

Stadtratssitzung vom 19. September 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 Brückenzölle wurde sie nicht verboten. Das kantonale Steuergesetz führt sie noch als «fakultative Gemeindesteuer» auf, die heute neben Einkommens- und Vermögenssteuern (und Gewinn- und Kapitalsteuern), der Mehrwertabschöpfung bei Einzonungen, der Kostenüberwälzung für die Erschliessung, Anschluss-, 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 Postulat P 03/2023 war der Durchschnitt der Liegenschaftssteuer von 447 Franken. Die hohen Wohnkosten 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 Liegenschaftssteuern von «Nicht-Thuner-Liegenschaftsbesitzenden» bezahlt. Abgesehen davon, dass diese auf ihren Liegenschaften ebenfalls Einkommens- und Vermögenssteuern bezahlen, ist die Doppelbesteuerung 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 Gemeinderätin offenbar stolz darauf hingewiesen, dass auch Grundstücke der Pensionskassen der Liegenschaftssteuer 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 Rente ausbezahlt würde und somit der Einkommenssteuer unterläge.

## **Antwort des Gemeinderates**

### *Vorbemerkung*

Der Gemeinderat hat diese Interpellation bereits am 19. Juni 2024 beantwortet. Diese Antwort ist für die Stadtratssitzung vom 22. August 2024 traktandiert gewesen. Aufgrund der Abwesenheit des Interpellierenden ist die Behandlung der Interpellation auf die Stadtratssitzung vom 19. September 2024 verschoben worden. Gestützt auf Hinweise des Interpellierenden in der Fragestunde F 15/2024 betreffend Liegenschaftssteuer<sup>1</sup> hat der Gemeinderat die Antwort in der Zwischenzeit überarbeitet. Die Hinweise des Interpellierenden sind richtig. Der Gemeinderat entschuldigt sich für die Fehler. In der nun vorliegenden Antwort werden die Fehler berichtigt.

---

<sup>1</sup> [Fragestunde F 15/2024 betreffend Liegenschaftssteuer](#)

**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 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;

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

**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 Liegenschaftseigentümergehen 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 1,1 Promille des amtlichen Wertes. Im Jahr 1991 wurde dieser auf 1,2 Promille angepasst und hat seither keine Änderung erfahren. Für die Liegenschaftsbesitzenden ergab sich aus Sicht des Gemeinderates somit keine überproportionale oder doppelte Mehrbelastung. Der im Zeitvergleich nominelle Mehrertrag der Liegenschaftssteuern ist einerseits auf einen Zuwachs von Liegenschaften sowie andererseits auf die Wertsteigerung der Immobilien zurückzuführen.

**Zu Frage 4: Aufzuzeigen, weshalb er eine Liegenschaftssteuer auf Grundstücken von Vorsorgeeinrichtungen 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 Immobilieninvestitionen in einem Pensionskassenportfolio beträgt typischerweise zwischen 5 und 15 Prozent. Je nach Pensionskasse teilt sich die Kategorie «Immobilien» nochmals auf in einen Anteil direkt gehaltener Immobilien sowie in Immobilienfonds, in welchen auch ein mehr oder weniger grosser Anteil an ausländischen Immobilien enthalten sein kann. Daraus 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 führte der Verzicht auf die Erhebung der Liegenschaftssteuer zu keiner signifikanten Erhöhung der Einkommenssteuern, welche den Ausfall der Liegenschaftssteuer kompensieren würde.

Thun, 19. Juni 2024 / 28. August 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