

Initiativkomitee
«Ja zur Abschaffung der Handänderungssteuer»
Postfach 41
6371 Stans

Staatskanzlei Nidwalden
6371 Stans

13. April 2011

Sehr geehrter Herr Landammann
Sehr geehrte Frau Regierungsrätin, geschätzte Regierungsräte

Gestützt auf Art. 54 der Kantonsverfassung sowie auf Art. 13 des Wahl- und Abstimmungsgesetzes, reicht Ihnen das Initiativkomitee «Ja zur Abschaffung der Handänderungssteuer» den Antrag auf Abschaffung der Handänderungssteuer ein. Gemäss diesem Antrag sind die entsprechenden Artikel im Steuergesetz des Kantons Nidwalden ersatzlos zu streichen.

1. Antrag

Das Initiativkomitee beantragt eine Teilrevision des Steuergesetzes in Bezug auf die Abschaffung der Handänderungssteuer.

Für den ausformulierten und unterzeichneten Antrag verweisen wir auf die Beilage.

2. Begründung

2.1 Um was geht es bei der Handänderungssteuer?

Bei der Handänderungssteuer handelt es sich um eine Rechtsverkehrssteuer, die jeden Eigentumsübergang von Grundstücken und den mit ihnen verbundenen Rechten belastet. Sie hängt weder von einem geschaffenen Mehrwert oder einem erwirtschafteten Gewinn ab, noch von verursachten Kosten. Diese Steuer wird also lediglich aufgrund der Tatsache, dass ein Grundstück oder Anteile daran veräussert werden («die Hand ändern»), erhoben. Sie muss auch dann entrichtet werden, wenn der Verkauf der Liegenschaft mit Verlust erfolgt. Basis für die Erhebung der Steuer bildet grundsätzlich der Kaufpreis, inklusive aller weiteren Leistungen des Erwerbers. Steuerpflichtig ist im Kanton Nidwalden der Erwerber (natürliche oder juristische Person) des Grundstückes oder des Wohneigentums. Der Steuersatz beträgt 1% des Kaufpreises.

2.2 Ursprüngliche Zielsetzung ist längst erreicht!

Die Handänderungssteuer ist ein alter Zopf; es ist Zeit, diesen abzuschneiden! Bei deren Einführung diente sie vor allem der Finanzierung von kommunalen Infrastrukturvorhaben wie Erschliessungen, Strassen, Wegen, Kanalisation und dergleichen. Was während Jahrzehnten seine Berechtigung hatte, ist heute längst überholt! In der Zwischenzeit werden die Erstellung und der Betrieb von Infrastrukturanlagen für Frisch- und Abwasser, Abfallentsorgung etc. längst durch Abgaben und verursachergerecht erhobene Gebühren finanziert.

2.3 Handänderungssteuer im nationalen Vergleich

Das eidg. Steuerharmonisierungsgesetz schreibt den Kantonen einzig die Grundstückgewinnsteuer verbindlich vor. Eine Handänderungssteuer müssen die Kantone nicht vorsehen. Dies hat zur Folge, dass eine uneinheitliche Regelung in der Schweiz das eigentliche Merkmal der Handänderungssteuer ist. So haben einige Kantone höhere Steuersätze als Nidwalden (z.B. VD, NE, OW, BE, LU); wieder andere Kantone kennen statt einer Handänderungssteuer ein Gebührensystem (z.B. UR, ZG, GL). Die Kantone Zürich und Schwyz haben die Handänderungssteuer in den letzten Jahren abgeschafft. Im Kanton Solothurn hat das Volk im Jahr 2009 die Handänderungssteuer für selbstgenutztes Wohneigentum abgeschafft.

2.4 Handänderungssteuer aus Expertensicht

Steuerexperten, Juristen und Finanzfachleute sind sich heute einig, dass die Erhebung von kantonalen Rechtsverkehrssteuern wie der Handänderungssteuer zunehmend als systemwidrig empfunden wird. Die Experten vertreten zudem die Meinung, dass sich Kantone und Gemeinden ausschliesslich über Einkommens- und Vermögenssteuern finanzieren sollen. Damit wird dem Prinzip der wirtschaftlichen Leistungsfähigkeit Rechnung getragen. Bei einem Grundstückverkauf erfolgt heute bereits eine Gewinnabschöpfung mittels Grundstückgewinnsteuer. Eine zusätzlich vom Erwerber geschuldete Handänderungssteuer gilt als nicht mehr sachgerecht. Die wirtschaftliche Leistungsfähigkeit des Steuerpflichtigen wird in keiner Art und Weise berücksichtigt. Kommt hinzu, dass die Handänderungssteuer dem Verfassungsgrundsatz der Wohneigentumsförderung widerspricht.

2.5 Der Staat kassiert mehrfach mit

Beim Verkauf oder Erwerb von Grund- und Wohneigentum kassiert der Staat gleich dreifach mit: So verlangt er bei jeder Handänderung die anfallenden Grundbuchgebühren. Fällig wird auch die Grundstückgewinnsteuer, welche Grundstückgewinne je nach Eigentumsdauer zwischen 36% (1 Jahr) und 12% (bei Eigentumsdauer von mehr als 30 Jahren) besteuern. Und zu guter Letzt ist auch noch die Handänderungssteuer von 1% des Kaufpreises fällig. Kommt hinzu, dass die Handänderungssteuer mehrfach erhoben werden kann. Zum ersten Mal beim Verkauf des unüberbauten Grundstückes und später auch noch bei jedem Gebäudeverkauf bzw. jedem Wohnungsverkauf. Auch bei einer Ersatzbeschaffung wird die Handänderungssteuer erneut fällig und wird nicht wie bei der Grundstückgewinnsteuer aufgeschoben.

Der Handänderungssteuer steht keine Leistung des Staates gegenüber. Die mit einer Handänderung (Kauf/Verkauf) verursachten Kosten werden nämlich über Grundbuchgebühren erhoben. Diese decken den Aufwand des Staates für Dienstleistungen im Zusammenhang mit Grundstücken (Mutationen, Dienstbarkeiten, Errichtung von Schuldbriefen etc.) bei weitem, wie nachfolgende Tabelle für die letzten 6 Jahre zeigt.

Entwicklung der Erträge und Aufwände des Grundbuchamtes Nidwalden sowie Vergleich mit den Erträgen aus der Handänderungssteuer für die Jahre 2005–2010:

	2005	2006	2007	2008	2009	2010
Ertrag GB-Amt	2'395'840	2'067'231	2'125'636	1'744'601	1'906'956	2'010'000
Aufwand GB-Amt	591'861	633'131	587'590	602'694	614'185	560'000
Überschuss	1'803'979	1'434'100	1'538'046	1'141'907	1'292'771	1'450'000
Handänderungssteuern	3'812'623	3'392'487	3'972'360	3'203'159	3'078'944	4'400'000

Die Kosten des Grundbuchamtes Nidwalden für Mutationen im Zusammenhang mit Grundstücken sind mit Grundbuchgebühren somit mehr als gedeckt. In den Jahren 2005–2010 beliefen sich diese Kosten lediglich auf rund 30% der verrechneten Gebühren. Pro Jahr hat das Grundbuchamt somit deutlich mehr als eine Million Franken Gewinn für den Kanton «erwirtschaftet» – und dies alles unter dem Titel «Gebühren», welche von Gesetzes wegen nach dem massgeblichen Aufwand – also nicht gewinnorientiert – festzulegen wären!

Obwohl die Leistungen des Staates im Zusammenhang mit dem Erwerb/Verkauf eines Grundstückes oder einer Wohnung über Grundbuchgebühren also mehr als abgegolten werden, fallen zusätzlich Handänderungssteuern von im Durchschnitt über die letzten 6 Jahre rund 3,6 Millionen Franken pro Jahr an. Aus Sicht der Initianten ist deshalb die Handänderungssteuer unter keinem Titel mehr gerechtfertigt und ist abzuschaffen.

Zudem ist darauf hinzuweisen, dass Wohneigentum weiteren steuerlichen Belastungen unterliegt: So gelten der Eigenmietwert wie auch Mieterträge als steuerbares Einkommen. Der Güterschätzungswert stellt schliesslich steuerbares Vermögen dar.

2.6 Verteuerung der Wohnkosten für Eigentümer und Mieter

Die Handänderungssteuer verteuert den Erwerb von Bauland und Wohneigentum, weil die Handänderungssteuer von 1% auf den Kaufpreis vom Erwerber zu bezahlen sind und sich damit die Anlagekosten und schliesslich auch die Mietkosten verteuern. Von der Handänderungssteuer sind somit nicht nur die Erwerber von selbstgenutztem Wohneigentum betroffen, sondern indirekt auch die Mieterinnen und Mieter.

2.7 Steuerausfall ist verkraftbar

Wie die Tabelle unter Ziffer 2.5 zeigt, schwemmt die Handänderungssteuer jährlich im Schnitt rund 3,6 Mio. Franken in die Staatskasse. Entsprechend würden mit der Abschaffung der Handänderungssteuer die Grundstück- und Wohnungserwerbskosten im gleichen Betrag entlastet, was sich positiv auf die Wohnungs- und Mietpreise auswirkt. Angesichts eines Eigenkapitals des Kantons von zurzeit rund 120 Millionen Franken erachten die Initianten den durch die Abschaffung der Handänderungssteuer eintretenden Ausfall als verkraftbar.

Zusammenfassend halten die Initianten für die Abschaffung der Handänderungssteuer fest:

Die Handänderungssteuer ist eine **überholte Steuer**: Sie wurde längst durch verursachergerechte Gebühren und Abgaben ersetzt, welche heute zusätzlich anfallen und wiederholt erhöht wurden. Die Handänderungssteuer ist eine höchst **ungerechte Steuer**, weil sie weder auf die wirtschaftliche Leistungsfähigkeit abstellt, noch verursachergerecht erhoben wird und auch anfällt, wenn eine Liegenschaft mit Verlust verkauft wird. Sie ist eine **preistreibende Steuer**, indem zuerst die Bodenpreise weiter erhöht werden und dann der Erwerb von Haus- und Wohnungseigentum verteuert wird. Die Handänderungssteuer **widerspricht auch dem Verfassungsgrundsatz der Wohneigentumsförderung**, denn sie verteuert das Wohnen für Eigentümer und Mieter.

Stimmen auch Sie Ja für die Abschaffung der Handänderungssteuer!

3. Veröffentlichung im Amtsblatt vom 20. April 2011

Das Initiativkomitee «Ja zur Abschaffung der Handänderungssteuer» hat den Antrag zur Abschaffung der Handänderungssteuer am 13. April 2011 bei der Staatskanzlei Nidwalden eingereicht. Die Staatskanzlei hat den Titel und den Text im Amtsblatt unverzüglich zu veröffentlichen (Art. 13 Abs. 1 und 2 / Art. 14 Abs. 2 Wahl- und Abstimmungsgesetz). Nach Rücksprache mit der Staatskanzlei wird der Antrag im Amtsblatt vom 20. April 2011 veröffentlicht. Die 60-tägige Frist für die Sammlung der Unterschriften beginnt somit am 20. April 2011 zu laufen.

13. April 2011

Initiativkomitee «Ja zur Abschaffung der Handänderungssteuer»


Bruno Duss


Silvia Ruess


Erich Amstutz


Urs Christen

Beilage: Ausformulierter Antrag zur Abschaffung der Handänderungssteuer