

Stadtratssitzung vom 22. August 2024

Interpellation I 03/2024

Interpellation betreffend zunehmende Doppelbesteuerung auf Liegenschaften

Marc Fritschi (Parteilos) und Mitunterzeichnende vom 21. März 2024; Beantwortung

Wortlaut der Interpellation

Der Gemeinderat wird gebeten,

1. 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,
 - d) die Summe der amtlichen Werte aller Grundstücke (inkl. Stockwerkeinheiten), die an die Henri Dunantstrasse - als repräsentative Auswahl an Altbauten - angrenzen,
 - e) der Landesindex der Konsumentenpreise sowie die Veränderung der Zahlen gemäss lit. a) bis d), wobei die Werte von 1980 jeweils als 100 Prozent dienen;
2. aufzuzeigen, welche Sonderleistungen der Gemeinde die Liegenschaftseigentümer erhalten, die nicht durch Mehrwertabschöpfungen (BauG Art. 142 ff), Erschliessungsbeiträge (BauG Art. 112 ff. bzw. 110), Gebühren für Wasser und Abwasser (GSchG Art. 25, WVG Art. 12) abgegolten sind;
3. aufzuzeigen, ob er die überproportionale - und ohnehin doppelte - Mehrbelastung des Grundeigentums wenigstens wieder auf das Mass von 1980 reduzieren möchte bzw. wenn nein: warum nicht;
4. aufzuzeigen, weshalb er eine Liegenschaftssteuer auf Grundstücken von Vorsorgeeinrichtungen besser findet als höhere Einkommenssteuererträge auf höhere Renten.

Begründung

Ad 1: Im Postulat P 3/2023 bezüglich «steigende Wohnkosten und Konsumentenpreise, Entlastung auf kommunaler Ebene» habe ich den Gemeinderat im Hinblick auf eine faktenbasierte Debatte um die tabellarische Darstellung von 31 Kennzahlen (Steuern und Gebühren ausgewählter Jahre) gebeten. Der Gemeinderat lehnte dies in seiner Antwort vom 24. Mai 2023 «aus verwaltungsökonomischen Gründen» ab. Der Gemeinderat hat sich auch geweigert, die Zahlen, die ich für die Fragestunde vom 15. Juni 2023 innert zweier Stunden selber aus öffentlichen Quellen zusammentragen konnte, zu bestätigen. Ich wurde belehrt, dass diese Auskünfte nur aufgrund einer Interpellation erteilt würden. Ich verstehe Verwaltungsökonomie zwar anders, aber bitte: Hier ist eine Interpellation.

Ad 2: Die Liegenschaftssteuer stammt aus der fiskalischen «Steinzeit»; anders als Weg- und Brücken- zölle wurde sie nicht verboten. Das kantonale Steuergesetz führt sie noch als «fakultative Gemeinde- steuer» auf, die heute neben Einkommens- und Vermögenssteuern (und Gewinn- und Kapitalsteu- ern), der Mehrwertabschöpfung bei Einzonungen, der Kostenüberwälzung für die Erschliessung, An- schluss-, Grund- und Verbrauchsgebühren für Wasser und Abwasser erhoben werden. Faktisch ist die Liegenschaftssteuer eine Doppelbesteuerung auf einzelnen Vermögenswerten. Der Gemeinderat hat all dies in seiner Antwort auf das Postulat 03/2023 mit keinem Wort bestritten.

Ad 3: Aus den Zahlen zu Frage 1 ergibt sich, dass die Liegenschaftssteuern weit stärker angestiegen sind als die übrigen Steuern. Eine der wenigen Zahlen in der gemeinderätlichen Antwort auf das Pos- tulat P 03/2023 war der Durchschnitt der Liegenschaftssteuer von 447 Franken. Die hohen Wohnkos- ten sind nach wie vor ein Problem für viele Thunerinnen und Thuner, und die Liegenschaftssteuer stellt einen spürbaren Kostenfaktor dar. Statt komplizierten Wohnkostenzuschüssen bietet sich eine Senkung der Liegenschaftssteuer an. Davon werden nicht nur Eigenheimbesitzer entlastet, sondern auch Wohnbaugenossenschaften, Pensionskassen und alle anderen Eigentümer. Da der Gemeinderat eine Steuersenkung im Laufe der Legislatur anstrebt, sollte dabei die Liegenschaftssteuer nicht vergessen werden.

Ad 4: Wenn ich die gemeinderätliche Antwort richtig verstanden habe, werden 37.2 Prozent der Lie- genschaftssteuern von «Nicht-Thuner-Liegenschaftsbesitzenden» bezahlt. Abgesehen davon, dass diese auf ihren Liegenschaften ebenfalls Einkommens- und Vermögenssteuern bezahlen, ist die Dop- pelbesteuerung von «fremden Fötzeln» als Argument für eine Diskriminierung noch beschämender als die Doppelbesteuerung von Thunern.

In der Diskussion des Postulats an der Stadtratssitzung vom 15. Juni 2023 hat die zuständige Gemein- derätin offenbar stolz darauf hingewiesen, dass auch Grundstücke der Pensionskassen der Liegen- schaftssteuer unterliegen. Das entspricht Art. 259 Abs. 3 StG. Allerdings scheint fraglich, ob diese Besteuerung nachhaltig ist, denn die Liegenschaftssteuern reduzieren den Ertrag, der sonst als Ren- ten ausbezahlt würde und somit der Einkommenssteuer unterläge.

Antwort des Gemeinderates

Zu Frage 1: 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 Ein- schluss der von der Energie Thun AG erhobenen Gebühren),**
- c) der Ertrag der Liegenschaftssteuer,**
- d) die Summe der amtlichen Werte aller Grundstücke (inkl. Stockwerkeinheiten), die an die Henri Dunantstrasse - als repräsentative Auswahl an Altbauten - angrenzen,**
- e) der Landesindex der Konsumentenpreise sowie die Veränderung der Zahlen gemäss lit. a) bis d), wobei die Werte von 1980 jeweils als 100 Prozent dienen;**

Die detaillierten Auswertungen zu den gestellten Fragen finden sich in der beiliegenden Tabelle.

Die Frage d (Summe der amtlichen Werte aller Grundstücke, die an die Henri Dunantstrasse angren- zen) unterliegt dem Steuergeheimnis und kann deshalb nicht beantwortet werden.

Zu Frage 2: Aufzuzeigen, welche Sonderleistungen der Gemeinde die Liegenschaftseigentümer erhalten, die nicht durch Mehrwertabschöpfungen (BauG Art. 142 ff), Erschliessungsbeiträge (BauG Art. 112 ff. bzw. 110), Gebühren für Wasser und Abwasser (GSchG Art. 25, WVG Art. 12) abgegolten sind

Die Bereitstellung und die laufende Verbesserung im Bereich von Ruhe und Ordnung, Erschliessung und Infrastruktur sowie Bildungs- und anderen öffentlichen Einrichtungen tragen zur Wertsteigerung der Immobilie bei. Von dieser Wertsteigerung profitieren in erster Linie die Liegenschaftseigentümerge-rinnen und -eigentümer, sofern sie die Liegenschaft selbst bewohnen, oder im Falle einer Vermietung die Bewohnenden. Exemplarisch tragen beispielsweise Dienstleistungen der Polizei direkt zum Schutz von Liegenschaften und zur Sicherheit der Bewohnerinnen und Bewohner bei. Diese und die oben- genannten weiteren Dienstleistungen führen dazu, dass Liegenschaftseigentümerschaften von einer verbesserten Wohn- und Lebensqualität, einem höheren Marktwert ihrer Immobilie sowie einem grösseren Gefühl von Sicherheit profitieren. Erwähnenswert ist in diesem Zusammenhang, dass auch auswärtige Liegenschaftsbesitzende von diesen Dienstleistungen und Mehrwerten profitieren.

Zu Frage 3: Aufzuzeigen, ob er die überproportionale - und ohnehin doppelte - Mehrbelastung des Grundeigentums wenigstens wieder auf das Mass von 1980 reduzieren möchte bzw. wenn nein: warum nicht?

Im Jahr 1980 basierte die Liegenschaftssteuer auf einem Satz von 1,2 Promille des amtlichen Wertes. Dieser Ansatz hat bis heute keine Änderung erfahren. Aus diesem Grund ist der Gemeinderat der Ansicht, dass sich die Ausgangslage für die Liegenschaftseigentümerschaften nicht verändert und entsprechend auch keine prozentuale Mehrbelastung stattgefunden hat. Der im Zeitvergleich nomi- nelle Mehrertrag der Liegenschaftssteuern ist einerseits auf einen Zuwachs von Liegenschaften sowie andererseits auf die Wertsteigerung der Immobilien zurückzuführen. Zusammenfassend lässt sich feststellen, dass durch den gleichbleibenden Steuersatz keine Mehrbelastung stattgefunden hat.

Zu Frage 4: Aufzuzeigen, weshalb er eine Liegenschaftssteuer auf Grundstücken von Vorsorgeein- richtungen besser findet als höhere Einkommenssteuererträge auf höhere Renten.

In der Regel streben Pensionskassen danach, ihre Portfolios breit zu diversifizieren, um das Risiko zu streuen und langfristige Renditen zu maximieren. Immobilien können dabei eine wichtige Rolle als Anlageklasse spielen, da sie stabile Erträge und Inflationsschutz bieten können. Der Anteil von Immo- bilieninvestitionen in einem Pensionskassenportfolio beträgt typischerweise zwischen 5 und 15 Pro- zent. Je nach Pensionskasse teilt sich der Anteil der Kategorie «Immobilien» nochmals auf in einen Anteil direkt gehaltener Immobilien sowie in Immobilienfonds, in welchen auch ein mehr oder weni- ger grosser Anteil an ausländischen Immobilien enthalten sein kann. Aufgrund dieser Ausgangslage lässt sich ableiten, dass der Kostenfaktor «Liegenschaftssteuer» für eine Pensionskasse bezogen auf die Gesamtrendite marginal ist und somit keinen Einfluss auf die Rentenhöhe hat. Höhere Renten sind viel mehr von den Faktoren Anlagestrategie, Anlageergebnisse oder dem Beitragssystem einer Pensionskasse abhängig. Aus Sicht des Gemeinderates führt der Verzicht auf die Erhebung der Lie- genschaftssteuer zu keiner signifikanten Erhöhung der Einkommenssteuern, welche den Ausfall der Liegenschaftssteuer kompensieren würde.



Thun, 19. Juni 2024

Für den Gemeinderat der Stadt Thun

Der Stadtpräsident
Raphael Lanz

Der Stadtschreiber
Bruno Huwyler Müller

Beilagen

1. Auswertungen in tabellarischer Form zu Frage 1
2. Landesindex der Konsumentenpreise