

Per Adresse :

**Grundbuchamt Emmental-  
Oberaargau**  
z.H.v. Jürg Bracher, Notar  
Grundbuchverwalter  
Städtli 26  
3380 Wangen a. A.

Verband bernischer Notare (VbN)  
Postfach 6362  
3001 Bern

Tel. 032 346 69 00  
Fax 032 346 69 00  
juerg.bracher@jgk.be.ch

Unsere Referenz :

JB

Wangen a. A., 11. Februar 2015

## **Handänderungssteuer bei selbstgenutztem Wohneigentum**



Sehr geehrte Frau Präsidentin  
Sehr geehrte Damen und Herren Vorstandsmitglieder

Einer der umstrittensten Punkte bei der nachträglichen Steuerbefreiung infolge selbstgenutzten Wohneigentums ist die von den Veranlagungsbehörden festgelegte Praxis zur Besteuerung des Zuerwerbes eines Miteigentumsanteils, wenn die erwerbende Person keinen neuen Wohnsitz begründet. In diesen Fällen ist bis anhin von den Grundbuchämtern die nachträgliche Handänderungssteuerbefreiung gestützt auf einen Entscheid der vorberatenden Arbeitsgruppe verweigert worden. Der wichtigste Anwendungsfall liegt regelmässig bei der Auflösung eines Konkubinates vor, wenn eine der beiden Personen auszieht und die andere deren Miteigentumsanteil (oder Gesamteigentumsanteil) übernimmt und im Wohnobjekt weiterhin ihren Hauptwohnsitz hat. Es können sich zudem bei einer konsequenten Umsetzung dieser Praxis auf alle Fälle des Zuerwerbes von Miteigentumsanteilen am selbstbewohnten Objekt weitere für Steuerpflichtige schwer verständliche Härtefälle ergeben.

Die Geschäftsleitung der Grundbuchämter hat die festgelegte Praxis deshalb noch einmal überprüft und an der letzten Geschäftsleitungssitzung entschieden, eine Änderung der Praxis zur nachträglichen Handänderungssteuer-Befreiung bei Miteigentum und Gesamteigentum vorzunehmen. Ab sofort gilt das Folgende:

Erwirbt ein Miteigentümer an einem Objekt (Haus oder Wohnung im definierten Umfang<sup>1</sup>), in welchem er bereits seinen Hauptwohnsitz hat, einen zusätzlichen Miteigentumsanteil, so kann er im Rahmen seines Zuerwerbes (Quote) proportional bis zum Maximalbetrag von CHF 14'400.00 nachträgliche Steuerbefreiung beanspruchen, wenn die übrigen Voraussetzungen gegeben sind. Dasselbe gilt für einen Gesamteigentümer, der seine interne Beteiligung am Gesamteigentum vergrössert.

<sup>1</sup> Weisungen betreffend Änderung des Gesetzes über die Handänderungssteuer (HG) vom 2. September 2013, angenommen in der Volksabstimmung vom 18. Mai 2014 und Anhänge 1 und 2 dazu; alle abrufbar im Internet unter <http://www.jgk.be.ch/jgk/de/index/direktion/organisation/gba/weisungen.html>

Beispiel: A ist zu  $\frac{1}{4}$  und B ist zu  $\frac{3}{4}$  Miteigentümer des von ihnen im Rahmen eines Konkubinales gemeinsam bewohnten Hauses. A verkauft B (welcher weiterhin im Haus seinen Hauptwohnsitz hat) infolge Aufhebung des Konkubinales seinen Anteil für CHF 300'000.00. B verlangt einen Steueraufschub.

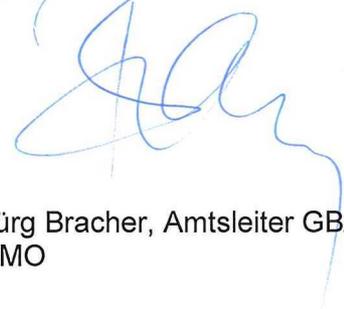
Berechnung des Steueraufschubes: Der Steueraufschub wird gewährt für  $\frac{1}{4}$  des maximalen Betrages von CHF 800'000.00 = CHF 200'000.00.

Der dargestellte Anwendungsfall wird in die im Internet aufgeschalteten Beispiele aufgenommen. Die Geschäftsleitung der Grundbuchämter hält zudem fest, dass durch diese Änderung die festgelegte Praxis bei den übrigen Fällen des Zuerwerbes von Grundeigentum (zum Beispiel bei Flächenerweiterungen oder nachträglichem Erwerb des Bodens bei Baurechten) nicht berührt wird.

Wir ersuchen Sie, diese Praxisänderung den Mitgliedern des VbN in geeigneter Weise bekannt zu geben.

Mit freundlichen Grüssen

**Namens der Geschäftsleitung  
der Grundbuchämter  
des Kantons Bern**



Jürg Bracher, Amtsleiter GBA  
EMO