



## Schneuwly Achim, de Weck Antoinette

Anpassung des Gesetzes über die direkten Kantonssteuern an das Bundesrecht (DStG):  
Gesetzesanpassung Artikel 47 Abs. 1 und 48 Abs. 1

Mitunterzeichner : 35

Eingang SGR : 20.12.24

Weitergeleitet SR : \*20.12.24

### Begehren und Begründung

Mit der Motion beantragen die Motionäre die Anpassung der Artikel 47 Abs. 1 und 48 Abs. 1 des Gesetzes über die direkten Kantonssteuern (DStG) an das Bundesrecht; sie sollen neu wie folgt lauten:

Art. 47 Abs. 1 Als Veräusserungserlös gelten alle Leistungen des Erwerbers **abzüglich der nichtliegenschaftlichen Werte**.

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

Wer beim Verkauf einer Liegenschaft einen Gewinn erzielt, schuldet eine Grundstückgewinnsteuer. Beim Kauf eines Grundstücks wird eine Handänderungssteuer erhoben.

#### Liegenschaften mit einem Erneuerungsfonds

Bei einem Stockwerkeigentum ist es üblich, einen Erneuerungsfonds einzurichten. Dieser Fonds ist eine Vorsorgemassnahme für die Stockwerkeigentümer, um grössere Renovationen vorzunehmen.

Beim Verkauf eines entsprechenden Stockwerkeigentums ist der jeweilige Anteil zwingend im Verkaufspreis eingeschlossen, d. h. die Auszahlung seines Anteils am Erneuerungsfonds kann vom Verkäufer nicht gefordert werden. Gemäss den Artikeln 47 und 48 des kantonalen Steuergesetzes unterliegt der Erneuerungsfonds damit sowohl der Grundstückgewinn- als auch der Handänderungssteuer.

Diese Ansicht wurde von mehreren 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 nicht der Grundstückgewinn- bzw. der Handänderungssteuer unterliegt (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.

Der Kanton Freiburg 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).

---

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

Die Steuerverwaltung hat gegen das Bundesgerichtsurteil aus dem Jahre 2000 verstossen und sich über 20 Jahre lang ungerechtfertigt bereichert.

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

### **Die Frage der Gewaltentrennung**

Mit dieser Gesetzesanpassung wollen die Motionäre erreichen, dass auch der Kanton Freiburg die vom Bundesgericht geforderte Praxis im Gesetz verankert. So verhindert das Parlament, dass die Behörde unter Missachtung der Gewaltentrennung Bestimmungen erlässt, welche nicht einer gesetzlichen Grundlage entsprechen.

---