



Vorlage an den Landrat

vom 7. Juni 2005

betreffend Postulat von Karl Willmann „Entlastung der Gemeinden beim Katasterwesen“ (2003/193)

1. Einleitung

Der Landrat überwies am 22. Januar 2004 das Postulat Entlastung der Gemeinden beim Katasterwesen von Karl Willmann (Nr. 2003/193) an den Regierungsrat. Es hat folgenden Wortlaut:

Gemäss § 110 EG zum ZGB hat jede Gemeinde ein Liegenschaftsverzeichnis und ein Register der Eigentümer der im Gemeindebann gelegenen Grundstücke, das Katasterbuch, zu führen. Beim Liegenschaftsverzeichnis wie beim Katasterbuch handelt es sich um eine Doppelführung, weil dieselben Informationen auch im Grundbuch geführt werden. Für die Gemeinden bedeutet die Verwaltung und Führung dieser Informationen einen erheblichen Aufwand.

Im weiteren sind die Gemeinden gemäss § 121 Steuergesetz verpflichtet, über die Grundstücke in der Gemeinde eine Katasterschätzung durchzuführen und zu verwalten. Dabei haben sie noch die Aufgabe, Neu- oder Nachschätzungen dem/r Eigentümer/in sowie der kantonalen Steuerverwaltung zu eröffnen und das Einspracheverfahren durchzuführen.

In der Praxis werden von den Gemeinden das Katasterbuch, das Liegenschaftsverzeichnis und die Katasterschätzung im sogenannten "Katasterblatt" geführt.

Zur Zeit wird das elektronische Grundbuch im Intranet des Kantons eingeführt. Die Bezirke Sissach, Laufen und einige grosse Gemeinden sind bereits aufgeschaltet und die weiteren Bezirke werden in den nächsten 2 Jahren folgen. Es liegt damit auf der Hand, dass die Führung des Katasterbuches und des Liegenschaftsverzeichnisses für diejenigen Gemeinden, die am Intranet des Kantons partizipieren (z.Z. über 50 Gemeinden), eine Doppelführung darstellt, die in dieser Situation keinen Sinn mehr macht, weil dieselben Informationen im elektronischen Grundbuch der Bezirksschreiberei abgerufen werden können.

Bei der Katasterschätzung sind in der Handhabung und Durchführung der Schätzung zwischen den Gemeinden erhebliche Unterschiede vorhanden. Vor allem mittlere und kleine Gemeinden sind in der Materie überfordert und entsprechend verunsichert. Die materielle und zeitliche Vornahme der Schätzung differiert zwischen den Gemeinden stark. Vielfach werden bei der Katasterschätzung entweder auf alte Schätzungen zurück gegriffen, die Dienste der Steuerverwaltung beansprucht oder die Angaben der basellandschaftlichen Gebäudeversicherung mit einem Faktor multipliziert. Es stellt sich hierbei auch das Problem der Einheitlichkeit der Schätzungen bzw. der Gleichbehandlung aller Grundeigentümer/innen im Kanton, weil diese Werte für die Besteuerung der Liegenschaften massgebend sind.

Der Regierungsrat wird eingeladen, zu prüfen, ob

1. diejenigen Gemeinden, die am Intranet des Kantons angeschlossen sind, von der Führung des Liegenschaftsverzeichnisses und des Katasterbuches entlastet werden können;
2. bei der Katasterschätzung ein einheitliches Schätzungsverfahren eingeführt werden kann, das den Gemeindebehörden bei der Schätzung als fachtechnische Entlastungsbeihilfe dient und zu einer gleichmässigen Behandlung aller Grundeigentümer/innen führt;

3. die von der Gemeinden ermittelten Schätzungswerte in einer kantonalen Datenbank geführt und von den Gemeinden direkt eingegeben werden können.

2. Beantwortung der Frage 1

Die Totalrevision des Gesetzes über die Einführung des Zivilgesetzbuches (EG ZGB) sieht vor, dass die Gemeinde kein eigenes Kastasterbuch führen muss, wenn sie einen elektronischen Zugriff auf die Daten des Grundbuchs hat¹.

Nach Verabschiedung des EG ZGB durch den Landrat werden die Umsetzungsfragen von der „Subarbeitsgruppe Katasterwesen“ der GIS-Organisation² mit Gemeindevertretern analysiert. Anschliessend werden die Gemeinden über konkrete Umsetzung dieser Vereinfachung orientiert.

Damit ist die Forderung des Postulats erfüllt.

3. Beantwortung der Frage 2

Bei der Katasterschätzung ist bereits ein einheitliches Schätzungsverfahren vorgeschrieben (Regierungsratsverordnung zum Steuergesetz, RRV StG). Die Gemeinden haben jedoch bei den Bewertungsansätzen innerhalb der verschiedenen Altersklassen der Gebäude eine bestimmte Bandbreite (Minimal- und Maximalansatz) einzuhalten, was ihnen einen Ermessensspielraum zugeht. Dieser Ermessensspielraum ist gerechtfertigt, weil in den Gemeinden die örtlichen Verhältnisse und Zustände der Gebäude gut bekannt sind. Für Gebäude ab Baujahr 1983 besteht kein Ermessensspielraum. Den Gemeinden bleibt es zugleich unbenommen eine gemeinsame Stelle zu schaffen, welche das Schätzungsverfahren für die angeschlossenen Gemeinden durchführt³.

Kleinere Gemeinden verfügen verständlicherweise über wenig Erfahrung mit dem Katasterschätzungen. Deshalb wird der Kanton in diesem Jahr eine Anleitung zum Schätzungswesen ausarbeiten, welche die wenig geübten Anwenderinnen und Anwender unterstützt. Die Anleitung beschreibt das Verfahren, enthält Musterverfügungen und gibt Hinweise zum Gebrauch des Ermessensspielraumes. Mit der Anleitung wird einerseits das Know-how in allen Gemeinden gesichert, andererseits optimiert sie die Gleichbehandlung der Grundeigentümerinnen und Grundeigentümer.

Eine vollständige Gleichbehandlung der Grundeigentümerinnen und Grundeigentümer kann unmöglich realisiert werden. Besteht kein oder ein sehr geringer Ermessensspielraum werden die gebäude- und ortsspezifischen Besonderheiten nicht genügend berücksichtigt. Ein grosser Ermessensspielraum führt hingegen zwangsläufig zu unterschiedlichen Schätzungen.

Der Regierungsrat ist der Ansicht, dass der den Gemeinden zur Verfügung stehende Ermessensspielraum massvoll ist und die bestehenden Interessen ausgewogen berücksichtigt.

4. Beantwortung der Frage 3

Die direkte Eingabe der Schätzungswerte in eine kantonale Datenbank hat Vor- und Nachteile. Der

¹ § 155 Abs. 2 des Gesetzesentwurfs EG ZGB

² Projekt „Geographisches Informationssystem“

³ Diese Möglichkeit sieht § 34 Gemeindegesetz vor.

Vorteil der papierlosen und direkten Mutation wird wahrscheinlich früher oder später realisiert werden. Dabei müsste jedoch technisch sichergestellt werden, dass die Gemeinde nur auf die Schätzungswerte Zugriff hat, nicht jedoch auf andere Bereiche wie Steuerpflicht etc. Weiter müsste mit der elektronischen Direkteingabe der neuen Schätzungswerte eine Anzeige in Papierform an den oder die Eigentümer (Verfügung mit Rechtsmittelbelehrung) erfolgen.

Zum gegenwärtigen Zeitpunkt ist der Wunsch zwar verständlich, aber noch etwas verfrüht, weil die kantonale Steuerverwaltung eine umfassende EDV-Ablösung vornimmt (Projekt "Census"). Die zur Erfüllung des Anliegens notwendigen EDV-technische Verknüpfungen zu den Katasterwerten und die automatische Weiterverarbeitung der mutierten Katasterdaten sind im Rahmen von „Census“ nicht vorgesehen. Eine solch erhebliche Ausweitung des Projektpflichtenhefts könnte auch nicht im Rahmen des beschlossenen Verpflichtungskredits abgewickelt werden. Der Abschluss des laufenden Projekts sollte deshalb auf jeden Fall abgewartet werden.

5. Antrag

Aufgrund der vorstehenden Ausführungen wird beantragt, das Postulat 2003/193 von Landrat Karl Willimann als erfüllt abzuschreiben.

Liestal, 7. Juni 2005

IM NAMEN DES REGIERUNGSRATES

Der Präsident:

der Landschreiber: