

## **Beschluss des Grossen Gemeinderates**

### **betreffend**

### **Initiative Senkung der Liegenschaftssteuer / Verabschiedung zu Handen Volksabstimmung**

Der Grosse Gemeinderat von Spiez

- auf Antrag des Gemeinderates
- gestützt auf Art. 29 ff der Gemeindeordnung

beschliesst:

1. Den Stimmberechtigten wird die Ablehnung der Gemeindeinitiative Senkung der Liegenschaftssteuer empfohlen.
2. Der Urnenbotschaft wird zu Handen der Volksabstimmung vom 12. März 2023 zugestimmt.
3. Der Gemeinderat wird mit dem Vollzug beauftragt.

## 1. Ausgangslage

Das Initiativkomitee des bürgerlichen Forums Spiez bestehend aus SVP, EDU und FDP hat am 25. April 2022 die Initiative zur Senkung der Liegenschaftssteuer von 1.1 auf 0.9‰ eingereicht. Dadurch soll der Anstieg durch die Neubewertung der Liegenschaften durch den Kanton Bern teilweise kompensiert werden. Die Initiative ist mit 916 gültigen Unterschriften zustande gekommen.

Die Initiative ist gemäss Art. 30 der Gemeindeordnung innert 6 Monaten seit der Einreichung dem GGR und 12 Monate seit der Einreichung dem Volk zu unterbreiten.

Wird die Initiative vom Grossen Gemeinderat abgelehnt, ist sie den Stimmberechtigten am 12. März 2023 vorzulegen. Da die Festsetzung der Liegenschaftssteuer in der endgültigen Kompetenz des Grossen Gemeinderates liegt, wird bei einer Annahme der Initiative an der Sitzung des Grossen Gemeinderates vom 5. September 2022, keine Volksabstimmung stattfinden. Bei einer Annahme im Grossen Gemeinderat wird die Senkung der Liegenschaftssteuer für das Budget 2023 umgesetzt.

## 2. Initiativbegehren

Motivation: Im Jahr 2020 wurden im Kanton Bern 635'000 Liegenschaften neu bewertet. Damit stieg der amtliche Wert von Eigentumswohnungen und Häusern in der Gemeinde Spiez um durchschnittlich 28%! Dies entspricht einer zusätzlichen Steuerbelastung der Spiezer Mietenden und Liegenschaftsbesitzenden von ca. 730'000 CHF, welche direkt in die Spiezer Gemeindekasse fliessen. Die Höhe der Liegenschaftssteuer kann die Gemeinde Spiez selbständig festlegen, sie ist aktuell bei 1.1‰. Die SVP Spiez engagiert sich gegen jegliche unnötigen Steuererhöhungen, deshalb hat der SVP-Parlamentarier Andreas Grünig eine Motion zur Senkung der Liegenschaftssteuer auf 0.9‰ eingereicht, welche vom links-grün dominierten Parlament mit 18 zu 14 Stimmen abgelehnt wurde. Das Initiativkomitee bestehend aus SVP, EDU und FDP ist überzeugt, dass dies nicht dem Willen der Spiezer Bevölkerung entspricht und lanciert deshalb diese Volksinitiative.

## 3. Beurteilung der Initiative aus Sicht des Gemeinderates

### Amtliche Neubewertung 2020 im Kanton Bern

Die Liegenschaften wurden im Gegensatz zu anderen Vermögenswerten (beispielsweise Wertschriften) im Verhältnis zum tatsächlichen Marktwert insgesamt steuerlich zu tief bewertet. Dies bewirkt eine zu tiefe Vermögenssteuer. Der Preisanstieg der Immobilien auf dem Markt hat diese Entwicklung verstärkt. Durch die Neubewertung 2020 wurden im Kanton Bern die amtlichen Werte der nichtlandwirtschaftlichen Liegenschaften systematisch den Marktverhältnissen angepasst. Als Zielwert wurde nicht 100%, sondern nur ein Medianwert von 70% der aktuellen Verkehrswerte angestrebt. Als Bemessungsperiode für die Berechnung wurden die Jahre 2013 - 2016 herangezogen. Dabei wurden die Immobilienpreise, welche im Rahmen der Handänderungssteuer bezahlt wurden, ins Verhältnis zu den amtlichen Werten gesetzt. Gemäss den Berechnungen der kantonalen Steuerverwaltung betrug der Medianwert der amtlichen Werte in der Gemeinde Spiez in dieser Zeit 49% der Verkehrswerte. Das bedeutet, dass die Liegenschaften im Median knapp zur Hälfte ihres tatsächlichen Vermögenswertes resp. Verkehrswertes besteuert und bis zum Zielwert von 70% angehoben werden mussten.

Per Ende 2020 sind deshalb die amtlichen Werte der Liegenschaften in der Gemeinde Spiez gegenüber dem Vorjahr um rund CHF 613 Mio. (bzw. 25%) gestiegen. Basierend auf den amtlichen Werten werden in den Gemeinden die Liegenschaftssteuern erhoben. In der Gemeinde Spiez beträgt die Anlage der Liegenschaftssteuer zurzeit 1.1 ‰ des amtlichen Wertes. Mit der amtlichen Neubewertung der Liegenschaften sind folglich auch die Erträge der Liegenschaftssteuern der Gemeinde Spiez gestiegen. Erstmals wurden die Mehrerträge in der Jahresrechnung 2020 gutgeschrieben. Diese Mehrerträge können auf rund CHF 675'000 beziffert werden.

(613 Mio. x 1.1‰) Miteingerechnet ist hier auch ein Wachstum infolge der Bautätigkeit. Zu diesem Zeitpunkt haben zirka 5% der Neubewertung gefehlt, bei weiteren 10% waren Einsprachen hängig. Es kann aufgrund der unerledigten und hängigen Fälle davon ausgegangen werden, dass die tatsächlichen Mehrerträge der Liegenschaftssteuern durch die amtliche Neubewertung 2020 noch etwas höher ausfallen. Unter der Berücksichtigung der letzten Bewertung der Liegenschaft sowie anderen Faktoren sind die Auswirkungen der Neubewertung auf die einzelnen Liegenschaftseigentümerschaften unterschiedlich ausgefallen.

Der Liegenschaftssteuersatz wird jährlich mit dem Voranschlag von der Gemeinde festgesetzt. Er darf höchstens 1.5 Promille des amtlichen Wertes betragen.

Von den 83 Gemeinden im Berner Oberland haben neun Gemeinden einen tieferen Satz als Spiez (0.6 Lauenen; 0.8 Gsteig; 1.0 Saanen, Hilterfingen, Oberhofen, Pohlern, Seftigen, Unterlangenegg und Uttigen). Homberg und Uetendorf haben auch 1.1 Promille.

71 Gemeinden haben einen höheren Steuersatz als Spiez. Mit 1.1 Promille gehört Spiez zu den Gemeinden mit einem tiefen Steuersatz im Berner Oberland.

#### Initiative Senkung Liegenschaftssteuern und deren Auswirkungen

Die Initianten verlangen eine Senkung der Liegenschaftssteuern von heute 1.1‰ auf 0.9‰ des amtlichen Wertes und wollen damit mindestens einen Teil der Mehrerträge aus der amtlichen Neubewertung der Liegenschaften kompensieren.

Basierend auf die totalen amtlichen Werte per Ende 2021 der Gemeinde Spiez können die Auswirkungen der Senkung der Liegenschaftssteuern auf den Steuerhaushalt berechnet werden:

Amtliche Werte aller Liegenschaften in Spiez	Liegenschaftssteuer 1.1 ‰	Liegenschaftssteuer 0.9 ‰	Auswirkung bei einer Senkung von 0.2‰
CHF 3'066'648'660	CHF 3'373'313	CHF 2'759'983	CHF 613'329

Zur Veranschaulichung werden untenstehend einige Beispiele aufgeführt, um die Auswirkungen für Eigentümerschaften von Einfamilienhäusern, Eigentumswohnungen, Mehrfamilienhäusern, Gewerbebetrieben sowie Landwirtschaftsbetrieben bei einer Senkung der Liegenschaftsteuer um 0.2‰ darzustellen.

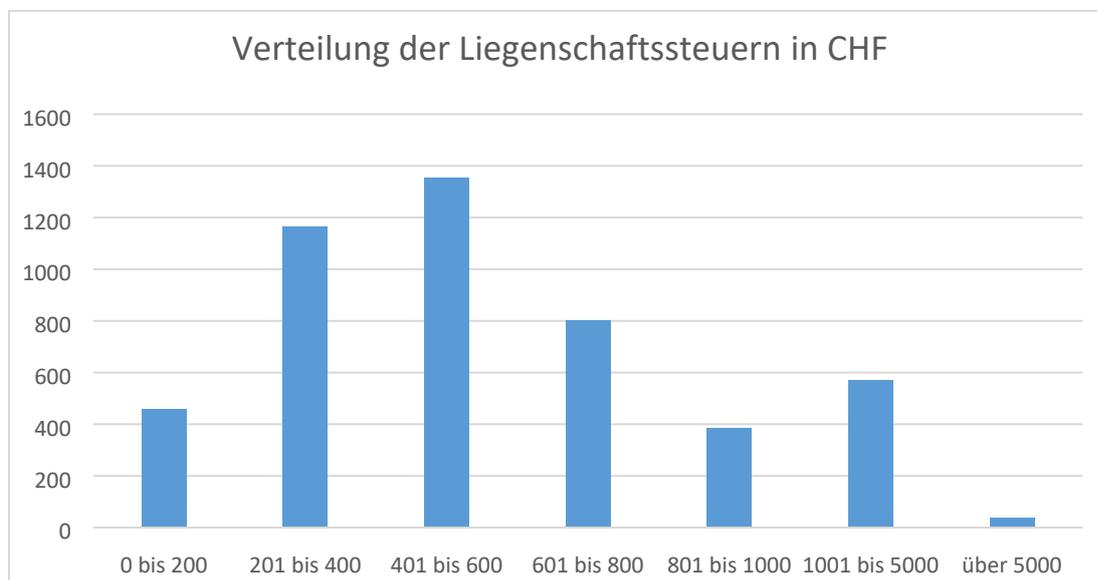
Verkehrswert	amtlicher Wert	Liegenschaftssteuer 1.1 ‰	Liegenschaftssteuer 0.9 ‰	Auswirkung bei einer Senkung von 0.2‰
CHF 260'000	CHF 182'000	CHF 200.00	CHF 163.00	CHF 37.00
CHF 519'000	CHF 364'000	CHF 400.00	CHF 327.00	CHF 73.00
CHF 779'000	CHF 545'000	CHF 600.00	CHF 491.00	CHF 109.00
CHF 1'039'000	CHF 727'000	CHF 800.00	CHF 655.00	CHF 145.00
CHF 1'299'000	CHF 909'000	CHF 1'000.00	CHF 818.00	CHF 182.00
CHF 6'493'500	CHF 4'545'000	CHF 5'000.00	CHF 4'091.00	CHF 909.00

Zahlen gerundet

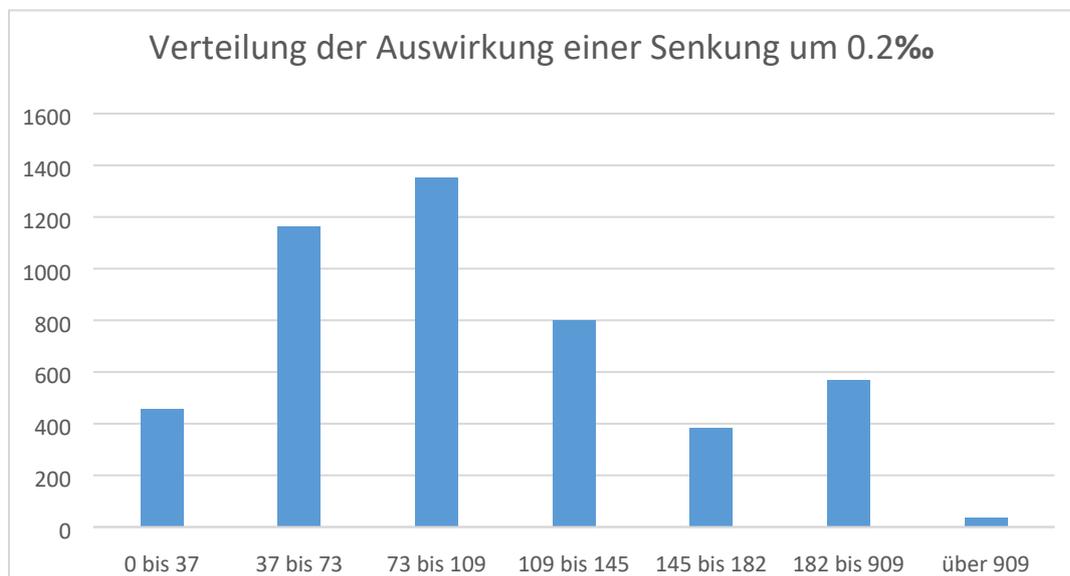
Die Verteilung der Liegenschaftssteuer (inkl. amtlicher Werte Landwirtschaft) und deren Auswirkungen sieht für natürliche und juristische Personen in der Gemeinde Spiez wie folgt aus:

Anzahl Liegenschaftsbesitzende	Liegenschaftssteuer 1.1‰	Liegenschaftssteuer 0.9‰	Auswirkung bei einer Senkung von 0.2‰
458	0 bis 200.00	0 bis 163.00	0 bis 37.00
1'165	201.00 bis 400.00	164.00 bis 327.00	37.00 bis 73.00
1'354	401.00 bis 600.00	328.00 bis 491.00	73.00 bis 109.00
802	601.00 bis 800.00	492.00 bis 655.00	109.00 bis 145.00
385	801 bis 1'000.00	656.00 bis 818.00	145.00 bis 182.00
570	1001.00 bis 5'000.00	819.00 bis 4'091.00	182.00 bis 909.00
38	über 5'000.00	über 4'091.00	über 909.00

Knapp 2/3 der Liegenschaftsbesitzer bezahlen weniger als CHF 600 Liegenschaftssteuer pro Jahr. Rund 1/3 bezahlen mehr als CHF 600.



Knapp 2/3 der Liegenschaftsbesitzenden würden bei einer Senkung der Liegenschaftssteuer um 0.2‰ weniger als CHF 109 Liegenschaftssteuer pro Jahr sparen. Rund 1/3 würden mehr als CHF 109 pro Jahr sparen.



Bei Annahme der Initiative würde die Gemeinde Spiez jährlich über CHF 600'000 weniger einnehmen. Die Verwaltungsabteilungen und der Gemeinderat sind stets bestrebt, mit den Steuergeldern haushälterisch umzugehen. Im Alltag werden immer wieder die besten und kostenoptimalen Ausgaben getätigt und bei Investition genau überlegt, welchen Standard man sich leisten will.

In den kommenden Jahren stehen wichtige Investitionen an, dazu benötigt die Einwohnergemeinde Spiez genügend Eigenmittel. Nur so können die Investitionen getätigt werden, ohne dass kommende Generationen die Kosten übernehmen müssen. Im aktuellen Finanzplan 2022 – 2026 der Gemeinde sind im Steuerhaushalt nahezu CHF 40 Millionen an Investitionen eingestellt. Ein Grossteil davon betreffen Schulhausbauten.

Die Hauseigentümerschaften haben in der Vergangenheit von zu tiefen amtlichen Werten profitiert. Mit der Allgemeinen Neubewertung im Jahr 2020 im Kanton Bern wurde dieser auf 70% der Verkehrswerte erhöht. Die Wertsteigerung von Liegenschaften ist ein klarer Fakt und führt nun zu einer moderat höheren Steuerabgabe. Die Festlegung der Steueranlagen und Gebühren sind Teil des Budgetprozesses und werden jährlich auch mit der Zielsetzung überprüft, den Steuerzahlenden nicht mehr Abgaben und Gebühren zu verlangen als notwendig.

#### **4. Antrag**

Der Gemeinderat beantragt dem Grossen Gemeinderat, die Initiative Senkung der Liegenschaftssteuer zu Handen der Volksabstimmung vom 12. März 2023 abzulehnen.

#### **Beilage**

- Entwurf Botschaft Urnenabstimmung vom 12. März 2023
- Initiativbogen

Spiez, 15. August 2022