



SLM R A T G E I B E R

Information Handänderungssteuer im Kanton Bern

Ausgangslage

Für Käufer eines Eigenheims entfällt die Handänderungssteuer von 1.8% auf den ersten CHF 800'000.00 des Kaufpreises. Voraussetzung ist, dass die Käuferschaft das Vertragsobjekt als Hauptwohnsitz erwirbt und während mindestens zwei Jahren ununterbrochen, persönlich und ausschliesslich zu Wohnzwecken nutzt. D. h. es werden keine Gebäudeteile (Wohn- oder Geschäftseinheiten) Dritten vermietet oder verpachtet. Die Steuerbefreiung für den selbstbewohnten Teil bei Grundstücken mit mehreren Wohn- bzw. Geschäftseinheiten wird nur gewährt, wenn für die nicht selbst genutzten Einheiten während zwei 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.

Der Hauptwohnsitz muss innert einem Jahr ab Grundstückserwerb in der entsprechenden Baute begründet werden, wenn diese bereits besteht. Muss die Baute noch erstellt werden, hat der Bezug innert zwei Jahren ab Grundstückserwerb zu erfolgen. In begründeten Ausnahmefällen können diese Fristen durch das Grundbuchamt erstreckt werden.

Ablauf

Die Erwerberin oder der Erwerber kann bei der Grundbuchanmeldung ein Gesuch um eine nachträgliche Steuerbefreiung stellen gemäss Art. 11a HG (Gesetz betreffend die Handänderungssteuer). Dieses Gesuch wird üblicherweise im Kaufvertrag durch den Notar formuliert. Das Grundbuchamt stundet den Steuerbetrag für maximal vier Jahre. D. h. die Steuer wird nicht bereits zum Zeitpunkt des Kaufs erlassen. Zur Sicherstellung der Steuer besteht ein gesetzliches Grundpfandrecht.

Handlungsbedarf

Die Käuferschaft hat dem Grundbuchamt vor Ablauf der Stundung **unaufgefordert** den Nachweis zu erbringen, dass alle Voraussetzungen zur nachträglichen Steuerbefreiung gemäss Art. 11b HG erfüllt sind oder zum Zeitpunkt des Ablaufs der Stundung erfüllt sein werden (GB-Formular 2b). Es sind sämtliche Beweismittel beizulegen (aktuelle Wohnsitzbescheinigung, GB-Formular 2c). Sind die Voraussetzungen zur Steuerbefreiung erfüllt, heisst das Grundbuchamt das Gesuch um eine nachträgliche Steuerbefreiung gut, verfügt diese 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 inklusive Zins ab dem Zeitpunkt des Grundstückserwerbs.

Weitere Informationen und Formulare finden Sie unter:
www.jgk.be.ch