



Newsletter

Datum 10.11.2009
Sperrfrist 10.11.2009, 09.00 Uhr

Nr. 5/09

INHALTSÜBERSICHT

1. HAUPTARTIKEL

Examen comparatif des émoluments des notaires – situation actuelle
Vergleich der kantonalen Notariatsgebühren – aktuelle Situation
Esame comparativo delle tariffe notarili – situazione attuale

2. KURZMELDUNGEN

- *Flughafentaxen Samedan: Verhinderung einer übermässigen Erhöhung der Lande-
taxen für leichte Flugzeuge*
- *Grellingen: Empfehlung zur Erhöhung der Wasser- und Abwassertarife*
- *Wasserpreise Thun: Verhinderung einer deutlicheren Preiserhöhung*
- *Abfallgebühren Kriens – Eröffnung einer Untersuchung*

3. VERANSTALTUNGEN/HINWEISE

-



1. HAUPTARTIKEL

Examen comparatif des émoluments des notaires – situation actuelle

Suite au rapport du Surveillant des prix de 2007 montrant de grandes différences en matière de tarifs notariaux, des modifications tarifaires sont intervenues à Zurich, à Glaris et en Valais et des révisions sont en cours en Argovie, au Tessin et à Neuchâtel. Par contre, comme on pouvait s'y attendre, les cantons dont les tarifs se situent déjà dans la moyenne suisse et en dessous n'envisagent pas de correction. En 2007, recommandation avait été faite aux cantons disposant de tarifs supérieurs à la moyenne d'entreprendre rapidement une révision. Parmi ceux-ci, Genève, Vaud, Jura et Valais. Ces cantons, ayant refusé de modifier leur tarif, hormis une diminution du barème pour les gages immobiliers en Valais, le Surveillant des prix ne partage pas les motifs invoqués et continue à considérer ces tarifs comme trop élevés.

Le Surveillant des prix dispose d'un droit de recommandation concernant les tarifs d'émoluments des notaires. Lors de la publication de son étude¹, il avait recommandé aux cantons de se pencher sur leur tarif respectivement à ceux dont le tarif se révélait particulièrement élevé, d'entreprendre rapidement une révision. Selon l'art. 14 LSPr, les autorités s'écartant de la recommandation doivent en donner les raisons. Aujourd'hui, la plupart des cantons ont pris position. Dans son rapport², le Surveillant des prix présente de manière succincte les prises de position des cantons et ses propres considérations.

Il ressort du rapport que sur la base des décisions prises, les cantons se répartissent en trois catégories, soit les cantons ayant entrepris une révision tarifaire, ceux dont les tarifs se situant dans la moyenne et en dessous, ne se sont pas sentis concernés et enfin les cantons qui, malgré des tarifs élevés en comparaison nationale, ont décidé de ne pas entrer en matière sur le principe d'une révision.

Des corrections tarifaires sont entrées en vigueur dans trois cantons. A Zurich, qui applique le notariat administratif, il y a lieu de signaler en particulier des réductions d'émoluments maximums. Dans le canton de Glaris, qui connaît le notariat mixte, le tarif a fait l'objet d'une révision complète, à laquelle le Surveillant des prix a participé par le biais de plusieurs prises de position. Le tarif de ce canton reste aujourd'hui dans la moyenne inférieure. Malgré une diminution importante des émoluments pour l'instrumentation des gages, le Valais, dont les notaires exercent leur activité de manière indépendante, se situe toujours parmi les cantons à tarifs les plus élevés.

Par ailleurs, des révisions de tarifs sont en cours en Argovie, au Tessin et à Neuchâtel, trois cantons appartenant au notariat libre. Cette décision des autorités de revoir leur tarif notarial est réjouissante, en particulier à Neuchâtel, dont le tarif est élevé. Des réductions de barèmes sont prévues au Tessin, cela bien que dans ce canton, le tarif est déjà libéralisé dans le sens où il ne constitue qu'un maximum à ne pas dépasser.

¹ Tarifs cantonaux de notaires – Comparaison pour l'instrumentation de différents actes, juillet 2007, accessible sur www.monsieur-prix.admin.ch sous Documentation > Publications > Etudes > 2007 > Tarifs cantonaux de notaires.

² Examen comparatif des émoluments des notaires – situation actuelle, novembre 2009, publié sur le site internet, sous Documentation > Publications > Etudes > 2009.



Plusieurs cantons, connaissant pour la plupart le notariat mixte ou administratif, ont rapidement communiqué ne pas envisager de révision tarifaire, motivant leur décision par le fait que leurs tarifs se situaient dans la moyenne inférieure des tarifs. Des explications ont été fournies quant aux émoluments s'avérant plus particulièrement élevés pour certains actes.

La comparaison des émoluments a montré des différences importantes entre divers cantons. Alors que Fribourg, Bâle-Ville, Uri, Argovie sont proches de la moyenne suisse, les tarifs en vigueur dans les cantons de Genève, Vaud, Jura, Valais y sont largement supérieurs. Ainsi, pour les actes de vente et de constitution de gages immobiliers, qui constituent la part la plus importante du chiffre d'affaires du notaire, les tarifs les plus bas y sont en moyenne inférieures de plus de 30 % pour les ventes et de plus de 15 % pour les gages. Malgré cet état de fait, ces cantons n'envisagent pas de modifier leur tarif.

La nécessité d'une adaptation à la baisse reste de mise pour les tarifs des notaires des cantons de Genève, de Vaud, du Valais et du Jura. Pour les actes ne nécessitant pas de devoir faire appel à un notaire du lieu, la possibilité de faire instrumenter l'acte par des notaires d'autres cantons appliquant des tarifs meilleur marché doit être examinée par le client.

[Stefan Meierhans, Marcel Chavaillaz]

Informations supplémentaires:

Stefan Meierhans, Surveillant des prix, tél. 031 322 21 02

Marcel Chavaillaz, resp. des relations avec la Suisse romande tél. 031 322 21 04



Vergleich der kantonalen Notariatsgebühren – aktuelle Situation

Im Anschluss an den Bericht des Preisüberwachers von 2007 über die grossen kantonalen Unterschiede bei den Notariatstarifen wurden in den Kantonen Zürich, Glarus und Wallis Tarifierpassungen vorgenommen. In den Kantonen Aargau, Tessin und Neuenburg sind Tarifrevisionen noch im Gang. In den Kantonen mit durchschnittlichem oder sogar unterdurchschnittlichem Tarifniveau wurden hingegen erwartungsgemäss keine Senkungen durchgeführt. Den Kantonen mit überdurchschnittlich hohen Tarifen, so unter anderen den Kantonen Genf, Waadt, Jura und Wallis, wurde 2007 eine umgehende Tarifsenkung empfohlen. Mit Ausnahme einer Senkung der Gebühren für Grundpfandverträge im Kanton Wallis haben diese Kantone Tarifsenkungen aber abgelehnt. Der Preisüberwacher kann die gegen eine Tarifsenkung vorgebrachten Gründe nicht nachvollziehen und sieht in diesen Kantonen nach wie vor Handlungsbedarf.

Der Preisüberwacher verfügt bei den Notariatstarifen über ein Empfehlungsrecht. Anlässlich der Publikation seiner Studie³ hatte der Preisüberwacher den Kantonen nahegelegt ihre Tarife zu überprüfen, resp. den Kantonen mit überhöhten Tarifen empfohlen, umgehend eine Tarifrevision durchzuführen. Gemäss Art. 14 PüG müssen Behörden, die der Empfehlung der Preisüberwachung keine Folge leisten, dies begründen. Bislang haben annähernd alle Kantone Stellung zur Studie genommen. In seinem Bericht⁴ präsentiert der Preisüberwacher in kurzer Form diese Stellungnahmen sowie seine Einschätzungen dazu.

Aus diesem Bericht geht hervor, dass sich die Kantone aufgrund ihrer Entscheide in drei Gruppen unterteilen lassen: Kantone, welche eine Tarifrevision vorgenommen haben; Kantone, welche mit ihren Tarifen im schweizweiten Mittel oder unterhalb des Durchschnitts lagen und sich daher nicht zu einer Überprüfung veranlasst sahen und schliesslich noch die Kantone, welche sich trotz ihrer vergleichsweise hohen Tarife nicht veranlasst sahen, ihr Gebührenreglement einer Revision zu unterziehen.

Bislang sind in drei Kantonen Tarifkorrekturen in Kraft getreten. Im Kanton Zürich, welcher das Amtsnotariat kennt, wurden namentlich die Maximalgebühren reduziert. Im Kanton Glarus mit der Organisationsform des gemischten Notariats war der Tarif Gegenstand einer kompletten Revision, bei welcher die Preisüberwachung mittels mehrerer Stellungnahmen mitgewirkt hat. Die Tarife des Kantons Glarus bewegen sich heute schweizweit im unteren Durchschnitt. Obwohl im Kanton Wallis eine wichtige Gebührenanpassung für Grundpfandverträgen erfolgt ist, gehören die dort vom freien Notariat praktizierten Gebühren noch immer zu den schweizweit höchsten.

In den Kantonen Aargau, Tessin und Neuenburg – alle mit freien Notariaten – sind Tarifrevisionen hängig. Die Preisüberwachung begrüsst den Entscheid der Behörden ihre Tarife zu revidieren, nicht zuletzt auch weil die im Kanton Neuenburg geltenden Notariatstarife zu hoch sind. Weiter sind im Kanton Tessin Tarifierduktionen zu erwarten; dies auch trotz der dort bereits erfolgten Liberalisierung der Notariatstätigkeit, welche durch Höchsttarife beschränkt wird.

³ Kantonale Notariatstarife – Vergleich der Gebühren für die öffentliche Beurkundung verschiedener Rechtsakte, Juli 2007, zu finden auf: www.preisueberwacher.admin.ch unter Dokumentation > Publikationen > Studien > 2007 > Kantonale Notariatstarife.

⁴ Gebührenvergleich der kantonalen Notariatstarife – aktuelle Situation, November 2009, publiziert im Internet unter Dokumentation > Publikationen > Studien > 2009.



Mehrere Kantone, die entweder das gemischte Notariat oder das Amtsnotariat kennen, haben uns umgehend mitgeteilt, dass sie keine Tarifrevisionen anstreben. Dies wurde hauptsächlich damit begründet, dass die Gebühren bereits im unteren Durchschnitt lägen. Was die höheren Gebühren gewisser Rechtsakte anbelangt, so wurden uns diesbezüglich weiterführende Stellungnahmen abgegeben.

Der Gebührenvergleich hat wichtige Unterschiede zwischen den einzelnen Kantonen aufgezeigt. So sind z. B. die Kantone Freiburg, Basel-Stadt, Uri und Aargau nahe am schweizweiten Durchschnittstarif angesiedelt, die verglichenen Tarife der Kantone Genf, Waadt, Jura und Wallis liegen hingegen weit darüber. Die Gebühren für die von den Notaren am häufigsten beurkundeten Rechtsgeschäfte der Grundstückübertragung und der Grundpfandverschreibung liegen in den erstgenannten Kantonen im Schnitt 30 % (Grundstückübertragung) resp. über 15 % (Grundpfandverträge) unter den Gebühren der letztgenannten Kantone. Trotz dieser Feststellung wollen die damit konfrontierten Kantone keine Tarifrevisionen an die Hand nehmen.

Nach wie vor besteht bei den Kantonen Genf, Waadt, Wallis und Jura ein erheblicher Gebührensenkungsbedarf. Bei Rechtsgeschäften, in welchen der Beizug eines kantonalen Notars nicht Voraussetzung ist, empfiehlt es sich, auf ausserkantonale Notare auszuweichen, welche einen für den Klienten vorteilhafteren Tarif praktizieren.

[Stefan Meierhans, Marcel Chavaillaz]

Zusätzliche Auskünfte:

Stefan Meierhans, Preisüberwacher, Tel. 031 322 21 02

Marcel Chavaillaz, Beziehungen mit der Westschweiz, Tel. 031 322 21 04



Esame comparativo delle tariffe notarili – situazione attuale

In seguito al rapporto del Sorvegliante dei prezzi del 2007 nel quale sono state evidenziate grandi differenze tra le tariffe notarili cantonali, i Cantoni di Zurigo, Glarona e Vallese hanno abbassato le loro tariffe e i Cantoni di Argovia, Ticino e Neuchâtel stanno procedendo con una revisione dei loro tariffari. I Cantoni nei quali le tariffe si situavano già ad un livello inferiore o pari alla media svizzera, hanno invece comunicato che non intendono introdurre alcuna modifica. Ai Cantoni con le tariffe superiori alla media, tra i quali emergono Ginevra, Vaud, Giura e Vallese, è stato raccomandato nel 2007 di avviare rapidamente una revisione verso il basso del loro tariffario. Ad eccezione della diminuzione dell'aliquota per i pegni immobiliari introdotta in Vallese, questi Cantoni hanno deciso di non intervenire sulle tariffe. Il Sorvegliante dei prezzi non condivide le giustificazioni addotte da questi Cantoni e continua a considerare queste tariffe come troppo elevate.

Il Sorvegliante dei prezzi dispone del diritto di formulare raccomandazioni in materia di tariffe notarili. Al momento della pubblicazione del suo studio⁵, aveva raccomandato a tutti i Cantoni di esaminare i loro tariffari e, a quelli che applicavano tariffe particolarmente elevate di intraprendere rapidamente una revisione. Conformemente all'art. 14 LSPr, le autorità che si scostano dalla raccomandazione devono darne motivazione. Attualmente la maggioranza dei Cantoni ha preso posizione. Il Sorvegliante dei prezzi nel suo rapporto⁶ ha riassunto le prese di posizione dei Cantoni e le proprie considerazioni.

Dal rapporto emerge che, sulla base delle decisioni prese, i Cantoni si suddividono in tre categorie: i Cantoni che hanno effettuato una revisione, quelli che applicano tariffe che si situano a un livello inferiore o uguale alla media e che quindi non si sentono coinvolti, e i Cantoni che, nonostante le loro tariffe siano più elevate della media nazionale, hanno deciso di non entrare nel merito relativo al principio di una revisione.

In tre Cantoni sono entrati in vigore degli adeguamenti tariffali. In particolare, va segnalato che nel Canton Zurigo, dove vige il notariato di Stato, sono state effettuate riduzioni degli importi massimi del tariffario. Nel Canton Glarona, dove vige il notariato misto, è stata effettuata una revisione totale, alla quale il Sorvegliante dei prezzi ha partecipato esprimendo a più riprese la sua posizione in merito. Le nuove tariffe si situano sempre al di sotto della media nazionale. Nonostante l'introduzione di un'importante diminuzione delle tariffe per la stesura degli atti costitutivi dei pegni immobiliari, il Vallese, dove i notai sono liberi professionisti, continua a situarsi tra i Cantoni con le tariffe più elevate.

Inoltre nei Cantoni di Argovia, Neuchâtel e Ticino, dove vige il notariato libero, sono in corso le revisioni del tariffario. La decisione da parte delle autorità di rielaborare il tariffario notarile è incoraggiante, segnatamente a Neuchâtel, dove le tariffe sono elevate. In Ticino, dove le tariffe sono già liberalizzate e solo l'importo massimo è disciplinato, sono previste delle riduzioni delle aliquote massime.

⁵ Tariffe notarili cantonali – Paragone delle tariffe per la stesura di diversi atti, luglio 2007, disponibile su www.mister-prezzi.admin.ch sotto Documentazione > Pubblicazioni > Studi > 2007 > Tarifs cantonaux de notaires (in francese e tedesco).

⁶ Esame comparativo delle tariffe notarili – situazione attuale, novembre 2009, disponibile sul sito Internet www.mister-prezzi.admin.ch sotto Documentazione > Pubblicazioni > Studi > 2009 > Examen comparatif des émoluments des notaires – situation actuelle (in francese e tedesco).



Diversi Cantoni dove vige il notariato misto o di Stato hanno subito comunicato di non voler modificare il tariffario, adducendo che le loro tariffe si situano nella media inferiore e limitandosi a fornire delle spiegazioni relative agli onorari particolarmente elevati per la stesura di determinati atti.

Il paragone degli onorari ha evidenziato importanti differenze tra Cantoni. Nei Cantoni di Friburgo, Basilea Città, Uri e Argovia le tariffe si situano nella media nazionale, mentre quelle in vigore nei Cantoni di Ginevra, Vaud, Giura e Vallese sono ben al di sopra della media. In effetti, le tariffe applicate da questi Cantoni per gli atti di vendita e di costituzione di pegni immobiliari, che rappresentano la maggior parte del fatturato di un notaio, sono in media superiori di oltre il 30 % per gli atti di vendita e di oltre il 15 % per gli atti di costituzione di pegni rispetto a quelle dei Cantoni che applicano le tariffe più basse. Ciò nonostante, tali Cantoni non intendono modificare il loro tariffario.

La necessità di un adeguamento verso il basso rimane quindi d'attualità per le tariffe notarili dei Cantoni di Ginevra, Vaud, Vallese e Giura. Per quanto concerne gli atti che non necessitano di far capo a un notaio locale, il cliente può valutare la possibilità di rivolgersi a un notaio di un altro Cantone che applica tariffe meno care.

[Stefan Meierhans, Marcel Chavaillaz]

Ulteriori informazioni:

Stefan Meierhans, Sorvegliante dei prezzi, tel. 031 322 21 02

Marcel Chavaillaz, relazioni con la Svizzera francese, tel. 031 322 21 04



2. KURZMELDUNGEN

Flughafentaxen Samedan

Verhinderung einer übermässigen Erhöhung der Landtaxen für leichte Flugzeuge

Der Engadin Airport (Flughafen Samedan) hat aufgrund von zusätzlichen Auflagen des Bundesamtes für Zivilluftfahrt (BAZL) und einer ungenügenden Ertragslage diverse Gebühren massiv erhöht. Diese Gebührenerhöhung wurde dem BAZL zur Stellungnahme unterbreitet. Dieses wiederum hat gemäss Art. 15 PüG den Preisüberwacher informiert. Bei der Durchsicht der Gebühren hat der Preisüberwacher keine hinreichende Begründung für die Erhöhung der Landtaxen für leichte Flugzeuge bis vier Tonnen gefunden. Entsprechend hat er dem BAZL empfohlen, die Erhöhung für diese Kategorie erst zuzulassen, wenn diese hinreichend begründet wird. Das BAZL hat den Engadin Airport über diese Stellungnahme informiert, worauf dieser auf eine Erhöhung für diese Kategorie verzichtet hat.

[Agnes Meyer]

Grellingen: Empfehlung zur Erhöhung der Wasser- und Abwassertarife

Eine Meldende aus der Gemeinde Grellingen hat die Preisüberwachung kurz vor Beschluss durch die Gemeindeversammlung gebeten, eine vorgesehene Preiserhöhung für Wasser und Abwasser zu überprüfen. Auf die Anfrage des Preisüberwachers hin hat die Gemeinde sofort reagiert, so dass der Preisüberwacher der Gemeinde seine Empfehlung noch vor der Gemeindeversammlung zukommen lassen konnte. Über die Gebührenanpassung wird die Gemeindeversammlung nun am 9. Dezember 2009 befinden.

[Agnes Meyer]

Wasserpreise Thun: Verhinderung einer deutlicheren Preiserhöhung

Die Energie Thun AG hatte den Preisüberwacher über die geplante Erhöhung der Wasserpreise informiert. Nach einer Analyse des Tarifbegehrens beantragte der Preisüberwacher nur etwa die Hälfte der geplanten Erhöhung umzusetzen. Der Verwaltungsrat der Energie Thun AG hat diesem Antrag des Preisüberwachers zugestimmt. So müssen die Gebührenzahler der Stadt Thun jetzt noch eine durchschnittliche Erhöhung der Wasserpreise um neun Prozent in Kauf nehmen.

[Agnes Meyer]

Abfallgebühren Kriens – Eröffnung einer Untersuchung

Der Preisüberwacher beabsichtigt eine vertiefte Prüfung der Abfallgebühren der Gemeinde Kriens; dies nachdem erste Abklärungen Hinweise für überhöhte Preise geliefert haben. Die Gemeinde Kriens plant zwar eine Reduktion der Abfallgrundgebühr auf Anfang 2010. Konkret wird der Preisüberwacher nun aber zu beurteilen haben, ob die geplante Massnahme genügend ist oder ob eine weitergehende Reduktion der Gebühr angezeigt ist. Eine allfällige Empfehlung zuhanden des Gemeinderates Kriens beabsichtigt der Preisüberwacher bis Mitte November 2009 zu erstellen.

[Jörg Christoffel]



3. VERANSTALTUNGEN/HINWEISE

-

Für zusätzliche Auskünfte zum Newsletter können Sie sich an den Informationsbeauftragten der Preisüberwachung, Rudolf Lanz, Tel. 031 322 21 05 bzw. rudolf.lanz@pue.admin.ch wenden.

Pour des renseignements complémentaires vous pouvez vous adresser à Marcel Chavaillaz, Responsable des relations avec la Suisse romande, tél. 031 322 21 04 resp. marcel.chavaillaz@pue.admin.ch.