

Merkblatt
betreffend nachträglicher Steuerbefreiung gemäss Art. 11a HStG und
Art. 17a des Handänderungssteuergesetzes (HStG)

1. Ausgangslage

Erwerber oder Erwerberinnen können bei der Grundbuchanmeldung ein Gesuch um eine nachträgliche Steuerbefreiung von den ersten CH 800'000.- der Gegenleistung stellen, wenn sie das Grundstück als Hauptwohnsitz nutzen wollen.¹ Diese Nutzung muss während mindestens zwei Jahren ununterbrochen und persönlich dauern, wobei für die Begründung des Hauptwohnsitzes zusätzlich eine Frist von einem Jahr (bei Kauf einer fertigen Baute) beziehungsweise zwei Jahren (wenn die Baute noch erstellt werden muss) zur Verfügung steht.² Während dieser Zeit wird die Forderung auf Zahlung der Handänderungssteuer gestundet und durch ein gesetzliches Grundpfandrecht sichergestellt, das vom Grundbuchamt zusammen mit dem Erwerbsgeschäft im Hauptbuch eingetragen wird.³

2. Verfahrensablauf

- 2.1 Das Veranlagungsverfahren wird eingeleitet durch das Einreichen **des rechtsgültig ausgefüllten und unterzeichneten GB-Formulars 2a** anlässlich der Abgabe des betreffenden Erwerbsgeschäftes beim Grundbuchamt.
- 2.2 Das Grundbuchamt veranlagt die geschuldete Handänderungssteuer und verfügt die Stundungsfrist sowie die Eintragung des gesetzlichen Grundpfandrechts im Grundbuch.
- 2.3 Spätestens 30 Tage nach Ablauf der Stundung leitet die steuerpflichtige Person die letzte Phase des Verfahrens zur Steuerbefreiung gemäss Art. 11a HStG ein durch das Einreichen **des rechtsgültig datierten und unterzeichneten GB-Formulars 2b**. Dabei haben die Steuerpflichtigen dem Grundbuchamt den Nachweis zu erbringen, dass alle Voraussetzungen zur Steuerbefreiung erfüllt sind.⁴
- 2.4 Sind die Voraussetzungen zur Steuerbefreiung erfüllt, wird diese zusammen mit der Löschung des gesetzlichen Grundpfandrechts durch das Grundbuchamt verfügt.

¹ Art. 11a Abs.1 und 3 HStG

² Art. 11 a und Art. 11 b HStG

³ Art. 11a Abs. 3 und 5 sowie Art. 22 Abs. 2 HStG

⁴ Art. 17a Abs. 1 HStG

3. Voraussetzungen zur Steuerbefreiung⁵

3.1 Zweijährige ununterbrochene Nutzung

Die Nutzungsdauer zum ausschliesslichen Wohnzweck muss ab Bezug des Grundstückes ununterbrochen mindestens zwei Jahre betragen haben, Während dieser Zeit darf die Frist beispielsweise nicht durch Tod, Ehescheidung- oder Trennung, Trennung von Lebensgemeinschaften oder durch einen unbegründeten Auslandsaufenthalt von mehr als drei Monaten unterbrochen werden.

Dem Grundbuchamt ist **in jedem Fall** das **durch die zuständige Einwohnergemeinde ausgefüllte GB-Formular 2c** (Hauptwohnsitzbestätigung) einzureichen.

Bei Auslandsaufenthalten von mehr von als drei Monaten sind dem Grundbuchamt die Gründe für diesen darzulegen (zum Beispiel Ausbildungs- oder Arbeitsaufenthalt) und entsprechend zu belegen (Ausbildungs- oder Arbeitsbestätigung). Die Frist wird auf jeden Fall unterbrochen, wenn der Auslandsaufenthalt zu einer Verlegung des Hauptsteuerdomizils führt.

3.2 Persönliche Nutzung zum Wohnzweck

Die steuerpflichtige Person muss das Grundstück während der obgenannten Zeit als Eigentümerin selbst genutzt haben. Zum Beispiel würde eine während der Frist erfolgte Abtretung mit Vorbehalt eines Nutzniessung- oder Wohnrechtes zum Nachbezug der Handänderungssteuer führen.

3.3 Ausschliessliche Nutzung zum Wohnzweck

Die ausschliessliche Nutzung zum Wohnzweck bedeutet einerseits, dass allfällige mit der Eigentümerschaft zusammenlebende Nichteigentümer mit ersteren einen gemeinsamen Haushalt gebildet haben müssen. Andererseits darf es auf dem betreffenden Grundstück keine anderen Nutzungen gegeben haben als die Nutzung zu Wohnzwecken durch den soeben umschriebenen Personenkreis (zum Beispiel keine durch Dritte bewohnten Miet- oder Einliegerwohnungen, die sachenrechtlich nicht ausgeschieden sind). Auch eine gleichzeitige Nutzung zu Geschäftszwecken ist ausgeschlossen und führt zum Bezug der ganzen Handänderungssteuer, wenn der geschäftlich genutzte Teil nicht sachenrechtlich ausgeschieden ist.

Mit Unterzeichnung des GB-Formulars 2b erklärt die steuerpflichtige Person, dass eine ausschliessliche Nutzung zum Wohnzweck vorliegt. Das Grundbuchamt stellt grundsätzlich auf diese Erklärung ab. Die Abgabe unzutreffender Erklärungen führt zur Einleitung eines Nach- und Strafsteuerverfahrens (Art. 28 HStG).

Erachtet das Grundbuchamt die in GB-Formular 2b abgegebenen Erklärungen als unzureichend, wird es von den Steuerpflichtigen weitere geeignete Beweismittel ein verlangen.

April 2023

⁵ Art. 11b Abs.1 HStG