



Dringliche Interpellation der SVP-Fraktion vom 11. Mai 2020: Auswirkungen der amtlichen Neubewertung auf die Langenthaler Hauseigentümer; Beantwortung

Sehr geehrte Frau Stadtratspräsidentin
Sehr geehrte Stadträtinnen und Stadträte

1. Text der Interpellation

"Auswirkungen der amtlichen Neubewertung auf die Langenthaler Hauseigentümer

1. *In welchem Umfang haben sich aufgrund der allgemeinen Neubewertung der nichtlandwirtschaftlichen Grundstücke und Wasserkräfte gestützt auf Art. 2 Abs. 4 AND (Fassung vom 2.3.2020), wonach für die Festsetzung der amtlichen Werte ein Zielwert-Medianwert im Bereich von 70 % der Verkehrswerte anzustreben ist, gegenüber vorher (Stand 2019) die Einnahmen aus der Liegenschaftssteuer und der Vermögenssteuer für die Stadt Langenthal erhöht?*
2. *Betreffen die höheren Liegenschaftssteuern sämtliche Eigentümer oder sind Eigentümer in bestimmten Konstellationen (Grösse, Alter etc. der Liegenschaft) besonders betroffen? Wenn ja, welche?*
3. *Zu welchen Einnahmeausfällen für die Stadt Langenthal würde eine Reduktion des Liegenschaftssteuersatzes von heute 1 % der amtlichen Werte auf künftig 0,9 % der amtlichen Werte führen?*

Begründung: Die allgemeine Neubewertung der nichtlandwirtschaftlichen Grundstücke und Wasserkräfte führt selbst bei einem Zielwert-Medianwert von 70 % der Verkehrswerte im Allgemeinen zu einer Erhöhung der Verkehrswerte und in der Folge zu höheren Liegenschafts- und Vermögenssteuern, welche (auch) anhand der höheren amtlichen Werte erhoben werden.

Die Änderung des kantonalen Rechts (Art. 2 Abs. 4 AND) bedeutet damit eine direkte Steuererhöhung für die Langenthaler Hauseigentümer. Vor diesem Hintergrund interessiert, inwieweit eine Reduktion des Liegenschaftssteuersatzes von heute 1 ‰ der amtlichen Werte auf 0.9 ‰ der amtlichen Werte diese Steuererhöhung wieder egalisieren und im Ergebnis den Status quo vor der allgemeinen Neubewertung weiterführen wird.

Gerade in Zeiten der Corona-Krise wird von Hauseigentümern vermehrt Rücksicht auf gebeutelte Mieter von Geschäftsräumlichkeiten gefordert, welche aufgrund des Lockdowns ihre Unternehmen nicht oder zumindest nicht geordnet betreiben können. Steuererhöhungen für Grundeigentümer in dieser bereits schwierigen Zeit würden die Bereitschaft zu Stundungen und Erlassen von Mietzinsen zumindest in der Tendenz eher hemmen."

SVP-Fraktion
(Erstunterzeichner: Patrick Freudiger)

Beantragte Dringlichkeit gemäss Beschluss des Büros des Stadtrates vom 11. Mai 2020 bestätigt.

Begründung der Dringlichkeit durch die SVP-Fraktion: Die Antworten des Gemeinderates ermöglichen eine fundierte Information für die kommende Budgetdebatte (voraussichtlich bereits im August 2020), in welcher bekanntlich auch die Liegenschaftssteuersätze festgelegt werden. Entsprechend sind eine dringliche Bearbeitung der Interpellation und zeitnahe Informationen wichtig.

2. Vorbemerkungen

Der Grosse Rat des Kantons Bern beschloss in der Märzsession 2017 eine allgemeine Neubewertung der nichtlandwirtschaftlichen Grundstücke und Wasserkräfte per Steuerjahr 2020. Der amtliche Wert sei den Marktverhältnissen anzupassen. Die Jahre 2013 bis 2016 gelten als Bemessungsgrundlage für die Neufestsetzung.

Mit der allgemeinen Neubewertung 2020 soll die steuerliche Gleichbehandlung gemäss den gesetzlichen Vorgaben wiederhergestellt werden. So sollen alle Liegenschaften steuerlich korrekt bewertet werden, egal in welcher Region (Stadt Bern, Saanen oder Courtelary) sich eine Liegenschaft befindet, oder um welche Gebäudeart (bspw. Ein-, Zwei- oder Mehrfamilienhaus) es sich handelt. Es sollen die Personen mit Grundeigentum wieder vergleichbar wie diejenigen Personen mit beweglichem Vermögen (bspw. Bankkonten, Aktienvermögen) steuerlich belastet werden.



Mit der allgemeinen Neubewertung soll zudem erreicht werden, dass sich alle amtlichen Werte in derselben Bandbreite befinden. So werden etwa Werte über 100 % des Verkehrswertes ebenso unzulässig sein wie auch Werte deutlich unter dem Verkehrswert. Der Grosse Rat beschloss in der Frühlingssession 2020, dass für die Festsetzung der amtlichen Werte ein Ziel-Medianwert von 70 % der Verkehrswerte anzustreben ist.

Der Grossteil der neuen amtlichen Werte wird für die Stadt Langenthal ab dem 30. Juli 2020 mit dem Eröffnungsdatum 11. August 2020 (Ablauf Einsprachefrist 10. September 2020) als separate Verfügung an die Eigentümerinnen und Eigentümer und Nutzniesserinnen sowie Nutzniesser eröffnet. In Einzelfällen (z.B. in Augenscheinnahme, komplexe Situation, zusätzliche bauliche Veränderungen im Jahr 2020 usw.) kann die Eröffnung im Bedarfsfall zu einem späteren Zeitpunkt erfolgen.

Der neue amtliche Wert wirkt sich hauptsächlich auf die Vermögenssteuer (Kanton und Gemeinden) und die Liegenschaftssteuer (Gemeinden) aus. Der Eigenmietwert ist nur indirekt betroffen und kann nicht zusammen mit dem amtlichen Wert angefochten werden, sondern er kann erst im Rahmen der ordentlichen Steuerveranlagung 2020 behandelt werden.

Die Steuerverwaltung des Kantons Bern nahm Hochrechnungen zu den Auswirkungen der Neubewertung 2020 (AN20) auf die Einnahmen der Gemeinden vor. Diese basieren auf dem beschlossenen Ziel-Medianwert von 70 %. Bezogen auf die Stadt Langenthal ergaben sich die nachfolgenden Antworten.

3. Beantwortung der Fragen

1. **In welchem Umfang haben sich aufgrund der allgemeinen Neubewertung der nichtlandwirtschaftlichen Grundstücke und Wasserkräfte gestützt auf Art. 2 Abs. 4 AND (Fassung vom 2.3.2020), wonach für die Festsetzung der amtlichen Werte ein Zielwert-Medianwert im Bereich von 70 % der Verkehrswerte anzustreben ist, gegenüber vorher (Stand 2019) die Einnahmen aus der Liegenschaftssteuer und der Vermögenssteuer für die Stadt Langenthal erhöht?**

Zum aktuellen Zeitpunkt fanden weder Neueinstufungen (Neuschätzungen) der Liegenschaften statt, noch sind Mehreinnahmen feststellbar. Die Auswirkungen werden frühestens im Jahr 2021 erkennbar werden. Zum aktuellen Zeitpunkt kann daher noch keine Aussage zu definitiven Mehreinnahmen erfolgen. Die Übersicht in der Folgetabelle zeigt die Erwartungswerte. Wie die Ergebnisse nach der definitiven Neueinschätzung sein werden, ist zum aktuellen Zeitpunkt nicht abschliessend beurteilbar. Es sind zu viele Unschärfen vorhanden. Es handelt sich um Tendenzwerte.

Amtlicher Wert (in Schweizer Franken)		Einnahmen Liegenschaftssteuer (in Schweizer Franken)			
30. Juni 2019	Hochrechnung AN20	2018/ 2019	Hochrechnung AN20	Diff.	in %
3'087'503'850	3'610'205'434	3'075'093	3'593'554	+518'461	+ 16.86
		Mehreinnahmen Vermögens- und Einkommenssteuer (in Schweizer Franken)			
		Amtlicher Wert	Mietwertanpassung	Total Einkommens- und Vermögensteuer	
		+ 204'979	+ 15'219	+ 220'198	
Gesamttotal				+ 738'658	



2. *Betreffen die höheren Liegenschaftssteuern sämtliche Eigentümer oder sind Eigentümer in bestimmten Konstellationen (Grösse, Alter etc. der Liegenschaft) besonders betroffen? Wenn ja, welche?*

Die überwiegende Anzahl der Grundstücke in der Stadt Langenthal wird einen neuen amtlichen Wert erhalten. Die Anpassung betrifft dadurch alle Eigentümer von Liegenschaften in nahezu gleichem Ausmass. Es wird keine Differenzierung vorgenommen, sondern es wird der generelle Zustand bewertet.

Die Anpassung der amtlichen Werte hat somit in der Summe höhere Liegenschaftssteuern in Abhängigkeit der Neubewertung zur Folge. Die Eigentümer von Liegenschaften sind damit alle ungefähr gleich betroffen.

Die direkten Auswirkungen der Allgemeinen Neubewertung 2020 auf die einzelnen Steuerpflichtigen kann zum aktuellen Zeitpunkt nicht beurteilt werden, da das Ergebnis der umfassenden Neubewertung noch nicht vorliegt. Es kommt zudem auf die individuelle Steuersituation an (Abzugsmöglichkeiten bzw. Progression bei der Steuererklärung).

Die Eigentümer von Waldgrundstücken sind nicht betroffen. Für diese Grundstücke gibt es keine Neubewertung bzw. potentielle Erhöhung.

3. *Zu welchen Einnahmeausfällen für die Stadt Langenthal würde eine Reduktion des Liegenschaftssteuerersatzes von heute 1 ‰ der amtlichen Werte auf künftig 0,9 ‰ der amtlichen Werte führen?*

Ausgehend von den Hochrechnungswerten würde eine Senkung der Steueranlage bei den Liegenschaftssteuern von 1.0 ‰ auf 0.9 ‰ zu der nachfolgenden Veränderung bei den Erträgen aus Liegenschaftssteuern führen:

Amtlicher Wert (In Schweizer Franken)		Einnahmen Liegenschaftsteuer (In Schweizer Franken)			
30. Juni 2019	Hochrechnung AN20	2018/2019	Hochrechnung AN20 mit 1‰	Hochrechnung AN20 mit 0.9 ‰	Differenz
3'087'503'850	3'610'205'434	3'075'093	3'593'554	3'234'198	- 359'356

Es zeigt sich, dass eine Anpassung der Steueranlage bei den Liegenschaftssteuern zu **Ertragsausfällen von rund Fr. 0.36 Mio.** führen würde, wenn von den Hochrechnungswerten ausgegangen wird.

4. **Einschätzung der Gesamtsituation**

In der Begründung der Interpellation wird die aktuelle Situation in Folge der Corona-Virus-Pandemie angeführt, die eine Senkung der Steueranlage bei den Liegenschaftssteuern notwendig machen würde. Es werden insbesondere die Eigentümer von Geschäftsliegenschaften angesprochen, denen man ein Stützungs-signal seitens der Stadt senden müsse.

Die Auswirkungen der Corona-Virus-Pandemie werden den städtischen Finanzhaushalt allerdings mit dem zu erwartenden Wegbrechen der Steuererträge bei den natürlichen und juristischen Personen (Einkommenssteuern und Gewinnsteuern) bereits vor besondere Herausforderungen stellen.

Es wird daher momentan davon abgeraten, Bestrebungen zur Senkung der Steueranlage bei den Liegenschaftssteuern voranzutreiben, da die Stadt selbst besondere finanzielle Herausforderungen zu stemmen haben wird.



Gestützt auf diese Ausführungen beantragen wir Ihnen Zustimmung zu folgendem

Beschlussesentwurf:

Der Stadtrat, gestützt auf Art. 54 und Art. 59 Abs. 3 der Geschäftsordnung des Stadtrates vom 24. Juni 2019 und der schriftlichen Beantwortung des Gemeinderates vom 27. Mai 2020,

beschliesst:

- 1. Die dringliche Interpellation der SVP-Fraktion vom 11. Mai 2020:** Auswirkungen der amtlichen Neubewertung auf die Langenthaler Hauseigentümer **wird als erledigt vom Protokoll des Stadtrates abgeschrieben.**
- 2. Das Sekretariat des Stadtrates wird mit dem weiteren Vollzug beauftragt.**

Berichterstattung: keine (schriftliche Beantwortung)

*Hinweis: **Art. 54 Geschäftsordnung Stadtrat:** Behandlung von Interpellationen*

Nach der Beantwortung durch den Gemeinderat erhält die Interpellantin bzw. der Interpellant Gelegenheit zu einer kurzen Stellungnahme und kann erklären, ob sie bzw. er von der erhaltenen Antwort befriedigt sei oder nicht. Eine weitere Diskussion findet nur statt, wenn der Rat eine solche beschliesst.

Langenthal, 27. Mai 2020

IM NAMEN DES GEMEINDERATES

Der Stadtpräsident:

Reto Müller

Die stv. Stadtschreiberin:

Janine Jauner