

Auszug aus dem Protokoll des Regierungsrates des Kantons Zürich

KR-Nr. 407/2004

Sitzung vom 4. Januar 2005

11. Anfrage (Gebühr für Registernachführungen bei Handänderungen von Grundstücken)

Die Kantonsräte Robert Marty, Affoltern a. A., Hans Egloff, Aesch, und Kurt Schreiber, Wädenswil, haben am 15. November 2004 folgende Anfrage eingereicht:

Der Gemeindepräsidentenverband des Bezirks Hinwil hat am 10. September 2004 dem Gemeindepräsidentenverband des Kantons Zürich beantragt, die Einführung einer Gebühr für Registernachführungsarbeiten bei Handänderungen von Grundstücken zu prüfen. Der GPV des Kantons Zürich hat den Antrag des GPV Hinwil an seiner Sitzung vom 22. Oktober 2004 gutgeheissen. Gemäss Beschluss Nr. 76/2004 soll dem Regierungsrat Antrag gestellt werden, «in der Verordnung über die Gebühren der Gemeindebehörden eine Gebühr für Registernachführungsarbeiten einzuführen».

In diesem Zusammenhang unterbreiten wir dem Regierungsrat folgende Fragen:

1. Ist dem Regierungsrat der oben erwähnte Antrag des GPV bereits eingereicht worden?
2. Sind dem Regierungsrat die Kosten bekannt, welche den Gemeinden bei der Registrierung von Handänderungen anfallen?
3. Den Gemeinden fließen trotz Abschaffung der Handänderungssteuer nach wie vor Grundstückgewinnsteuern in Millionenhöhe zu. Erachtet es der Regierungsrat in Kenntnis dieser Tatsache als angebracht, die jährlich rund 17000 Handänderungen, welche im Kanton Zürich stattfinden, mit einer Gebühr von 250 Franken bzw. total rund 4,25 Millionen Franken zu belasten?

Auf Antrag der Direktion der Justiz und des Innern
beschliesst der Regierungsrat:

I. Die Anfrage Robert Marty, Affoltern a. A., Hans Egloff, Aesch, und Kurt Schreiber, Wädenswil, wird wie folgt beantwortet:

Zu Frage 1:

Der Gemeindepräsidentenverband des Kantons Zürich (GPV) hat dem Regierungsrat ein Schreiben vom 29. Oktober 2004 zukommen lassen. Er ersucht dort um Ergänzung der kantonalen Rechtsgrundlagen in dem Sinne, dass die Gemeinden «eine Gebühr für Registernachführungsarbeiten bei Handänderungen von Grundstücken» erheben

können, um die «administrativen Arbeiten der Gemeindeverwaltung, die im Zusammenhang mit der Handänderung eines Grundstücks entstehen», mindestens teilweise auf die Verkäuferinnen und Verkäufer abwälzen zu können. Die Gebühr sei «etwa bei Fr. 250» anzusetzen. Ohne eine solche Gebühr würden die Nachführungskosten «neu zu Lasten der allgemeinen Steuern gehen, was nicht dem Prinzip der Verursacherfinanzierung» entspreche. Die gebührenbegründende Leistung des Gemeinwesens bestehe darin, dass die Eigentümerin oder der Eigentümer eines Grundstücks «auf Grund der Registernachführung seine Rechte gegenüber Dritten oder der Behörde geltend machen» könne. Solange den Gemeinden die Handänderungssteuer angefallen sei, habe auf eine entsprechende Gebühr verzichtet werden können.

Zu Frage 2:

Der Kanton erhebt keine Daten über den Aufwand, der den Gemeinden im Nachgang der Handänderung von Grundstücken anfällt. Im Schreiben des Gemeindepräsidentenverbandes des Bezirks Hinwil an den GPV, das Anlass für den Vorstoss des GPV beim Regierungsrat gab, werden auf Grund einer Vollkostenbetrachtung als Aufwandpositionen aufgeführt:

- Personalaufwand von rund einer halben Stunde pro Nachführung der Handänderung eines Grundstücks
- Infrastrukturkosten (Amortisation der EDV-Anlagen und -Programme; Lizenz- und Unterhaltsgebühren für die EDV; Büroeinrichtungen; Telefon)
- Raumkosten (Büromiete usw.)

Die Zusammenstellung der Positionen und die Angabe des Personalaufwands von rund einer halben Stunde pro Handänderung sind plausibel. Ob sich daraus ein durchschnittlicher Aufwand von mehr als Fr. 250 pro Handänderung ergibt, wie das in der Eingabe des GPV ausgeführt wird, kann indessen nicht beurteilt werden.

Zu Frage 3:

Die Nachführung von Handänderungen in den Registern und Datenbanken der Gemeinden nützt in erster Linie und hauptsächlich den Gemeinden bei der Erfüllung ihrer gesetzlichen Aufgaben. Nachgeführte Register erleichtern es den Gemeinden, die jeweilige Eigentümerin oder den jeweiligen Eigentümer eines Grundstücks rasch und zuverlässig zu ermitteln. Wie der Gemeindepräsidentenverband des Bezirks Hinwil in seiner Eingabe zu Recht ausgeführt hat, werden grundstücksbezogene Daten insbesondere für die Steuererhebung, die Volkszählungen oder für Baugesuche benötigt.

Demgegenüber ist der direkte Nutzen von kommunalen Registern, in denen die Grundstücksdaten korrekt nachgeführt sind, für die Grundeigentümerinnen und Grundeigentümer von untergeordneter Bedeutung. Zwar profitieren sie wie alle andern Einwohnerinnen und Einwohner einer Gemeinde von einer auf aktuellen, zutreffenden Daten beruhenden Geschäftstätigkeit der Gemeindeverwaltung. Ein besonders sie betreffender Nutzen ist jedoch nicht ersichtlich. In der Eingabe des Gemeindepräsidentenverbandes des Bezirks Hinwil wird ausgeführt, dass die kommunalen Grundstücksdaten für Baugesuche oder für baugeschichtliche Abklärungen herangezogen werden könnten, ferner für «konkrete, verbindliche Auskünfte». Die Daten würden den Grundeigentümerinnen und Grundeigentümern sodann dazu dienen, ihre Rechte «gegenüber Dritten oder der Behörde zu wahren». Soweit bei diesen Anwendungsfällen nicht ohnehin Gebühren in anderem Zusammenhang erhoben werden, ist nicht ersichtlich, worin der besondere Nutzen für die betreffenden Grundeigentümerinnen und Grundeigentümer liegen soll. Insbesondere im Verkehr mit Dritten werden die Grundeigentümerinnen und Grundeigentümer nicht auf die kommunalen Daten abstellen, sondern auf Grundbuchauszüge.

Damit fehlt es aber an einer Voraussetzung für die Erhebung von Gebühren. Verwaltungsgebühren sind das Entgelt für eine von einer Privatperson veranlasste staatliche Tätigkeit. Für die Gebührenhöhe ist das Äquivalenzprinzip massgebend, wonach die Gebührenhöhe in einem vernünftigen Verhältnis zum Wert stehen muss, den die staatliche Leistung für die oder den Abgabepflichtigen hat. Der Wert von kommunalen Datenbanken, in denen die grundstücksbezogenen Daten korrekt nachgeführt sind, kommt, wie vorstehend dargelegt wurde, in erster Linie der Allgemeinheit bzw. den Gemeinden bei der Erfüllung ihrer Aufgaben zu. Mithin wäre es weder sinnvoll noch zulässig, Gebühren für die Nachführung der Handänderung von Liegenschaften in den Datenbanken der Gemeinden zu schaffen.

II. Mitteilung an die Mitglieder des Kantonsrates und des Regierungsrates sowie an die Direktion der Justiz und des Innern.

Vor dem Regierungsrat

Der Staatsschreiber:

Husi