

Stadtratssitzung vom 15. Juni 2023

## Postulat P 3/2023

### Postulat betreffend steigende Wohnkosten und Konsumentenpreise, Entlastung auf kommunaler Ebene

Marc Fritschi (Parteilos) vom 20. Januar 2023; Beantwortung

#### Wortlaut des Postulates

Der Gemeinderat wird gebeten,

1. in einem Bericht - in tabellarischer Form - aufzuzeigen, in welcher Höhe in den Jahren 1980, 1990, 2000, 2010, 2020 angefallen sind:
  - a) die Summe der periodischen Steuern auf Einkommen und Vermögen,
  - b) die Summe der einmaligen und periodischen Gebühren auf Wasser und Abwasser (unter Einschluss der von der Energie Thun AG erhobenen Gebühren),
  - c) der Ertrag der Liegenschaftssteuer;
2. im gleichen Bericht das Verhältnis der effektiven Steuereinnahmen im Vergleich zum Voranschlag seit dem Jahr 2015 darzustellen (2022 gemäss Hochrechnung der kantonalen Steuerverwaltung);
3. bei künftigen Budgets, die er dem Stadtrat vorlegt, den Satz der Liegenschaftssteuer zu prüfen und soweit zu reduzieren, wie der Überschuss der eingegangenen periodischen Steuern des letzten Rechnungsabschlusses über dem Voranschlag des entsprechenden Jahres lagen.

#### Begründung

Die von der Energie- und Aussenpolitik ausgelöste Steigerung der Heizkosten und die von Geldmengenpolitik der Notenbanken ausgelöste Steigerung der Hypothekarzinsen führen zu einer spürbaren Verteuerung des Wohnens und zu Inflation. Anstelle von aufwendigen Abklärungen zu Wohnkostenzuschüssen bietet sich eine Senkung der Liegenschaftssteuer an. Davon werden nicht nur Eigenheimbesitzer entlastet, sondern auch Wohnbaugenossenschaften, Pensionskassen und alle anderen Eigentümer.

Die Liegenschaftssteuer stammt aus der fiskalischen „Steinzeit“, als nur das „Greifbare“ besteuert wurde. Im Gegensatz zu den Weg- und Brückenzöllen wurde sie nicht verboten. Das kantonale Steuergesetz führt sie immer noch als „fakultative Gemeindesteuer“ auf, die auf den amtlichen Werten erhoben werden kann (StG Art. 258 ff).

Anders als bei der Einführung der Liegenschaftssteuer werden heute die Kosten, welche die Erschliessung der Liegenschaften anfallen, mehrfach und teilweise überschliessend auf die Eigentümer überwält: Bei der Einzonung fällt eine Mehrwertabschöpfung an (BauG Art. 142 ff); die Kosten der Strassenerschliessung werden auf die Eigentümer überwält, soweit sie diese nicht selber erstellen (BauG Art. 112 ff. bzw. 110). Für Wasser- und Abwasseranschlüsse fallen nicht nur einmalige

Anschlussgebühren an, sondern auch jährliche Grund- und Verbrauchsgebühren. Ob die Gemeinde die diesbezüglichen Werke selber betreibt oder an privatrechtliche Trägerschaften (wie die Energie Thun AG) auslagert, müssen sie als selbsttragende Spezialfinanzierungen ausgestaltet werden (GSchG Art. 25, WVG Art. 12).

Die Liegenschaftssteuer stellt zudem neben der Vermögens- bzw. Kapitalsteuer eine eigentliche Doppelbesteuerung dar. Sie trägt nicht der wirtschaftlichen Leistungsfähigkeit Rechnung, da sie fix an die amtlichen Werte gekoppelt ist.

Der Kanton hat bekanntlich die amtlichen Werte im Jahr 2020 massiv erhöht. Bei einem amtlichen Wert von 500'000 Franken (für eine mittelgrosse Wohnung) und einem Steueransatz von 1.2 Promille fallen Kosten von 50 Franken im Monat an. Die Liegenschaftskosten auf Gewerbeliegenschaften sind ebenfalls spürbare Produktionsnebenkosten.

Für die Gemeindefinanzen stellt die Liegenschaftssteuer einen kleinen Posten dar. Damit Politiker, die gerne fremdes Geld ausgeben, nicht zu sehr leiden, schlägt das Postulat vor, die Senkung schrittweise vorzunehmen, nämlich nur in dem Umfang, als die tatsächlichen Steuereinnahmen über den budgetierten Einnahmen lagen. So wird mit einer kleinen Verzögerung nur auf Steuern verzichtet, die gar nicht erwartet waren. Massgebend wäre der letzte bekannte Rechnungsabschluss. Eine Umrechnung in Promille der amtlichen Werte ist problemlos möglich.

### **Stellungnahme des Gemeinderates**

Entsprechend den kantonalen<sup>1</sup> und städtischen<sup>2</sup> Vorgaben wird der Liegenschaftssteuersatz jeweils zusammen mit dem Beschluss über das Budget der Erfolgsrechnung beschlossen. Der Entscheid bezüglich Liegenschaftssteuersatzes erfolgt immer zeitnah unter Würdigung des Gesamtergebnisses für das entsprechende Budgetjahr. Der Prüfauftrag des Postulates zielt auf eine Änderungspraxis bei der Erhebung der Liegenschaftssteuer. Mit dem Prüfauftrag, bei künftigen Budgets den Satz der Liegenschaftssteuer um den Überschuss der eingegangenen periodischen Steuern des letzten Rechnungsabschlusses gegenüber dem entsprechenden Budget zu reduzieren, wäre die Festlegung des Liegenschaftssteuersatzes unter Berücksichtigung der aktuellen Situation für das kommende Budget nicht mehr möglich. Die Festlegung würde regelbasiert aufgrund der Ergebnisse des letzten Rechnungsabschlusses und dementsprechend nachgelagert erfolgen. Eine Berücksichtigung der aktuellen Budgetzahlen sowie der allgemeinen und gegenwärtigen Finanzsituation wäre in diesem Fall nicht mehr möglich.

Aus den Regelungen im kantonalen Steuergesetz<sup>3</sup> ergibt sich zudem, dass der Satz der Liegenschaftssteuer zwar jährlich festzulegen ist, das zuständige Organ jedoch die Kriterien für die Festsetzung der Höhe jeweils situationsangepasst vornehmen kann bzw. soll. Würden die im Postulat verlangten Vorgaben verbindlich festgelegt, wäre das beschlussfassende Organ in seinem jährlichen Entscheid nicht mehr frei. Eine derartige Regelung im Liegenschaftssteuerreglement würde nach Auffassung des Gemeinderates dem übergeordneten kantonalen Recht widersprechen.

---

<sup>1</sup> Art. 261 Abs. 1 Steuergesetz (StG; BSG 661.11)

<sup>2</sup> Art. 5 Abs. 1 Liegenschaftssteuerreglement der Stadt Thun (LStR; SSG 661.1

<sup>3</sup> Art. 257 ff. StG

Aus Sicht des Gemeinderates hat die vorgeschlagene Praxis zur Festlegung des Liegenschaftssteuersatzes weiter den Nachteil, dass dies je nach Ergebnis der Steuererträge aus den Vorjahren zur Erhebung sehr unterschiedlicher Liegenschaftssteuern führen kann. Das Kriterium «Vergleich Budget zu Rechnung» als Referenz für die Festlegung des Liegenschaftssteuersatzes im kommenden Budget könnte je nach Ergebnis zu einer grossen Spannbreite des festzulegenden Satzes führen. Gemäss Art. 5 Abs. 2 LStR beträgt der maximale Steuersatz 1,5 Promille des amtlichen Wertes. Die Spannbreite liegt demzufolge von Null (gar keine Liegenschaftsteuer, wenn der Überschuss der eingegangenen periodischen Steuern gegenüber dem Budget einen Jahressteuerertrag der Liegenschaftssteuern übersteigt bis zum gemäss Liegenschaftsteuerreglement möglichen Maximum von 1,5 Promille.

Aus planerischer Sicht hätte die vorgeschlagene Praxisänderung sowohl für die Liegenschaftseigentümerinnen und -eigentümer wie auch für die Stadt Thun gewichtige Nachteile. Die regelbasierte Erhebung aufgrund des Eingangs der periodischen Steuern anstelle der Gesamtbetrachtung des städtischen Finanzhaushalts hätte zwangsläufig eine jährliche Anpassung des Satzes zur Folge, was für alle Beteiligten unter dem Strich zu einer grösseren Planungsunsicherheit führte.

Rechtliche Abklärungen im Rahmen der Beantwortung dieses Postulats haben zudem aufgezeigt, dass die Liegenschaftsteuer gemäss den Rechtsgrundlagen der Stadt Thun als ordentliche Gemeindesteuer gilt. Demnach ist in der Stadt Thun das gleiche Organ für die Anpassung des Liegenschaftssteuersatzes zuständig wie für die Steueranlage für natürliche und juristische Personen. Die jährliche Anpassung des Liegenschaftssteuersatzes müsste gemäss Art. 21 Abs. 1 lit. b Stadtverfassung<sup>4</sup> deshalb zwingend an einer Gemeindeabstimmung erfolgen. Dies würde aus Sicht des Gemeinderates zu einem unverhältnismässig grossen administrativen und finanziellen Aufwand führen.

Der Anteil der eingegangenen Liegenschaftssteuern von Nicht-Thuner-Liegenschaftsbesitzenden beträgt 37,2 Prozent. Auf Basis der Jahresrechnung 2021 entspricht dies einem Liegenschaftsteuerertrag von rund 4,4 Mio. Franken. Eine hypothetische Steuersenkung von 1,2 Promille auf 1,0 Promille würde dementsprechend bedeuten, dass der Kreis von auswärtigen Liegenschaftsbesitzenden um 0,73 Mio. Franken entlastet würde. Somit würde dieser Betrag entsprechend auch zur Finanzierung der städtischen Aufgaben fehlen.

Gemäss Titel verlangt das Postulat eine finanzielle Entlastung auf kommunaler Ebene wegen steigender Wohnkosten und Konsumentenpreise. Das Postulat zielt dann aber ausschliesslich auf Massnahmen in Bezug auf die Reduktion der Liegenschaftsteuer. Insofern erachtet der Gemeinderat den gewählten Titel des Postulates als irreführend. Die steigenden Wohnkosten und Konsumentenpreise stehen nicht in einem grundlegenden Zusammenhang mit den Liegenschaftssteuern. Massgeblich kostentreibend für Liegenschaftseigentümerinnen und Liegenschaftseigentümer sowie für Mieterinnen und Mieter wirken vielmehr Faktoren wie steigende Liegenschaftspreise, Wohnungsknappheit, steigende Energiekosten oder höhere Hypothekarzinsen. Basierend auf dem aktuellen Liegenschaftssteuersatz von 1,2 Promille beträgt die durchschnittliche Belastung 447 Franken pro Liegenschaft. Dieser Anteil kann im Vergleich zu den anfallenden Kosten für den Gebäudeunterhalt, Versicherungen und den Kapitalkosten für Zinsen und Amortisationen einer Liegenschaft als vernachlässigbar bezeichnet werden. Ob Senkungen oder Erhöhungen des Liegenschaftssteuersatzes zu grundsätzlichen Anpassungen der Mietzinse führen, wird grundsätzlich in Frage gestellt.

---

<sup>4</sup> StV; SSG 101.1



Aus verwaltungsökonomischen Gründen möchte der Gemeinderat vor umfangreichen Recherchen und dem Verfassen eines ausführlichen Berichts den Prüfauftrag in Ziffer 3 grundsätzlich klären. Wird das Postulat in dieser Ziffer überwiesen, erfolgt in einer zweiten Phase die personalintensive Erarbeitung zur Berichterstattung zu den Ziffern 1 und 2.

Aus Sicht des Gemeinderates ist die vorgeschlagene Praxisänderung einerseits infolge des Widerspruchs zum übergeordneten Recht sowie infolge der Zuständigkeit des Stimmvolkes abzulehnen, andererseits erscheint sie in Bezug auf die Steuerung des Gesamtfinanzhaushaltes als nicht zielführend.

Der Gemeinderat hat im Rahmen der Legislaturziele beschlossen, eine Senkung der allgemeinen Steueranlage in Angriff zu nehmen, wobei dies auf den Budgetprozess mit einer erforderlichen Volksabstimmung abgestimmt werden muss. Sollte der Stadtrat den vorliegenden Vorstoss ablehnen, wird der Gemeinderat diesen Weg weiterverfolgen. Sollte der Stadtrat den vorliegenden Vorstoss annehmen, wird der Gemeinderat zunächst weitere Abklärungen zu den Liegenschaftssteuern in die Wege leiten.

**Antrag**

Ablehnung.

Thun, 24. Mai 2023

Für den Gemeinderat der Stadt Thun

Der Stadtpräsident  
Raphael Lanz

Der Stadtschreiber  
Bruno Huwyler Müller