



Monbijoustrasse 61, 3007 Bern  
Tel. 031 311 87 01  
sekretariat@gruenebern.ch  
www.gruenebern.ch  
www.twitter.com/gruenebern

Direktion für Inneres und Justiz  
Münstergasse 2, Postfach  
3000 Bern

per E-Mail: politischeGeschaefte.DIJ@be.ch

Bern, 13. Januar 2021

## **Gesetz betreffend die Handänderungssteuer**

Sehr geehrte Frau Regierungsrätin Allemann  
Sehr geehrte Damen und Herren

Die GRÜNEN Kanton Bern bedanken sich für die Gelegenheit, im Rahmen der Vernehmlassung zum kantonalen Gesetz betreffend die Handänderungssteuer Stellung nehmen zu können.

Die vorgeschlagene Revision führt im Resultat zu einer Entlastung der Käuferschaft von Grundeigentum, die beim Abschluss eines Kaufvertrages keine Bindung zur Verkäuferschaft hat im Hinblick auf einen (aktuellen oder künftigen) Kauf für eine schlüsselfertige Baute. Davon «profitiert die Käuferschaft von Grundeigentum», bilanziert die Botschaft (S. 8), denn «sie muss weniger Steuern bezahlen». Die Revision des Gesetzes ist die Folge von umstrittenen Einzelfällen in der Veranlagungspraxis und Gerichtsfällen bei der sogenannten Zusammenrechnungspraxis von Landkaufpreis und Werklohn.

Wenn die Revision nicht gemacht würde, müssten alle Grundbuchämter die in der Rechtsprechung bestätigte Praxis anwenden. Die grob geschätzte Differenz und der damit einhergehende Steuerausfall beträgt dabei rund 2.6 Millionen Franken. Die Vorlage führt damit zu Steuerausfällen für den Kanton. Dies obwohl seit 2015 Bestimmungen betreffend das selbstgenutzte Eigentum dieses bereits privilegieren. Aktuell sind die ersten 800'000 Franken des Kaufpreises steuerbefreit, falls die Käufer\*in das Haus oder die Wohnung selbst bewohnt. Unter gewissen Umständen wird sogar die ganze Steuer erlassen.

Heute ist häufig der Bau und Erwerb von Eigentum günstiger als ein Mietverhältnis. So ist Besitzen dank tiefer Hypothekarzinsen und trotz steigender Immobilienpreise meistens günstiger als Mieten. In einer Studie der Credit Suisse, die im Frühjahr 2019 erschienen ist, hat die Bank die Mieten und Kaufpreise für vergleichbare 4,5-Zimmer-Mietwohnungen und -Eigentumswohnungen verglichen. Das Ergebnis der Vollkostenrechnung (Zinskosten, Nebenkosten, Unterhalt usw.): Kaufen ist 18 Prozent billiger als Mieten. Das wird sich in den nächsten Jahren nicht ändern, auch wenn die Differenz kleiner werden dürfte. Kaufen ist in der Regel günstiger als Mieten, dies aber nur, wenn man genügend Eigenkapital besitzt und genügend verdient.

Zum gleichen Schluss kommen auch andere Banken, so die Raiffeisenbank. Dies lässt sich an tatsächlich anfallenden Wohnkosten für Kauf bzw. Miete mit folgendem Rechenbeispiel veranschaulichen. Es wurden hierfür – basierend auf Marktdaten – die durchschnittlichen monatlichen Kosten in CHF für eine Wohnung im Stockwerkeigentum mit 3 - 4.5 Zimmern und 100m<sup>2</sup> mit einer entsprechend gleichwertigen Mietwohnung mit 100m<sup>2</sup> verglichen. Die monatliche Kostenbelastung ist nach dem Erwerb von Wohneigentum geringer als beim Wohnen zur Miete. Im konkreten Beispiel macht die Einsparung der Käuferin gegenüber dem Mieter ganze 439 Franken pro Monat aus (CHF 1'808 versus CHF 1'369). Für den Kauf müssen aber Eigenmittel eingebracht werden.<sup>1</sup>

**Der Kauf von Eigentum ist für einen grossen Teil der Bevölkerung mit kleinen und mittleren Löhnen gar nicht möglich.**

Die Eigentumsquote im Kanton Bern liegt bei 40.3% (2017) und ist damit leicht über dem schweizweiten Schnitt: 38%.<sup>2</sup> Gegenüber 2010 ist die Eigentumsquote im Kanton Bern leicht gestiegen (39.2%).

Bewohnte Wohnungen (Kt. Bern):	466'562
Miete / Untermiete:	254'413
Genossenschaften:	9'729
Stockwerkeigentum:	50'825
Eigentum:	137'023
Anderes:	14'572

**Fazit:** Die Revision entlastet die Grundeigentümer\*innen und führt für den Kanton Bern zu Verlusten von Steuereinnahmen. Davon profitieren jene, die sich den Erwerb und Bau von Wohneigentum leisten können. **Damit wird das Ungleichgewicht der steuerlichen und finanziellen Belastung zwischen Eigentümer\*innen und Mieter\*innen vergrössert. Die GRÜNEN Kanton Bern lehnen die vorliegende Gesetzesänderung ab.**

Wir danken für die Berücksichtigung unserer Stellungnahme bei der Bearbeitung des Finanzkontrollgesetzes (KFKG) und stehen bei Fragen gerne zur Verfügung.

Freundliche Grüsse



Natalie Imboden  
Grossrätin GRÜNE Kanton Bern



Esther Meier  
Geschäftsführerin GRÜNE Kanton Bern

---

<sup>1</sup> <https://www.raiffeisen.ch/casa/de/suchen/immobiliensuche/kaufen-oder-mieten.html>

<sup>2</sup> Bewohnte Wohnungen nach Wohnertyp und Wohneigentumsquote, 2017, Bundesamt für Statistik