

Neues HG: synoptische Darstellung betreffend Erwerb eines Hauptwohnsitzes

Art des Erwerbs	Art des erworbenen Objektes			
	Ein Hauptwohnsitz	Objekt mit mehreren Wohnungen (mehrere Hauptwohnsitze sind / wären möglich)	Objekt mit gemischter Wohn- und Geschäftsnutzung	Objekt des Hauptwohnsitzes mit Umschwung
Alleineigentum	Stundung gemäss Art. 17 Abs. 2 HG; Steuerbefreiung nach Art. 11b Abs. 1 und 17a HG. Erwerber kann das Objekt zusammen mit seinen Familienangehörigen, aber auch mit Lebenspartner oder Hausangestellten bewohnen. Massgebend ist allein die ausschliessliche Nutzung als Hauptwohnsitz durch den Erwerber. Die Grösse des Hauptwohnsitzes (Anzahl Zimmer) spielt grundsätzlich keine Rolle.	<ul style="list-style-type: none"> • <u>Objekt ist sachenrechtlich aufgeteilt</u>¹: Stundung bzw. Steuerbefreiung erfolgt nur für die als Hauptwohnsitz dienende sachenrechtliche Einheit. • <u>Objekt ist sachenrechtlich nicht aufgeteilt</u>: Stundung bzw. Steuerbefreiung erfolgt nur, wenn das <i>ganze</i> Objekt vom Erwerber als Hauptwohnsitz genutzt wird. Lebt der Erwerber mit Dritten zusammen, erfolgt die Steuerstundung bzw. -befreiung nur, wenn diese „im selben Haushalt“ leben, wobei eine räumlich abgetrennte Wohneinheit auf keinen gemeinsamen Haushalt mehr schliessen lässt². 	<ul style="list-style-type: none"> • <u>Objekt ist sachenrechtlich aufgeteilt</u>: Stundung bzw. Steuerbefreiung erfolgt nur für die als Hauptwohnsitz dienende sachenrechtliche Einheit. • <u>Objekt ist sachenrechtlich nicht aufgeteilt</u>: Stundung bzw. Steuerbefreiung nicht möglich. Präponderanzmethode ist gestützt auf einen Entscheid der Justiz-, Gemeinde- und Kirchendirektion des Kantons Bern vom 05.08.2019 seit 06.09.2019 nicht mehr anwendbar. • Im <u>Geltungsbereich des BGG</u> ist die Wohnung begriffsnotwendig Teil des landwirtschaftlichen Gewerbes, weshalb eine Steuerbefreiung unabhängig von der sachenrechtlichen Aufteilung ausgeschlossen ist. 	<ul style="list-style-type: none"> • <u>Umschwung ist sachenrechtlich ausgeschieden</u>: Stundung bzw. Steuerbefreiung erfolgt nur für die als Hauptwohnsitz dienende sachenrechtliche Einheit. • <u>Umschwung ist sachenrechtlich nicht ausgeschieden</u>: Steuerstundung bzw. -befreiung nur bei Umschwung bis zu einer bestimmten Grösse (2'500 m²), sonst muss Gegenleistung auf Hauptwohnsitz und auf den 2'500 m² übersteigenden Umschwung aufgeteilt werden.
Miteigentum	Wie Alleineigentum; Stundung und Steuerbefreiung nur einmal für das Objekt (<i>nicht pro Person</i>).	<ul style="list-style-type: none"> • <u>Objekt ist sachenrechtlich aufgeteilt</u>: Wie Alleineigentum. • <u>Objekt ist sachenrechtlich nicht aufgeteilt</u>: Wie Alleineigentum. <i>Ausnahme: bei nachträglicher Aufteilung im Sinne von Ziff. 1.4. der Weisung vom 01.04.2022 ist je eine separate Stundung bzw. Steuerbefreiung für mehrere Objekte möglich.</i> 	<ul style="list-style-type: none"> • <u>Objekt ist sachenrechtlich aufgeteilt</u>: Wie Alleineigentum. • <u>Objekt ist sachenrechtlich nicht aufgeteilt</u>: Stundung bzw. Steuerbefreiung nicht möglich. Wie Alleineigentum. <i>Ziff. 1.4. der Weisung vom 01.04.2022 ist sinngemäss anwendbar.</i> 	Wie Alleineigentum!
Gesamteigentum	Wie Alleineigentum; Stundung und Steuerbefreiung nur einmal für das Objekt (<i>nicht pro Person</i>).	<ul style="list-style-type: none"> • <u>Objekt ist sachenrechtlich aufgeteilt</u>: Wie Alleineigentum. • <u>Objekt ist sachenrechtlich nicht aufgeteilt</u>: Wie Alleineigentum. <i>Bezüglich Ziff. 1.4. der Weisung vom 01.04.2022 wie Miteigentum.</i> 	<ul style="list-style-type: none"> • <u>Objekt ist sachenrechtlich aufgeteilt</u>: Wie Alleineigentum. • <u>Objekt ist sachenrechtlich nicht aufgeteilt</u>: Stundung bzw. Steuerbefreiung nicht möglich. Wie Alleineigentum. <i>Bezüglich Ziff. 1.4. der Weisung vom 01.04.2022 wie Miteigentum.</i> 	Wie Alleineigentum!

¹ Objekt ist in Stockwerkeigentum oder gewöhnliches Miteigentum mit räumlicher Zuordnung der Wohnungen mittels Reglement aufgeteilt.

² Analoge Anwendung der Rechtsprechung des solothurnischen Steuergerichtes, Urteil vom 05.11.2012, publiziert in KSGE 2012 Nr. 13 S. 87 ff. Erw. 6.1 S. 98; auch wenn den **Dritten ein beschränkt dingliches Recht** (z. B. Wohnrecht, Nutzniessung) zusteht, muss geprüft werden, ob ein gemeinsamer Haushalt vorliegt.