



Antwort des Staatsrats auf einen parlamentarischen Vorstoss

Motion 2024-GC-291

Änderung des Gesetzes über die Handänderungs- und Grundpfandrechtssteuern (HGStG) – Aufhebung der teilweisen Steuerreduktion bei Handänderungen (Art. 19a)

Urheber/in:	Ingold François / Senti Julia
Anzahl Mitunterzeichner/innen:	0
Einreichung:	26.11.2024
Begründung:	26.11.2024
Überweisung an den Staatsrat:	26.11.2024
Antwort des Staatsrats:	13.05.2025

I. Zusammenfassung der Motion

Mit einer am 26. November 2024 eingereichten und begründeten Motion verlangen Grossrat François Ingold und Grossrätin Julia Senti die Aufhebung von Artikel 19a HGStG, wonach Steuerpflichtigen bei Ersterwerb einer Liegenschaft eine Reduktion der Handänderungssteuern und Gemeinde-Zusatzabgaben gewährt wird.

Im Wesentlichen geben die Motionärin und der Motionär zu bedenken, dass sich der Kanton und die Gemeinden bei den schlechten Aussichten für die öffentlichen Finanzen keine solchen Steuervorteile gerade für solvente Käuferschaften mehr leisten können. Sie betonen, dass für ein ausgeglichenes Budget nicht lediglich Ausgaben zu streichen, sondern auch höhere Einnahmen zu generieren sind, um die Grundbedürfnisse der Bevölkerung weiterhin und optimaler zu decken, und verlangen dazu eine Bilanz der gewährten Steuerreduktionen und der entsprechenden Steuerausfälle für den Kanton und die Gemeinden.

Die Motionärin und der Motionär stellen auch fest, dass die Umsetzung von Artikel 19a als einfache Steuerreduktion einen riesigen Rattenschwanz an juristischen Abklärungen, Anfragen durch Notarinnen und Notare in Bezug auf spezielle Fallkonstellationen und einen unermesslichen Kontrollaufwand der Finanzdirektion und damit indirekte Mehrkosten für den Staat nach sich zieht. Sie weisen insbesondere darauf hin, dass die Grundbuchämter zudem jeweils zwei Jahre nach einer gewährten Steuerreduktion bei jedem Dossier überprüfen müssen, ob die bevorteilten Personen nach wie vor an derselben Adresse wohnen, und kommen zum Schluss, dass Artikel 19a HGStG nicht genügend durchdacht wurde.

Schliesslich weisen sie auch darauf hin, dass sich Handänderungen grundsätzlich nicht an der Höhe der Handänderungssteuer entscheiden, sondern an etlichen anderen Kriterien.

II. Antwort des Staatsrats

1. Einleitung

Der Staat erhebt Handänderungssteuern auf den entgeltlichen Grundstücksübertragungen, die Grundstücke im Kanton betreffen. Die Gemeinden können für die auf ihrem Gemeindegebiet gelegenen Grundstücke eine Zusatzabgabe auf den Handänderungssteuern erheben. Diese Steuern und Gemeinde-Zusatzabgaben werden von der Erwerberin bzw. vom Erwerber geschuldet. Die kantonale Steuer wird zum Einheitssatz von 1,5 % erhoben, und die Gemeinde-Zusatzabgabe darf 100 % der Handänderungssteuer nicht übersteigen. Derzeit haben von den 121 Gemeinden des Kantons Freiburg nur sechs einen Abgabesatz von unter 100 % (Fräschels: 80 %; Chénens: 70 %; Ferpicloz: 65 %; Vaulruz und Giffers: 60 %; Pierrafortscha: 50 %). Somit kann man davon ausgehen, dass die steuerliche Gesamtbelastung (Staat und Gemeinde) bei einem Grundstückerwerb bei 3 % des Kaufpreises beziehungsweise des Landpreises und des Preises für das Bauwerk beim Verkauf einer schlüsselfertigen Liegenschaft oder bei einem Kaufvertrag mit Werkvertrag liegt (Art. 14 HGStG).

2. Neuer Artikel 19a HGStG

Der neue Artikel 19a HGStG, dessen Aufhebung mit dieser Motion verlangt wird, ist das Ergebnis der Umsetzung der Motion Collaud/Morel 2021-GC-115, die vom Grossen Rat am 24. März 2022 angenommen wurde¹, um den jungen Bürgerinnen und Bürgern des Kantons den Erwerb von Wohneigentum einfacher zu machen. Er wurde am 6. September 2023 verabschiedet² und ist am 1. Januar 2024 in Kraft getreten.

Diese neue Bestimmung führt ein steuerliches Vorzugssystem für den Ersterwerb von selbstgenutztem Wohneigentum als Hauptwohnsitz ein. Die Bemessungsgrundlage für die Handänderungssteuern und Gemeinde-Zusatzabgaben wird bei einem Kaufpreis von bis zu 1 000 000 Franken um 500 000 Franken und bei einem Kaufpreis von 1 000 001–1 500 000 Franken um 250 000 Franken reduziert. Bei einem Kaufpreis von über 1 500 000 Franken gibt es keine Ermässigung. Für die Gewährung der Steuerreduktion muss das Wohneigentum im Wesentlichen der Eigennutzung der Erwerberin bzw. des Erwerbers dienen, und zwar unmittelbar und mindestens zwei Jahre ohne Unterbruch ab dem Tag, an dem sie oder er dort Wohnsitz nimmt.

Bei den finanziellen Auswirkungen dieser Massnahme auf die öffentlichen Finanzen ging der Staatsrat von 5 Millionen Franken für den Staat und 5 Millionen Franken für die Gemeinden, also von insgesamt 10 Millionen Franken aus.³

3. Bilanz nach einem Jahr praktischer Erfahrung

Für das Jahr 2024 kann der Staatsrat nach den Angaben der Grundbuchämter (vom 1. Januar 2024 bis zum 31. Dezember 2024 im Grundbuch eingetragene Urkunden) in Bezug auf die Umsetzung von Artikel 19a HGStG Folgendes sagen.

- > Erstens ist festzustellen, dass das Ziel des Gesetzgebers, den Wohneigentumserwerb für junge Steuerpflichtige zu fördern, erreicht worden ist. Von dieser steuerlichen Entlastung mit Artikel 19a HGStG profitiert tatsächlich diese Personenkategorie, da 64,6 % der von dieser

¹ TGR März 2022 S. 825 ff.

² TGR September 2023 S. 2680 ff.

³ Botschaft 2023-DFIN-1 vom 30. Mai 2023, in TGR September 2023 S. 2951 ff. 2959.

Steuerermässigung Begünstigten jünger als 40 sind (mit den 40-49-Jährigen sind es sogar 88,5 %).

Altersmässige Verteilung der Begünstigten

Alter	BROYE	GLANE	GREYERZ	SEE	VIVISBACH	SENSE	SAANE	Total	in %
≤ 29 Jahre	35	22	31	14	11	23	42	178	11,5 %
30-39 Jahre	118	84	149	73	69	106	224	823	53,1 %
40-49 Jahre	44	30	72	35	37	45	107	370	23,9 %
50-59 Jahre	10	11	36	19	9	10	27	122	7,9 %
≥ 60 Jahre	8	6	11	7	7	6	11	56	3,6 %
Total:								1549	100 %

> Zweitens werden die öffentlichen Haushalte (Staat und Gemeinden) stärker belastet als erwartet. So entging ein Immobilienerwerbsvolumen von fast **CHF 386 Millionen** der Besteuerung, mit Steuerausfällen für den Staat von knapp **CHF 5,8 Millionen**. Für die Gemeinden beliefen sich die Einbussen bei den Steuereinnahmen auf ebenfalls **CHF 5,8 Millionen**. Insgesamt schlug so die Einführung von Artikel 19a HGStG für das Jahr 2024 mit einem Minus von fast **CHF 11,6 Millionen** zu Buche.

Steuerausfälle 2024 für den Staat und die Gemeinden

	Steuerbefreites Immobilienerwerbsvolumen (in CHF)	Steuerausfälle (in CHF)		
		Staat	Gemeinden	Total
GB Saane	101'121'651.00	1'516'825.00	1'516'825.00	3'033'650.00
GB Greyerz	74'711'457.00	1'120'672.00	1'120'672.00	2'241'344.00
GB Broye	53'264'733.00	798'971.00	798'971.00	1'597'942.00
GB Sense	47'361'475.00	710'422.00	710'422.00	1'420'844.00
GB Glane	38'054'067.00	570'811.00	570'811.00	1'141'622.00
GB See	36'770'580.00	551'559.00	551'559.00	1'103'118.00
GB Vivisbach	34'649'442.00	519'741.00	519'741.00	1'039'482.00
Total:	385'933'405.00	5'789'001.00	5'789'001.00	11'578'002.00

In den kommenden Jahren dürfte es voraussichtlich zu leicht höheren Steuerausfällen kommen. Die im ersten Quartal 2024 im Grundbuch eingetragenen Immobilientransaktionen sind nämlich im Allgemeinen vor dem 1. Januar 2024 unterzeichnet worden und daher nicht in den Genuss der Steuerreduktion gekommen (Art. 67b HGStG zum Übergangsrecht). Das heisst, dass es 2024 weniger Immobilientransaktionen mit einer Steuerermässigung gegeben hat, als es in den kommenden Jahren der Fall sein wird. Diese geringere Zahl privilegierter Transaktionen ist zwar kompensiert worden – allerdings nur teilweise –, indem Transaktionen bewusst «zurückgehalten» wurden, um sie erst 2024 zu unterzeichnen und so von der neuen steuerlichen Regelung profitieren zu können. Es ist also davon auszugehen, dass in Zukunft mehr Immobilientransaktionen in den Genuss einer Steuerermässigung kommen werden, wodurch sich die Steuerausfälle für die

öffentlichen Körperschaften entsprechend erhöhen werden. Dieser Trend wird von den Grundbuchämtern anhand der Zahlen des ersten Quartals 2025 bestätigt.

- > Drittens und letztens ist einzuräumen, dass es wie erwartet effektiv administrative Komplikationen mit der Umsetzung des neuen Artikels 19a HGStG gibt. Der bürokratische Aufwand und die Arbeitsbelastung der Grundbuchämter haben merklich zugenommen. Die Grundbuchämter müssen überprüfen, ob die Bedingung des Ersterwerbs von Wohneigentum erfüllt ist, alle Personen, die Anspruch auf die Steuerermässigung haben (1549 Personen für das Jahr 2024), erfassen und kontrollieren, ob diese Personen ihr neues Wohneigentum tatsächlich selber bewohnen und ob dies auch nach zwei Jahren immer noch der Fall ist.

4. Stellungnahme

Der Staatsrat ist sich bewusst, dass in der aktuellen Situation der sich verschlechternden öffentlichen Finanzen der Verzicht auf beträchtliche jährliche Einnahmen für die Gemeinwesen nicht einfach ist. Er ist jedoch der Auffassung, dass eine Aufhebung der gerade erst gewährten Steuererleichterung unter dem Gesichtspunkt der Rechtssicherheit und der Glaubwürdigkeit der Institutionen kaum vertretbar ist. Um verstanden und akzeptiert zu werden, muss das Steuerwesen auf Vorhersehbarkeit und einer gewissen Stabilität beruhen. Eine ebenso plötzliche wie unerwartete Rückkehr zum alten Recht wäre für die Steuerpflichtigen, namentlich für diejenigen, die – mit oft knappem Budget – den Kauf ihres ersten Wohneigentums nach der neuen Gesetzgebung geplant haben, kaum hinnehmbar. Trotz der verzeichneten Steuerausfälle und des bürokratischen Mehraufwands ist der Staatsrat daher der Überzeugung, dass eine Aufhebung des Steuervorteils für den Ersterwerb von Wohneigentum zum gegenwärtigen Zeitpunkt nicht angebracht ist, zumal hauptsächlich junge Steuerpflichtige im Kanton Freiburg davon profitieren.

5. Fazit

Demzufolge lädt der Staatsrat den Grossen Rat ein, die Motion zur Aufhebung von Artikel 19a HGStG abzulehnen.