

Sitzung vom 5. Juni 2013

**634. Anfrage (Festsetzung der Gebühren durch Notariate
und Grundbuchämter)**

Kantonsrat Hans Heinrich Raths, Pfäffikon, Kantonsrätin Carmen Walker Späh, Zürich, und Kantonsrat Josef Wiederkehr, Dietikon, haben am 18. März 2013 folgende Anfrage eingereicht:

Die Festsetzung von Gebühren für Handänderungen von Grundstücken und Liegenschaften erfolgt durch die einzelnen Notariate und Grundbuchämter recht unterschiedlich. Fälle mit vergleichbarem Verkehrswert weisen zudem aufgrund ihrer unterschiedlichen Komplexität, erhebliche Unterschiede im Zeitaufwand auf.

Wir bitten den Regierungsrat um Beantwortung folgender Fragen:

1. Wer legt bei Handänderungen von Grundstücken und Liegenschaften nach welchen Kriterien, Regelungen oder Weisungen den gebührenrelevanten Wert fest, wenn der Vertrag keinen Wert nennt oder dieser aus anderen Gründen nicht massgebend ist?
2. Wie stellt sich der Regierungsrat zu einem Systemwechsel bei der Gebührensatzung, weg vom Verkehrswert hin zu einer verursachergerechten Gebühr?
3. Wie hoch müsste der Stundenansatz der Notariate und Grundbuchämter sein, damit Handänderungen für Grundstücke und Liegenschaften kostendeckend sind?

Auf Antrag der Finanzdirektion

beschliesst der Regierungsrat:

I. Die Anfrage Hans Heinrich Raths, Pfäffikon, Carmen Walker Späh, Zürich, und Josef Wiederkehr, Dietikon, wird wie folgt beantwortet:

Zur Beantwortung der Anfrage wurde die Stellungnahme des Obergerichts eingeholt, da Letzterem die Notariatsverwaltung obliegt. Die vorliegende Antwort stützt sich grösstenteils auf diese Stellungnahme.

Die Festlegung der notariellen und grundbuchamtlichen Gebühren erfolgt im Rahmen des Notariatsgesetzes (NotG, LS 242) durch den Kantonsrat in der von ihm erlassenen Notariatsgebührenverordnung mit

dem Gebührentarif als Anhang (NotGebV, LS 243). Die letzte Totalrevision liegt erst wenige Jahre zurück. Die vom Kantonsrat am 9. März 2009 verabschiedete neue NotGebV trat am 1. Juli 2009 in Kraft. Präzisiert wird die Notariatsgebührenverordnung durch die Dienstanweisung der Finanzdirektion vom 9. Juni 2009, die ebenfalls am 1. Juli 2009 in Kraft trat.

Zu Frage 1:

Gemäss § 25 NotG wird die Gebühr für die öffentliche Beurkundung und für den Grundbucheintrag in Promille des Verkehrswertes festgelegt. Die Notariatsgebührenverordnung präzisiert in § 6, dass das Notariat den Verkehrswert festsetzt, wenn die Gebühr nach diesem zu berechnen ist und die Parteien ihn nicht oder offensichtlich zu tief angegeben haben. Die Dienstanweisung der Finanzdirektion zur Notariatsgebührenverordnung legt in Ziff. 1.1.1, Rz. 1 dazu weiter Folgendes fest:

«Berechnungsgrundlage ist der Verkehrswert des Grundstücks. Fehlt eine Wertangabe der Parteien oder liegt der angegebene Wert offensichtlich unter dem Verkehrswert, ist dieser durch das Notariat zu bestimmen, wobei auf den für die Staatssteuern massgebenden Wert abgestellt werden darf, wenn dieser nicht offensichtlich und wesentlich unter dem Verkehrswert liegt.»

Nicht erst seit der grossen Anzahl Schenkungen an die Nachkommen als Folge der Rückwirkungsklausel in der eidgenössischen Erbschaftsteuerinitiative im letzten Quartal 2011 hat sich gezeigt, dass mit dieser Formulierung der Ermessensspielraum für die Notariate gross ist. Im Einzelfall kann sich die Bestimmung des Verkehrswertes aufgrund dieser wenig genauen Vorgaben als schwierig erweisen. Dies kann dazu führen, dass beim gleichen Sachverhalt verschiedene Gebührenansätze berechnet werden, je nachdem, zu welchen Schlüssen das Notariat kommt und über welche Vergleichszahlen es verfügt. Das Notariatsinspektorat würde es deshalb befürworten, wenn in der Dienstanweisung eine klare Vorgabe an die Notariate erlassen wird, die keinen Ermessensspielraum offen lässt. Die Finanzdirektion wird dieses Anliegen aufnehmen und eine solche Vorgabe zusammen mit dem Notariatsinspektorat erarbeiten.

Zu Frage 2:

Bei der 2009 beschlossenen Totalrevision der NotGebV wurde diesem Gesichtspunkt Rechnung getragen, aber nicht ausnahmslos. Bereits in der Vorlage 4526 vom 2. Juli 2008 zur erwähnten Änderung des NotG und der NotGebV wurde festgehalten, dass die bei gewissen notariellen und grundbuchamtlichen Verrichtungen erhobenen Abgaben im Kanton

Zürich stets so verstanden werden, dass sie bei Geschäften mit besonderer Bedeutung, namentlich beim Erwerb von Grundeigentum und der Errichtung von Grundpfandrechten, nicht nur das Entgelt für die amtliche Verrichtung sind, sondern auch einen Steueranteil enthalten. Gebühren, die Gemengsteuercharakter haben (vgl. dazu auch die Beantwortung der Anfrage KR-Nr. 95/2013 betreffend Notariate, Grundbuch- und Konkursämter, Deckungsgrad der einzelnen Tätigkeitsbereiche und Dienstleistungen), können an sich nicht absolut verursachergerecht sein. Sollte dies anders sein, müsste eine grundlegend andere Gebührenordnung festgelegt werden. Dies würde für Kundinnen und Kunden vor allem in landwirtschaftlichen Bereichen zum Teil deutlich höhere Gebühren verursachen. Entlastet würden Parteien im Immobilienbereich mit hohen Grundstückswerten, sei dies bei einer Handänderung oder einer Pfandbelastung. Einen solchen grundsätzlichen Wechsel mit grossen Konsequenzen gegenüber der heutigen Regelung haben bisher Regierungsrat und Kantonsrat stets abgelehnt. Dabei hat sich der kantonale Gesetzgeber jeweils für die Beibehaltung der bei Geschäften von grosser Bedeutung in den Notariats- und Grundbuchgebühren enthaltenen Steuerkomponente ausgesprochen.

In verschiedenen Kantonen – und bis vor wenigen Jahren auch im Kanton Zürich – werden besondere Handänderungssteuern erhoben, die ein Mehrfaches der steuerlichen Komponente der zürcherischen Handänderungsgebühr betragen. Umgekehrt unterliegt die Übertragung von dinglichen Rechten an Grundstücken nicht der Mehrwertsteuer (Art. 21 Ziffer 20 Mehrwertsteuergesetz, SR 641.20). Wenn der Kanton Zürich nach der Handänderungssteuer auch noch die steuerliche Komponente, die in der Handänderungsgebühr enthalten ist, abschaffen würde, wären die beim Grundstückerwerb erhobenen Abgaben im gesamtschweizerischen Vergleich nicht mehr nur unterdurchschnittlich, sondern der Kanton Zürich nähme eine Spitzenposition ein. Diese würde aber nichts zur Steigerung seiner Standortattraktivität beitragen; keine gute Steuerzahlerin und kein guter Steuerzahler würde deswegen in den Kanton Zürich ziehen, denn die einmalige Gebühreneinsparung im Promille-Bereich fällt beim Erwerb von Grundeigentum kaum ins Gewicht. Durch den Verzicht auf die teilweise in den Notariats- und Grundbuchgebühren enthaltene Steuerkomponente würde der Kanton Zürich Einnahmen verlieren, ohne einen Gegenwert zu erhalten und ohne damit einen positiven Anreiz zu schaffen.

Zu Frage 3:

Diese Frage kann nicht beantwortet werden. Unklar ist insbesondere, ob nach dem Wortlaut der Fragestellung nur die eigentlichen Handänderungen oder alle Dienstleistungen des Notariates und Grundbuchamtes im Grundstücksbereich beurteilt werden sollen. Zu beachten ist, dass in diesem Bereich die Notariate auch nicht kostendeckende und kostenlose Dienstleistungen erbringen. Für eine Antwort fehlen statistische Angaben und daraus folgend entsprechende Analysen.

II. Mitteilung an die Mitglieder des Kantonsrates und des Regierungsrates sowie an die Finanzdirektion.

Vor dem Regierungsrat
Der Staatsschreiber:
Husi