



## Schneuwly Achim, de Weck Antoinette

Gesetzesanpassung Art. 47 Abs.1 und Art. 48 Abs.1: Erhebung der Grundstückgewinn- und der Handänderungssteuer

Mitunterzeichner : 0

Eingang SGR : 05.06.24

Weitergeleitet SR : \*06.06.24

### Begehren und Begründung

Mit der Motion beantragen die Motionäre Antoinette de Weck und Achim Schneuwly die Anpassung der Artikel 47 Abs. 1 und 48 Abs. 1 des Gesetzes über die direkten Kantonssteuern an das Bundesrecht (DStG), die neu wie folgt lauten sollen:

Art. 47<sup>1</sup> Als Veräusserungserlös gelten alle Leistungen des Erwerbers **abzüglich der nichtliegenschaftlichen Werte.**

Art. 48<sup>1</sup> Als Erwerbspreis gilt der Kaufpreis mit Einschluss aller weiteren Leistungen des Erwerbers **abzüglich der nichtliegenschaftlichen Werte.**

### Ausgangslage

Im Zusammenhang mit der Erhebung der Grundstückgewinnsteuer gilt von jeher, dass diese ausschliesslich auf dem durch das Grundstück erzielten Gewinn erhoben werden darf. Sind jedoch bestimmte Leistungen wie beispielsweise Mobiliar im Kaufpreis eingeschlossen, dann unterliegen diese gemäss dem heutigen Steuergesetz des Kantons ebenfalls der Grundstückgewinnsteuer, da gemäss den erwähnten Artikeln alle mit Verkauf und Erwerb verbundenen Leistungen besteuert werden.

Es kann jedoch davon ausgegangen werden, dass diese nicht mit der Liegenschaft verbundenen Leistungen in der Vergangenheit in den weitaus meisten Fällen getrennt vom Liegenschaftsverkauf und mit einem normalen Kaufvertrag verkauft wurden, da dieses Vorgehen zusätzliche Vorteile bietet. So werden Notariatsgebühren gespart und für diese Leistungen können ein überhöhter Verkaufspreis und eine Reduktion des Kaufpreises für das Grundstück vereinbart und so Steuern gespart werden. Zudem kann auch die Käuferschaft in ihrer Steuererklärung einen tieferen Wert deklarieren, ohne dass dies offensichtlich wäre und so wiederum Steuern sparen.

Die zitierten Artikel im Steuergesetz dürften demnach für solche Grundstücksgeschäfte kaum eine Bedeutung gehabt haben.

### Liegenschaften mit einem Erneuerungsfonds

Anders verhält es sich beim Verkauf einer Liegenschaft mit mehreren Eigentümerinnen und Eigentümern, bei der ein sogenannter Erneuerungsfonds besteht. Vor allem bei Gemeinschaften mit Stockwerkeigentum ist es üblich, einen Erneuerungsfonds einzurichten. Damit soll u. a. vermieden werden, dass im Falle eines grösseren Finanzbedarfs für Unterhalts- und Erneuerungsarbeiten einzelne Eigentümerinnen und Eigentümer nicht in der Lage wären, ihren Anteil an diese Arbeiten zu bezahlen. Gemäss der geltenden Rechtsordnung dient jedoch der Erneuerungsfonds ausschliesslich dazu, werterhaltende Massnahmen zu finanzieren, nicht jedoch solche, welche den Wert der Liegenschaft erhöhen. Die Eigentümergemeinschaft kann zudem diesen Fonds jederzeit durch Beschluss mit qualifiziertem Mehr aufheben.

\*Beginn der Frist für die Antwort des Staatsrats (5 Monate).

Beim Verkauf eines entsprechenden Stockwerkeigentums ist deshalb der jeweilige Anteil zwingend im Verkaufspreis eingeschlossen, d. h. die Auszahlung ihres oder seines Anteils am Erneuerungsfonds kann von der Verkäuferin oder dem Verkäufer nicht eingefordert werden.

Gemäss den Artikeln 47 und 48 des kantonalen Steuergesetzes unterliegt sie oder er damit sowohl der Grundstückgewinn- als auch der Handänderungssteuer.

Diese Ansicht wurde von mehreren Notarinnen und Notaren, einem Grundbuchamt, einer Auskunftsstelle der kantonalen Steuerverwaltung und einem Freiburger Anwalt bestätigt.

Es ist somit davon auszugehen, dass diese Besteuerung noch heute der Steuerpraxis des Kantons entspricht.

### **Massgebendes Bundesgerichtsurteil**

Im Jahr 2000 legte das Bundesgericht fest, dass der Erneuerungsfonds als **nichtliegenschaftlicher Wert** zu betrachten sei und deshalb Anteile davon nicht der Grundstückgewinn- bzw. der Handänderungssteuer unterliegen (Urteil 2P.126/1998/sch vom 27.01.2000).

Inzwischen haben deshalb die anderen Kantone unter Beachtung dieses Urteils ihre Dokumente (Gesetze, Merkblätter, Steuererklärungen für die Erhebung der Grundstückgewinnsteuer) angepasst.

Es ist somit offensichtlich, dass der Kanton Freiburg seit diesem Urteil gegen Bundesrecht verstossen hat.

Der Kanton hat das erwähnte Bundesgerichtsurteil ignoriert. Bis Ende 2022 lag kein Dokument vor, in welchem diese Abzugsmöglichkeit erwähnt worden ist. Zudem bestehen keinerlei Ausführungsbestimmungen (z.B. in Form einer Verordnung).

### **Praxisbeispiel**

Im November 2022 erhob deshalb der Käufer einer Eigentumswohnung im Sensebezirk Einsprache gegen eine Rechnung des Grundbuchamtes wegen der Höhe der Handänderungssteuer und forderte einen Abzug in der Höhe des der Wohnung zugehörigen Anteils am Erneuerungsfonds, nachdem er bereits bei der Verurkundung auf den erwähnten Entscheid des Bundesgerichts hingewiesen hatte. Sowohl das Notariat als auch die zuständige Auskunftstelle bei der kantonalen Steuerverwaltung erklärten zu diesem Zeitpunkt jedoch – mit Bezug auf die erwähnten Artikel –, dass gemäss dem Gesetz über die direkten Kantonssteuern ein solcher Abzug nicht zulässig sei (s. oben).

Drei Monate nach Einreichung der Einsprache wurde diese jedoch von der Finanzdirektion vollumfänglich gutgeheissen. Gleichzeitig wurden die Grundbuchämter und die betroffenen Stellen in der Steuerverwaltung über diesen Entscheid informiert und das für den betreffenden Kaufvertrag zuständige Notariat beauftragt, Massnahmen zur Information der Notarinnen und Notare des Kantons zu treffen.

### **Information von Betroffenen**

Zu diesem Zeitpunkt gab es wie erwähnt auf der Internetseite der Steuerverwaltung kein einziges Dokument, welches auf die betroffene Abzugsmöglichkeit hinwies. Aus diesem Grund verlangte der Einsprecher zuerst mit Schreiben an die Steuerverwaltung und danach an den Vorsteher der Finanzdirektion eine Anpassung gewisser Dokumente und Massnahmen zur Anpassung des Steuergesetzes. Während das Merkblatt „Grundstückgewinnsteuer - Elemente des Grundstückgewinns und Berechnung der Steuer“ umgehend und rückwirkend auf den 1. Januar 2023 angepasst wurde, sah man es nicht als erforderlich an, beim Parlament eine Anpassung des Steuergesetzes zu beantragen, obschon offensichtlich war, dass dieses wie erwähnt im Widerspruch zu einem Bundesgerichtsurteil stand.

Diese Weigerung wurde insbesondere damit begründet, dass durch die Bekanntgabe des Entscheids der Finanzdirektion und der damit verbundenen Information der für Liegenschaftskäufe und -

verkäufe zuständigen Stellen sowie der Anpassungen des erwähnten Merkblattes ausreichend dafür gesorgt worden sei, dass in Zukunft im Sinne des Bundesgerichtsurteils keine ungerechtfertigten Besteuerungen des Anteils am Erneuerungsfonds mehr erfolgen sollten.

### **Die Frage der Gewaltentrennung**

In diesem Zusammenhang stellt sich jedoch eine sehr bedeutsame Frage zur Gewaltentrennung. Das vom Gesetzgeber verabschiedete Gesetz ist in seiner Aussage klar und unmissverständlich. Wenn nun eine Behörde Vorschriften und Erklärungen zu diesem Gesetz erlässt, die nicht mit diesem übereinstimmen, dann übernimmt sie quasi die Funktion der Legislative, denn es ist nicht sichergestellt, dass die entsprechende „Interpretation“ dem Willen des Gesetzgebers entspricht. Dieser könnte im Prinzip andere Lösungen oder Ergänzungen als zweckmässiger betrachten. Somit würde durch ein solches Vorgehen die Gewaltentrennung missachtet.

Konsequenterweise verlangen die Motionäre die Anpassung der Artikel 47 Abs 1 und 48 Abs 1 mit dem Zusatz ... **abzüglich der nichtliegenschaftlichen Werte.**

### **Rückforderung von zu viel bezahlten Steuern**

Gemäss Art. 213 des Steuergesetzes können zu viel bezahlte Steuern zurückgefordert werden, wenn dies auf einen Irrtum zurückzuführen ist:

#### **Art. 213** Rückforderung bezahlter Steuern

<sup>1</sup> Die steuerpflichtige Person kann einen von ihr bezahlten Steuerbetrag zurückfordern, wenn sie irrtümlicherweise eine ganz oder teilweise nicht geschuldete Steuer bezahlt hat.

<sup>2</sup> Zuviel bezahlte Steuerbeträge werden, wenn seit der Zahlung mehr als 30 Tage verflossen sind, zu den von der Direktion festgelegten Bedingungen mit einem Vergütungszins zurückerstattet.

<sup>3</sup> Der Rückerstattungsanspruch muss innert 5 Jahren nach Ablauf des Kalenderjahres, in dem die Zahlung geleistet worden ist, bei der Kantonalen Steuerverwaltung geltend gemacht werden. Weist diese den Antrag ab, so stehen dem Betroffenen die gleichen Rechtsmittel zu wie gegen eine Veranlagungsverfügung. Der Anspruch erlischt 10 Jahre nach Ablauf des Zahlungsjahres.

Demnach könnten Verkäuferinnen und Verkäufer sowie Käuferinnen und Käufer, welche ihre Eigentumswohnung in den letzten fünf Jahren verkauft bzw. gekauft haben, zu viel bezahlte Grundstückgewinn- bzw. Handänderungssteuern zurückfordern.

### **Umsetzung**

Bezüglich der Umsetzung lässt, solange das Gesetz nicht angepasst ist, das Steueramt den Notarinnen und Notaren eine Weisung zukommen (Rundschreiben), dass man Käuferinnen und Käufer und Verkäuferinnen und Verkäufer informieren muss:

**Übernimmt die Käuferin oder der Käufer mit dem Kauf einen Anteil an einem Erneuerungsfonds, so kann der entsprechende Betrag zum Zeitpunkt des Übergangs (Verkaufes) in der kantonalen Steuererklärung über die Grundstückgewinne in Abzug gebracht werden.**

—