

## **Motion SVP / FDP zum Teilweisen Ausgleich der kalten Progression durch die Erhöhung der amtlichen Werte**

### **1                   AUSGANGSLAGE:**

Mit der allgemeinen Neubewertung 2020 der Liegenschaften wurden die amtlichen Werte der Liegenschaften im ganzen Kanton Bern massiv erhöht. Dem Zweitunterzeichnenden ist ein Beispiel bekannt, wo die amtlichen Werte von zwei Neubauten aus dem Jahr 2010 um über 36% erhöht wurden - die amtlichen Werte liegen nun knapp 10% über dem damaligen Kaufpreis.

Für alle Liegenschaftseigentümer bedeutet dies eine verdeckte Steuererhöhung: Nicht nur wird das Vermögen aufgebläht, es wird auch die Liegenschaftssteuer der Gemeinde erhöht. Dies unbesehen der Tatsache, dass die Mieterträge aus Liegenschaften zufolge des immer noch tiefen Referenz-Zinssatzes und des grossen Angebots stagnieren oder tendenziell sogar sinken.

Liegenschaftseigentümer werden somit dreifach mehr belastet:

1. Ihr Vermögen wird erhöht, die Vermögenssteuer steigt
2. ihre Liegenschaftssteuer steigt
3. ihre Erträge bleiben gleich oder sinken

Zudem sollte in Photovoltaik investiert werden.

Das Bild in der Gemeinde-Rechnung bestätigt die kalte Steuererhöhung: Vor der Neubewertung wies die Rechnung 2019 (Seite 11) einen Liegenschaftssteuer-Ertrag von CHF 2.64 Mio. aus. Nach der Neubewertung wies die Rechnung 2021 (Seite 11) einen Liegenschaftssteuer-Ertrag von CHF 3.52 Mio. aus. Dies entspricht einer Steigerung um CHF 880'000 oder rund 33%.

Etwas stärker verdeckt ist die kalte Steuer-Erhöhung durch die Aufblähung der Vermögenswerte. Dem Steuerrechner des Kantons Bern kann folgendes entnommen werden:

Ein Ehepaar, gemischt reformiert und römisch-katholisch, welches eine Liegenschaft im amtlichen Wert von CHF 650'000.- besitzt, bezahlt 2023 CHF 2'208.40 an Vermögenssteuern für diese Liegenschaft, davon fallen CHF 578.55 an die Gemeinde Muri.

Wird dieser amtliche Wert nun aufgebläht auf CHF 900'000.-, dann bezahlt dasselbe Ehepaar für dieselbe Liegenschaft CHF 3'396.30 an Vermögenssteuern, davon fallen CHF 889.75 an die Gemeinde Muri - somit für Muri allein eine Steuererhöhung um CHF 311.20 oder eine Veranderthalbfachung. Die Erhöhung der Vermögenssteuer-Belastung dieses Ehepaars auf der Liegenschaft allein entspricht einer Erhöhung der Liegenschaftssteuer

um rund 0.35‰. Zu Werten vor Erhöhung beträgt der Liegenschaftssteuer-satz in Muri damit heute nicht mehr die beabsichtigten 0.7‰, sondern 1.05‰.

Um diese verdeckte Gemeindesteuer-Erhöpfung auszugleichen, muss die Liegenschaftssteuer stärker gesenkt werden, als es der blossen Steigerung der amtlichen Werte und der Liegenschaftssteuer-Erträge entspricht, damit wenigstens ein Teil der Erhöhung des Gemeinde-Anteils der Vermögenssteuer ausgeglichen wird.

Gemäss Rechnung 2021 hat die Gemeinde Muri beim gültigen Liegenschaftssteuer-Satz von 0.7 ‰ Liegenschaftssteuern von CHF 3.52 Mio. erhoben. Dies entspricht einem amtlichen Wert des Liegenschaftsbestandes in der Gemeinde von CHF 5'029 Mio.

2019, vor der Erhöhung der amtlichen Werte, betrug die Zahl für den amtlichen Wert des Liegenschaftsbestandes CHF 3'771 Mio.

Allein durch die amtliche Neu-Bewertung wird in Muri somit CHF 1'258 Mio. (also rund eineinviertel Milliarde!) mehr Vermögen versteuert. Auch dies wird zusätzliche Gemeinde-Steuern generieren: Rechnen wir die Zunahme der Belastung des Muster-Ehepaars von 0.35‰ hoch auf die Zunahme des amtlichen Wertes des Liegenschaftsbestandes der Gemeinde von 1'258 Mio., so ergibt sich eine Zunahme der Vermögenssteuern um CHF 440'000.-. Diese Zahl ist wahrscheinlich wesentlich zu tief, da das Muster-Ehepaar in einer relativ tiefen Vermögenssteuer-Progression steht.

#### Fazit:

Die versteckte Gemeinde-Steuererhöhung über die Liegenschaftsteuer allein beträgt CHF 880'000.- pro Jahr. Die versteckte Steuererhöhung über die Vermögenssteuer ist der Rechnung nicht zu entnehmen, dürfte sich aber in einer ähnlichen Grössenordnung bewegen. Eine Senkung der Gemeinde-Liegenschaftssteuer von 0.7‰ um 0.3 ‰ auf neu 0.4‰ gleicht die verdeckte Steuererhöhung teilweise aus.

#### Antrag /Motion :

Für das Budget 2024 ist der Liegenschaftssteuer-Satz auf neu 0.4 ‰ zu senken zwecks teilweisen Ausgleiches der kalten Progression durch die Erhöhung der amtlichen Werte.

25. April 2023

M. Gubler, FDP

U. Grütter, SVP

M. Koelbing, R. Weibel, A. Scherrer, Ch. Siebenrock, Chr. Spycher, A. von Gunten, B. Schmitter, L. Held, J. Schenk, D. Bärtschi, S. Eugster, B. Legler, E. Zloczover, D. Arn, W. Thut, L. Bircher, R. Mäder (19)

## STELLUNGNAHME DES GEMEINDERATS

Gemäss Artikel 23 der Gemeindeordnung liegt die Kompetenz für die Veränderung der ordentlichen Gemeindesteuern und somit auch der Liegenschaftssteuer beim Volk.

### ZIELE DER DAMALIGEN AMTLICHEN NEUBEWERTUNG 2020 (AN2020)

Mit der allgemeinen Neubewertung 2020 soll die steuerliche Gleichbehandlung gemäss den gesetzlichen Vorgaben wiederhergestellt werden. So sollen alle Liegenschaften steuerlich korrekt bewertet werden, egal in welcher Region (Stadt Bern, Saanen oder Courtelary) sich die Liegenschaft befindet, oder um welche Gebäudeart (bspw. Ein-, Zwei- oder Mehrfamilienhaus) es sich handelt. Ebenso sollen Personen mit Grundeigentum und solche mit beweglichem Vermögen (bspw. Bankkonti) steuerlich wieder vergleichbar belastet werden.

Mit der allgemeinen Neubewertung soll erreicht werden, dass sich alle amtlichen Werte in derselben Bandbreite befinden. So wären etwa Werte über 100 Prozent des Verkehrswertes unzulässig, ebenso Werte deutlich unter dem Verkehrswert. Der Grosse Rat hat in der Frühlingssession 2020 bestimmt, dass für die Festsetzung der amtlichen Werte ein Ziel-Medianwert von 70 Prozent der Verkehrswerte anzustreben ist. Die letzte allgemeine Neubewertung vor der AN2020 wurde per 1. Januar 1999 umgesetzt.

### ENTSCHEID DES BUNDESGERICHTS

Zitat aus dem Urteil: Das Bundesgericht hat es in der Vergangenheit als bundesrechtswidrig erachtet, wenn der Steuerwert auf 70 Prozent des Verkehrswerts festgelegt wird. Selbst unter Berücksichtigung des den Kantonen zustehenden Spielraums garantiert auch ein Medianwert von 70 Prozent der Verkehrswerte keine bundesrechtskonforme Bewertung. Daran ändert der Umstand nichts, dass nach dem Willen des bernischen Gesetzgebers bei der Festsetzung des amtlichen Werts die Liegenschaftssteuer einbezogen werden soll. Sodann stellt die Mitberücksichtigung der Liegenschaftssteuer beim amtlichen Wert mit Blick auf das Steuerharmonisierungsgesetz ein sachfremdes Kriterium dar. Die Kantone sind nicht frei, diesbezüglich zusätzliche Vorgaben zu machen. **Die Liegenschaftssteuer kann im Kanton Bern im Übrigen steuerlich bereits bei den Unterhaltskosten abgezogen werden, wodurch sich die Einkommenssteuer reduziert.**

### AMTLICHE NEUBEWERTUNG 2020 (AN2020) IN MURI UND UMGEBUNG

In der Gemeinde Muri lag die durchschnittliche Erhöhung der amtlichen Werte im Rahmen der AN2020 bei 37 %. Zum Vergleich: in der Gemeinde Saanen lag die durchschnittliche Erhöhung bei 156 %, in der Stadt Bern bei 41%.

Der Ansatz der Liegenschaftssteuer (Stand 2023) in den nachfolgenden Gemeinden sieht wie folgt aus:

Gemeinde	Ansatz
Belp	1,0
Bern	1,5
Biel	1,5
Ittigen	1,1
Köniz	1,2
Münchenbuchsee	1,2
Münsingen	1,0
<b>Muri bei Bern</b>	<b>0,7</b>
Ostermundigen	1,5
Saanen	0,75
Thun	1,2
Worb	1,3
Zollikofen	1.0

Lediglich kleine Gemeinden wie Lauenen, Merzligen und Walperswil haben mit 0,6‰ einen tieferen Ansatz der Liegenschaftssteuer als Muri.

Per Mai 2023 sind in der Gemeinde Muri amtliche Werte von CHF 5,1 Mia. Liegenschaft steuerpflichtig:

Satz	Bemerkung	Liegenschaftssteuer in MCHF
0,7 ‰	Aktuelle Liegenschaftssteuer	3,6
0,4 ‰	Reduktion gemäss den Motionären	2,1
0,7 ‰	Liegenschaftssteuer vor der AN 2020	2,6

#### **AUSGLEICH DER KALTEN PROGRESSION BEI DEN BERNISCHEN KANTONS- UND GEMEINDESTEUERN**

Der Regierungsrat bereitet die notwendigen Erlasse vor, um aufgrund der Teuerung der letzten Jahre die kalte Progression auszugleichen. Nach den Bestimmungen des Steuergesetzes ist per 1. Januar 2024 eine umfassende Anpassung der Tarife, Abzüge und Steuerfreibeträge vorzusehen. Somit wird ein Ausgleich der kalten Progression vorgenommen.

#### **VERSCHULDUNG DER GEMEINDE**

Der aktuelle Finanzplan 2022-2027 sieht vor, dass die Verschuldung der Gemeinde bis ins Jahr 2027 von CHF 39 Mio. auf rund CHF 66 Mio. ansteigen wird. Für die Gross-Sanierungen der Schulhäuser Melchenbühl und Horbern sowie des Gemeindehauses stehen bedeutende Investitionen an. Insgesamt werden in den Jahren 2022 bis 2027 Investitionen von CHF 67,6 Mio. anfallen (Investitionsplan 2022-2027). Die Investitions- und Finanzplanung 2023-2028 werden derzeit erarbeitet. Allfällige Beiträge an den Ausbau des Fernwärmenetzes und der Werke (Tiefengrundwasser und Holz-schnitzel) der Gemeindebetriebe Muri (GBM) sind noch nicht enthalten.

Mit der Senkung der Liegenschaftssteuer würde sich die Verschuldungssituation weiter akzentuieren.

3

**ANTRAG**

Gestützt auf die vorstehenden Ausführungen beantragen wir dem Grossen Gemeinderat, folgenden

**Beschluss**

zu fassen:

Nichtüberweisung der Motion

Muri bei Bern, 26. Juni 2023

GEMEINDERAT MURI BEI BERN  
Der Präsident      Die Sekretärin

Stephan Lack      Corina Bühler