

An den Landrat

Glarus, 30. Oktober 2018

Änderung der Verordnung mit Gebührentarif zum Schweizerischen Zivilgesetzbuch und zum Schweizerischen Obligationenrecht

(Postulat Peter Rothlin, Oberurnen, und Unterzeichnende „Grundbuchgebühren nachhaltig senken“)

Herr Präsident
Sehr geehrte Damen und Herren

1. Ausgangslage

Am 31. August 2016 reichten die Landräte Peter Rothlin, Rolf Elmer, Peter Zentner und Bruno Gallati das Postulat „Grundbuchgebühren nachhaltig senken“ ein (s. Beilage). Der Regierungsrat wird darin „gebeten, dem Landrat eine Änderung der Gebührenverordnung zu Artikel 41 (Grundbuchwesen) zu unterbreiten, die eine nachhaltige Senkung der Grundbuchgebühren vorsieht.“

Anlass bot der Überschuss des Grundbuchamtes gemäss Jahresrechnung 2015 von rund 2,2 Millionen Franken, welcher als unverhältnismässig im Vergleich zur erbrachten Leistung erachtet wurde. Entsprechend verlangten die Postulanten, die Grundbuchgebühren nachhaltig zu senken, um den Erwerb selbstbewohnter Liegenschaften v. a. durch Familien und junge Paare zu fördern.

Der Landrat beschloss in der Sitzung vom 25. Januar 2017 die Überweisung des Postulats.

2. Umsetzung

2.1. Grundsätzliche Bemerkungen

Die Grundbuchgebühren sind für den Kanton Glarus eine bedeutsame Ertragsquelle. Im Jahr 2017 beliefen sie sich auf insgesamt 3'063'825 Franken (Konto 50350/4240.14). Der Nettoertrag der Kostenstelle (KST 50350) betrug 2'219'829 Franken. Die Jahresrechnung gibt jedoch nur bedingt Aufschluss über den tatsächlichen Aufwand des Grundbuchamtes und somit über den aus den Gebühren resultierenden Überschuss.

Die Postulanten betonten den Wunsch nach einer „ausgewogenen Lösung“. Die Grundbuchgebühren sollten auf Basis einer Vollkostenrechnung über die Jahre hinweg kostendeckend sein und dabei die Bildung von Reserven zulassen.

2.2. Vollkostenrechnung

Dementsprechend liess der Regierungsrat auf Basis der Jahresrechnungen 2011–2017 eine summarische Vollkostenrechnung im Sinne der bundesgerichtlichen Rechtsprechung zur Prüfung des Kostendeckungsprinzips erstellen, welche auf einer relativ weiten Auslegung des Begriffs „Verwaltungszweig“ basiert. Dies mit Blick auf die funktionale Einheit der kantonalen Amtsschreibereien, deren Leistungen teils in einem inneren Zusammenhang stehen (erbschafts- oder güterrechtliche Akte, die mit Grundbuchmutationen verbunden sind). So sind neben den Kosten des Grundbuchamtes insbesondere auch die Kosten für das Handelsregisteramt und das Erbschaftswesen berücksichtigt. Auch der Aufwand bei Querschnittsaufgaben wie Finanzen, Personal, Informatik, Hochbau und dem Departementssekretariat Volkswirtschaft und Inneres (DVI) ist enthalten. Der so berechnete Nettoertrag zugunsten der Jahresrechnung des Kantons betrug dabei im Durchschnitt der Jahre 2011–2017 rund 0,9 Millionen Franken (s. Tabelle 1).

Von einer detaillierten Vollkostenrechnung, mit welcher die diversen allgemeinen Kosten in einem dem Aufwand entsprechenden Mass auf die einzelnen Amtshandlungen umgelegt werden könnten, wurde in Anbetracht des damit verbundenen grossen Aufwandes hingegen abgesehen.

Tabelle 1. Vollkostenrechnung Grundbuchamt

<i>in Fr.</i>	<i>Ø 2011–2017</i>
Aufwand	-2'286'978
Hauptkostenstellen	-1'354'736
Grundbuchamt	-861'731
Handelsregisteramt	-303'687
Erbschaftswesen	-189'319
Hilfskostenstellen	-932'242
Finanzkontrolle	-659
Datenschutzstelle	-405
Weibeldienst	-17'764
Telefonzentrale	-5'807
Finanzverwaltung	-1'623
Personal und Organisation	-50'159
Leistungen an Pensionierte	-6'890
Rückvergütung CO ₂ -Abgabe	939
Anlauf- und Meldestelle	-127
Informatikdienst	-44'000
Hochbau	-47'165
Raumplanung und Geoinformation	-215'021
Amtliche Vermessung	-499'223
Verwaltungsliegenschaften	-5'650
Departementssekretariat DVI	-38'441
Ertrag	3'173'471
Grundbuchamt	2'911'741
Handelsregisteramt	302'119
Erbschaftswesen	41'344
Nettoertrag	886'493

2.3. Gebührenerkung

Die Haupteinnahmen des Grundbuchamtes stammen aus Handänderungen (ca. 66 %), davon hauptsächlich aus Liegenschaftskäufen (ca. 60 %). Dies rechtfertigt, wie im Postulat verlangt, diese Gebühren fokussiert zu betrachten.

Der aktuelle Tarif für die Übertragung von Grundeigentum sieht gemäss Artikel 41 Absatz 1a Ziffer 1 der Verordnung mit Gebührentarif zum Schweizerischen Zivilgesetzbuch und zum Schweizerischen Obligationenrecht (Gebührentarif, GS III B/7/1) eine Gebühr von grundsätzlich fünf Promille des Erwerbspreises vor, mindestens aber eine solche von 100 Franken.

Aufgrund des berechneten Nettoertrags wäre höchstens eine Senkung der Grundbuchgebühr von Handänderungen infolge Kaufs um 1,5 Promille von 5 auf 3,5 Promille als ausgegogen bzw. nachhaltig zu bezeichnen (Ertragsausfall von 524'113.50 Fr.).

Schliesslich hat der Kanton in Anbetracht möglicher Schwankungen auf der Einnahmen- oder Ausgabenseite bei der Festsetzung der Gebührenhöhe sowohl kurz- als auch mittel- bis längerfristigen (konjunkturell bedingten) Veränderungen Rechnung zu tragen (BGE 126 I 180 E. 3b/bb). Auf der Einnahmenseite ist aufgrund des erwarteten Rückgangs der baulichen Hochkonjunktur in den nächsten Jahren mit einem deutlichen Minderertrag an Gebühren zu rechnen.

Auf der anderen Seite warten grosse Herausforderungen im Zusammenhang mit der Digitalisierung (geplanter vollelektronischer Geschäftsverkehr). Sie verlangen nach finanziellen Ressourcen für Softwarelösungen (z. B. eGRIS), Planungsgruppen usw. Zudem stehen diverse Pensionierungen an. Diese ziehen zusätzliche Ausbildungskosten für neues Personal nach sich.

Zudem gilt es angesichts der ohnehin schon schlechten Prognosen im Finanz- und Aufgabenplan 2020–2023 mit jährlichen Defiziten zwischen 1,3 und 8,9 Millionen Franken zu beachten, dass sich bei einer starken Reduktion der Gebühren zwangsläufig die Frage der gemäss Kantonsverfassung (Art. 54 KV) geforderten Gegenfinanzierung (Steuererhöhung oder Einsparungen an anderer Stelle) stellen würde.

Die genannte Senkung liesse sich sinnvollerweise mit der Senkung der Gebühren beim Erwerb von Grundeigentum infolge Erbteilung, Vermächtnis und Erbanteilsabtretung (Art. 41 Abs. 1a Ziff. 3 Gebührentarif) sowie bei der Eintragung einer Änderung im Grundeigentum nach ehelichem Güterrecht (Art. 41 Abs. 1a Ziff. 5 Gebührentarif) um 1 Promille von 3 auf 2 Promille, mindestens jedoch 100 Franken, kombinieren. Dies dürfte erwartungsgemäss zu einem jährlichen Ertragsausfall von weiteren 40'000 bis 50'000 Franken führen.

Im Gegenzug ist eine Anpassung der Gebühren für die Umwandlung von Grundpfandrechten (Art. 41 Abs. 1b Ziff. 17 Gebührentarif) von 50 auf 80 Franken sowie die Einschreibung im Gläubigerregister oder den Gläubigerwechsel (Art. 41 Abs. 1b Ziff. 23 Gebührentarif) von 30 auf 50 Franken angemessen. Hier liegt auch der neue Tarif noch immer im unteren preislichen Mittelfeld, würde aber dem Gegenwert besser entsprechen. Der damit verbundene Mehrertrag dürfte sich auf jährlich 6000–8000 Franken belaufen.

Ebenfalls anzupassen ist ein Redaktionsfehler in Artikel 41 Absatz 1a Ziffer 4 Gebührentarif. Der Kostenrahmen für die Eintragung von Grundeigentum im Zusammenhang mit Fusionen beträgt 100–5000 Franken und nicht 100–500 Franken. In der Praxis wird seit jeher der eigentliche und nicht der fehlerhafte Tarif angewendet.

3. Zusammenfassung

Eine Anpassung von Artikel 41 Absatz 1a Ziffer 1 Gebührentarif für die Übertragung von Grundeigentum von aktuell 5 auf neu 3,5 Promille erfüllt das Hauptanliegen des Postulats. Die Gebühr ist kostendeckend, ermöglicht zudem die Bildung von Reserven und führt zu einer nachhaltigen Entlastung von Paaren und jungen Familien beim Erwerb von selbstgenutztem Wohneigentum. Zusätzlich wird eine Reduktion der Gebühren beim Erwerb von Grundeigentum infolge Erbteilung, Vermächtnis, Erbanteilsabtretung (Art. 41 Abs. 1a Ziff. 3 Gebührentarif) sowie bei der Eintragung einer Änderung im Grundeigentum nach ehelichem Güterrecht (Art. 41 Abs. 1a Ziff. 5 Gebührentarif) von 3 auf 2 Promille des Steuerwerts, mindestens jedoch 100 Franken, vorgeschlagen. Im Gegenzug zu den Senkungen drängt sich eine moderate Erhöhung in denjenigen Bereichen auf, in denen die Gebühr zu tief angesetzt ist, namentlich bei der Umwandlung von Grundpfandrechten (Art. 41 Abs. 1b Ziff. 17 Gebührentarif) sowie bei der Einschreibung im Gläubigerregister oder dem Gläubigerwechsel (Art. 41 Abs. 1b Ziff. 23 Gebührentarif).

Eine weitergehende Anpassung wäre weder in sozial-, wirtschafts- noch finanzpolitischer Hinsicht gerechtfertigt.

4. Antrag

Der Regierungsrat beantragt dem Landrat,

- 1. der beiliegenden Verordnungsänderung zuzustimmen und*
- 2. das Postulat als erledigt abzuschreiben.*

Genehmigen Sie, Herr Präsident, sehr geehrte Damen und Herren, den Ausdruck unserer vorzüglichen Hochachtung.

Im Namen des Regierungsrates

*Andrea Bettiga, Landammann
Magnus Oeschger, Ratsschreiber-Stv.*

Beilagen:

- SBE
- Synopse
- Postulat