

Per Adresse:

**Grundbuchamt  
Berner Jura**

Rue de la Préfecture 2  
2608 Courtelary

Telefon: 031 / 635 96 60

Telefax: 031 / 635 96 70

E-Mail: brf.jb@jgk.be.ch

Ostermundigen, 8. Juli 2014

**Weisungen  
betreffend Änderung des Gesetzes über die Handänderungssteuer  
(HG) vom 2. September 2013, angenommen in der Volksabstim-  
mung vom 18. Mai 2014**



**Die Geschäftsleitung der Grundbuchämter des Kantons Bern**

gestützt auf

- Art. 124 des Gesetzes betreffend die Einführung des Schweizerischen Zivilgesetzbuches (EG ZGB) vom 28. Mai 1911<sup>1</sup>,
- die Art. 1, 2, 9 Abs. 1 Lit. b und d sowie Abs. 2 der Verordnung über die Organisation und Steuerung der dezentralen Verwaltung der Justiz-, Gemeinde- und Kirchendirektion (OSDV), vom 9. September 2009<sup>2</sup>,
- im Bestreben, eine einheitliche Rechtsanwendung durch die bernischen Grundbuchämter sicher zu stellen,

erlässt nachfolgende Weisungen an die Grundbuchämter des Kantons Bern:

**1. Liegt eine Steuerumgehung vor bei einer Verurkundung eines Geschäftes im 2014 und der Grundbuchanmeldung ab dem 01.01.2015?**

- 1.1. Die Handänderungssteuer fällt grundsätzlich mit dem zivilrechtlichen Eigentumsübergang eines Grundstückes an. Im Normalfall ist deshalb der Grundbucheintrag, welcher rückwirkend auf den Zeitpunkt der Grundbuchanmeldung erfolgt, massgebend. Erfolgt die Grundbuchanmeldung eines bereits im Jahr 2014 verurkundeten Erwerbsgeschäftes am 1. Januar 2015 oder später, so

<sup>1</sup> BSG 211.1

<sup>2</sup> BSG 152.322.1

kann die Stundung und Steuerbefreiung gemäss dem revidierten HG geltend gemacht werden. Die massgebenden Fristen zur Berechnung der Dauer des selbstgenutzten Wohneigentums laufen ab dem Datum der Grundbuchanmeldung, auch wenn bereits vorher ein Bezug der Wohnung oder des Hauses erfolgt ist.

1.2. Eine Steuerumgehung setzt voraus, dass ein ungewöhnliches, sachwidriges oder absonderliches, jedenfalls den wirtschaftlichen Gegebenheiten völlig unangemessenes Vorgehen der Parteien vorliegt, welches einzig und allein zum Zwecke der Ersparnis von Steuern gewählt wird, die bei sachgemässer Ordnung der Verhältnisse geschuldet wären. (vgl. dazu BN 1997 S. 42). Das Wählen einer steuergünstigen Variante allein stellt keine Steuerumgehung dar. Es bedarf eines qualifizierten ungewöhnlichen Vorgehens. Allein der Übergang von Nutzen und Schaden bei einem im Jahr 2014 abgeschlossenen Kaufvertrag und eine allfällige Kaufpreiszahlung vor 2015 erachten die Grundbuchämter nicht als ausreichend, um auf eine Steuerumgehung zu erkennen. Dies allerdings nur dann, wenn die Parteien bereit sind, die mit einer Aufschiebung des Grundbucheintrages verbundenen Risiken zu tragen.

1.3. Wollen die Parteien hingegen den Vollzug des später anzumeldenden Kaufvertrages dinglich sicherstellen, liegt darin eine absonderliche Rechtsgestaltung, wenn der Kauf ohne Weiteres bereits im 2014 vollzogen werden könnte. Ein Kaufvertrag kann normalerweise sofort beim Grundbuchamt angemeldet werden, es braucht dafür keine Sicherstellung. Eine Steuerumgehung wäre demnach zu bejahen bei vorgängig vorzumerkenden Kaufrechten oder bei neu zu errichtenden Pfandrechten zu Gunsten der Käuferschaft. Auch Gläubigerwechsel zugunsten der Käuferschaft, welche vor Anmeldung des Kaufvertrages stattfinden, können zu einer Steuerumgehung führen, ebenso Nutzungsdienstbarkeiten und andere Rechtsgeschäfte, die im Hinblick auf eine dingliche Sicherstellung des abgeschlossenen, jedoch später einzutragenden Kaufs erfolgen. Hingegen ist der Übergang von Nutzen und Gefahr sowie der Zeitpunkt der Kaufpreistilgung irrelevant, da damit keine dingliche Sicherstellung des später anzumeldenden Kaufvertrages verbunden ist.

## **2. Kauf zu Mit- und Gesamteigentum; Wie weit kann Steuerfreiheit beansprucht werden?**

2.1. Gegenstand der Revision ist die Privilegierung des Erwerbes von Grundeigentum, soweit es um den selbstgenutzten Hauptwohnsitz der Erwerberin oder des Erwerbers geht. Den Hauptwohnsitz können natürliche Personen nur in einem Haus oder einer Wohnung haben. Damit wird zum Ausdruck gebracht, dass nicht der im ZGB verwendete Begriff des Grundstückes im rechtlichen Sinne allein sondern eine objektbezogene Betrachtung für die Stundung und Steuerbefreiung massgeblich ist.

2.2. Nicht jeder Erwerb eines Grundstückes (im rechtlichen Sinne, wozu auch Miteigentumsanteile gehören) soll von der Steuer befreit werden sondern nur ein Rechtsgeschäft über ein künftiges Wohnsitzobjekt. Der Begriff Erwerberin oder

Erwerber umfasst demnach auch Gemeinschaften (Miteigentümer, Gesamteigentümer). Es spielt keine Rolle, wie viele natürliche Personen effektiv am Kauf beteiligt sind, es können maximal CHF 800'000.00 je Objekt von der Bemessungsgrundlage abgezogen werden. Einzige Bedingung ist, dass sämtliche Erwerberinnen und Erwerber als Lebensgemeinschaft (mit Kindern und engen Angehörigen - „Familie“) das erworbene Haus (oder die Wohnung) ausschliesslich während 2 Jahren als ihren Hauptwohnsitz benutzen.

2.3. Jeder Miteigentümer kann von der Maximalsumme von CHF 800'000.00 für seinen erworbenen Miteigentumsanteil Steuerfreiheit beanspruchen, wobei der Wert proportional zu seiner erworbenen Miteigentumsquote von der Gegenleistung für den Grundstückerwerb berechnet wird. Gesamteigentum wird wie Miteigentum behandelt. Erwerben Paare als Miteigentümer zu  $\frac{1}{2}$  (oder als einfache Gesellschaft mit einer internen Beteiligung von je  $\frac{1}{2}$ ), so kann jede Person somit maximal CHF 400'000.00 in Abzug bringen.

2.4. Erwerben mehrere Personen gemeinsam ein Haus (oder eine Wohnung) als Miteigentümer, ohne dass sie im ganzen Objekt eine Lebensgemeinschaft bilden, so wird die nachträgliche Steuerbefreiung nur gewährt, wenn das Gebäude innerhalb eines Jahres nach dem Erwerb (und einer allfälligen Erstellung der Baute) in Stockwerkeigentum oder in räumlich ausgeschiedene Wohnobjekte aufgeteilt worden ist und diese Ausscheidung in einem Nutzungs- und Verwaltungsreglement mit reglementarischen Sondernutzungsrechten statuiert ist. In diesem Falle werden alle Wohnungen als einzelne privilegierte Objekte betrachtet. Die erwerbenden Eigentümer können bei einem ausschliesslichen Bezug der Wohnungen mit ihren Angehörigen als Hauptwohnsitz je Objekt die Steuerprivilegierung geltend machen.

Beispiel: Die Ehegatten A/B und C/D kaufen als einfache Gesellschaft ein zweistöckiges Haus für CHF 1,5 Mio. und wollen daran Stockwerkeigentum begründen. A/B bezahlen 0,5 Mio. und C/D 1,0 Mio. Nach der Begründung von Stockwerkeigentum beziehen A/B die eine Wohnung und C/D die andere. Unabhängig von den Wertquoten können A/B für 0,5 Mio. und C/D für 0,8 Mio. Steuerfreiheit beanspruchen, unter der Voraussetzung, dass die Stockwerkeigentumsbegründung und der Wohnungsbezug rechtzeitig erfolgt sind.

2.5. Die objektbezogene Betrachtungsweise macht grundsätzlich auch eine Kaufpreisaufteilung nötig, sofern mehrere Grundstücke erworben werden. Nur der Grundstückerwerb für den künftigen Wohnsitz ist privilegiert. Für den Rest ist die Handänderungssteuer voll zu entrichten. Ausgenommen sind separate Einstellhallen- und Parkplätze, Bastelräume und andere Nebenräume zur Hauptwohnung, sofern deren Erwerb zusammen mit dem Hauptwohnsitz, also im gleichen Vertrag, erfolgt.

2.6. Ein Widerruf der Stundung und der Nachbezug der Handänderungssteuer erfolgt, wenn eine steuerpflichtige Person die Bedingungen zur Steuerbefreiung nicht mehr erfüllt. Bei einer Ehescheidung erfolgt ein Nachbezug für den Anteil des veräussernden Ehegatten, sofern der andere das Objekt übernimmt und die Bedingungen zur Steuerbefreiung erfüllt. Beim Tod des einzigen Steuerpflichti-

gen wird auf die Verhältnisse im Zeitpunkt des Ablebens abgestellt. Ein Steuer-  
nachbezug erfolgt nicht, wenn die Angehörigen die Voraussetzungen bis zum  
Ablauf der Stundungsfrist erfüllen.

Die Geschäftsleitung der Grundbuchämter des Kantons Bern

Der Vorsitzende



Franco Villos