

Ist das Baselbieter Bausparmodell am Ende?

In Liestal gibt man sich noch lange nicht geschlagen

In Baselland sollte das seit 1991 bestehende Bausparmodell per 31. Dezember beendet werden; so will es das eidgenössische Steuerharmonisierungsgesetz. In Liestal denkt man jedoch nicht daran, das steuerlich begünstigte Bausparen abzuschaffen, und verweist auf eine Reihe noch hängiger parlamentarischer Initiativen. In Bern weiss man nicht, wie man mit einer allfälligen Unbotmässigkeit der Baselbieter umgehen soll.



Für die Basellandschäftler ist klar: Mit staatlichen Anreizen baut es sich besser. (Bild M. Fischer)

ai. Basel, Ende Dezember

Die Tage des Baselbieter Bausparmodells scheinen gezählt zu sein. Das seit Januar 2001 gültige eidgenössische Steuerharmonisierungsgesetz untersagt diese Art von steuerbegünstigter Tätigkeit, und am 1. Januar 2005, nach Ablauf einer vierjährigen Übergangsfrist, sollte die fiskalpolitische Praxis des Halbkantons mit jener der übrigen Schweiz – eigentlich – in Einklang gebracht werden. Während langer Zeit hatte es noch so ausgesehen, als könnte Baselland, der einzige Kanton, der diese Form von Eigenheim-Förderung kennt, sein Modell durch eine «Nationalisierung» retten; das Steuerpaket, das im Mai zur Abstimmung gelangt war, hatte die landesweite Einführung des Bausparens vorgesehen. Mit der Ablehnung der Multipack-Vorlage wurde diese Hoffnung aber zerstört. – Gleichwohl wäre es verfehlt anzunehmen, dass die Landschäftler das populäre Modell nun sang- und klanglos begraben würden. Im bürgerlich dominierten Kanton gibt man sich in dieser ebenso brisanten wie symbolträchtigen Frage noch lange nicht geschlagen.

Bauen oder Geld zurück

Warum ist den Baselbietern so sehr an diesem System gelegen? Das 1991 eingeführte Bausparen erlaubt es jedem Kantonsbewohner, der noch nicht über ein eigenes Heim verfügt, zum Zweck des Wohneigentums-Erwerbs jährlich rund 12 000 Fr. auf die hohe Kante zu legen und diesen Betrag vom steuerbaren Einkommen zu subtrahieren. Der Abzug kann während maximal zehn Jahren vorgenommen werden, und in dieser Zeit

Drittel der gesamten Kaufsumme; die restlichen zwei Drittel werden von den Hypothekarinstitutionen beigesteuert. Nach dieser Rechnung belaufen sich die dank Bausparen ausgelösten Investitionen mithin auf 90 Mio. Fr. – eine erkleckliche (und auch für den Fiskus interessante) Summe, verglichen mit dem Steuerausfall von 4 Mio. Fr. Schliesslich scheint das Bausparmodell auch einen nachhaltigen Effekt auf die Eigentumsverhältnisse gehabt zu haben; gemäss dem Bundesamt für Statistik hat sich die Wohneigentumsquote in Baselland im Verlauf der neunziger Jahre von 37% auf 41,5% erhöht. Nicht nur das Niveau, auch die im genannten Zeitraum verzeichnete Zunahme der Zahl von Hauseigentümern ist für Schweizer Verhältnisse einzigartig.

Nicht über jeden Zweifel erhaben

Die Frage stellt sich allerdings, ob all diese Segnungen tatsächlich dem Bausparen zugeschrieben werden können. Ausserhalb des Kantons hat man die Wirkungskraft des Modells in der Vergangenheit gelegentlich skeptisch beurteilt. Anlässlich der auf Bundesebene geführten Debatte um das Steuerpaket hatten beispielsweise sowohl der damalige Finanzminister Kaspar Villiger wie auch der damalige baselstädtische Ständerat Gian-Reto Plattner auf die Möglichkeit hin-

gewiesen, dass der Zusammenhang zwischen Bausparen und Bauaktivität vielleicht weniger eng ist, als dies die Protagonisten des Programms wahrhaben wollen. Der skeptische Bundesrat wies in der Diskussion auf den im Solothurnischen gelegenen Nachbarbezirk Thierstein hin, wo die Bautätigkeit in den neunziger Jahren einen ähnlichen Boom erlebt hatte wie in Baselland, ob schon hier ein steuerlicher Anreiz zum Bausparen fehlte. Sowohl im Fall von Thierstein wie in jenem von Baselland wurde der Aufschwung in erster Linie dem Umstand zugeschrieben, dass viele Bauwillige der räumlichen Enge von Basel-Stadt entflohen waren und ihre Häuser auf dem Land errichtet hatten, unabhängig vom steuerlichen Regime. Eine empirische Studie, auf deren Basis sich diese ökonomisch nicht ganz irrelevanten Zusammenhänge klären liessen, ist bis dato nicht erstellt worden.

«Mir wei luege»

Abgesehen von der Debatte um allfällige wirtschaftliche Effekte des Bausparens stellt sich auch die politisch heikle Frage, wie es mit dem Modell nach dem Jahreswechsel, wenn also die von Bern gewährte Gnadenfrist abgelaufen ist, weitergehen soll. In Liestal gibt man sich kämpferisch. Der FDP-Nationalrat Hans Rudolf Gysin verweist auf seine parlamentarische Initiative, die – quasi als Wiederbelebung eines Teils des verworfenen Steuerpakets – verlangt, dass die Kantone das steuerlich begünstigte Bausparen einführen können. Andere parlamentarische Initiativen von Seiten der CVP und der SVP weisen in ähnliche Richtung. Im Herbst hat der Landrat überdies eine Standesinitiative gutgeheissen, die ebenfalls auf ein Beibehalten des Bausparens abzielt. Gysin rechnet damit, dass sein Vorstoss im Februar in der Nationalratskommission für Wirtschaft und Abgaben (WAK) zur Sprache kommen wird; bis spätestens im Sommer sollte auch die Wirtschaftskommission des Ständerats einen Entscheid gefällt haben. Fiele der Entscheid im Sinne Gysins aus, würde umgehend ein Gesetzesartikel beantragt, der es Baselland und anderen Kantonen erlauben würde, das Bausparmodell aufrechtzuerhalten bzw. neu einzurichten.

Nach Liestaler Lesart besteht vorerst kein Handlungsbedarf. In Erwartung eines günstigen Ausgangs der Vorstösse auf Bundesebene hat Finanzdirektor Adrian Ballmer unlängst verlauten lassen, dass die Einstellung und (möglicherweise) baldige Wiedereinführung des Bausparens einem Schildbürgerstreich gleichkäme. Und in Bern wird man vorderhand auch nicht tätig werden. Wie aus der Steuerverwaltung verlautet, gibt es keine gesetzliche Grundlage, die dem Bund erlauben würde, das Steuerharmonisierungsgesetz bei unbotmässigen Kantonen – etwa mittels Sanktionen – durchzusetzen. Eine Konsequenz wird allenfalls sein, dass Baselland an den politischen Pranger gestellt wird, eine Massnahme, die beispielsweise bei der Neugestaltung des Finanzausgleichs ihren Niederschlag finden könnte.

Aus dem Baurecht

Gefährliches Pfandrecht



Nehmen wir an: Sie sind Bauherr und ein Subunternehmer, das heisst ein Auftragnehmer einer Ihrer Vertragspartner errichtet ein Bauhandwerkerpfandrecht auf Ihrem Grundstück. Natürlich fragen Sie sich: Kann er das?

Die Antwort vorweggenommen, er kann! Wichtig ist allein, ob der Unternehmer zur Wertvermehrung Ihres Grundstücks beigetragen hat und daraus noch eine Forderung offen ist. Dabei spielt es keine Rolle, ob er Ihr Vertragspartner ist oder derjenige eines Haupt-, General- oder Totalunternehmers. So kann die ungemütliche Situation für den Bauherrn entstehen, dass er – falls der Hauptunternehmer schon vollständig bezahlt ist – Gefahr läuft, zweimal zahlen zu müssen. Denn, vergleichbar mit einer durch Schuldbrief gesicherten Hypothekenschuld, kann auch hier für eine gerichtlich festgestellte Forderung die Verwertung des Pfandrechts (Versteigerung der Liegenschaft!) verlangt werden. Alle Unternehmer werden betreffend ihren geltend gemachten Eintrag untereinander pfandrechtlich gleich behandelt. Gegenüber anderen Pfandrechten geniessen sie jedoch eine Privilegierung, was allenfalls auf die Höhe der Finanzierung durch eine Hypothek bei einer Bank negative Auswirkungen haben kann. Der Bauherr hat zur Abwehr des Pfandrechts einstweilen nur die Möglichkeit, eine andere Sicherheit (Hinterlegung oder Bankgarantie) anstelle des Pfands anzubieten.

Die Eintragsfrist läuft für jeden der Unternehmer gesondert. Er kann ab Auftragserteilung bis spätestens drei Monate nach Vollendung der Arbeit das Pfandrecht gestützt auf ZGB-Art. 837 ff. im Grundbuch eintragen lassen. Innert dieser Frist muss das Pfandrecht im Grundbuch eingetragen sein. Schwierig ist es vielfach festzustellen, wann die letzte Arbeit der Bauvollendung diene. Nachträgliche Ausbesserungsarbeiten oder kleinere Ergänzungen zu den werkvertraglichen Leistungen sowie Garantearbeiten vermögen den Beginn des Fristenlaufes nicht hinauszuzögern. Für die Einhaltung der Dreimonatsfrist ist der Bauhandwerker beweispflichtig (Arbeitsrapporte). Wird seitens des Bauunternehmers beim zuständigen Einzelrichter der Antrag auf Eintragung eines Bauhandwerkerpfandrechts fristgerecht gestellt, so wird der zuständige Grundbuchbeamte angewiesen, den Eintrag vorzunehmen. Bestreitet der Grundeigentümer Bestand und Höhe der Forderung, so geschieht der Eintrag vorläufig, und der Einzelrichter setzt dem Unternehmer eine Frist zur Klage an. Versäumt der Unternehmer, fristgerecht zu klagen, wird das Pfand gelöscht.

Zum Schutz vor Bauhandwerkerpfandrechten empfehlen sich Vorbehalte im Werkvertrag, welche dem Bauherrn Direktzahlungen an Subunternehmer und die Verrechnung mit dem Werklohn von Haupt- oder Generalunternehmer gestatten.

Marie-Theres Huser
www.baurecht.ch

Tischkultur

Von innen nach aussen gearbeitet

phi. Giorgio Morandi hätte sie nicht nur gemalt, er hätte bestimmt auch aus ihnen gegessen. Sich den Bologneser Meister der Flaschen und Schalen vorzustellen, wie er aus einer teegrünen Schüssel der Keramischen Werkstatt Margaretenhöhe Spaghetti schöpft, einem schwarzbraunen Topf eine Portion Ragù entnimmt, einen hellen Teller damit anrichtet, der gesprekelt ist wie ein Wachteile – solche Gedanken sind nicht abwegig, erinnert das schlichte, in seiner funktionalen Geometrie von noblem Understatement zeugende Geschirr dieser kleinen Essener Manufaktur doch an die von erdigen Ockertönen bestimmten Stillleben des italienischen Künstlers.

Auf den ersten Blick mag das eher rustikal anmutende Geschirr in formaler Hinsicht streng und traditionell wirken. Geometrische Grundformen sind aber keineswegs Ausgangspunkt der Gestaltung der Teller, Schüsseln, Schalen und Töpfe.

Die stets einfachen und auf das Wesentliche beschränkten Gefässformen sind vielmehr ganz aus der handwerklichen Technik heraus entstanden. Anders als sonst bei europäischer Keramik, die oft von einem starken Designdenken geprägt ist, ergeben sich hier die Formen ganz aus dem Drehen an der Töpferscheibe. Wie in der asiatischen Töpferkunst arbeiten die Töpfer der Margaretenhöhe von innen nach aussen: Dies ist dem Volumen der Gefässe anzumerken, sie haben etwas Tragendes wie etwa grosse japanische Teeschalen.

Gerade in Japan erfreut sich die Keramik der Margaretenhöhe grosser Beliebtheit. Sie wird dort aber nicht als asiatisch, sondern als europäisch empfunden. Dies, obwohl hinter der Neugründung der Werkstatt im Jahr 1986 eine koreanische Töpfermeisterin steht. Als Young-Jae Lee zusammen mit Hildegard Eggemann die Werkstätte als Leiterin übernahm, schwebte ihr ein klares Kon-

zept vor: nämlich Gegenstände zu machen, die für den täglichen Gebrauch bestimmt sind. Nicht um die Schönheit der Gefässe ging es ihr, sondern um ihre Funktion. Die Teller sollten zum Essen, die Schüsseln zum Schlagen und Rühren etwa von Teig gut sein, die Glasuren hatten widerstandsfähig und spülmaschinenfest zu sein. Ein funktionaler Geist bestimmte die Manufaktur zwar seit ihrer Gründung in den zwanziger Jahren des letzten Jahrhunderts; damals schon wurde anspruchsvolles Seriengeschirr nach strenger Einhaltung der Formgebungsprinzipien des Bauhauses hergestellt. Hinter dem neuen Werkstattprogramm steht aber auch der Gedanke, sich der zeitgenössischen Tischkultur anzupassen.

Aber was heisst eigentlich zeitgenössische Tischkultur? Mit dem Trend zu multikulturellen Tischsitten wird das traditionelle Service oft zum Problem. Es will nur schwer zu mediterranen oder exotischen Speisen passen und übt ein Stildiktat aus, das die modernen Freiheiten zu Tisch einengt. Genau darauf reagiert die Keramik der Margaretenhöhe: Jedes Stück aus dem Programm ist kombinierbar und lässt sich vielseitig verwenden. Die Farben der Glasuren, die ihren koreanischen Einfluss nicht verbergen – Jadegrün, Schwarzbraun, Rostbraun sowie ein gebrochenes Weiss – passen gut zusammen.

Die Gefässe sind überdies massgerecht, was unseren Einkaufsgewohnheiten entgegenkommt: So passt etwa in das kleine Keramiksieb der Inhalt einer Spaghettipackung von 250 Gramm, in das grosse derjenige von 500 Gramm, und die Krüge fassen einen halben oder einen ganzen Liter. Obwohl die Keramische Werkstatt Margaretenhöhe nie eine Bauhauswerkstatt war, führt sie mit diesem für den Alltagsgebrauch geeigneten Geschirr ein wertvolles Stück Bauhauserbe fort.

Produkte der Keramischen Werkstatt Margaretenhöhe können in der Schweiz über die Galerie Schachen, Ruth und Max Künzi, Oensingen, bezogen werden. Die Werkstatt Margaretenhöhe auf dem Gelände der Zeche Zollverein in Essen kann montags bis freitags zwischen 9 und 17 Uhr besichtigt werden.



Schlicht und funktional: Geschirr der Keramischen Werkstatt Margaretenhöhe. (Bild pd)

NZZdomizil.ch

Seite 62

bleiben sowohl das akkumulierte Kapital wie der Zinsertrag von der Steuer befreit. Danach hat der Sparer zwei Jahre Zeit, um seine Immobilienpläne in die Tat umzusetzen; tut er dies nicht, muss er die eingesparte Summe nachzahlen. Bauwillige, die sich während mindestens fünf Jahren am Programm beteiligt haben, kommen bei einer fristgerechten Realisierung ihres Vorhabens in den Genuss einer vom Kanton bezahlten Prämie von bis zu 20 000 Fr.

Das Bausparen hat sich bis anhin nicht nur grosser Beliebtheit erfreut; es scheint auch vorteilhafte wirtschaftliche Auswirkungen zu haben. Nach den Angaben der kantonalen Steuerverwaltung sind es im Schnitt an die 2500 Steuer-Haushalte, die von der Möglichkeit des Bausparens Gebrauch machen; zu einem beträchtlichen Teil sind dies Individuen mit mittleren und kleineren Einkommen. In den letzten 13 Jahren sind Prämien in Höhe von 6,33 Mio. Fr. an 650 Einzelpersonen ausbezahlt worden. Die Zahl der mit Hilfe des Bausparens seit 1991 auf dem Gebiet errichteten Häuser wird vom Steueramt auf rund 1000 geschätzt; dazu dürften weitere 300 Objekte kommen, die ausserkantonale erstellt worden sind.

Ein vorteilhaftes Modell

Diese bauliche Tätigkeit hat sich der Fiskus einiges kosten lassen. Im Rahmen des Programms verzichtet der Kanton jährlich auf Steuereinnahmen von rund 3,5 Mio. Fr. Dieser Ausfall ist jedoch insofern zu verschmerzen, als damit ein beachtlicher Multiplikator-Effekt erzielt wird: Man geht davon aus, dass die 30 Mio. Fr., welche die Bausparer jährlich auf die Seite legen, beim Erwerb eines Hauses als Eigenkapital eingesetzt werden. Erfahrungsgemäss bildet dies etwa einen

Verantwortlich für «Bauen · Wohnen»:
Andrea Martel (a.martel@nzz.ch)