

## **Vernehmlassungsbericht 13. März 2007**

### **zur Teilrevision des Gesetzes über die obligatorische Gebäudeversicherung (Gebäudeversicherungsgesetz - RB 40.1402)**

#### **1 Ausgangslage**

Das geltende Gesetz über die obligatorische Gebäudeversicherung (Gebäudeversicherungsgesetz) stammt aus dem Jahre 1993. Bis zum heutigen Zeitpunkt hat es keine Änderungen erfahren. Das Gesetz hat sich grundsätzlich bewährt, was insbesondere bei grösseren Naturereignissen zum Ausdruck gekommen ist. Beim Unwetter Sommer 2005 hat sich gezeigt, dass die Versicherungssituation der Urner Gebäudeeigentümer heute wesentlich besser ist als vor Inkrafttreten des Gesetzes.

Der Gesetzesvollzug hat allerdings auch einige Lücken, Unsicherheiten und Mängel zu Tage gefördert.

- Heute ist der Grenzwert für die Versicherungspflicht bei 30'000 Franken festgelegt. Dieser soll nach Auffassung der Gebäudeversicherungskommission angehoben werden. Die versichernde Person erhält dadurch etwas mehr Spielraum für die Entscheidung, ob eine allein stehende kleine Baute versichert werden soll oder nicht.
- Es hat sich beim Gesetzesvollzug herausgestellt, dass sich die Bestimmungen zur Versicherungspflicht landwirtschaftlicher Objekte gemäss Wortlaut nicht vernünftig umsetzen lassen. Heute dürften nur bestimmte Gebäude, welche für die Landwirtschaft nicht mehr gebraucht werden, von der Versicherungspflicht befreit werden, wenn sie ausserhalb einer Ortschaft stehen. Bereits heute werden auch entsprechende Bauten innerhalb einer Ortschaft auf Antrag befreit. Mit einer Änderung der Bestimmung soll die gelebte Praxis nachvollzogen werden.
- Objekte, welche zum Abbruch bestimmt und deshalb von der Versicherungspflicht ausgenommen sind, können bis zum effektiven Abbruch doch noch lange in irgendeiner Form benutzt werden. Nicht definiert ist, bis zu welchem Zeitpunkt ein Objekt wirklich abgebrochen werden muss. Daher soll zusätzlich festgehalten werden, dass ein Abbruchobjekt auch leer stehen muss, damit eine Befreiung von der Versicherungspflicht erfolgen kann. Ein Gebäude darf damit nicht mehr benutzt werden. Dadurch drängt es sich nicht auf, festzulegen, wie lange ein Gebäude unversichert stehen gelassen werden darf.

- Bisher können zwischen der Fachstelle für Gebäudeschätzung Uri (Fachstelle des Schweizerischen Versicherungsverbandes) und dem Amt für Steuern lediglich die Kubaturdaten ausgetauscht werden, nicht aber der Schätzungswert. Ein Austausch der Daten Kubatur und Schätzungswert ist sinnvoll. Dadurch können beide Seiten von Einsparungen im Schätzungsaufwand profitieren. Gleichzeitig können dadurch auch grössere Abweichungen zwischen den beiden Schätzungen überprüft werden. Der Austausch von Finanzdaten würde vor allem bei der Schätzung von Neubauten Einsparungen bringen, soweit nur noch eine Stelle diese vornehmen müsste. Auch bei der anstehenden Neuschätzung sämtlicher Gebäude im Kanton bestünde ein gewisses Sparpotential.
- Die Strafbestimmung weist eine Lücke auf, die zu schliessen ist. Zudem ist sie den Neuerungen des Schweizerischen Strafgesetzbuchs (StGB; SR 311.0), das keine "Haft" mehr kennt, anzupassen.

## **2 Vorgesehene Änderungen**

Dementsprechend sieht die vorgesehene Gesetzesversion folgende Änderungen vor:

- Erhöhung des Grenzwertes für die Versicherungspflicht von Fr. 30'000 auf Fr. 50'000
- Neudefinition der Ausnahmen für landwirtschaftliche Bauten entsprechend der gelebten Praxis
- Genauere Definition der Befreiung der Abbruchobjekte von der Versicherungspflicht
- Zusätzlicher Datenaustausch (Schätzungswert) zwischen der Fachstelle für Gebäudeschätzung und dem Amt für Steuern
- Ergänzte Strafbestimmungen

## **3 Erläuterungen zu einzelnen Bestimmungen des Gebäudeversicherungsgesetzes**

### *Artikel 4 Ausnahmen Absatz 1 c) Neuwert*

Bisher gilt, dass Gebäude mit einem Neuwert unter 30'000 Franken nicht obligatorisch zu versichern sind. In der Vergangenheit zeigt sich, dass dieser Grenzwert eher tief ist, viele Versicherte sind bereit, ein gewisses Risiko selbst zu tragen. Daher soll der Grenzwert auf 50'000 Franken angehoben werden. Damit würden ca. 1'400 Gebäude aus der obligatorischen Versicherungspflicht fallen. Selbstverständlich können diese Gebäude freiwillig weiterhin versichert werden.

*Artikel 4 Ausnahmen Absatz 1 d) nicht betriebsnotwendige Landwirtschaftsgebäude*

Das gültige Gesetz lässt eine Befreiung für Alpgebäude, Ställe und dazugehörige Hütten nur zu, wenn sich diese ausserhalb einer Ortschaft befinden und für die landesübliche Bewirtschaftung nicht mehr erforderlich sind. Bereits heute werden solche Gebäude von der Versicherungspflicht befreit, auch wenn sie sich innerhalb einer Ortschaft befinden. Damit wird mit der neuen Formulierung die bisher gelebte Praxis gesetzgeberisch nachvollzogen. Gleichzeitig wird klar gesagt, dass die entsprechenden Gebäude für die Landwirtschaft nicht mehr betriebsnotwendig sein dürfen. Die bisherige Umschreibung von "landesübliche Bewirtschaftung" ist weniger klar und lässt einen Interpretationsspielraum offen.

*Artikel 4 Ausnahmen Absatz 1 e) Abbruchobjekte*

Bisher gilt, dass Objekte, welche zum Abbruch bestimmt sind, von der Versicherungspflicht ausgenommen sind. Neu müssen diese Objekte auch leer sein, d.h. sie dürfen nicht mehr für bestimmte Zwecke wie z.B. als Lagerhalle benutzt werden, ohne dass die Gebäude versichert sein müssen.

*Artikel 8 Vereinbarung privaten Versicherern Absatz 1*

Der Schweizerische Sachversicherungsverband fusionierte zusammen mit fünf weiteren Branchenverbänden per 01. Januar 1998 in den Schweizerischen Versicherungsverband (SVV).

*Artikel 8 Vereinbarung privaten Versicherern Absatz 4 (neu)*

Aufgrund der geltenden Vereinbarung garantiert der Kanton Uri den privaten Versicherern die Prämienleistung der Versicherungsnehmer. Damit sich der Kanton die übernommene Prämienleistung besser sichern kann, soll ihm neu ein gesetzliches Pfandrecht im Umfang der übernommenen Prämienleistung zugestanden werden. Damit der Käufer einer Liegenschaft erkennen kann, ob das Grundstück mit ausstehenden Prämien belastet ist, soll das Pfandrecht im Grundbuch eingetragen werden müssen. Der Grundbucheintrag hat spätestens ein Jahr nach Zahlung der Prämie durch den Kanton zu erfolgen.

*Artikel 12 Absatz 4 Verfahren*

Die Bestimmung verweist auf die Organisationsverordnung, welche längst aufgehoben ist. Als Ersatz wird neu Artikel 13b eingeführt.

*Artikel 13a Datentransfer (neu)*

Heute ist ein Datenaustausch auf der Basis von Kubaturen zwischen der Fachstelle für Gebäudeschätzung und dem Amt für Steuern möglich, nicht aber für Neuwerte. Dies führt dazu, dass Neuwertberechnungen der Gebäude jeweils durch zwei Fachstellen erfolgen müssen. Um Synergien zu nutzen und unterschiedliche Beurteilungen zu vermeiden, soll in Zukunft der jeweils anderen Stelle der Austausch über den Schätzwert im Einzelfall, aber auch im Abrufverfahren möglich sein. Mit Abrufverfahren ist der elektronische Zugriff (online) auf die Daten gemeint. Dabei werden nur jene Daten der Gegenpartei zugänglich gemacht, welche für die Aufgabenerfüllung notwendig sind.

In der Botschaft zum aktuellen Gebäudeversicherungsgesetz wurde 1993 explizit erwähnt, dass die Daten der versicherungstechnischen Schätzung nicht an das Amt für Steuern weiter gegeben werden: "Von der Gebäudeversicherungskommission gehen keine Informationen über den Gebäudewert an die Liegenschaftsschätzungskommission, welche den Steuerwert ermittelt." Das war damals richtig, weil die Versicherungsschätzung und die Steuerschätzung bisher sehr deutlich voneinander abgewichen sind. Die Versicherungsschätzung entspricht dem Neubauwert, der Steuerwert entspricht einem so genannten billigen Verkehrswert. Dieser billige Verkehrswert macht heute zwischen ca. 75 Prozent des richtigen Verkehrswertes aus.

Am 1. Januar 2001 ist das Steuerharmonisierungsgesetz in Kraft getreten. Seither müssen – wie alle anderen Vermögenswerte – auch Liegenschaften zum vollen Verkehrswert geschätzt werden. Entsprechend hat der Gesetzgeber auch das kantonale Steuergesetz auf den 1. Januar 2007 angepasst und als Kompensation für die zu erwartende Höhererschätzung aufgrund dieser Gesetzesänderung eine Reduktion der Vermögenssteuern von 20 % für den Zeitpunkt des Inkrafttretens der Neuschätzung der Grundstücke beschlossen. Der Verkehrswert eines überbauten Grundstückes kann nur festgelegt werden, wenn zuerst der effektive Neubauwert des Gebäudes ermittelt wird. Das bedeutet, dass bei der allgemeinen Neuschätzung der gleiche Neubauwert für die Gebäude festzulegen ist wie für die Versicherungsschätzung. Deshalb ist das Synergiepotenzial bei einem Datenaustausch heute wesentlich höher als vor 10 Jahren.

Auch in Zukunft müssen pro Gebäude ein Versicherungswert und ein Steuerwert bestimmt werden. Für die Schätzung des Steuerwertes werden zusätzliche Daten gebraucht, die für die Festlegung des Versicherungswertes nicht notwendig sind. Das Synergiepotenzial liegt demnach bei der Ermittlung des Neubauwertes, das sinnvoll genutzt werden kann, weshalb mit der Teilrevision ein zukünftiger Datenaustausch vorzuschreiben ist. Auch wenn das aktu-

elle Synergiepotenzial nicht besonders hoch erscheint, führt es dennoch zu Einsparungen. Diese Einsparungen können je nach Schätzungsverfahren in Zukunft noch beträchtlich höher sein; zum Beispiel könnten sowohl die Versicherungsschätzung als auch die Steuerschätzung von derselben Person vorgenommen werden. Den Datenaustausch wird der Kanton mit dem SVV in einer separaten Vereinbarung regeln.

Aus diesem Grunde wurde bei der Landratsdebatte im Jahr 2006 zum Kredit für eine allgemeine Neuschätzung der Grundstücke über die möglichen Synergien im Falle eines künftigen Datentransfers zwischen Fachstelle und Amt für Steuern informiert und der Landrat hat diesen Datentransfer im Interesse von künftigen Kosteneinsparungen auch ausdrücklich verlangt.

In verschiedenen Kantonen mit oder ohne kantonale Gebäudeversicherung werden die Neubauwerte der Versicherungsschätzung für die Festlegung des Neubauwertes von der Steuerschätzung übernommen. Die einzig sinnvolle Lösung ist, dass ein Neubauwert ermittelt wird, der sowohl für die Gebäudeversicherung wie auch für die Steuerschätzung massgebend ist. Die Qualität der ermittelten Neubauwerte hängt nicht von der Instanz, sondern von den Personen ab, die diese Werte ermitteln. Bereits heute werden bei der Steuerschätzung die Bauabrechnungen einverlangt. In der Regel werden diese vom Eigentümer ohne weiteres ausgehändigt.

Der Mietwert der eigenen Wohnung (als Bestandteil des steuerbaren Einkommens) hat mit der Ermittlung des Neubauwertes nichts zu tun. Er wird unabhängig davon ermittelt.

#### *Artikel 13b Verfahren*

Ersatz für Artikel 12 Absatz 4. Während heute Artikel 12 Absatz 4 nur für die Gebäudeversicherungskommission gilt, soll neu eine allgemeine Verfahrensbestimmung aufgenommen werden, die für alle Behörden massgeblich ist, die Verfügungen nach diesem Gesetz zu treffen haben. Klar ist, dass es zur Hauptsache die Gebäudeversicherungskommission trifft. Deren Verfügungen sind mit Verwaltungsbeschwerde beim Regierungsrat anfechtbar, während der Entscheid des Regierungsrats der Verwaltungsgerichtsbeschwerde an das Obergericht unterliegt.

#### *Artikel 14 Strafbestimmungen Absatz 1*

Der Begriff "Haft" ist mit der Änderung des Strafgesetzbuchs hinfällig geworden. Somit ist er auch im Gebäudeversicherungsgesetz zu streichen.

*Artikel 14 Strafbestimmungen Absatz 1 e) (neu)*

Mit diesem neuen Buchstaben erfolgt eine Ergänzung der Strafbestimmung. Strafbar soll auch sein, wer den zuständigen Behörden die Auskunft verweigert oder den Zutritt zum betroffenen Gebäude zu Unrecht verwehrt.

*Artikel 15 Änderung bisherigen Rechts*

Für die Teilrevision des Gebäudeversicherungsgesetzes braucht es keine Übergangsbestimmung. Die alten Übergangsbestimmungen können aufgehoben werden. Stattdessen soll in Artikel 15 die Änderung bisherigen Rechts eingefügt werden, die mit dem neuen Artikel 13a korrespondiert. Damit der Datenaustausch zwischen der Fachstelle für Gebäudeschätzung und dem Amt für Steuern gemäss neuem Artikel 13a gegenseitig funktionieren kann, braucht es ebenfalls eine Ergänzung des Gesetzes über die direkten Steuern im Kanton Uri (RB 3.2211) mit einem neuem Artikel 56 Absatz 4. Für beide Seiten sollen sich die gleichen Möglichkeiten ergeben.

**4 Finanzielle und personelle Auswirkungen auf den Kanton**

Gegenüber den heutigen geringen Verwaltungskosten beinhaltet die Gesetzesänderung keine Veränderung. Vor allem bei Neuschätzungen kann, im Falle des Datenaustauschs zukünftig mit tieferen Kosten gerechnet werden.

Die Gesetzesänderung bedingt keine zusätzlichen Personalaufwendungen.

**5 Inkrafttreten**

Die Änderungen des Gebäudeversicherungsgesetzes sollen auf den 01. Januar 2008 in Kraft treten.