



Christlichdemokratische Volkspartei
CVP Kanton Zug

Zug, 30. Oktober 2004

Vernehmlassung zum Gesetz über den Gebührentarif im Grundbuchwesen

Ausgangslage

Die nun vorliegende Revision hat sehr lange gedauert. Wir verweisen in diesem Zusammenhang auf die Motion Bruno Tschofen im Jahre 1980 und die Zusage im Jahre 1993, dass der Regierungsrat den Gebührentarif überarbeiten wolle. Die Motion Tännler will einerseits eine Anpassung der Gebührensätze im Bereiche der grundbuchamtlichen Dienstleistungen und andererseits eine Reduktion der Gemengsteuer bzw. deren Abschaffung.

Statistisches Material

Es ist erstaunlich, dass für die Revision eines derart wichtigen Gesetzes kaum statistische Angaben gemacht werden oder gemacht werden können. Insofern kann auch nicht beurteilt werden, auf welche Summen Kanton und Gemeinden verzichten müssen, wenn die Gemengsteuer abgeschafft würde. Grundsätzlich ist die CVP der Ansicht, dass das System der Gemengsteuer der Vergangenheit angehört. Dies widerspricht auch dem Äquivalenzprinzip. Wir erachten aber eine Abschaffung dieser Form vor dem Hintergrund der für den Kanton und die Gemeinden nachteiligen finanziellen Auswirkungen als im Moment nicht gegeben. Jedenfalls ist für die spätere Kommissionsarbeit eine klare Aufstellung vorzulegen, welche die wesentlichsten Bestandteile der heutigen Grundbucheinnahmen aufzeigt:

- Anteil Handänderungsgebühren
- Anteil Pfandrichtungsgebühren Schuldbriefe
- Anteil Pfandrichtungsgebühren Grundpfandverschreibungen
- Anteil übrige Gebühreneinnahmen

Was will das Gesetz eigentlich?

Wir vermissen eine eigentliche Zielsetzung. Will man mehr Einnahmen generieren, oder den Wirtschaftsstandort fördern, oder Wohneigentum fördern usw. Es werden keine klaren Aussagen gemacht. Der Regierungsrat sollte für die eigentliche Vorlage dann der Totalrevision einige klare Zielsetzung zu Grunde legen.

Gesetz und Verordnung

Für eine bessere Uebersichtlichkeit verlangen wir nur einen Erlass. Also nur das Gesetz incl. Gebühren.

§ 1, Grundsatz

Die Regelung, dass die Gemeinden die gleichen Gebühren erheben, muss bei der eigentlichen Regelung der Kantonsgebühren erfolgen. Andernfalls ist der Ueberblick nicht gegeben.

§ 5, Gemeinnützige Institutionen

Es gibt beim Kanton immer wieder Unsicherheiten über den Begriff „gemeinnützige Institutionen“. Die Formulierung ist so zu interpretieren, dass künftig das Grundbuchamt über die Gemeinnützigkeit entscheidet. Und andernorts ist es dann wieder die Regierung. Dies führt zu einer Rechtsunsicherheit und wir fordern, dass der Entscheid beim Regierungsrat liegen sollte. Es ist davon auszugehen, dass über gemeinnützige Institutionen ein Register geführt wird. Dieses ist durch den Regierungsrat bzw. dessen Beauftragten zu führen.

§ 12, Handänderungsgebühr

Der Begriff „wirtschaftliche Verfügungsgewalt“ und die gesamten Auflistungen unter Ziffer 2 führen zu Unsicherheiten. Wir vertreten die Auffassung, dass nur dann eine Gebühr erhoben werden sollte, wenn eine effektive Handänderung stattfindet. Deshalb sind lit. a) und lit. b) zu streichen. Bei lit. c) kann es nicht angehen, dass für solche Rechtseinräumungen Handänderungsgebühren erhoben werden. Solche müssen bei der späteren eigentlichen Rechtsausübung in Rechnung gestellt werden. Bei lit. d) ist nicht einzusehen, weshalb hier Gebühren erhoben werden sollen. Solche sind dann fällig, wenn Grundstücke veräussert werden. Lit. e) ist ersatzlos zu streichen, weil diese „Generalklausel“ zu vorprogrammierten Rechtsunsicherheiten führen wird.

§ 13, Ausnahmen von der objektiven Gebührenpflicht

Die Ausnahmeregelung wird begrüsst. Zu Diskussionen und Unsicherheiten dürften aber lit. b) und c) führen. Wenn in Art. 560 ZGB nach unserer Auffassung alle Erben gemeint sind und dieser Grundbuchvorgang z.B. als Eintragung des Erbganges zu interpretieren ist, so wird die Handänderung dann unter lit. c) wieder eingeschränkt. Hier sollte man den Personenkreis überdenken. Dieser ist gleich zu fassen wie unter lit. b).

§ 14, Bemessungsgrundlage

Die bisherige Bemessungsgrundlage nach Kaufpreis bzw. Verkehrswert war in der Handhabung transparent und einfach. Dass trotzdem die Bemessung der Handänderungsgebühr ab und zu nicht akzeptiert wurde, liegt in der Natur der Sache weil hier der Staat die Grundstückmutationen fiskalisch am stärksten belastet. Die neue Bemessungsgrundlage ist weit komplizierter und man wird den Verdacht nicht los, dass auf dem Wege der neuen Bemessung höhere Gebühren fliessen sollen. Dies in einer Zeit, wo der Trend nach Abbau hoher Handänderungsgebühren zu spüren ist. Wir schlagen vor, die Handänderung nach dem jeweiligen gültigen Steuerwert zu bemessen. Dies umso mehr, als der Steuerwert vorhanden ist und der Kanton in den letzten Jahren diesen Wert mit grossem Aufwand eruiert und festgelegt hat. Würde man den Steuerwert als Bemessungsgrundlage festlegen, entfielen Ziffer 2 von § 14. Im weiteren ist die Auslegung „Drittperson“ verwirrend.

Jedenfalls kann es z.B. nicht angehen, dass bereits abgeschlossene Werkverträge in die Berechnung für die Handänderung einbezogen werden.

§ 15, Zukünftige Bauten

Diese Bestimmung kann bei der Festlegung des Steuerwertes ersatzlos gestrichen werden. Wenn nicht, so darf auf keinen Fall der Wert einer noch nicht erstellten Baute in die Berechnung der Handänderungsgebühr einbezogen werden.

§ 16, Landwirtschaftliche Grundstücke

Diese Bestimmung kann ebenfalls gestrichen werden, wobei wir die Bemessung hier nach Ertragswert für richtig erachten. Dieser Hinweis kann aber unter § 14 aufgenommen werden.

§ 17, Tauschverträge

Auch hier soll der Steuerwert zum Zuge kommen.

§ 19, Gesamthandsverhältnisse

Die Berechnung nach Steuerwert wird begrüsst. Die verschiedenen Bemessungsgrundlagen führen zu Unsicherheiten um nicht zu sagen zu einem chaotischen Bemessungssystem. Es wird nochmals in aller Deutlichkeit die generelle Bemessung nach Steuerwert gewünscht.

§ 20, Gebührensätze

Wie schon eingangs erwähnt, muss hier zur besseren Klarheit die Kantons- und Gemeindegebühr zusammen aufgenommen werden.

Es werden im Gegensatz zu § 13 andere Verwandtschaftsbezeichnungen verwendet. Wir schlagen vor, einheitliche Begriffe zu verwenden.

Der Regierungsrat weist auf Seite 43 seines Berichtes und Antrages selber darauf hin, dass die Handänderungsgebühr weitgehend nicht einen reinen Gebühren- sondern vielmehr einen Steuercharakter habe und Abgaben bei den Handänderungsgebühren in den letzten Jahren aufgrund der stark gestiegenen Bodenpreise wesentlich rascher gestiegen seien als der Konsumentenpreisindex. Daraus zu schliessen wäre eigentlich eine Reduktion des Gebührensatzes unter Ziffer 1. Der Regierungsrat beschränkt sich jedoch lediglich auf Entgegenkommen im Sinne § 13 des Gesetzes.

Wir vertreten die Auffassung, dass unter dem Strich mehr Einnahmen generiert werden. Dies war nicht das Ziel der Revision.

3. Abschnitt, Pfandrichtungsgebühr

Bekanntlich bietet eine Grundpfandverschreibung im Gegensatz zum Schuldbrief nicht die gleiche Sicherheit und die Banken ziehen die Schuldbriefe den Grundpfandverschreibungen stets vor. Eine Gleichbehandlung bei den Gebühren ist nicht korrekt. Es macht keinen Sinn, die Gebühr bei den Grundpfandverschreibungen von bisher 1,5 Promille auf 3 Promille zu erhöhen.

§ 27, Zuständigkeit

Wie schon eingangs erwähnt, vertreten wir die Auffassung, dass alle Gebühren im Gesetz zu regeln sind.

§ 29, Beurkundungsgebühren

Es muss festgestellt werden, dass die Beurkundungsgebühren in den letzten Jahren stark erhöht wurden. Es würde Sinn machen, wenn die Gebühren kantonale ebenfalls geregelt würden. Generell würde es Sinn machen, wenn man alle pendenten Revisionen im Bereiche Grundbuch miteinander behandeln würde (Grundbuchgebührentarif, Motion Tännler betr. Liberalisierung im Grundbuchwesen, Beurkundungsgebühren)

Verordnung zum Gebührentarif

Wiederholt wünschen wir, dass die VO in das Gesetz integriert wird. Mit den in der VO festgelegten Gebührenansätzen können wir uns grundsätzlich einverstanden erklären.

FUER DIE CVP DES KANTONS ZUG
Gerhard Pfister Franz P. Iten
Präsident Sekretär