

Regierungsratsbeschluss

vom 24. Oktober 2023

Nr. 2023/1716

KR.Nr. A 0117/2023 (FD)

Auftrag Patrick Friker (Die Mitte, Niedergösgen): Verhältnismässige Gebühren für die Handänderung von Waldparzellen Stellungnahme des Regierungsrates

1. Auftragstext

Der Regierungsrat wird beauftragt, die kantonale Gesetzgebung so anzupassen, dass die Gebühren für die Handänderung von Waldparzellen so reduziert werden, dass diese den Kaufpreis nicht übersteigen.

2. Begründung

Waldparzellen, welche Privatpersonen gehören, sind oft nur ein paar hundert Quadratmeter gross. Die Preise belaufen sich auf 1 Franken bis 2 Franken pro Quadratmeter, je nach Qualität des Holzvorrates. Somit liegt der Verkaufspreis einer solchen Waldparzelle oftmals sogar unter 1'000 Franken.

Die Gebühren für einen solchen Kauf bei der Amtschreiberei belaufen sich aktuell auf ca. 1'400 Franken. Es ist also in solchen Fällen üblich, dass die Gebühren höher sind als der Kaufpreis. Rund 20 % der Waldfläche im Kanton Solothurn gehören Privatpersonen. Die Anzahl der Privatwaldeigentümer beläuft sich auf über 5'000. Es ist von allgemeinem Interesse, dass auch Privatwaldbesitzer ihren Wald pflegen und bewirtschaften. Schlecht unterhaltene Wälder können auch den umliegenden Waldflächen schaden, da sich Schädlinge nicht an Parzellengrenzen halten. Wird ein Privatwald nicht bewirtschaftet und gepflegt, ist dies oft darauf zurückzuführen, dass der Eigentümer nicht mehr in der Lage ist, dies auszuführen, oder dass der Privatwald durch Erbschaft übernommen wurde und gar nie ein Interesse an einer Bewirtschaftung und Pflege bestand.

In der Bevölkerung ist das Interesse durchaus vorhanden, eine Privatwaldparzelle zu erwerben und diese zu bewirtschaften und zu pflegen. Auch haben öffentliche Waldeigentümer ein Interesse daran, Waldparzellen zu erwerben und diese in ihre Waldbewirtschaftung zu integrieren. Die aktuellen Gebühren führen dazu, dass der Verkauf einer solchen Privatwaldparzelle für den Verkäufer ein Verlustgeschäft ist. Anstatt die Parzelle zu verkaufen, wird diese lieber sich selbst überlassen, was aus den erwähnten Gründen nicht im Interesse der Allgemeinheit sein kann. Die geforderte Anpassung der Gebühren hat zur Folge, dass diese eventuell nicht mehr kostendeckend sind. Aufgrund der überschaubaren Anzahl von möglichen Parzellen ist dies jedoch in keinem Verhältnis zum Schaden, welche nicht bewirtschaftete Waldparzellen anrichten.

3. Stellungnahme des Regierungsrates

3.1 Geltende Regelung

Aus Sicht des Kantons ist es begrüssenswert, wenn Wälder so bewirtschaftet werden, dass sie für zukünftige Generationen die nachgefragten Waldleistungen erfüllen können. Auch wenn Han-

dänderungen im Solothurner Wald nicht häufig sind, kann der Erwerb nicht mehr genutzter Flächen durch die öffentliche Hand oder aber durch an der Bewirtschaftung interessierte Dritte sinnvoll sein. Bewirtschaftung ist hier im weiteren Sinne gemeint – dazu gehört heutzutage nicht mehr nur die Holzproduktion, sondern auch die Erbringung weiterer Waldleistungen wie Biodiversität, Schutz vor Naturgefahren oder auch Erholung.

Die Amtschreibereien haben 2011 für die meisten Geschäfte des Grundbuch- und Erbschaftsamts die Pauschalgebühren eingeführt. Als Bemessungskriterien gelten die in den Standardprozessen beschriebenen Tätigkeiten mit dem entsprechenden durchschnittlichen Zeitaufwand. Damit verfügen die Grundbuch- und Erbschaftsämtler über eine Systematik, welche es erlaubt, den Kunden für identische Tätigkeiten eine einheitliche Gebühr zu verrechnen. Dies unabhängig davon, an welchem Standort oder welche Mitarbeitende die Arbeiten ausführen. Zusätzlich zu den Pauschalgebühren soll der Bedeutung des Geschäfts und dem Interesse an der Verrichtung sowie der wirtschaftlichen Leistungsfähigkeit mit einem Zuschlag, resp. Abzug Rechnung getragen werden. In der Praxis bedeutet dies, dass die Gebühren auf dem 200'000 Franken übersteigenden Betrag um 1 Promille des Interessenwertes erhöht wird. Wenn der Interessenswert weniger als 20'001 Franken beträgt, wird die Gebühr um $\frac{1}{4}$ herabgesetzt. Der Gesamtbetrag, der im 2022 ermässigten Gebühren, beläuft sich im Grundbuchamt auf rund 100'000 Franken und ist verteilt auf 326 Geschäfte in den Geschäftsarten Kauf, Pfandverträge, Dienstbarkeiten und Belege.

3.2 Beurteilung Auftragstext

Im Auftragstext wird verlangt, dass die Gebühren bei Handänderungen von Waldparzellen reduziert werden. Da im Grundbuchregister die Art der Bodenbedeckung nicht geführt wird, ist es für die Mitarbeitenden des Grundbuchamts nicht feststellbar, welche Grundstücke als Waldflächen ausgestaltet sind. Das Geoportal der amtlichen Vermessung gibt zwar Auskunft über die Bodenbedeckung. Dieses zeigt aber auch auf, dass die Flächen teilweise Mischformen der Bodenbedeckung beinhalten. So können Grundstücke sowohl Liegenschaften, Ackerflächen als auch einen Anteil Wald aufweisen. Insbesondere die Grundstücke in den Jurahöhen weisen oft solche Mischformen auf.

Im Weiteren wird im Auftragstext verlangt, dass die Gebühren für die Handänderung von Waldparzellen den Kaufpreis nicht übersteigen. Bei einer Handänderung mit einem sehr tiefen Verkaufspreis müssten die Gebühren massiv reduziert werden oder würden sogar gänzlich entfallen. Dies entspricht nicht dem Verursacherprinzip, wonach der Leistungsempfänger für die Kosten aufkommen muss, es würde faktisch einer staatlichen Unterstützung von Waldeigentümern gleichkommen.

3.3 Lösungsvorschlag

Die Aufwendungen des Grundbuchamts werden grundsätzlich mit Gebühren finanziert und Ausnahmen gibt es lediglich bei Grundstücksgeschäften, bei denen der Staat als Vertragspartei auftritt oder wenn der Regierungsrat für Geschäfte im Bereich des bäuerlichen Bodenrechts eine amtliche Mitwirkung des Grundbuchamts beschliesst. In Anlehnung an das Äquivalenzprinzip müssen die Aufwendungen der Grundbuchämter mit den Gebühren finanziert werden. Damit das Gleichbehandlungsprinzip eingehalten wird, sind andere Formen der Gebührenreduktion anzuwenden. So kann bspw. die bestehende Ermässigung erweitert und bei allen Geschäften mit einem sehr geringen Interessenwert die Gebühren noch weiter reduziert werden. Da bei dieser Systematik die Ermässigung rein auf dem Interessenwert basiert, wären alle Geschäfte gleichermassen betroffen.

Der Regierungsrat erachtet es somit als sinnvoll, die Ermässigung so zu erweitern, dass bei Grundbuchgeschäften mit einem Interessenwert kleiner als 1'001 Franken die Gebühren neu um die Hälfte reduziert werden, anstelle der bisherigen Reduktion um ein Viertel. Diese Erweiterung benötigt eine Anpassung der Weisung des Regierungsrats und kann zeitnah umgesetzt

werden. Bei einem Interessenwert zwischen 1'001 Franken und 20'000 Franken bleibt die Ermässigung bei 25%.

4. Antrag des Regierungsrates

Erheblicherklärung mit geändertem Wortlaut:

Der Regierungsrat wird beauftragt, die kantonale Gesetzgebung so anzupassen, dass bei Grundbuchgeschäften mit einem Interessenwert kleiner als 1'001 Franken die Gebühren neu um die Hälfte reduziert werden.



Andreas Eng
Staatsschreiber

Vorberatende Kommission

Finanzkommission

Verteiler

Finanzdepartement
Leiter Amtschreibereien
Amtschreiberei-Inspektorat
Aktuarin FIKO
Parlamentsdienste
Traktandenliste Kantonsrat