



Urnenabstimmung vom 12. März 2023

# Botschaft

des Grossen Gemeinderates von Spiez

an die Stimmberechtigten über:

## Gemeindeinitiative »Senkung der Liegenschaftssteuer«

### Öffnungszeiten des Abstimmungslokals

Podium Bibliothek, Sonnenfelsstrasse 1, Spiez

Sonntag 10.00 – 11.00 Uhr

### Briefliche Stimmabgabe

Gemeindeverwaltung, Sonnenfelsstrasse 4, Spiez,  
via Briefkasten

Sonntag bis 10.00 Uhr

# Gemeindeinitiative Senkung der Liegenschaftssteuer

Liebe Stimmbürgerinnen und Stimmbürger

Anlässlich der Urnenabstimmung vom 12. März 2023 unterbreiten wir Ihnen die Gemeindeinitiative Senkung der Liegenschaftssteuer zum abschliessenden Volksentscheid.

## Das Wichtigste in Kürze

Mit der Amtlichen Neubewertung (AN2020) wurden per 2020 im Kanton Bern die Liegenschaften neu bewertet und den aktuellen Marktverhältnissen angepasst. Die amtlichen Werte sollen im Median 70% des Verkehrswertes betragen. In der Gemeinde Spiez mussten die amtlichen Werte um durchschnittlich 25% erhöht werden, die Auswirkungen für die Hausbesitzer fielen unterschiedlich aus. Auf Basis des amtlichen Wertes werden die Liegenschaftssteuern berechnet. Die Liegenschaftssteuer ist eine Gemeindesteuer, der Steuersatz kann von der Gemeinde selbst bestimmt werden und darf höchstens 1.5‰ des amtlichen Wertes betragen. In der Gemeinde Spiez beträgt der Steuersatz aktuell 1.1‰. Mit der Amtlichen Neubewertung sind demzufolge die Einnahmen aus der Liegenschaftsteuer für die Gemeinde Spiez gestiegen.

Ein Initiativkomitee des bürgerlichen Forums Spiez möchte die Liegenschaftssteuern von 1.1‰ auf 0.9‰ senken und damit einen Teil der Mehrerträge aus der amtlichen Neubewertung der Liegenschaften kompensieren. Durch eine Senkung der Liegenschaftssteuern um 0.2‰ würden der Gemeinde Spiez Mindereinnahmen von jährlich über CHF 600'000 entstehen.

## Ausgangslage

Das Initiativkomitee des bürgerlichen Forums Spiez bestehend aus SVP, EDU und FDP hat am 25. April 2022 die Initiative zur Senkung der Liegenschaftssteuern 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.

## 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 Gemeinde Spiez steht auf einem soliden finanziellen Fundament und hat keine Mehreinnahmen durch höhere Liegenschaftssteuern nötig. Mit einem Eigenkapital von rund 12 Mio. CHF sind auch genügend Reserven vorhanden. Insbesondere eine zusätzliche Belastung des Gewerbes, der Mieter und der Liegenschaftsbesitzer muss in diesen unsicheren Zeiten vermieden werden. So bleiben die Rahmenbedingungen in der Gemeinde Spiez für Familien und Gewerbe attraktiv.

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, womit der Gemeinde gegenüber vor der Neubewertung, immer noch ein Steuermehrertrag von ca.120'000 CHF aus der Liegenschaftssteuer verbleibt. Dazu kommen die Mehrerträge aus der Vermögenssteuer, welche durch diese Vorlage unangetastet bleiben. Diese Motion wurde vom links-grün dominierten Parlament mit 18 zu 14 Stimmen abgelehnt. Das Initiativkomitee bestehend aus SVP, EDU und FDP ist überzeugt, dass dies nicht dem Willen der Spiezer Bevölkerung entspricht und lanciert deshalb diese Volksinitiative.

## **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. 72 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	Liegenschaftsteuer 1.1 ‰	Liegenschaftsteuer 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.

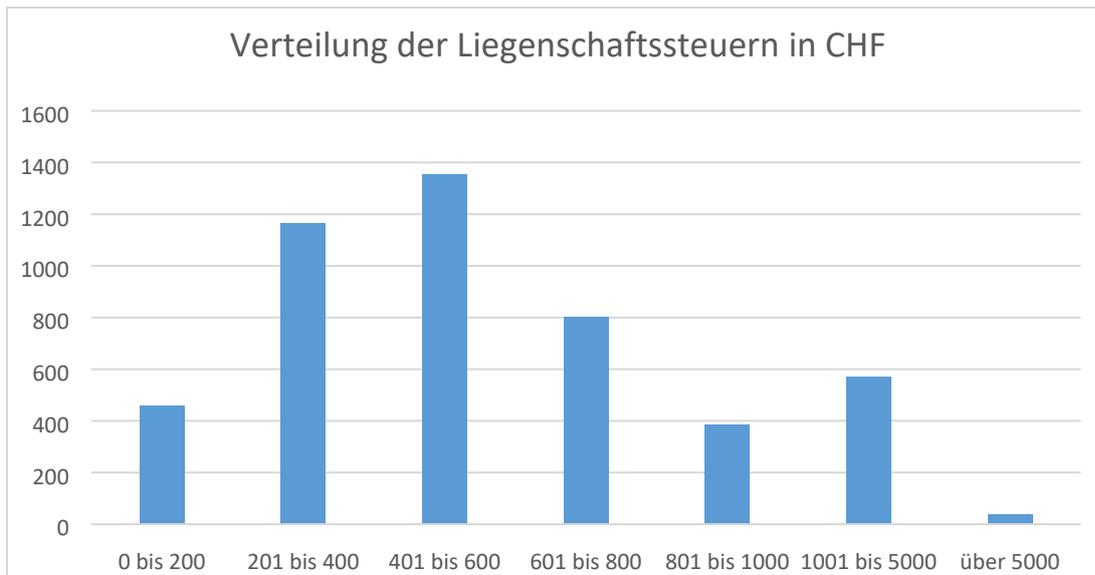
Verkehrswert	amtlicher Wert	Liegenschaftsteuer r 1.1 ‰	Liegenschaftsteuer er 0.9 ‰	Auswirkung bei einer Senkung von 0.2 ‰
CHF 260'000	CHF 182'000	CHF 200.00	CHF 163.00	CHF 37.00
CHF 519'000	CHF 364'000	CHF 400.00	CHF 327.00	CHF 73.00
CHF 779'000	CHF 545'000	CHF 600.00	CHF 491.00	CHF 109.00
CHF 1'039'000	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

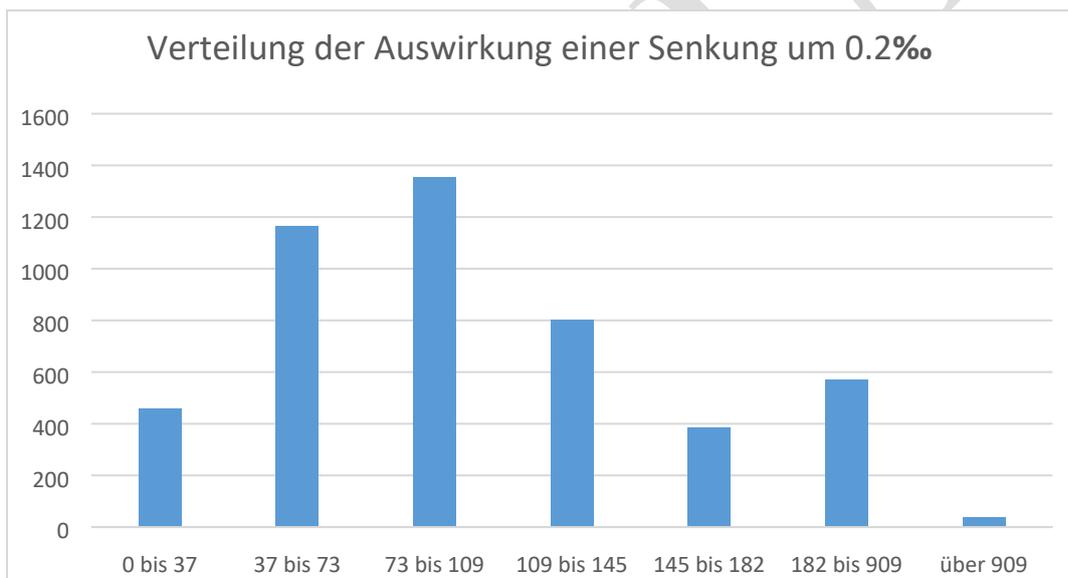
Die Verteilung der Liegenschaftsteuer (inkl. amtlicher Werte Landwirtschaft) und deren Auswirkungen sieht für natürliche und juristische Personen in der Gemeinde Spiez wie folgt aus:

Anzahl Liegenschaftsbesitzende	Liegenschaftsteuer 1.1‰	Liegenschaftsteuer 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 Liegenschaftsteuer 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.



### Finanzielle Auswirkungen

Bei Annahme der Initiative würde die Gemeinde Spiez ab dem Jahr 2024 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 kostenoptimierten 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 Hauseigentümer 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

### **Beratungen im Grossen Gemeinderat**

Aus den Verhandlungen des Grossen Gemeinderates wird folgendes festgehalten:

*Text folgt nach der Beratung durch das Sekretariat GGR.*

### **Beschluss des Grossen Gemeinderates**

Der Grosse Gemeinderat hat am DD.MM.YY die Vorlage gemäss den nachstehenden Anträgen **mit xx : xx Stimmen, bei xx Enthaltungen**, zuhanden der Stimmberechtigten verabschiedet:

1. Die Gemeindeinitiative Senkung der Liegenschaftssteuer wird zu Handen der Volksabstimmung vom 12. März 2023 abgelehnt.
2. Der Urnenbotschaft wird zuhanden der Volksabstimmung vom 12. März 2023 zugestimmt.
3. Der Gemeinderat wird mit dem Vollzug beauftragt.

Spiez, 5. September 2022

**Namens des Grossen Gemeinderates**

Der Präsident  
O. Diesbergen

Die Sekretärin  
T. Brunner