

GESETZ  
ÜBER DEN GEBÜHRENTARIF IM GRUNDBUCHWESEN  
(GRUNDBUCHGEBÜHRENTARIF)

ZUSATZBERICHT UND ANTRAG DER VORBERATENDEN KOMMISSION

VOM 10. MAI 2007

Sehr geehrter Herr Präsident

Sehr geehrte Damen und Herren

Der Grundbuchgebührentarif wurde an der Kantonsratssitzung vom 28. Januar 2007 nicht beraten. Die Regierung ersuchte den Kantonsrat um eine Zurückweisung des Geschäfts. Grund für diesen Entscheid waren unterschiedliche Datenbasen, auf die sich die Prognosen über die voraussichtlichen Einnahmen und Einnahmefälle im Verlaufe der Geschäftsbehandlung stützten. Am 13. März 2007 hat die Regierung ihren ergänzenden Bericht eingereicht. Die Kommission hat aus diesen Überlegungen nochmals eine Detailberatung in der neuen Zusammensetzung durchgeführt. Dabei wurden die vom Kantonsrat am 26. Oktober 2006 bereits beschlossenen Änderungen nochmals erläutert bzw. bestätigt. Beraten wurden im Übrigen nur noch die Änderungsanträge des Regierungsrates gemäss Bericht und Antrag vom 13. März 2007 zu den Anträgen der Kommission und der STAWIKO.

Nachdem in die Kommission nach Ende der Legislatur sieben neue Mitglieder gewählt wurden, hat die Kommission entschieden, die gesamte Detailberatung nochmals durchzuführen und die Kommission erstattet Ihnen deshalb einen neuen Zusatzbericht, der sich anhand der neuen Vorlage 1316.14 - 12393 orientiert, wobei in der linken Kolonne der Antrag der kantonsrätlichen Kommission vom 23. März 2006, in der rechten die anlässlich der Kommissionssitzung vom 10. Mai 2007 beschlossenen Änderungsanträge enthalten sind. Der Zusatzbericht gliedert sich wie folgt:

1. Ausgangslage
2. Detailberatung
3. Anträge

## **1. Ausgangslage**

In Bezug auf die Ausgangslage kann auf den Kommissionsbericht vom 11. Dezember 2006 verwiesen und nur noch das Wichtigste wiederholt werden.

Am 12. April 2005 hat der Regierungsrat einen Bericht und Antrag zur Totalrevision des Grundbuchgebührentarifs (BGS 215.35) vorgelegt.

Die vorberatende Kommission hat gemäss ihrem Bericht Nr. 1316.3 - 12062 vom 23. März 2006 einen Gegenvorschlag eingereicht, der die Gemengsteuer abschafft und kostendeckende Gebühren, die einen Äquivalenzfaktor beinhalten (vgl. § 15), einführt. Nachdem der Kantonsrat an seiner Sitzung vom 26. Oktober 2006 mit 48 Ja- zu 25 Nein-Stimmen gemäss Antrag der vorberatenden Kommission auf das Geschäft eingetreten ist, wurde die Detailberatung verschoben, damit der Regierungsrat und die STAWIKO zum Antrag der Kommission im Detail Stellung nehmen konnten.

Die Anträge von Regierung und STAWIKO wurden dann nochmals an einer Kommissionssitzung vom 11. Dezember 2006 unter der alten Kommissionszusammensetzung beraten. Die Detailberatung war auf den 28. Januar 2007 traktandiert, wobei das Geschäft erneut zurückgezogen wurde, nachdem die Regierung erklärte, die Berechnungen genauer vornehmen zu müssen.

Damit konnte die Kommission am 10. Mai 2007 mit dem Zusatzbericht des Regierungsrates vom 13. März 2007 die Detailberatung in erster Lesung durchführen.

## **2. Detailberatung**

Im Bericht der Kommission zur Detailberatung werden der Einfachheit halber sämtliche Änderungen, die zur Diskussion stehen, nochmals erläutert und kommentiert.

### Titel

Die Kommission stimmt mit der Änderung „Gesetz über den Gebührentarif im Grundbuchwesen“ überein.

### §§ 1, 2 und 3

Hier musste nur der Name des Amtes von Grundbuchamt in Grundbuch- und Vermessungsamt geändert werden. Die Kommission stimmt diesen Anträgen zu.

### § 4

Keine Änderungsanträge.

### § 5

In § 5 Abs. 1 Bst. b) stimmt die Kommission dem Antrag der STAWIKO zu, dass Bst. b) in § 15 bzw. § 14 Abs. 4 aufgenommen wird und die gemeinnützigen Institutionen in sämtlichen Erlassen gleich definiert werden, nämlich „gemeinnützigen Institutionen, die nach kantonalem Recht steuerbefreit sind“. Diese werden von den Gebühren nicht ganz befreit, sondern bezahlen gemäss dem bisherigen § 14 Abs. 3, der neu zu § 14 Abs. 4 werden soll, die einfache Gebühr ohne Faktorgewichtung.

In Abs. 1 Bst. f) beantragt die Kommission, wie bereits früher, dass der elektronische Zugriff auf Daten des Grundbuchamtes dann kostenlos ist, wenn es sich um in öffentlichen Datennetzen zur Verfügung gestellte Daten handelt. Eine weitergehende Zurverfügungstellung von Daten soll nicht gebührenfrei sein.

### § 6

Die Kommission folgt mit Stichentscheid der Präsidentin dem Antrag der STAWIKO, wonach die Gebührenermässigung wegfallen soll, da die Gebühren ja generell gesenkt werden. Eine knappe Mehrheit der Kommission ist damit den Argumenten der STAWIKO gefolgt, wonach mit kostendeckenden Gebühren, die neben dem Zeitfaktor einzig noch das Äquivalenzprinzip beachten, keine Familienpolitik betrieben werden soll. In Bezug auf die Buchstaben e) und f) hat die Kommission wohl diskutiert, dass der Erwerb von Grundstücken infolge Enteignung oder eine Handänderung infolge Güterzusammenlegung, Quartierplanung und Grenzbereinigung meist im Interesse des Gemeinwesens liegt und von daher sich eine Privilegierung eventuell rechtfertigen würde, es wurde aber festgehalten, dass Handänderungen aus den Gründen von Bst. e) und f) derart selten vorkommen, dass nur für diese beiden Sachverhalte eine Gebührenermässigung nicht notwendig sei. Im Übrigen können in Härtefällen ja gemäss § 7 Abs. 1 Bst. a) (neuer § 6 Abs. 1 Bst. a) des Grundbuchgebührentarifes die Gebühren teilweise oder ganz erlassen werden.

Die Kommission ersucht Sie deshalb, § 6 in Übereinstimmung mit dem Antrag der STAWIKO zu streichen.

§ 7 wird neu zu § 6

Bei Abs. 2 ist einzig wiederum anzumerken, dass das Grundbuchamt neu Grundbuch- und Vermessungsamt heisst.

§§ 8 und 9 werden neu zu §§ 7 und 8

Keine Bemerkungen.

§§ 10 bis 12 werden neu zu §§ 9 bis 11

Wiederum musste nur der Name des Amtes angepasst werden.

§ 13 wird neu zu § 12

Keine Bemerkungen.

§ 14 wird neu zu § 13

Die Kommission stimmt dem Antrag, wonach der Regierungsrat die Gebühren und den Stundenansatz der Teuerung anpassen kann, einstimmig zu. Dies wird im Abs. 3 festgeschrieben.

§ 15 wird neu zu § 14

a) Faktor

Der Antrag des Regierungsrates, die Faktoren plus 2, also in der Höhe von 6, 5 und 4 anzusetzen, wurde von der Kommission mit 8 zu 1 Stimme bei einer Enthaltung abgelehnt. Die Kommission begründet ihren Antrag beim bisherigen System der Kommission zu bleiben und keine Änderung bei der Faktorgewichtung vorzunehmen, im Wesentlichen dadurch, dass es beim Systemwechsel mit kostendeckenden Gebühren unter Abdeckung des Äquivalenzprinzips bleiben soll. Die Kommission will ganz grundsätzlich die Gebühren reduzieren und das bisherige System der Gemengsteuer mit einer Ertragsbeteiligung der Gemeinden fallen lassen. Die Kommission nimmt dabei ganz bewusst Einnahmefälle sowohl bei den Gemeinden als auch beim Kanton in Kauf und erachtet diese als verkraftbar, dies vor allem beim Vergleich von Gebühreneinnahmen der einzelnen Gemeinden und deren Ertragsüberschüssen oder Budgets. Die Faktorgewichtung ergibt sich aus der Forderung der Kommission, dass das Grundbuch- und Vermessungsamt seine Vollkosten decken

kann. Eine Ertragsneutralität wird nicht angestrebt. Wohl konnte die Regierung die Vollkosten nicht berechnen, die Kommission geht aber anhand der Jahresrechnung 2005 und der Zuschläge für Miete, Nebenkosten, Reinigung und Anteil an der allgemeinen Verwaltung, davon aus, dass diese Kosten mit CHF 5 Mio. abgedeckt sind, und will diese Grenze bei den Einnahmen nicht überschreiten.

Die Kommission ist auch mehrheitlich der Ansicht, dass das Argument der Regierung, diese Umstellung müsste dann bei sämtlichen Gebühren erfolgen, nicht Gehör finden kann, zumal erstens nur wenige Gebühren sich nach Promillesätzen berechnen, sondern die meisten Gebühren mit dem effektiven Aufwand arbeiten oder von pauschalisierten Beträgen ausgehen. Schliesslich würden höhere Faktoren gerade bei kleinen Vertragswerten und damit eher bei den kleineren Geschäften die Vertragsparteien ungerecht höher belasten, was zu einer neuen Ungerechtigkeit führen würde.

Aus all diesen Gründen ersucht Sie die Kommission grossmehrheitlich, die Faktoren gemäss Antrag der Kommission mit 4, 3 und 2 beizubehalten.

#### b) Maximalgebühr

Die Kommission hat eingehend diskutiert, ob die Maximalgebühr fallen gelassen werden soll. Die Kommission hat Verständnis für die Argumentation der STAWIKO mit einer Einschränkung. Beträgt der faktorgewichtete Aufwand mehr als die Maximalgebühr, soll der die Maximalgebühr überschreitende Aufwand nicht noch zusätzlich mit einem Faktor gewichtet werden, ansonsten die Gefahr besteht, dass diese Gebühr wieder einen Steuercharakter erhält. An einem Beispiel aufgezeigt bedeutet dies Folgendes:

Beträgt der Aufwand 8 Stunden, so ergibt sich folgende Rechnung: 8 Stunden à CHF 180.00 x Faktor 4 = CHF 5'760.00. Beträgt der Aufwand nun aber 10 Stunden, ergibt sich folgende Rechnung: 10 Stunden à CHF 180.00 = CHF 1'800.00 x Faktor 4 = CHF 7'200.00 abzüglich CHF 6'000.00 Obergrenze = CHF 1'200.00. Der CHF 6'000.00 übersteigende Betrag von CHF 1'200.00 wird nicht mehr mit dem Faktor multipliziert, damit  $\text{CHF } 1'200.00 / 4 = \text{CHF } 300.00$ . Folglich sind total zu bezahlen  $\text{CHF } 6'000.00 + \text{CHF } 1'200.00 / 4 = \text{CHF } 300.00 = \text{total CHF } 6'300.00$ . Dieses Ziel wird erreicht durch die Änderung von neu § 14 Abs. 1 wie folgt:

„Der Bedeutung des Geschäftes wird durch Multiplikation der Gebühr gemäss neu § 13 mit folgenden Faktoren Rechnung getragen:

- a) mit Faktor 4 bei Eigentumsübergängen an Grundstücken bis zu einer Grenze von CHF 6'000.00;
- b) mit Faktor 4 bei Grundstücksteilungen und Vereinigungen bis zu einer Grenze von CHF 17'000.00;
- c) mit Faktor 4 bei Stockwerkeigentumsbegründungen bis zu einer Grenze von CHF 13'500.00;
- d) mit Faktor 4 bei Begründung selbstständiger und dauernder Baurechte bis zu einer Grenze von CHF 7'200.00;
- e) mit Faktor 3 bei Pfanderrichtungen und Pfanderhöhungen bis zu einer Grenze von CHF 4'500.00;
- f) mit Faktor 3 bei Vormerkung eines Kaufs-, Vorkaufs- oder Rückkaufsrecht bis zu einer Grenze von CHF 2'700.00;
- g) mit Faktor 2 bei Begründung einer Dienstbarkeit oder Grundlast bis zu einer Grenze von CHF 3'000.00.“

Absatz 2:

Die Kommission stimmt dem Antrag des Regierungsrates in der Vorlage 1316.12 - 12332 zu, sodass Abs. 2 neu wie folgt lautet:

„Umfasst ein Geschäft mehrere grundbuchliche Tätigkeiten gemäss Abs. 1, wird die Gebühr gemäss § 13 mit dem höchsten Faktor multipliziert.“

Absatz 3:

Es wird ein neuer Abs. 3 eingefügt, der wie folgt lautet:

„Übersteigt die Gebühr die jeweilige Grenze von Abs. 1, entfällt die Faktorgewichtung für den die Grenze übersteigenden Betrag.“

Damit ist zusammenfassend festgehalten, dass jeder die effektiven Gebühren im Sinne einer Mindestgebühr bezahlen muss. Wenn die Gebühr und damit der Aufwand die Obergrenze überschreitet, wird auf eine zusätzliche Faktorgewichtung verzichtet.

Absatz 4:

Der bisherige Abs. 3 wird zu Abs. 4 und stimmt mit dem Antrag der Kommission und der Regierung überein, wonach sich die Gebühren bei allen übrigen Geschäften und bei gemeinnützigen Institutionen sowie Umstrukturierungen nach dem neuen Fusionsgesetz nach § 13 berechnen. Eine Faktorgewichtung findet hier nicht statt. Auf die Wendung 'namentlich auch' kann verzichtet werden.

Absatz 5:

In einem neuen Abs. 5 ist in konsequenter Übernahme der Bestimmung von neu § 13 Abs. 3 festzuhalten, dass auch die jeweils in Abs. 1 festgehaltenen Grenzen der Teuerung anzupassen sind. Demnach heisst ein neuer Abs. 5 wie folgt:

„Der Regierungsrat kann die in Abs. 1 festgelegten Grenzwerte der Teuerung anpassen.“

§§ 16 bis 20 werden zu neu §§ 15 bis 19

Keine Bemerkungen.

### **3. Anträge**

Gestützt auf diesen Bericht beantragt nun die Kommission mit 8 zu 2 Stimmen

- a) der Vorlage der vorberatenden Kommission in der Form mit den beschriebenen Änderungen (Vorlage Nr. 1316.14 - 12392) in der Fassung vom 10. Mai 2007 zuzustimmen und
- b) die Motion von Heinz Tännler vom 15. Mai 2003 (Vorlage Nr. 1122.1 - 11160) teilweise, soweit sie eine Verbesserung des gesetzlichen Instrumentariums fordert, erheblich zu erklären und als erledigt abzuschreiben.

Zug, 10. Mai 2007

Mit vorzüglicher Hochachtung

IM NAMEN DER VORBERATENDEN KOMMISSION

Die Präsidentin: Andrea, Hodel

**Kommissionsmitglieder:**

Hodel Andrea, Zug, **Präsidentin**

Fähndrich Burger Rosemarie, Steinhausen

Grunder Daniel, Baar

Häcki Felix, Zug

Hausheer Andreas, Steinhausen

Hotz Silvan, Baar

Jans Markus, Cham

Künzli Silvia, Baar

Langenegger Beni, Baar

Meienberg Eugen, Steinhausen

Pezzatti Bruno, Menzingen

Scheidegger Markus, Risch

Schenker Mélanie, Cham

Schmid Heini, Baar

Zeiter Berty, Baar