



An den Grossen Rat

21.5667.02

BVD/P215667

Basel, 22. Dezember 2021

Regierungsratsbeschluss vom 21. Dezember 2021

Schriftliche Anfrage Jeremy Stephenson betreffend «Grundbuchgebühren»

Das Büro des Grossen Rates hat die nachstehende Schriftliche Anfrage Jeremy Stephenson dem Regierungsrat zur Beantwortung überwiesen:

«Eine Familie zieht von Basel-Landschaft nach Basel-Stadt und kauft hier ein Reiheneinfamilienhaus für CHF 1,5 Mio. Die Grundbuchgebühr, die sich nach der Verordnung zum Einführungsgesetz zum ZGB (§ 51) richtet, beträgt:

Gebühr für die Handänderung über CHF 1,5 Mio 1'500.-

Gebühr für Schuldbrieferrichtung über CHF 1,2 Mio 1'200.-

Total: 2'700.-

Für den nämlichen Akt betragen die Gebühren in Basel-Landschaft insgesamt CHF 600.-, also 300.- für die Eintragung des Eigentumsübergangs und 300.- für die Neueintragung des Grundpfandrechts (§ 16 Verordnung über die Gebühren zum Zivilrecht). In Basel-Stadt, wo das verfassungsmässige Kostendeckungs- und Äquivalenzprinzip auch Geltung haben sollte, wird für das gleiche Geschäft eine 4,5 mal höhere Gebühr verlangt. Hinzu kommen immens hohe Notariatskosten, welche das Geschäft für den Käufer rund 10-mal teurer machen als in Basel-Landschaft.

Meine Frage lautet wie folgt:

- Sieht die Regierung angesichts der in den letzten Jahren explodierenden Bodenpreise keinen Anlass, die Gebühren nach unten anzupassen? Der Verwaltungsakt der Handänderung und der Schuldbrieferrichtung ist der gleiche geblieben, nur haben sich die Immobilienpreise in Basel-Stadt in den letzten 20 Jahren rund verdoppelt, m.a.W. nimmt der Kanton bald doppelt so hohe Gebühren ein wie vor 20 Jahren bei gleichbleibender Leistung.

Jeremy Stephenson»

Wir beantworten diese Schriftliche Anfrage wie folgt:

1. Gebührenvergleich Nordwestschweiz

Ein Vergleich der Grundbuchgebühren in der Nordwestschweiz, ausgehend vom Beispieldfall des Anfragestellers, zeigt grosse Unterschiede. Gebühren sind kantonal geregelt und das Kostendeckungs- und Äquivalenzprinzip gilt in allen Kantonen. Weil die Gebührensystematik sowie die kantonalen Verwaltungsorganisationen unterschiedlich aufgebaut sind, entstehen Gebührenunterschiede. Auch gilt das Kostendeckungs- und Äquivalenzprinzip in allen Kantonen und dennoch bestehen Unterschiede.

BS: Fr. 1'700 bis Fr. 2'700

BL: Fr. 600 plus Fr. 100 Löschung Schuldbrief plus Fr. 80 pro Handänderungsanzeige

AG: Fr. 6'040

SO: Fr. 4'500

Die Beträge bewegen sich aufgrund der unterschiedlichen kantonalen Regeln in einer gewissen Bandbreite und ein Vergleich einzeln herausgepickter Gebühren ist nur eingeschränkt möglich. So gilt im Kanton Solothurn das Amtsnotariat und damit ist die in anderen Kantonen separat erhobene Notariatsgebühr bereits inbegriffen.

Der Beispieldfall des Anfragestellers würde im Kanton Basel-Stadt wahrscheinlich deutlich weniger kosten als 2'700 Franken. Denn regelmässig hat bereits die Verkäuferschaft einen Schuldbrief auf dem Grundstück lasten und die Käuferschaft kann diesen Schuldbrief übernehmen, was günstiger ist als einen neuen Schuldbrief zu errichten. Gegen eine Gebühr von je 100 Franken können die Käuferschaft als neue Schuldnerin bzw. neuer Schuldner und die Bank als neue Gläubigerin eingetragen werden. Nur falls die Summe des Schuldbergs erhöht werden soll oder falls ein Schuldbrief vollständig neu zu errichten ist, kommt die Gebühr von 1% zur Anwendung. Im Kanton Basel-Landschaft muss der Schuldbrief der Verkäuferschaft zuerst gelöscht werden, bevor ein neuer der Käuferschaft errichtet werden kann. Diese Löschung kostet zusätzlich 100 Franken. Zudem können Handänderungsanzeigen anfallen (Art. 969 ZGB), die im Kanton Basel-Landschaft einzeln in Rechnung gestellt werden. Im Kanton Basel-Stadt sind Löschungen von Einträgen kostenlos und Anzeigen sind in der Gebühr inbegriffen.

Die Notariatskosten würden ausgehend vom Beispieldfall des Anfragestellers ungefähr betragen:

BS: Fr. 6'750

AG: Fr. 6'600

BL: Fr. 3'700

Im Ergebnis sind die Gesamtkosten im Kanton Basel-Stadt knapp doppelt so hoch wie im Kanton Basel-Landschaft.

2. Gebühreneinnahmen des Grundbuch- und Vermessungsamtes

Das Kostendeckungs- und Äquivalenzprinzip wird nicht auf das einzelne durch das Grundbuch bearbeitete Geschäft bezogen, sondern auf das Grundbuch, respektive auf das Grundbuch- und Vermessungsamt als Ganzes. Geschäfte mit höheren Einnahmen kompensieren Geschäfte und Dienstleistungen mit tieferen oder gar keinen Einnahmen.

Die Handänderungsgebühren und die Gebühren für Pfandrechte sind für das Grundbuch einträgliche Geschäftsarten und bemessen sich nach Promilleansätzen. Diese stehen immer in Relation zum gesicherten Wert und sie orientieren sich am wirtschaftlichen Interesse an der Transaktion. Anlässlich einer Untersuchung der Vermessungsgebühren im Kanton Basel-Stadt hat der Preisüberwacher des Bundes die Promillegebühren gerade aus diesem Grund als sinnvoll angesehen.

Aus den steigenden Bodenpreisen ist nicht direkt auf entsprechend höhere Gebühreneinnahmen beim Grundbuch- und Vermessungsamt zu schliessen. Im Fall von Grundstückskäufen mit Verkehrswerten führen höhere Immobilienpreise zu höheren Gebühreneinnahmen. In zahlreichen anderen Handänderungsfällen (bspw. Erbteilung, Fusion) ist jedoch der Steuerwert massgebend für die Gebührenberechnung, der deutlich tiefer ist und einer anderen Entwicklung unterliegt.

Wie die jährlichen Rechnungsberichte zeigen, haben sich trotz zunehmender Liegenschaftswerte der Aufwand und der Ertrag des Grundbuch- und Vermessungsamtes, das einen zusammengehörigen Verwaltungszweig darstellt, nicht wesentlich verändert und betragen im 10-jähri-

gen Durchschnitt rund 8.8 Mio. Franken Aufwand respektive 8.7 Mio. Franken Ertrag. Nicht ersichtlich ist in diesen Zahlen, dass im genannten Zeitraum die Einnahmen und der Aufwand im Grundbuch um rund 20% zugenommen haben, aber im Gegenzug die Einnahmen und der Aufwand in der amtlichen Vermessung abgenommen haben. Der zusätzliche Aufwand resultiert aus zusätzlichen Aufgaben, die das Grundbuch im Laufe der Jahre zu erfüllen hat. Dazu zählen beispielsweise Datenlieferungspflichten an den Bund zur Langzeitsicherung und für statistische Auswertungen (Immobilienpreisindex), die erleichterte landesweite Grundstücksuche, die Bereitstellung von Informationen zu Grundstücken auf dem Geoportal sowie erweiterte Prüfungspflichten des Grundbuchs in Zusammenhang mit dem Bewilligungsgesetz.

Der Regierungsrat erachtet aufgrund dieser Überlegungen die Gebühreneinnahmen als gerechtfertigt. Er behält die Gebührenentwicklung jedoch im Auge und schliesst Anpassungen für die Zukunft nicht aus.

Im Namen des Regierungsrates des Kantons Basel-Stadt



Beat Jans
Regierungspräsident



Barbara Schüpbach-Guggenbühl
Staatsschreiberin