

Merkblatt – **Änderung des Gesetzes über die Handänderungssteuer (HG)**

Was das Gesetz beinhaltet:

Gemäss Art. 11b HG erfolgt eine Befreiung von der Handänderungssteuer für ausschliesslich selbstbewohntes Wohneigentum unter folgenden Voraussetzungen:

- Bei der Grundbuchanmeldung wird um Stundung der Handänderungssteuer bis zur maximalen Bemessungssumme von CHF 800'000.— begehrt (Formular 2a).
- Im Kaufsgegenstand wird innerhalb eines Jahres ab Grundbuchanmeldung Wohnsitz genommen.

Wenn noch bauliche Massnahmen vor dem Bezug notwendig sind (z.B. Kauf von Bauland), beträgt die Einzugsfrist 2 Jahre ab Grundbuchanmeldung.

- Der Wohnsitz besteht während 2 Jahren ununterbrochen fort.
- Die Wohnsitznahme erfolgt persönlich (allenfalls mit Familienangehörigen).
- Die Wohnsitznahme im Kaufsgegenstand ist ausschliesslicher Art, d.h. es werden keine Gebäudeteile (Wohn- oder Geschäftseinheiten) Dritten vermietet oder verpachtet. *
- Nach Ablauf der zweijährigen Wohnsitzdauer muss dem Grundbuchamt eine aktuelle Wohnsitzbescheinigung unter Angabe aller Adressen seit der Wohnsitznahme (ganzer Zeitraum) vorgelegt werden (Formular 2b).

* Die Steuerbefreiung für den selbstbewohnten Teil bei Grundstücken mit mehreren Wohn- bzw. Geschäftseinheiten wird nur gewährt, wenn für die nicht selbst genutzten Einheiten während 2 Jahren ab Einzug kein Mietvertrag abgeschlossen wird oder innerhalb eines Jahres (ab Erwerb) eine Aufteilung in Stockwerkeigentum erfolgt. Sollte eine Aufteilung in Stockwerkeigentum rechtlich nicht möglich sein, kann stattdessen ein verbindliches Nutzungsreglement erlassen werden.

Was Käufer wissen müssen:

- a. Die Käufer müssen dem Grundbuchamt bestätigen, dass sie den Kaufsgegenstand als Hauptwohnsitz erwerben und dass sie die Absicht haben, diesen Hauptwohnsitz

- spätestens ein Jahr, bei noch nicht erstellten Bauten spätestens zwei Jahre nach Grundstückerwerb (Eigentumsübergang) zu begründen und
 - danach während mindestens zwei Jahren ununterbrochen, persönlich und ausschliesslich zu Wohnzwecken zu nutzen.
- b. Gestützt auf diese Bestätigung muss beim Grundbuchamt um nachträgliche Steuerbefreiung gemäss Artikel 11a HG ersucht werden. In diesem Zusammenhang ist wichtig zu verstehen,
- dass das Grundbuchamt - falls es die Voraussetzungen für eine Steuerbefreiung nicht von vornherein als aussichtslos beurteilt - die Handänderungssteuer zwar auf der gesamten Gegenleistung (Kaufpreis) veranlagt,
 - dass das Grundbuchamt aber gleichzeitig den auf die ersten CHF 800'000.— entfallenden Steuerbetrag, vorbehältlich einer späteren Fristerstreckung, für maximal vier Jahre ab Grundstückerwerb stundet (Art. 17 Abs. 2 HG) und
 - dass für die gestundete Steuer ein gesetzliches Grundpfandrecht besteht, welches auf dem Vertragsobjekt im vordersten Rang eingetragen wird.
- c. Die Käufer haben dem Grundbuchamt vor Ablauf der Steuerstundung un-
aufgefordert (!) den Nachweis zu erbringen, dass alle Voraussetzungen zur nachträglichen Steuerbefreiung gemäss Art. 11b HG erfüllt sind.
- Sind die Voraussetzungen zur Steuerbefreiung erfüllt, heisst das Grundbuchamt das Gesuch um nachträgliche Steuerbefreiung definitiv gut, verfügt diese Steuerbefreiung und löscht das gesetzliche Grundpfandrecht.
 - Sind die Voraussetzungen zur Steuerbefreiung nicht erfüllt oder fällt die Stundung infolge Fristablaufs dahin (z.B. weil die Käufer dem Grundbuchamt die Voraussetzungen der nachträglichen Steuerbefreiung nicht oder nicht rechtzeitig nachgewiesen haben), bezieht das Grundbuchamt die gestundete Steuer inklusiv Zins ab dem Zeitpunkt des Grundstückerwerbs.

Notariat **Germann**

Vordorfgasse 3
Postfach 12
3714 Frutigen
Telefon +41 33 672 55 55
Fax +41 33 672 55 56
info@notariatgermann.ch
www.notariatgermann.ch