

**Zeitschrift:** Wohnen  
**Herausgeber:** Wohnbaugenossenschaften Schweiz; Verband der gemeinnützigen Wohnbauträger  
**Band:** 81 (2006)  
**Heft:** 10

**Artikel:** Wider den "Gebührendschungel"  
**Autor:** Liechti, Richard  
**DOI:** <https://doi.org/10.5169/seals-107516>

### **Nutzungsbedingungen**

Die ETH-Bibliothek ist die Anbieterin der digitalisierten Zeitschriften. Sie besitzt keine Urheberrechte an den Zeitschriften und ist nicht verantwortlich für deren Inhalte. Die Rechte liegen in der Regel bei den Herausgebern beziehungsweise den externen Rechteinhabern. [Siehe Rechtliche Hinweise.](#)

### **Conditions d'utilisation**

L'ETH Library est le fournisseur des revues numérisées. Elle ne détient aucun droit d'auteur sur les revues et n'est pas responsable de leur contenu. En règle générale, les droits sont détenus par les éditeurs ou les détenteurs de droits externes. [Voir Informations légales.](#)

### **Terms of use**

The ETH Library is the provider of the digitised journals. It does not own any copyrights to the journals and is not responsible for their content. The rights usually lie with the publishers or the external rights holders. [See Legal notice.](#)

**Download PDF:** 21.05.2025

**ETH-Bibliothek Zürich, E-Periodica, <https://www.e-periodica.ch>**

Hauseigentümergeverband untersucht Abgaben und Gebühren

## Wider den «Gebührendschungel»

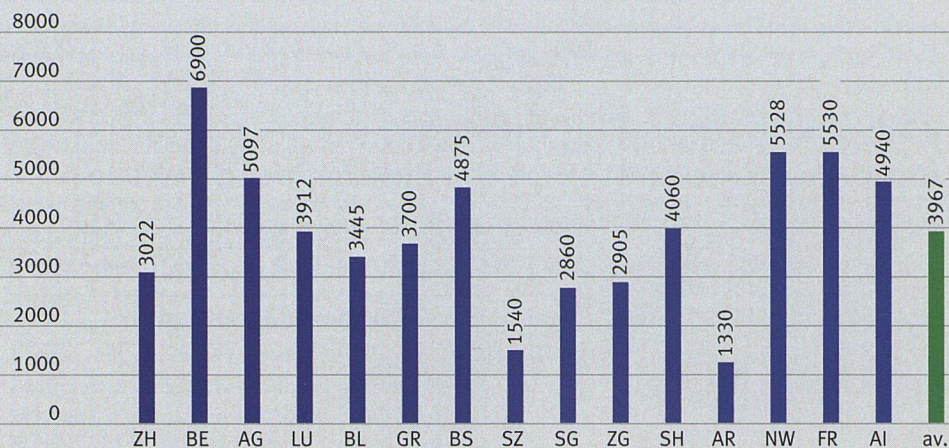
In der Schweiz fehlt es an Transparenz bei den Abgaben und Gebühren, die beim Kauf und beim Betrieb einer Liegenschaft zu entrichten sind. Markante Unterschiede bestehen nicht nur zwischen den Kantonen, sondern auch den Gemeinden. Dies zeigt eine Untersuchung des Hauseigentümergeverbands Schweiz (HEV).

**VON RICHARD LIECHTI** ■ Wie gross ist die Bandbreite der Abgaben und Gebühren im Liegenschaftsbereich in der Schweiz? Um diese Frage zu beantworten, haben 16 HEV-Kantonalverbände die Daten der Grundstücksgewinn-, Handänderungs- und Liegenschaftssteuer, der Kosten für Strom, Wasser und Abfall sowie der Gebühren für eine Baubewilligung erhoben. Dabei zeigt sich, dass die Hauseigentümer je nach Kanton und Gemeinde höchst unterschiedlich zur Kasse gebeten werden.

**TEURER HAUSKAUF IN BASEL.** So können beim Kauf eines Einfamilienhauses zum Preis von 650 000 Franken in Basel-Stadt und Freiburg Handänderungssteuern von fast 20 000 Franken anfallen, während durchschnittlich nur 8600 Franken zu entrichten sind. In Zürich und Schaffhausen ist diese Steuer gar abgeschafft worden. Ein ähnliches Bild zeigt sich bei der Grundstücksgewinnsteuer: Wer beim Verkauf seiner Liegenschaft 120 000 Franken Gewinn erzielt, muss im Aargau und in Glarus rund 5000 Franken bezahlen, in Bern 16 000, in Zürich 24 000 und in Basel je nach Berechnung gar 40 000 Franken – und dies nach einer Haltedauer von 25 Jahren.

Dass nach so langer Zeit noch Gewinnsteuern in dieser Höhe erhoben werden, hält der HEV denn auch für ungerechtfertigt. Hier seien fiskalische Interessen des Gemeinwesens an die Stelle der ursprünglichen Zielsetzung dieser Steuer, des Kampfs gegen die Spekulation, getreten. Der HEV hat die gesamten Transaktionskosten errechnet, die dem Käufer einer Liegenschaft zum Preis von 520 000 Franken erwachsen (alle Gebühren sowie Kosten für die Errichtung eines Schuldbriefs). Dabei reicht die Bandbreite von 1300 Franken (Appenzell Ausserrhodens) bis 6900 Franken (Bern), siehe Tabelle.

**AUTONOME GEMEINDEN.** Auch bei den auf Gemeindeebene erhobenen Gebühren finden sich grosse Unterschiede, wobei der HEV festhält, dass die vorliegende Untersuchung nur



Transaktionskosten (alle Gebühren) für den Kauf einer Liegenschaft bei einem Preis von 650 000 Franken bei gleichzeitiger Errichtung eines Schuldbriefs von 520 000 Franken, Anteil des Käufers, Gebührenaufteilung gemäss Regelfall.

einen Ausschnitt aus allen Schweizer Gemeinden darstellt. So betragen die Anschlussgebühren für Strom und Wasser bei einem EFH in der teuersten Gemeinde 300 Prozent des Durchschnittswerts. Ähnlich massive Differenzen traten bei den Frischwasser-Grundgebühren (355 Prozent) und bei den Frischwasserkosten (203 Prozent) zutage.

Dies bedeutet, dass eine Familie für das Frischwasser in der einen Gemeinde nur 100 Franken jährlich bezahlt, in der anderen jedoch 520 Franken. Massive Unterschiede finden sich weiter bei den Grundgebühren für die Entsorgung des Abwassers sowie den Strom. Es verwundert kaum, dass auch die Kosten für die Abfallentsorgung von Gemeinde zu Gemeinde stark variieren, gibt es doch immer noch Ortschaften, die keine Sackgebühr kennen. Weiter erhob der HEV die Kosten für die Bewilligung einfacher Bauprojekte. Beim Dachausbau eines EFH reicht die Bandbreite von 90 Franken bis 1310 Franken.

**HEV STELLT FORDERUNGEN.** Angesichts der Untersuchungsergebnisse fordert der HEV mehr Transparenz im Gebührenwesen. Er stellt beim Bundesamt für Wohnungswesen (BWO) einen Antrag für ein vertieftes For-

schungsprojekt in diesem Bereich. Zudem unterstützt er weitere Abklärungen des Preisüberwachers. Weiter stellt der HEV eine «galoppierende Inflation» bei den Liegenschaftssteuern und -gebühren fest: In zahlreichen Kantonen und Gemeinden bestünden aufgrund der angespannten Finanzlage Tendenzen, diese immer weiter zu erhöhen. Deshalb seien überrissene Abgaben und Gebühren zu senken und sämtliche neuen Gebührenerlasse demokratisch zu legitimieren, d.h. dem Referendum zu unterstellen. ☰

### Zürich: Sinkende Gebühren

Der HEV stellt bei den Abgaben und Gebühren teilweise eine «galoppierende Inflation» fest. Dies trifft zumindest auf die Stadt Zürich nicht zu. Für Strom, Wasser, Abwasser, Kehricht, Kanalisation und TV bezahlen die Baugenossenschaften heute weniger als vor zehn Jahren. 1996 kosteten diese Leistungen nämlich 1025 Franken pro Wohnung, im vergangenen Jahr waren es noch 894 Franken. Dies geht aus der Kostenstatistik der Zürcher Baugenossenschaften hervor (vgl. Seite 26).