



Bericht des Stadtrates an den Gemeinderat

175892 / 524.11

Auftrag **Vincenzo Cangemi und Mitunterzeichnende**

betreffend

Erhöhung der Liegenschaftssteuer

Antrag

Der Auftrag sei abzulehnen.

Begründung

1. Ausgangslage

Mit einem Steuersatz von 0.5 Promille befindet sich die Stadt Chur im Vergleich zu anderen Gemeinden im Kanton unter dem Durchschnitt und kann damit an Attraktivität gewinnen. Umgekehrt ist die Frage nachvollziehbar, ob im Hinblick auf die geplanten Investitionen nicht auch Massnahmen auf der Ertragsseite zu prüfen sind. In diesem Zusammenhang sind aktuell verschiedene parlamentarische Aufträge verwaltungsintern in Bearbeitung. Zum einen liegt der Auftrag der FDP-Fraktion vor, welcher den Stadtrat beauftragt, den Einsatz der finanziellen Mittel zu prüfen, dies im Hinblick auf eine Stärkung der Selbstfinanzierung für eine umsichtige Finanzierung der Investitionen. Zum anderen besteht der Auftrag aus der Vorberatungskommission Mehrjahresplanung der Investitionen, den Selbstfinanzierungsgrad ab Budget 2026 nicht unter 70 % fallen zu lassen. Diese beiden Aufträge zielen in die gleiche Richtung und beinhalten die Überprüfung von möglichen Massnahmen zur Erhaltung resp. Verbesserung der Selbstfinanzierung. Nun kann dies sowohl mit höheren Erträgen aber auch mit tieferen Aufwendungen erreicht werden oder die Investitionen werden gekürzt. Aus diesem Grund ist die Arbeit im Sinne einer





Gesamtbetrachtung aller Umstände und Massnahmen vorzunehmen und nicht eine isolierte Betrachtung einer einzelnen Massnahme vorzuziehen. Steuererhöhungen werden in der Regel kritisch betrachtet und führen nicht selten zum Referendum. So war dies beispielsweise im 2011 der Fall, als die Stimmberechtigten in einer Referendumsabstimmung einer Erhöhung des Steuerfusses für das Jahr 2011 von 90 % auf neu 95 % mit 84.29 % sowie die Einführung der Gebührenpflicht auf den Parkplätzen der Oberen Au mit 74.74 % deutlich ablehnten.

2. Liegenschaftensteuer

Bei der Liegenschaftensteuer handelt sich um eine rein kommunale Steuer. Sie wird jährlich auf den in Chur gelegenen Grundstücken erhoben. Steuerpflichtig sind natürliche und juristische Personen, die am Ende des Steuerjahres Eigentum oder Nutzniessung an Grundstücken besitzen. Gemäss Art. 18 Gesetz über die Gemeinde- und Kirchensteuern (GKStG; BR 720.200) kann ein Maximalsatz von zwei Promille des Vermögenssteuerwertes am Ende des Kalenderjahres festgelegt werden.

Bereits im Zuge der Aufgaben- und Leistungsüberprüfung (ALÜ) 2.0 wurde dem Gemeinderat im Herbst 2013 die Massnahme zur Erhöhung der Liegenschaftensteuer um 0.5 Promille auf 1.0 Promille unterbreitet. Diese wurde abgelehnt und stattdessen beschlossen, andere Sparmassnahmen bzw. Mehreinnahmen weiterzuverfolgen.

Nachfolgend ist die Entwicklung der Liegenschaftensteuer seit dem Jahr 2015 wiedergegeben, welche aufgrund der gestiegenen Vermögenswerte einen klaren Anstieg zeigt:

Jahre	Betrag
Re 2015	4'605'360
Re 2016	4'781'962
Re 2017	4'644'166
Re 2018	4'636'369
Re 2019	4'820'766
Re 2020	4'974'365
Re 2021	5'218'784
Re 2022	5'424'777
Bu 2023	5'300'000
Bu 2024	5'500'000

Aufgrund der regen Bautätigkeit in der Stadt Chur und infolge der Fusionen summiert sich eine Erhöhung der Steuereinnahmen auf zehn Jahre um ca. 1 Mio. Franken oder um 20 %, ohne Steuererhöhung.



3. Auswirkungen einer Erhöhung

Die Erhöhung der Liegenschaftensteuer ergibt zwar umgehend Mehreinnahmen in der Stadtkasse, jedoch dürfen die Auswirkungen sowohl in wirtschaftlicher wie auch gesellschaftlicher Hinsicht nicht ausgeblendet werden.

Die allgemein hohe Teuerung hat vielerorts zu finanzieller Belastung geführt. Liegenschaftseigentümerinnen und -eigentümer sind mit höheren Zinsen konfrontiert und Mieterinnen und Mieter mit höheren Mietzinsen. Es ist deshalb nicht von der Hand zu weisen, dass durch eine Erhöhung der Liegenschaftensteuer noch mehr Druck entsteht und gegebenenfalls Mietzinse weiter steigen. Der Stadtrat ist bestrebt, attraktiven Wohnraum zu erhalten sowie bestmöglich zu schaffen und damit nicht zuletzt auch dem politischen Auftrag aus dem Parlament Rechnung zu tragen.

4. Fazit

Gestützt auf obige Ausführungen vertritt der Stadtrat die Ansicht, dass es wenig aussichtsreich ist, eine einzelne Massnahme vorzuziehen. Er zeigt sich hingegen offen, im Sinne einer ganzheitlichen Betrachtung auch eine Erhöhung der Liegenschaftensteuer zu prüfen und die wesentlichen Fragen in diesem Zusammenhang abzuarbeiten.

Ziel ist, eine umfassende und effektive Strategie für die Selbstfinanzierung der Stadt zu erarbeiten. Obschon diese Arbeiten sehr ressourcenintensiv sind, darf bereits ca. Mitte 2024, voraussichtlich nach der Sommerpause mit einer Botschaft gerechnet werden.

Aus den erwähnten Gründen beantragt Ihnen der Stadtrat, sehr geehrter Herr Präsident, sehr geehrte Damen und Herren des Gemeinderates, den Auftrag abzulehnen.

Chur, 26. September 2023

Namens des Stadtrates

Der Stadtpräsident

Urs Marti

Der Stadtschreiber

Marco Michel



SP-Fraktion
Gemeinderat Chur

Auftrag SP, betr. Erhöhung der Liegenschaftssteuer

Gemäss Publikation des Wirtschaftsforums Graubünden, Denkwerkstatt der Wirtschaft, vom 25.04.2022, wird die Liegenschaftssteuer in der Schweiz derzeit von 12 Kantonen erhoben. Dabei bewegt sich der Steuersatz zwischen 0.5 ‰ und 4 ‰. Der Höchstsatz von 4 ‰ kann unter gewissen Umständen bereits heute z.B. im Kanton Neuenburg anfallen. Auch in den Kantonen Freiburg und Tessin können Steuersätze bis zu 3 ‰ anfallen.

Ebenfalls, gem. oben genannter Publikation, setzen die allermeisten Gemeinden Graubündens auf die Liegenschaftssteuer als probates Mittel zur Besteuerung der Liegenschaften. Dabei bewegt sich rund jede dritte Gemeinde in unserem Kanton an der oberen Grenze des heute maximal möglichen Steuersatzes von 2 ‰.

Konkret beträgt diese bei 14 % der Gemeinden bis 1 ‰, bei 50 % der Gemeinden liegt sie zwischen 1.0 ‰ und 1.5 ‰ und bei 36 % der Gemeinden beträgt sie mehr als 1.5 ‰. Somit kann klar festgehalten werden, dass das mittel der Bündner Gemeinden bei 1.5 ‰ liegt.

In der Stadt Chur wird, gem. Art. 9, Abs.1 des Steuergesetzes, die Liegenschaftssteuer wie folgt berechnet: 0.5 ‰ des am Ende des Steuerjahres geltenden kantonalen Vermögenssteuerwertes ohne Abzug von Schulden.

In der Gemeinderätlichen Vorbereitungskommission zur Botschaft Mehrjahresplanung der Investitionen 2020-2031 wurde die Liegenschaftssteuer leider nicht thematisiert. Dies ist umso mehr schade, da ganz klar ist, dass eine Erhöhung dieser Steuer, die Investitionen für die anstehenden Generationenprojekte verbessern würde. Es kommt noch hinzu, dass der Kanton sehr wahrscheinlich die Einkommenssteuern markant senken wird, was unweigerlich negative Auswirkungen auf die städtischen Finanzen haben wird.

Eine Erhöhung der Liegenschaftssteuer von 0.5 ‰ auf 1.0 ‰ würde Mehreinnahmen von ca. 5.4 Mio. generieren und würde dazu beitragen, die anstehenden Investitionen zu stemmen.

Der Stadtrat wird daher beauftragt, dem Gemeinderat eine Änderung des Steuergesetzes zu unterbreiten, welche eine Erhöhung der Liegenschaftssteuer um mindestens 0.5 ‰, auf 1.0 ‰ vorsieht.

Chur, den 22. Juni 2022

Vincenzo Cangemi



Stadt Chur

Eingereicht anlässlich der
Gemeinderatssitzung vom 22. Juni 2023

Marco Michel, Stadtschreiber

