen Besteuerung der Immobilien von Gesellschaften und Stiftungen.

**Antwort des Staatsrates****A. Beschreibung der Immobiliensteuern**

1. Die Handänderungssteuern werden bei der Übertragung des Eigentums an einem Grundstück auf dem Wert des übertragenen Grundstücks erhoben, und zwar zum Satz von 1,5 % für den Kanton; dazu kommen die Gemeinden-Zusatzabgaben zum Steuersatz von höchstens 100 % des kantonalen Satzes. Dieser Maximalsteuersatz wird von fast allen Gemeinden angewendet; nur gerade 14 Gemeinden haben einen tieferen Steuersatz (zwischen 50 bis 90 % des kantonalen Satzes). Somit werden die Handänderungen zu einem Gesamtsteuersatz (kantonal und kommunal) von 3 % besteuert, in 14 Gemeinden etwas weniger. Der Kanton nimmt mit dieser Grundsteuer jährlich rund 20 Millionen Franken ein (21,36 Mio. 2008; 19,03 Mio. 2007; 19,7 Mio. 2006). Diese Steuer ist sehr konjunkturabhängig. Der Steuerertrag ist für die Gemeinden etwa gleich hoch. Die Motionäre weisen darauf hin, dass der Gesamtsteuersatz von 3 % im Kanton Freiburg gesamtschweizerisch zu den höchsten gehört (die Kantone Basel-Stadt und Genf haben ebenfalls einen Gesamtsteuersatz von 3 %, die Kantone Waadt und Neuenburg 3,3 % und alle anderen einen tieferen Steuersatz). Da das gesamtschweizerische Mittel bei 1,07 % liegt, verlangen die Motionäre eine Senkung des kantonalen Steuersatzes von 1,5 auf 1 %, also einen Gesamtsteuersatz von 2 %. Die Steuer würde somit um ein Drittel gesenkt und hätte eine jährliche Einnahmeneinbusse von rund 7 Millionen Franken für den Kanton und fast ebenso viel für die Gemeinden zur Folge.
2. Die Grundpfandrechtssteuern, die vor allem bei der Errichtung von Schuldbriefen erhoben werden, sind eine rein kantonale Grundsteuer. Der ordentliche Steuersatz beträgt 0,75 % des Pfandbetrags, mit einem Sondersatz von 0,4 % für Grundpfandrechte, die der Sicherung eines vom Bund in Anwendung der Gesetzgebung des Bundes über die Wohnbau- und Eigentumsförderung gewährten Darlehens dienen. Der jährliche Ertrag dieser Grundsteuer beläuft sich auf rund 10 Millionen Franken (10,8 Mio. 2008; 9,5 Mio. 2007 und 10,2 Mio. 2006). Die Motionäre weisen darauf hin, dass eine solche Steuer nur in neun Kantonen erhoben wird und im Kanton Freiburg der höchste Steuersatz zur Anwendung kommt. Sie schlagen vor, diese Steuer ganz einfach abzuschaffen, so wie die meisten Kantone.
3. Die Sonder-Immobiliensteuer wird in Anwendung des Gesetzes vom 23. Mai 1957 betreffend besondere Besteuerung der Immobilien von Gesellschaften, Vereinen und Stiftungen erhoben (BIG; SGF 635.3.1). Der ordentliche Steuersatz beträgt 1 ‰ des Steuerwerts der betreffenden Grundstücke. Auf den Grundstücken der Immobilien-gesellschaften, die ihren wirtschaftlichen Eigentümer nicht bekanntgeben, wird eine Zuschlagsteuer von 3 ‰ erhoben. Die Gemeinden können eine Zusatzabgabe der

Sonder-Immobiliensteuer von höchstens 50 % des kantonalen Steuersatzes erheben. 63 Gemeinden, also rund ein Drittel aller Gemeinden, machen von dieser Möglichkeit Gebrauch und erheben alle eine Zusatzabgabe zum Satz von 50 % des kantonalen Satzes. 2007 hat diese Steuer dem Kanton Einnahmen von 5,7 Millionen Franken und den Gemeinden Einnahmen von 2,5 Millionen Franken gebracht. Die Zuschlagsteuer wird selten erhoben, und ihr kantonaler Ertrag ist mit rund 50 000 Franken unbedeutend.

Ausserdem wird gemäss Artikel 3 Abs. 2 BIG bei Übertragung des Eigentums an einer Immobilie, für die die Sonder-Immobiliensteuer von 1 ‰ entrichtet werden muss, innert zwanzig Jahren seit dem Erwerb oder innert einer Zeitspanne von zwanzig Jahren seit deren Beginn, diese Steuer von der anwendbaren Handänderungsgebühr abgezogen. So müssen auf Kantonsebene vom jährlichen Steuerertrag noch rund 1,5 Millionen Franken abgezogen werden (1,3 Mio. 2007 und 1,7 Mio. 2006), der sich somit netto auf rund 4 Millionen Franken beläuft. Ebenso müssen auf Gemeindeebene vom jährlichen Ertrag dieser Steuer rund 600 000 Franken abgezogen werden (500 000 Mio. 2007 und 700 000 Mio. 2006), der sich somit netto auf rund zwei Millionen Franken belaufen dürfte.

Die Motionäre machen geltend, dass diese Sondersteuer zu einem Zeitpunkt eingeführt worden war, als die Übertragung des wirtschaftlichen Eigentums an Grundstücken, namentlich über die Aktien, noch nicht handänderungssteuerpflichtigen rechtlichen Grundstücksübertragungen mit Eintrag im Grundbuch gleichgestellt waren. Der Staatsrat weist jedoch darauf hin, dass die Übertragung der wirtschaftlichen Verfügungsmacht an Grundstücken schon handänderungssteuerpflichtig war, als das BIG im Jahr 1957 angenommen wurde; dessen Zweck war es, die Grundstücke im Besitz von Gesellschaften zu erreichen, weil solche Eigentumswechsel als sehr viel seltener galten als für die Grundstücke im Besitz natürlicher Personen, daher auch das Rückerstattungssystem bei Eigentumsübertragung während der Zeitspanne von 20 Jahren.

Die Motionäre betonen ausserdem, dass die Grundsteuer die Eigentümer und indirekt auch die Mieter sehr belaste, da diese Sondersteuer zur Liegenschaftssteuer hinzukommt, deren Höchstsatz 3 % beträgt, so dass diese beiden Grundsteuern zumindest hinsichtlich Höchstsatz zu einer der höchsten Grundsteuerbelastungen im interkantonalen Vergleich führen. Die Motionäre schlagen die Abschaffung dieser Sondersteuer vor, die keine Berechtigung mehr habe, da die Übertragung der wirtschaftlichen Verfügungsgewalt der Handänderungssteuer unterstellt ist, und im Hinblick auf Förderung der Investitionstätigkeit im Immobilienwesen in unserem Kanton über Entlastungen bei der Grundsteuer. Als weiteres Argument wird der unnötige Verwaltungsaufwand angeführt, da diese Steuer einerseits erhoben und andererseits abgezogen werden kann, was aber nur zum Teil stimmt, da der Abzug nur einen Teil der erhobenen Steuern betrifft.

Zu einem vollständigen Bild der Immobiliensteuern gehören ferner auch die Grundstückgewinnsteuer und die Liegenschaftssteuer.

4. Die Grundstückgewinnsteuer ist eine kantonale und kommunale Steuer. Ihr jährlicher Ertrag beläuft sich für den Kanton auf rund 20 Millionen Franken (2008: 21,7 Mio.; 2007: 17,1 Mio.). Gemäss Gesetz über die Gemeindesteuern wird die Gemeinde-Zusatzsteuer zum Satz von 60 % des kantonalen Satzes erhoben, und somit beläuft sich der jährliche Ertrag für die Gemeinden auf rund 12 Millionen Franken.
5. Die Steuer zum Ausgleich der Verminderung des Kulturlandes, die bei Veräusserung von produktivem Boden erhoben wird, die eine Verminderung des Kulturlandes zur Folge hat, ist eine ausschliesslich kantonale Steuer. Ihr jährlicher Ertrag, der für die Bodenverbesserungen eingesetzt wird, beläuft sich auf rund 4 Millionen Franken (2008: 4,38 Mio.; 2007: 3,88 Mio.).

6. Die Liegenschaftssteuer ist in unserem Kanton eine ausschliesslich kommunale und fakultative Steuer, die allerdings mit Ausnahme von drei Gemeinden in allen Gemeinden erhoben wird und zu einem Satz von höchstens 3‰ auf dem Steuerwert der Liegenschaften berechnet wird. Nach den Angaben des Amtes für Gemeinden beläuft sich ihr jährlicher Ertrag auf 66 Millionen Franken und könnte sich sogar auf 90 Millionen Franken belaufen, wenn alle Gemeinden diese Steuer zum Höchstsatz erheben würden.

Die folgende Tabelle gibt einen Überblick über alle Immobiliensteuern mit dem jeweiligen jährlichen Ertrag für den Kanton und die Gemeinden.

Immobiliensteuern	Ertrag Kanton	Ertrag Gemeinden	Gesamtertrag
Handänderungssteuern	20 Mio.	19,5 Mio.	39,5 Mio.
Grundpfandrechtssteuern	10 Mio.	--	10 Mio.
Sonder-Immobiliensteuer	5,7 Mio. (4 Mio. netto)	2,5 Mio. (2 Mio. netto)	8,2 Mio. (6 Mio. netto)
Grundstückgewinnsteuer	20 Mio.	12 Mio.	32 Mio.
Steuer zum Ausgleich der Verminderung des Kulturlandes	4 Mio.	--	4 Mio.
Liegenschaftssteuer	--	66 Mio.	66 Mio.
Total	59,7 Mio.	100 Mio.	159,7 Mio.

## B. Würdigung

Will man die Immobilienbesteuerung verringern, sollte man in erster Linie bei der Steuer ansetzen, die am meisten ins Gewicht fällt, und das ist ganz klar die Liegenschaftssteuer der Gemeinden, umso mehr als die Kosten, für die diese Steuer ursprünglich vorgesehen war, heute durch die Erhebung von Kausalgaben gedeckt werden (Wasser, Abwasserreinigung). Ausserdem ist dies eine jährliche und somit periodische Steuer. Die Motionäre fordern jedoch keine Senkung dieser ausschliesslich kommunalen Liegenschaftssteuer.

In den interkantonalen Steuervergleichen geht es fast ausschliesslich um die direkten periodischen Steuern (Einkommens- und Vermögenssteuer, Gewinn- und Kapitalsteuer). Das ist logisch, weil die Immobiliensteuern im Allgemeinen punktuell und nicht periodisch sind. Offenbar haben jedenfalls die heutigen Steuersätze die wirtschaftliche Tätigkeit zu keinem Zeitpunkt behindert oder gebremst. Der Staatsrat ist daher der Ansicht, dass im Hinblick auf eine steuerliche Entlastung zur Steigerung der Attraktivität unseres Kantons grundsätzlich bei den direkten periodischen Steuern angesetzt werden muss, umso mehr, als die Aktivität auf dem Immobiliensektor vor allem von anderen Faktoren abhängt (Hypothekarzinsen, Baukosten usw.).

Der Kanton Freiburg wird in Zukunft auf Einnahmen angewiesen sein, um für die Kosten und von ihm jetzt und auch später verlangten Leistungen aufzukommen. Nach Ansicht des Staatsrates sind daher die Handänderungs- und Grundpfandrechtssteuern unverändert beizubehalten.

Der Staatsrat befürwortet hingegen für die Aufhebung der Sonder-Immobiliensteuer, die den geringsten Ertrag aller Immobiliensteuern für den Kanton und in geringerem Mass auch für

die Gemeinden generiert und die entsprechend ihrer Benennung tatsächlich auch einen besonderen Charakter hat; ein weiteres Problem liegt darin, dass diese Steuer gegebenenfalls von der Handänderungssteuerrechnung in Abzug gebracht wird, die vom Käufer zu begleichen ist, während der Verkäufer die Sondersteuer entrichtet hat. Das kann problematisch sein, wenn nicht mit dem Käufer eine entsprechende Vereinbarung über den Kaufvertrag beurkundenden Notar getroffen wird. Ferner vermittelt die Zuschlagsteuer von 3 ‰ dieser Sondersteuer, deren Ertrag mit 50 000 Franken jährlich vernachlässigbar ist, ein negatives Image gegenüber den Immobilieninvestoren.

### **C. Schluss**

Der Staatsrat beantragt gestützt auf den Artikel 73 Abs. 2 des Grossratsgesetzes:

1. die Ablehnung der Motion in Bezug auf
  - die Senkung der Handänderungssteuern
  - und die Abschaffung der Grundpfandrechtssteuern,
2. und die Annahme der Motion in Bezug auf die Abschaffung der Sonder-Immobiliensteuer.

Nimmt der Grosse Rat diese Aufteilung nicht an, beantragt der Staatsrat die Ablehnung der Motion als Ganzes.

Freiburg, den 21. April 2009