

# Kurtaxe für Zweitwohnende steigt um Faktor 4.1



**9. Mai 2017:** Im **ersten Teil der Trilogie zur neuen Kurtaxe** befasste sich **moosalbi.ch** mit der aktuellen Realität, die es in Bürchen gibt. In diesem zweiten Teil wird der Entwurf des Reglementes begutachtet.

Die Kurtaxe basiert auf der Anzahl realisierter Nächte (Art. 21 Abs. 1 Tourismusgesetz). Nur, welche Einnahmen werden realisiert? Dazu schweigen die Verantwortlichen. Der **Revisionsbericht zu Bürchen-Unterbäch-Tourismus 2015/16** liegt **moosalbi.ch** vor. Darin werden für Bürchen und Unterbäch für das Geschäftsjahr 2015/16 bei den Einnahmen für die abgerechneten Zweitwohnungen 101'712.15 sowie bei den Pauschalen 124'640 Franken ausgewiesen, zusammen sind dies 226'352 Franken.

Erfolgsrechnung in CHF  
01.11.2015 bis 31.10.2016  
Bezeichnung

Bürchen-Unterbäch Tourismus 15/16  
Erfolgsrechnung  
01.11.14 bis 31.10.15

Seite: 1  
16.01.2017 / 14:42

## BETRIEBSERTRAG

### Ertrag Kur- und Beherbergungs- taxen

3000	Kurtaxen FeWo, Chalet	101'712.15	105'891.25
3010	Kurtaxen Hotel	19'897.50	32'406.00
3020	Kurtaxen Lager	3'609.90	2'382.30
3030	Kurtaxenpauschalen	124'640.00	123'410.00
3050	Beherbergungstaxen	23'865.00	29'778.80
<b>Total Ertrag Kur- und Beherbergungs- taxen</b>		<b>273'724.55</b>	<b>293'868.35</b>

Gemäss den **FAQs zum Kurtaxenreglement** gibt es bei den Zweitwohnungen 84'021 Logiernächte in Bürchen und 31'834 in Unterbäch, zusammen 115'864 Logiernächte. Gemäss **FAQs** sei der 'Kinderfaktor' enthalten, womit  $115'864 * 2 \text{ Franken} = 231'728$  Ertrag ergeben würden. Nun gibt es 226'352 Franken Einnahmen. Die Differenz bedeutet 2.75 Prozent weniger Nächte, **für Bürchen ergeben sich  $(84'021 * 0.9725) = 81'709$  Nächte**. Diese werden durch die 750 Objekte geteilt, wir erhalten 108.9 Bettenbelegung pro Jahr.

Die Anzahl Betten pro Wohnung kann mit der **Unterkunftsliste 2015/16** und den Verkäufen bei **comparis.ch** ermittelt werden. Wir erhalten **pro Wohnung 4.3 Betten**. Es folgt:  **$81'709 \text{ Nächte} / 750 \text{ Objekte} / 4.3 \text{ Betten} = 25.1 \text{ Nächte} / \text{Bett und Jahr}$** . Im Jahre 2008/09 gab es 148'578 Nächte, dazu Geschäftsbericht Bürchen Unterbäch Tourismus 2012, Seite 15. Im Jahre 2015/16 sind es  $(115'864 * 0.9725) = 112'678$  Nächte. Das Minus von 35'900 / 7 Jahre (2016-2009) ergibt 5'128 Nächte / Jahr weniger.

Daraus resultieren für Bürchen (62.3% Wohnungen anteilig) 3'195 Nächte pro Jahr weniger, für das Jahr 2016/17 somit 78'514 Nächte (aktuelle Zahlen bestellt, bisher nicht erhalten). Daraus folgt:  **$78'514 \text{ Nächte} / 750 \text{ Objekte} / 4.3 \text{ Betten} = 24.18$ , gerundet 24 Nächte pro 'Steuerbett' und Jahr**. Bei 24 Nächten \* 4 Franken = **96 Franken pro Bett und Jahr** erhalten wir:

bis 1.5 Zimmer (2 Betten): 192 Franken  
bis 2.5 Zimmer (3 Betten): 288 Franken  
bis 3.5 Zimmer (4 Betten): 384 Franken  
bis 4.5 Zimmer (5 Betten): 480 Franken  
ab 5 Zimmer (6 Betten): 576 Franken

Ob eine so berechnete Kurtaxe vor Gesetz und Rechtsprechung Bestand halten wird, muss sich zeigen. In **BGE 102 Ia 143** wird zur Kurtaxe festgehalten, dass diese dann zulässig ist, wenn **es sich um eine Steuer von geringer Höhe handelt**.



Im Entwurf zum Bürchner Reglement sollen nun aber die folgenden Ansätze zur Anwendung gelangen:

bis 1.5 Zimmer (2 Betten): 392 Franken

bis 2.5 Zimmer (3 Betten): 588 Franken

bis 3.5 Zimmer (4 Betten): 748 Franken

bis 4.5 Zimmer (5 Betten): 980 Franken

ab 5 Zimmer (6 Betten): 1176 Franken

Nun begründet die Gemeinde diese Ansätze damit, dass pro Bett 49 Nächte resultieren würden. Diese Anzahl von Nächten kann aufgrund der Kurtaxeneinnahmen aus dem Jahre 2015/16 in keinsten Weise hergeleitet werden, **massgebend ist nicht die Anzahl der Nächte einiger weniger vermieteter Objekte, sondern die Gesamtzahl der Logiernächte aller Zweitwohnungen**, denn das Reglement unterscheidet eben gerade nicht zwischen vermieteten und nicht vermieteten Objekten.

Die Kurtaxe wird für die 'Unterworfenen' bei den Zweitwohnungen damit nicht um den Faktor 2, sondern im Schnitt um den Faktor 4.1 angehoben. Diese Ungleichbehandlung im Vergleich zu den Hotels steht im Widerspruch zum Art. 5 Abs. 1 geplantes Kurtaxenreglement, worin festgehalten wird, die Hotels und Ferienwohnungen müssten neu je 4 Franken pro Nacht bezahlen.

Abgesehen davon, dass aufgrund der Nächte weniger als die Hälfte resultieren kann, entspricht die Kurtaxe im Verhältnis zum Liegenschaftenwert eine Besteuerung fast im Prozentbereich. Aktuell steht in Bürchen eine 2.5-Zimmer-Wohnung für 89'000 Franken (Objekt 14891947 bei [comparis.ch](https://www.comparis.ch)) sowie eine 4-Zimmer-Wohnung für 170'000 Franken (Objekt 15805713) zum Verkauf. Spricht sich die Höhe der Kurtaxe erst herum, dürften die Preise weiter fallen (was z.T. schon beobachtet werden kann).

Einmal angenommen, die Objekte liessen sich wie geplant veräussern. Bei einer Kurtaxe von 588 Franken für die 2.5-Zimmer-Wohnung entsteht eine jährliche Steuerlast von 0.67 Prozent, bei der 4-Zimmer-Wohnung sind es noch immer 0.57 Prozent. Die Kurtaxe überragt damit die ordentliche Steuer, die sich aus dem Eigenmietwert, der Vermögens- und der Liegenschaftensteuer zusammensetzt.

**Zusammenfassung: Die Erhöhung der Kurtaxe von 2 auf 4 Franken führt für die Zweitwohnenden dazu, dass sie im Schnitt eine Erhöhung um den Faktor 4.1 hinzunehmen haben. Faktisch zahlt ein Zweitwohnender damit 8.20 Franken pro Nacht, dies weil anstelle 24 realisierter Nächte deren 49 Wunschnächte fakturiert werden.**

