



Regierungsrat des Kantons Basel-Stadt

An den Grossen Rat

07.5263.02

FD/P075263
Basel, 30. Januar 2008

Regierungsratsbeschluss
vom 29. Januar 2008

Motion Jörg Vitelli und Konsorten betreffend Handänderungssteuer von Wohngenossenschaften; Stellungnahme

Der Grosse Rat hat an seiner Sitzung vom 7. November 2007 die nachstehende Motion Jörg Vitelli und Konsorten betreffend Handänderungssteuer von Wohngenossenschaften dem Regierungsrat zur Stellungnahme überwiesen:

"Heute müssen Wohngenossenschaften beim Kauf von Liegenschaften 1.5% Handänderungssteuer zahlen. Mit der letzten Revision des Handänderungssteuergesetzes wurde selbstgenutztes Wohneigentum, das mindestens sechs Jahre selbst bewohnt wird, von der Handänderungssteuer befreit. Wohngenossenschaften wurde diese Privilegierung vom früheren Vorsteher des Finanzdepartements versprochen (BaZ Artikel vom 27.6.1996). In der Praxis wurde dies denn auch bei zwei Liegenschaftskäufen von Wohngenossenschaften eingehalten. In den letzten Jahren jedoch wurde die Privilegierung verneint. So musste eine Wohngenossenschaft CHF 40'000, eine andere CHF 60'000 Handänderungssteuer bezahlen, obwohl sie die gleichen Ziele verfolgen wie die damals von der Handänderungssteuer befreiten Wohngenossenschaften. Diese unterschiedliche Praxis ist stossend und bedarf dringend einer klaren gesetzlichen Regelung. Wohngenossenschaften kaufen die Liegenschaften für die eigenen Genossenschaftler/innen. Würden die Liegenschaften von den gleichen Personen im Stockwerkeigentum gekauft, wären sie von der Handänderungssteuer befreit. Die Änderung im Steuergesetz soll deshalb darauf hinzielen, Wohngenossenschaften, welche für ihre Genossenschaftler/innen Eigentum erwerben oder mit einer anderen Wohngenossenschaft fusionieren, von der Handänderungssteuer zu befreien.

Die Unterzeichnenden bitten die Regierung, dem Grossen Rat innert Jahresfrist eine Vorlage für eine Änderung des Handänderungssteuergesetzes vorzulegen mit dem Inhalt, dass Wohnbaugenossenschaften die Grundstücke erwerben oder mit einer anderen Wohngenossenschaft fusionieren, von der Handänderungssteuer befreit werden.

Jörg Vitelli, Christine Keller, Beat Jans, Ernst Jost, Gisela Traub, Sibylle Benz Hübner, Martin Lü-

chinger, Brigitte Hollinger, Esther Weber Lehner, Isabel Koellreuter, Doris Gysin, Greta Schindler, Talha Ugur Camlibel, Ruth Widmer, Andrea Bollinger, Brigitte Strondl, Martina Saner, Hermann Amstad, Peter Howald, Brigitte Heilbronner-Uehlinger, Michael Martig, Hans Baumgartner, Thomas Baerlocher, Patrizia Bernasconi, Jürg Meyer, Dominique König-Lüdin, Guido Vogel, Urs Müller-Walz, Philippe Pierre Macherel“

Wir nehmen zu dieser Motion Stellung wie folgt:

1. Zur rechtlichen Zulässigkeit der Motion

Die Motion Jörg Vitelli und Konsorten verlangt eine Änderung des Gesetzes über die Handänderungssteuer vom 26. Juni 1996 (Handänderungssteuergesetz, HStG). Gemäss § 42 Abs. 1 der Geschäftsordnung des Grossen Rates vom 29. Juni 2006 (GO) kann Gegenstand einer Motion der Auftrag zur Ausarbeitung einer "Vorlage zur Änderung der Verfassung oder zur Änderung eines bestehenden oder zum Erlass eines neuen Gesetzes oder eines Grossratsbeschlusses" sein. Die Motion verlangt auch nicht etwas, das sich auf den ausschliesslichen Zuständigkeitsbereich des Regierungsrats oder den an ihn delegierten Rechtssetzungsbereich bezieht (§ 42 Abs. 2 GO). Die Motion enthält einen klaren Auftrag an den Regierungsrat und widerspricht nicht höherem Recht. Die Motion kann somit als rechtlich zulässig behandelt werden.

2. Zum Inhalt der Motion

Das Handänderungssteuergesetz (HStG) sieht verschiedene Steuerentlastungsmöglichkeiten für bestimmte Personen oder Tatbestände vor. § 4 regelt die sog. objektiven Steuerbefreiungen ("steuerbefreite Handänderungen"), § 6 die sog. subjektiven Steuerbefreiungen ("steuerbefreite Personen").

Nach § 6 HStG schulden keine Handänderungssteuer: a) der Bund, der Kanton und seine Gemeinden; b) Körperschaften, Stiftungen und Anstalten, die nach § 66 des Gesetzes über die direkten Steuern von der Steuerpflicht befreit sind, sofern die Grundstücke unmittelbar zu öffentlichen, gemeinnützigen oder wohltätigen Zwecken erworben werden; c) wer durch Bundes- oder durch das baselstädtische Recht von der Handänderungssteuerpflicht ausgenommen ist.

Gemäss § 4 HStG sind verschiedene Handänderungstatbestände von der Handänderungssteuer befreit. Unter anderem sieht das Gesetz die Steuerbefreiung vor für Unternehmensumstrukturierungen (Abs. 1 lit. f) und für den Erwerb von selbstgenutztem Wohneigentum (Abs. 2 lit. a).

Genossenschaften können nach § 6 lit. b HStG nur dann steuerbefreit werden, wenn sie öffentliche oder gemeinnützige Zwecke im Sinne von § 66 lit. f des Steuergesetzes (StG) verfolgen und das erworbene Grundstück diesen Zwecken unmittelbar dient. Ein solche Zwecksetzung ist für eine Genossenschaft zwar nicht völlig ausgeschlossen, etwa wenn sie ausschliesslich den sozialen Wohnungsbau zur Aufgabe hat, doch werden die Voraussetzungen für eine solche Steuerbefreiung wegen des Gebots der Wettbewerbsneutralität der Steuern streng gehandhabt. In aller Regel verfolgen Genossenschaften Selbsthilfzwecke, weshalb

ihnen normalerweise keine Steuerbefreiung wegen Gemeinnützigkeit nach § 6 lit. b HStG gewährt werden kann.

Eine objektive Steuerbefreiung von Wohngenossenschaften nach § 4 Abs. 2 lit. a HStG zufolge Erwerb von selbstgenutztem Wohneigentum ist nach geltendem Recht ausgeschlossen. Nach § 4 Abs. 2 lit. a HStG ist der Erwerber einer ausschliesslich und während mindestens sechs Jahren selbstbewohnten Liegenschaft von der Handänderungssteuer befreit. Dieses Privileg ist auf natürliche Personen beschränkt, da nur sie eine Liegenschaft selbst bewohnen können. § 4 Abs. 2 lit. a StG ist auf Wohngenossenschaften und andere juristische Personen nicht anwendbar (StRKE vom 29. März 2001, publ. in BStPra XVI, 276).

Die Motionärinnen und Motionäre verlangen eine Ausdehnung des Anwendungsbereichs des § 4 Abs. 2 lit. a HStG auf Wohngenossenschaften. Die Ablehnung der Praxis, diese Bestimmung auf Wohngenossenschaften anzuwenden, verunmögliche es Wohngenossenschaften bzw. ihren Mitgliedern von der gesetzlich vorgesehenen steuerlichen Begünstigung bei Wohneigentumserwerb zu profitieren. Würden die Wohngenossenschafter selber Stockwerkeigentum erwerben, kämen sie in den Genuss der Steuerbefreiung.

Das Anliegen der Motionärinnen und Motionäre ist berechtigt. Der eingeschränkte Anwendungsbereich des § 4 Abs. 2 lit. a HStG verhindert es, dass die Genossenschaftsmitglieder in den Genuss des Steuerprivilegs bei Erwerb von selbstgenutztem Wohneigentum kommen, obwohl sich ihre Lage nicht wesentlich von derjenigen eines Liegenschaftseigentümers unterscheidet. Zudem haben Wohngenossenschaften eine wichtige sozialpolitische Funktion, indem sie die Partizipation an Wohneigentum für Personen ermöglichen, die finanziell nicht in der Lage sind, Wohneigentum selber zu erwerben. Der Regierungsrat ist deshalb bereit, einen Gesetzesvorschlag im Sinne der Motion auszuarbeiten.

Eine steuerliche Privilegierung des Erwerbs von Wohneigentum durch Wohngenossenschaften rechtfertigt sich allerdings nur in Fällen, in denen den Wohngenossenschaftern eine ähnliche Stellung wie Wohneigentümern zukommt. Die Voraussetzungen für eine Steuerbefreiung des Erwerbs von Wohneigentum durch Wohngenossenschaften muss deshalb eingeschränkt werden. Dabei könnten ähnliche Voraussetzungen wie bei der Grundstücksteuer von Wohngenossenschaften gemäss § 114 Abs. 1 lit. c StG in der bis 31. Dezember 2007 geltenden Fassung aufgestellt und die Befreiung von der Handänderungssteuer bei Erwerb von Wohneigentum nur in Fällen gewährt werden, in denen die Genossenschaftsmitglieder mehrheitlich zugleich auch Mieter sind, das Genossenschaftskapital zur Hauptsache von ihnen eingebracht und das erworbene Grundstück während mindestens sechs Jahren von Genossenschaftsmitgliedern bewohnt wird.

In einem zweiten Punkt verlangen die Motionärinnen und Motionäre die Befreiung von der Handänderungssteuer für Wohngenossenschaften, die mit anderen Wohngenossenschaften fusionieren. Dieses Anliegen entspricht bereits dem geltenden Recht. Gemäss § 4 Abs. 1 lit. f HStG sind Handänderungen bei Umstrukturierungen von der Handänderungssteuer ausgenommen, wenn die Merkmale für steuerneutrale Umstrukturierungen im Sinne von § 72 Abs. 1 und 3 StG erfüllt sind. Darunter fallen auch Fusionen von Genossenschaften. In diesem Punkt braucht auf die Motion nicht weiter eingegangen zu werden.

Nach dem Gesagten ist der Regierungsrat bereit, das Anliegen der Motionärinnen und Motionäre aufzunehmen und dem Grossen Rat eine Änderung des Handänderungssteuergesetzes im Sinne der Motion vorzuschlagen. Der damit verbundene jährliche Steuerausfall von durchschnittlich circa CHF 100'000 ist relativ bescheiden.

3. Antrag

Wir beantragen Ihnen, die Motion Jörg Vitelli betreffend Handänderungssteuer von Wohngenossenschaften an den Regierungsrat zur Berichterstattung zu überweisen.

Im Namen des Regierungsrates des Kantons Basel-Stadt



Dr. Eva Herzog
Präsidentin



Dr. Robert Heuss
Staatschreiber