

Merkblatt
betreffend nachträglicher Steuerbefreiung gemäss Artikel 11a und 17a des Gesetzes betreffend die Handänderungssteuer (HG)

1. Ausgangslage

Erwerber von Grundstücken können bei der Grundbuchanmeldung ein Gesuch um eine nachträgliche Steuerbefreiung von den ersten CHF. 800'000.00 der Gegenleistung stellen, wenn sie das Grundstück als Hauptwohnsitz nutzen wollen¹. Diese Nutzung muss ununterbrochen zwei Jahre dauern, wobei für die Begründung des Hauptwohnsitzes zusätzlich eine Frist von einem Jahr (bei Kauf einer fertigen Baute) bzw. zwei Jahren (wenn die Baute noch erstellt werden muss) zur Verfügung steht². Während dieser Zeit wird die Forderung auf Zahlung der Handänderungssteuer gestundet und durch ein gesetzliches Grundpfandrecht sichergestellt³.

2. Verfahrensablauf

- 2.1. Das Veranlagungsverfahren wird eingeleitet durch die **Einreichung des rechts-gültig ausgefüllten und unterzeichneten GB-Formulares 2a** anlässlich der Abgabe des betreffenden Erwerbsgeschäftes beim Grundbuchamt.
- 2.2. Das Grundbuchamt veranlagt die geschuldete Handänderungssteuer und verfügt die Stundungsfrist sowie den Eintrag des gesetzlichen Grundpfandrechtes im Grundbuch.
- 2.3. Das Grundbuchamt schreibt die Steuerpflichtigen circa drei Monate vor dem Ablauf der Stundung an und weist darauf hin, dass der genannte Nachweis bis zum Stundungsablauf erbracht werden muss.
- 2.4. Vor Ablauf der Stundungsfrist leitet die steuerpflichtige Person die letzte Phase des Verfahrens – das Verfahren zur Steuerbefreiung gemäss Art. 11a HG - ein durch die **Einreichung des rechtsgültig datierten und unterzeichneten GB-Formulares 2b**. Dabei haben die Steuerpflichtigen dem Grundbuchamt den Nachweis zu erbringen, dass alle Voraussetzungen zur Steuerbefreiung erfüllt sind oder zum Zeitpunkt des Ablaufs der Stundung erfüllt sein werden⁴.
- 2.5. Sind die Voraussetzungen zur Steuerbefreiung erfüllt, wird diese zusammen mit der Löschung des gesetzlichen Grundpfandrechtes durch das Grundbuchamt verfügt.

3. Voraussetzungen zur Steuerbefreiung⁵

3.1. Zweijährige ununterbrochene Nutzung

¹ Art. 11a Abs. 1 und 3 HG

² Art. 11a und 11b HG

³ Art. 11a Abs. 3 und 5 sowie Art. 22 Abs. 2 HG,

⁴ Art. 17a Abs. 1 HG

⁵ Art. 11b Abs. 1 HG



Die Nutzungsdauer zum Wohnzweck muss ab Bezug des Grundstückes ununterbrochen 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 (s. unten) unterbrochen worden sein.

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

Bei Auslandsaufenthalten von mehr als drei Monaten sind dem Grundbuchamt die Gründe für diesen darzulegen (zum Beispiel Ausbildungs- oder Arbeitsaufenthalt) und entsprechend zu belegen (zum Beispiel mit einer entsprechenden 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 Nutznießungs- 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 ersterer 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 HG).

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

09. Februar 2016

05. Februar 2019

13. Mai 2020

Die Geschäftsleitung der Grundbuchämter des Kantons Bern