



Information über den Ablauf und die Behandlung von Steuerbefreiungsgesuchen (Art. 17a – 17b HStG)

1. Allgemeines

Dieses Papier stellt eine Ergänzung zum von der Geschäftsleitung verfassten Merkblatt vom 9. Februar 2016 / 5. Februar 2019 / 13. Mai 2020 dar.

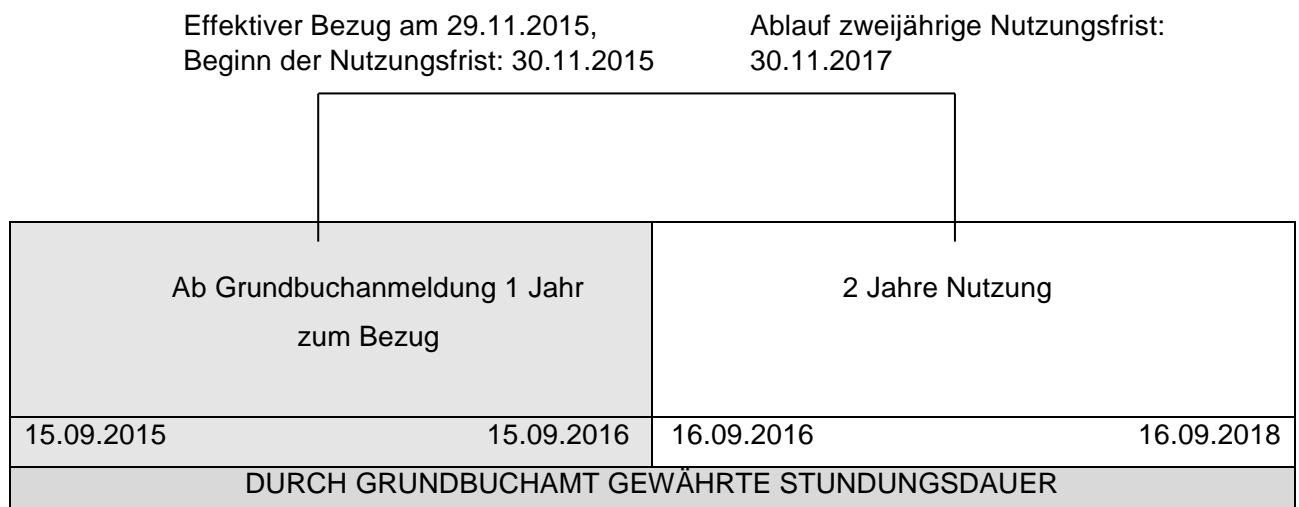
2. Zeitlicher Ablauf eines Geschäftes

Beispiel:

A kauft für Fr. 800'000.00 ein Grundstück mit bestehendem Einfamilienhaus, welches er für sich und seine Familie als Hauptwohnsitz nutzen will. Der Kaufvertrag wird am 15. September 2015 beim Grundbuchamt abgegeben. A hat nun vom 15. September 2015 an ein Jahr Zeit, um im genannten Haus seinen Hauptwohnsitz zu begründen (Art. 11b Abs. 2 HStG; als „Grundstückserwerb“ gilt der Zeitpunkt der Einschreibung ins Tagebuch beim Grundbuchamt, nicht das Datum des Vertragsschlusses). Nach dem **Bezug** muss das Haus während zwei Jahren im Sinne von Art. 11b Abs. 1 HStG als Hauptwohnsitz genutzt werden.

Erfolgt der Bezug effektiv am 29. November 2015, beginnt die zweijährige Nutzungsfrist am darauffolgenden Tag und läuft am 30. November 2017 ab. Dies ist der für die Gewährung der Steuerbefreiung massgebende Zeitraum. Wird zum Beispiel das Grundstück in diesem Zeitraum weiterveräussert, kommt es zum Bezug der gestundeten Handänderungssteuer, während eine Veräusserung ab dem 1. Dezember 2017 zu keinem Nachbezug mehr führt.

Graphisch lässt sich dies wie folgt veranschaulichen:



Gemäss Art. 17a Abs. 1 HStG hat die Erwerberin oder der Erwerber gegenüber dem Grundbuchamt innert 30 Tagen nach Ablauf der Stundung unaufgefordert den Nachweis zu erbringen, dass alle Voraussetzungen zur nachträglichen Steuerbefreiung erfüllt sind oder zum Zeitpunkt des Ablaufs der Stundung erfüllt sein werden.

Kommt das Grundbuchamt zum Schluss, dass die Voraussetzungen zur nachträglichen Steuerbefreiung nicht erfüllt sind, weist es das Gesuch ab und hebt die Stundung auf. Liegt eine Verfügung gemäss Art. 17a Abs. 3 HStG vor, bezieht das Grundbuchamt die Steuer samt Zins ab dem Zeitpunkt des Grundstückserwerbs.

3. Dem Grundbuchamt einzureichende Unterlagen

Die Erwerberin oder der Erwerber hat dem Grundbuchamt nach Ablauf der zweijährigen Nutzungsdauer mit dem GB-Formular 2b den definitiven Erlass zu beantragen.

Zusammen mit dem GB-Formular 2b ist nachzuweisen, dass das Grundstück während mindestens zwei Jahren ununterbrochen, persönlich und ausschliesslich zum Wohnzweck genutzt wurde. Hierzu verlangt die Erwerberin oder der Erwerber **von der zuständigen Gemeinde** eine schriftliche Bestätigung (GB-Formular 2c).

4. Bearbeitung durch das Grundbuchamt

Wenn die gesetzlichen Voraussetzungen zur Gutheissung des Steuerbefreiungsgesuches erfüllt sind, verfügt das Grundbuchamt umgehend die Steuerbefreiung und löscht das gesetzliche Sicherungspfandrecht.

5. Verlängerung der Bezugsfrist

Die Stundungsfrist von drei beziehungsweise vier Jahren setzt sich aus einer ein- beziehungsweise zweijährigen Bezugsfrist und einer Wohnnutzung von mindestens zwei Jahren zusammen. Damit die nachträgliche Befreiung von der Handänderungssteuer gewährt werden kann, muss die Steuerpflichtige oder der Steuerpflichtige innert einem Jahr ab Grundstückserwerb, beziehungsweise innert zwei Jahren, wenn eine Baute noch erstellt oder renoviert werden muss, Hauptwohnsitz in der erworbenen Baute begründen. Diese Bezugsfrist kann durch das Grundbuchamt in begründeten Ausnahmefällen erstreckt werden (Art. 11b Abs. 2 HStG). Eine Verlängerung dieser Bezugsfrist kann allerdings in jedem Fall nur gewährt werden, wenn vor Ablauf dieser ein- beziehungsweise zweijährigen Frist darum ersucht wird (Art. 43 Abs. 1 VRPG). Auf Fristverlängerungsgesuche, die nach dieser ein- beziehungsweise zweijährigen Bezugsfrist gestellt werden, wird nicht eingetreten, auch wenn die drei- beziehungsweise vierjährige Stundungsfrist noch nicht abgelaufen ist. Mit einer Verlängerung der Bezugsfrist wird der späteste Zeitpunkt für den Beginn der Wohnnutzung nach hinten verschoben.

In unserem Beispiel muss A bis spätestens 15. September 2016 Hauptwohnsitz begründen. Ein Gesuch um Verlängerung der Bezugsfrist muss A ebenfalls bis zu diesem Datum stellen. Ersucht A nach diesem Datum um Verlängerung der Frist, kann diese nicht verlängert werden, mit der Folge, dass A innert der dreijährigen Stundungsfrist die gesetzlich geforderte zweijährige Nutzung als Hauptwohnsitz nicht mehr erfüllen kann. Das bedeutet, dass der gestundete Steuerbetrag (zuzüglich gesetzlicher Verzugszins seit der Grundbuchanmeldung) bezahlt werden muss.

18. Januar 2017
21. Dezember 2017
05. Februar 2019

09. März 2021
01. April 2023