



Antwort des Staatsrats auf einen parlamentarischen Vorstoss

Motion 2023-GC-32

Änderung des Gesetzes über die direkten Kantonssteuern - Pflicht zur Bildung einer Rücklage als Zahlungsgarantie für die Grundstückgewinnsteuer

Urheber/in:	Brodard Claude / Beaud Catherine
Anzahl Mitunterzeichner/innen:	34
Einreichung:	10.02.2023
Begründung:	10.02.2023
Überweisung an den Staatsrat:	10.02.2023
Antwort des Staatsrats:	26.06.2023

I. Zusammenfassung der Motion

Mit der am 10. Februar 2023 eingereichten und begründeten Motion verlangen die Motionärin und der Motionär vom Staatsrat die Änderung des DStG dahingehend, dass die jeweilige Urkundsperson verpflichtet wird, bei Grundstückverkäufen eine Rücklage - in Form eines Prozentsatzes des Veräusserungspreises - zu bilden, um die Zahlung der Grundstückgewinnsteuer zu gewährleisten. Der Motionärin und dem Motionär zufolge liesse sich mit einer solchen Verpflichtung für die Erwerberin oder den Erwerber eine Rechtsunsicherheit bei Nichtbezahlung der Steuer durch die Verkäuferin oder den Verkäufer vermeiden, wie sie derzeit mit der Eintragung eines gesetzlichen Grundpfandrechts besteht. Die Urkundsperson könnte jedoch auf diese Hinterlegung verzichten, wenn die kantonale Steuerbehörde bestätigt, dass die Verkäuferin oder der Verkäufer die vollständige Ersatzbeschaffung geltend gemacht hat und diese von der Steuerbehörde zugelassen wurde. Die Motionärin und der Motionär schlagen vor, sich an den einschlägigen gesetzlichen Bestimmungen und der Praxis des Kantons Waadt zu orientieren. Der Kanton Waadt sieht die Hinterlegung eines Prozentsatzes des Verkaufspreises als Zahlungsgarantie vor.

II. Antwort des Staatsrats

Einleitend weist der Staatsrat darauf hin, dass der Grundstückgewinnsteuer Gewinne unterliegen, die sich bei Veräusserung von Grundstücken oder Anteilen daran in den in Artikel 41 DStG genannten Fällen ergeben. Der Steuersatz liegt zwischen 10 % und 22 %, je nach Eigentumsdauer. Dazu kommen noch 60 % Gemeindesteuer gemäss Artikel 18 des Gesetzes über die Gemeindesteuern (GStG).

Die Besteuerung kann jedoch aufgeschoben werden bei Veräusserung einer dauernd und ausschliesslich selbstgenutzten Wohnliegenschaft (Einfamilienhaus oder Eigentumswohnung), soweit der dabei erzielte Erlös innert zwei Jahren vor oder nach der Veräusserung zum Erwerb oder zum Bau einer gleich genutzten Ersatzliegenschaft in der Schweiz verwendet wird (Ersatzbeschaffung).

Ausserdem besteht auf den der Steuer unterliegenden Grundstücken ein gesetzliches Grundpfandrecht für die Steuer auf den Grundstücksgewinnen, die innert 3 Jahren seit dem Tag erzielt wurden, an dem die Veräusserung rechtswirksam geworden ist. Daher trägt die Erwerberin oder der Erwerber ebenfalls die Risiken hinsichtlich des Steuerbezugs bei der veräussernden Person.

Was das Verfahren betrifft, so reicht die steuerpflichtige Person derzeit eine kantonale Grundstückgewinnsteuererklärung ein, in der sie insbesondere den Verkaufspreis, den Kaufpreis sowie die Aufwendungen (Ausgaben für Verbesserungen, Grundbuch- und Notariatskosten, Verkaufskosten, Provision usw.) angibt. Die kantonale Steuerverwaltung eröffnet dann eine Veranlagungsverfügung für die kantonalen und kommunalen Steuern auf dem Grundstücksgewinn - dieser wird auf Bundesebene nicht besteuert -, wobei die betreffende Gemeinde die ihr zustehende Steuer in Rechnung stellt. Die Urkundsperson, die den Vertrag beurkundet, macht die Parteien auf die mit dem Geschäft verbundenen Risiken aufmerksam, so auch auf die geschuldete Steuer. Es ist auch festzustellen, dass die überwiegende Mehrheit der Notarinnen und Notare bereits einen Betrag hinterlegt, um die Zahlung der Grundstückgewinnsteuer zu gewährleisten. In vielen Fällen bitten übrigens die Notarinnen und Notare die KSTV um Angabe des zu hinterlegenden Betrags. In diesen Fällen erstellt die KSTV nach eigenem Ermessen einen Veranlagungsentwurf mit den verfügbaren Informationen. Es sei noch erwähnt, dass zwischen dem Zeitpunkt, an dem der Vertrag von der Notarin oder vom Notar beurkundet wird, und dem Zeitpunkt der Veranlagung durch die KSTV 3 bis 12 Monate vergehen können.

Die Umsetzung dieser Motion würde die Arbeit der kantonalen Steuerverwaltung daher erheblich erschweren, ohne jedoch die Risiken für die Beteiligten, insbesondere für die Käuferin oder den Käufer, zu verringern. Die Veranlagungsarbeiten müssten nämlich auf der Grundlage von Vermutungen (Verkaufspreis, Aufwendungen) durchgeführt werden, da die Grundstückstransaktion zum Zeitpunkt der Veranlagungsverfügung noch gar nicht stattgefunden hat. Ausserdem kommt zwar die vorgesehene Rücklage fast einer Besteuerung an der Quelle gleich, unterscheidet sich davon jedoch insofern, als bei der Quellensteuer die Schuldnerin oder der Schuldner die Höhe der Steuerlast selber berechnet. Auch würde die Steuer erst bei der Deklaration der Grundstückgewinnsteuer fakturiert, und nicht zum Zeitpunkt der Transaktion.

Die Festlegung von einem oder zwei Prozent des Verkaufspreises im DStG zur Berechnung des zu hinterlegenden Betrags, wie von den Motionären vorgeschlagen, wird die Risiken für die Käuferin oder den Käufer ebenfalls nicht beseitigen, insbesondere da sich der tatsächlich hinterlegte Betrag als unzureichend erweisen könnte, um die gesamte geschuldete Steuer zu decken. Demzufolge muss die Urkundsperson die Parteien weiter auf das Risiko in Zusammenhang mit der geschuldeten Steuer aufmerksam machen und wohl auch weiterhin den Steuerbetrag schätzen und bei der KSTV nachfragen.

Für die Übertragung von Aktien oder Anteilen an Immobiliengesellschaften, die ebenfalls der Grundstückgewinnsteuer unterliegt, müsste kein Betrag hinterlegt werden, da eine solche Transaktion nicht notwendigerweise notariell beurkundet wird.

Was die von der Motionärin und vom Motionär gewünschte Ausnahme von der Bildung einer Rücklage im Falle einer Ersatzbeschaffung betrifft, so könnte die Steuerbehörde zwar bestätigen, dass die Verkäuferin oder der Verkäufer einen Aufschub der Besteuerung verlangt hat, aber nicht bestätigen, dass die Bedingungen für eine Ersatzbeschaffung erfüllt sind, insbesondere was die Reinvestition des Verkaufserlöses innerhalb von zwei Jahren betrifft. Konkret bedeutet dies, dass

die KSTV der Verkäuferin oder dem Verkäufer die Grundstückgewinnsteuer etwa zwei Jahre nach der notariellen Beurkundung des Vertrags in Rechnung stellen wird, wenn die Verkäuferin oder der Verkäufer innerhalb der vorgeschriebenen Frist nicht reinvestiert. Beahlt die Verkäuferin oder der Verkäufer die Steuer nicht, so kann der Käuferin oder der Käufer ein gesetzliches Grundpfandrecht entgegengehalten werden.

Schliesslich würde trotz einer Rücklage die Möglichkeit der Eintragung eines gesetzlichen Grundpfandrechts bestehen bleiben, da die Hinterlegung eines prozentualen Betrags des Verkaufspreises nicht die gesamte Grundstückgewinnsteuer abdeckt, wenn man bedenkt, dass die geltenden Steuersätze höher sind.

Der Staatsrat stellt demnach fest, dass die Motion das Ziel der Gewährleistung von Rechtssicherheit für die Käuferin oder den Käufer verfehlt.

Der Staatsrat ist zudem der Auffassung, dass das Grundstückgewinnsterverfahren mit den in dieser Motion gemachten Vorschlägen erschwert wird. Demzufolge lädt der Staatsrat den Grossen Rat ein, die Motion zur Änderung von Artikel 217 DStG abzulehnen.