



Stans, 6. November 2018  
**Nr. 711**

Justiz- und Sicherheitsdirektion. Finanzdirektion. Parlamentarische Vorstösse. Postulat der Aufsichtskommission betreffend Überprüfung der Grundbuchgebühren

## **1 Sachverhalt**

### **1.1**

Mit Schreiben vom 25. April 2018 hat die Aufsichtskommission ein Postulat betreffend die Überprüfung der Grundbuchgebühren eingereicht.

### **1.2**

Im Wesentlichen sollten - gemäss Aufsichtskommission - die Amtshandlungen im Zusammenhang mit dem Grundbuch allein für die Gebührenerhebung zugänglich sein, nicht aber für eine Gemengsteuer. Abgaben im Grundbuchrecht seien daher als Gebühren auszugestalten. Hinsichtlich ihrer Angemessenheit unterstünden die Gebühren dem Kostendeckungs- und Äquivalenzprinzip. Bei den Grundbuchgebühren würden einzelne Gebühren als Promille von einem bestimmten Betrag erhoben. Damit sei es durchaus möglich, dass der zulässige Gebührenrahmen überschritten werde und die Gebühr teilweise Steuercharakter habe. Der Blick in die Staatsrechnung zeige, dass der Ertrag beim Grundbuch den Aufwand massiv überschreitet.

Die Aufsichtskommission reicht daher gestützt auf Art. 52 und 53 Abs. 3 des Landratsgesetzes das vorliegende Postulat ein und beantragt, den Regierungsrat zu beauftragen, die Gebühren für die Amtshandlungen des Grundbuchamtes hinsichtlich der zulässigen Gebührenhöhe zu überprüfen und nachzuweisen, ob das Kostendeckungs- und Äquivalenzprinzip eingehalten ist. Dem Landrat sei darüber Bericht zu erstatten.

Für die detaillierte Begründung wird auf den Postulatstext verwiesen.

### **1.3**

Das Landratsbüro hat den Vorstoss geprüft und die Unterlagen am 8. Mai 2018 dem Regierungsrat zur Beantwortung überwiesen.

Gemäss § 108 Abs. des Reglements über die Geschäftsordnung des Landrates (Landratsreglement, LRR NG 151.11) hat der Regierungsrat ein Postulat binnen sechs Monaten zu beantworten.

## **2 Erwägungen**

### **2.1 Verwaltungsökonomische Überlegung**

An der Verarbeitung eines Grundbuchgeschäftes sind drei bis vier Personen beteiligt. Die Erhebung von exakt aufwandabhängigen Grundbuchgebühren wäre arbeitsintensiv und kompliziert.

Die Gebührenerhebung nach Promilleansätzen und damit eine gewisse Pauschalisierung ist aus Gründen der Verwaltungsökonomie und Praktikabilität daher zweckmässig.

## 2.2 Zur Höhe der Gebühren (Kostendeckungs- und Äquivalenzprinzip)

Bei der Erhebung von Verwaltungsgebühren sind das Kostendeckungs- und das Äquivalenzprinzip zu beachten. Das Kostendeckungsprinzip bedeutet, dass der Gesamtertrag der Gebühren die gesamten Kosten des betreffenden Verwaltungszweiges nicht oder nur geringfügig übersteigen darf. Nach dem Äquivalenzprinzip muss die Höhe der Gebühr im Einzelfall in einem vernünftigen Verhältnis stehen zum Wert, den die staatliche Leistung für die Abgabepflichtigen hat. Mit anderen Worten darf auch der wirtschaftlichen Bedeutung für den Pflichtigen und dessen Interesse am abzugeltenden Akt angemessen Rechnung getragen werden. Folglich darf bei einer Handänderung bei einem Kaufpreis von Fr. 1'000'000.00 eine höhere Grundbuchgebühr erhoben werden, als bei einem Kaufpreis von Fr. 500'000.00, selbst wenn der effektive Aufwand identisch ist. Dabei darf auch die mit der amtlichen Handlung verbundene Verantwortung berücksichtigt werden. Mit Blick auf die Grundbuchwirkungen ist diese Verantwortung nicht gering.

Die Verwaltungsrekurskommission des Kantons St. Gallen hat in ihrem Entscheid vom 1. April 2011 unter Hinweis auf die Rechtsprechung des Bundesgerichts dazu Folgendes festgehalten (E 2.c.aa): "Zum Gesamtaufwand sind nicht nur die laufenden Ausgaben des betreffenden Verwaltungszweigs, sondern auch angemessene Rückstellungen, Abschreibungen und Reserven hinzuzurechnen. Der Grundsatz der Kostendeckung als Grenze der zulässigen Gebührenerhebung ist bei den Grundbuchgebühren nicht eng zu verstehen. Sie dürfen nach der bundesgerichtlichen Rechtsprechung so bemessen sein, "dass sie zur Deckung der Unkosten auf alle Fälle und reichlich genügen"." Im Entscheid war konkret eine Gebühr von 1.0‰ mit einem Maximalbetrag von Fr. 5'000.- zu beurteilen. Diese wurde als statthaft erachtet.

Der Regierungsrat hat im Bericht an den Landrat vom 12. April 2016 zwar ausgeführt, dass unter Umständen eine Gebühr den Charakter einer Gemengsteuer aufweisen kann, jedoch nicht muss. Vor dem Hintergrund der zitierten Rechtsprechung erachtet der Regierungsrat den Ansatz von 0.5‰ bzw. 1.0‰ mit einem Maximalbetrag von Fr. 8'000.- nach wie vor als angemessen. Die Höhe dieser Gebühr widerspricht weder dem Kostendeckungs- noch dem Äquivalenzprinzip und stellt somit keine Gemengesteuer dar.

## 2.3 Hinweise zur Staatsrechnung

Die Aufsichtskommission verweist in ihrem Postulat unter anderem auf die Staatsrechnung und stellt fest, dass der Ertrag beim Grundbuch den Aufwand massiv überschreitet. Diesbezüglich ist aber zu beachten, dass in der Staatsrechnung auch die Erträge aus Notariatsgebühren enthalten sind. Die Notariatsdienstleistung muss nicht zwingend vom Grundbuchamt in Anspruch genommen werden, sondern wird auch von den freiberuflichen Notaren angeboten. Die Gebühren werden von diesen in gleicher Höhe erhoben, wie vom Amtsnotariat.

Die Nettoerträge (ohne Notariatsgebühren) sind in den letzten Jahren stabil geblieben. Unter Berücksichtigung der vorstehenden Begründung (Ziffer 2.2 Abs. 2) erachtet der Regierungsrat diese jährlichen Mehrerträge als zulässig.

## Beschluss

Dem Landrat wird beantragt, das Postulat der Aufsichtskommission betreffend Überprüfung der Grundbuchgebühren abzulehnen.

Mitteilung durch Protokollauszug an:

- Aufsichtskommission (Präsidium und Sekretariat)
- Kommission für Staatspolitik, Justiz und Sicherheit (Präsidium und Sekretariat)
- Landratssekretariat
- Justiz- und Sicherheitsdirektion (elektronisch in Mandant STK)
- Finanzdirektion (elektronisch in Mandant STK)
- Grundbuchamt
- Direktionssekretariat Jusitz- und Sicherheitsdirektion

REGIERUNGSRAT NIDWALDEN

Landschreiber

