
Vorstoss-Nr: 195-2012
Vorstossart: **Motion**
Eingereicht am: 10.09.2012
Eingereicht von: Bhend (Steffisburg, SP) (Sprecher/ -in)
Weitere Unterschriften: 0
Dringlichkeit:
Datum Beantwortung: 20.02.2013
RRB-Nr: 217/2013
Direktion: JGK

Tiefere Notariatstarife durch Ausgleich der kalten Progression

Der Regierungsrat wird beauftragt, die Notariatstarife umgehend so anzupassen, dass bei den Notariatstarifen die kalte Progression ausgeglichen wird, die insbesondere im Zusammenhang mit den in den letzten Jahren massiv gestiegenen Immobilientransaktionspreisen entstand.

Begründung:

Die Verordnung über die Notariatsgebühren stammt aus dem Jahr 2005 und wurde Mitte 2006 in Kraft gesetzt. Als Bemessungsgrundlage für den anzuwendenden Tarifsatz wird in vielen Fällen die Vertragssumme herangezogen.

Sei es beim Verkauf einer Liegenschaft, bei der Errichtung eines Schuldscheins oder anderen Rechtsgeschäften: Ein Grossteil der heute geltenden Notariatstarife ist direkt oder indirekt mit den Immobilienpreisen im Kanton Bern verknüpft.

Aufgrund der gestiegenen Nachfrage und den tiefen Zinsen sind die Immobilienpreise im Kanton Bern in den letzten Jahren massiv angestiegen. Während sich die Preise bei den Geschäftsliegenschaften kaum bewegt haben und heute unter der aufgelaufenen Teuerung verharren, werden Eigentumswohnungen seit der Behandlung der Vorlage im Parlament zu gut 26 Prozent höheren Preisen gehandelt (Quelle: Wüest & Partner; Angebotspreisindex 2005 bis 1/2012, Kanton Bern). Bei den Einfamilienhäusern liegt die Preissteigerung immerhin noch knapp unter 20 Prozent. In gewissen Regionen, wie dem Saanenland und der Stadt Bern und Agglomeration, liegt die Steigerung jedoch markant über dem Durchschnitt.

Das Zusammenspiel der statischen Tarif Tabellen im Anhang der Verordnung über die Notariatsgebühren und den heute deutlich gestiegenen Immobilienpreisen ergibt eine ungewollte Erhöhung der Notariatstarife zu Lasten der Bernerinnen und Berner.

Die degressive Ausgestaltung der Preistabellen bewirkt zwar im Gegensatz zu den progressiv ausgestalteten Steuertabellen eine leichte Entschärfung der Problematik. Trotzdem liegt die Steigerung der Notariatstarife weit über der Teuerung von 4,6 Prozent (2005 bis 8.2012).



Die Notare erhalten heute für die gleiche Arbeit also eine Entschädigung, die im Vergleich zum Jahr 2005 um ein Vielfaches über der Teuerung liegt. Hier ein Beispiel: Wer Anfang 2006 eine Eigentumswohnung für 580 000 Franken kaufte, bezahlte damals 2625 Franken an den Notar (Mittelwert der Tariftabelle). Die gleiche Wohnung kostet heute 716 000 Franken, der Notar darf für 3185 Franken Rechnung stellen. Dies entspricht einer kalten Tariferhöhung von über 20 Prozent! Eine solche Preissteigerung ist unvertretbar!

Ein Ausgleich drängt sich auch deshalb auf, weil bei den Steuern ein ähnlicher Effekt regelmässig korrigiert wird.

Antwort des Regierungsrates

Bei der vorliegenden Motion handelt es sich um eine Motion im abschliessenden Zuständigkeitsbereich des Regierungsrates (Richtlinienmotion). Der Regierungsrat hat bei Richtlinienmotionen einen relativ grossen Spielraum hinsichtlich des Grades der Zielerreichung, der einzusetzenden Mittel und der weiteren Modalitäten bei der Erfüllung des Auftrages, und die Entscheidverantwortung bleibt beim Regierungsrat.

Die abschliessende Zuständigkeit des Regierungsrates ergibt sich aus Art. 52 Abs. 2 des Notariatsgesetzes (NG, BSG 169.11), wonach der Regierungsrat die Notariatsgebühren für die hauptberufliche Tätigkeit der Notarinnen und Notare durch Verordnung festlegt; aufgrund dieser Bestimmung hat er die Verordnung über die Notariatsgebühren vom 26. April 2006 (GebVN, BSG 169.81) erlassen.

Der Motionär macht geltend, die Immobilienpreise im Kanton Bern seien seit dem Erlass der GebVN vom 26. April 2006 (in Kraft seit 1. Juli 2006) stark gestiegen. Da ein Grossteil der heute geltenden Notariatsgebühren direkt oder indirekt mit den Immobilienpreisen verknüpft sei, habe sich eine ungewollte Erhöhung der Notariatsgebühren zu Lasten der Bernerinnen und Berner ergeben. In Anlehnung an das Steuerrecht spricht der Motionär von einer kalten Progression und verlangt, dass der Regierungsrat zu beauftragen sei, diese durch Anpassung der Tarife im Anhang der GebVN auszugleichen.

Wie der Motionär richtig ausführt, haben sich die Preise von Geschäftsliegenschaften im Kanton Bern seit dem Erlass der GebVN kaum verändert. Demgegenüber ist in der gleichen Zeit gemäss den Angebotspreisindizes von Wüest & Partner¹ bei den Einfamilienhäusern eine Preissteigerung von 17 % und eine solche von 23 % bei den Eigentumswohnungen zu verzeichnen². Dabei handelt es sich um Durchschnittswerte für den ganzen Kanton. Wie der Motionär richtig bemerkt, dürfte die Preissteigerung in gewissen Regionen – wie im Saanenland oder in der Stadt Bern und Umgebung – überdurchschnittlich, in anderen ländlichen Gegenden dagegen unterdurchschnittlich sein, soweit sie überhaupt gestiegen sind. Statistisches Material zu dieser Ungleichverteilung ist nicht vorhanden. Die allgemeine Teuerung in der gleichen Periode betrug rund 2,5%. Die teuerungsbereinigte, durchschnittliche Preissteigerung beträgt demnach bei Einfamilienhäusern 14,5 % und bei Eigentumswohnungen 20,5 %. Bei den vom Motionär nicht in Betracht gezogenen Mietwohnungen (Renditeobjekte) ist gemäss dem Angebotspreisindex von Wüest & Partner eine teuerungsbereinigte Preissteigerung von 11,5 % zu verzeichnen.

Eine zuverlässige Prognose, ob dieser Trend anhalten wird, ist nicht möglich. Immerhin ist festzustellen, dass die Schweizerische Nationalbank in mehreren Verlautbarungen der letzten Zeit auf eine Immobilienblase hingewiesen und den Geschäftsbanken nahegelegt hat, im Hinblick auf einen Preiszerfall die Vergabe von Hypothekendarlehen stärker mit Eigenmitteln zu unterlegen.

Aufgrund dieser Situation rechtfertigt sich eine Anpassung der Notariatstarife aus verschiedenen Gründen nicht:

¹ www.wuestundpartner.com/online_services/immobilienindizes/angebotspreisindex/index.phtml

² Periode 2006/1 bis 2012/1

1. Die einzelnen Regionen des Kantons Bern sind von der Preissteigerung bei Immobilien unterschiedlich betroffen. Eine allgemeine Senkung der Notariatsgebühren würde zu einer nicht zu rechtfertigenden Ungleichbehandlung der Notarinnen und Notare in den verschiedenen Regionen führen. Bei Geschäftsliegenschaften, bei denen keine Preissteigerung stattgefunden hat, käme es sogar zu einer Senkung der Gebühren, die auch der Motionär nicht verlangt.
2. Seit dem Erlass der GebVN sind etwas mehr als sechs Jahre verstrichen. Zwar hat in dieser Zeit eine nicht unbeachtliche Preissteigerung bei Einfamilienhäusern, Eigentumswohnungen und Mietobjekten stattgefunden. Ob diese von Dauer sein wird, kann im heutigen Zeitpunkt nicht beurteilt werden. Immerhin gibt es ernsthafte Hinweise darauf, dass die Preise wieder sinken könnten. Konsequenterweise müssten dann auch die Notariatsgebühren wieder erhöht werden.
3. Die Preissteigerungen schlagen sich nicht im Mass der Steigerung auf die Notariatsgebühren nieder. So führt eine Preissteigerung von 15.5 % (Durchschnitt von Einfamilienhäusern, Eigentumswohnungen und Mietobjekten abzüglich allgemeiner Teuerung) bei den gängigen Handänderungsverträgen (Vertragswerte zwischen Fr. 500'000.-- und Fr. 2 Mio.) lediglich zu Mehrgebühren von durchschnittlich 9,5 %. Nicht berücksichtigt sind dabei die Geschäftsliegenschaften, wo keine Preissteigerung stattgefunden hat. Würden auch diese Liegenschaften in die Rechnung einbezogen, würde dies den Durchschnitt der Mehrgebühren weiter reduzieren.
4. Die Mehrgebühren ergeben sich einzig bei den Immobilienkaufverträgen, wo in der Regel der Verkehrswert als Bemessungsgrundlage für die Gebühr dient. Bei Schenkungen und Abtretungen auf Rechnung künftiger Erbschaft beispielsweise dient in der Regel der amtliche Wert als Bemessungsgrundlage, der von Preissteigerungen weit weniger betroffen ist und auf längere Dauer stabil bleibt. Auch bei den handelsrechtlichen Verträgen ist nicht zwingend der Verkehrswert Bemessungsgrundlage für die Gebühr. Bei den Gebühren für Immobilienkaufverträge liegt der Kanton Bern im interkantonalen Vergleich im Mittelfeld.
5. Das am Ende der Motionsbegründung aufgeführte Berechnungsbeispiel beruht auf unrichtigen Werten. Eine Eigentumswohnung, die im April 2006 (Erlass der GebVN) einen Verkehrswert von Fr. 580'000.-- hatte, kostete in der ersten Jahreshälfte 2012 bei einer teuerungsbereinigten Preissteigerung von 20,5 % Fr. 698'900.--. Die Differenz der Mittelgebühren beträgt nicht 20 % wie vom Motionär behauptet, sondern 13 % (Mittelgebühr bei Bemessungsgrundlage von Fr. 580'000.--: Fr. 2'569.--; Mittelgebühr bei Bemessungsgrundlage von Fr. 698'900.--: Fr. 2'902.--). Im Übrigen betrifft das Beispiel eine Eigentumswohnung, wo die Preissteigerungen überdurchschnittlich hoch ausgefallen sind.

Antrag: Ablehnung

An den Grossen Rat