

## **Weiterbildungstag**

**der bernischen Grundbuchverwalterinnen und Grundbuchverwalter**

**vom 13. November 2014 in Ostermundigen**

**betreffend Änderung des Gesetzes über die Handänderungssteuer  
(HG) vom 2. September 2013, angenommen in der Volksabstim-  
mung vom 18. Mai 2014**

### **Fälle zum neuen HG**



#### **Inhaltsverzeichnis:**

1.	Grundsachverhalt.....	3
	Fall 1: A erwirbt einen Hauptwohnsitz als Alleineigentümer .....	3
2.	Für welche „Grundstücke“ gibt es eine Steuerbefreiung? .....	3
2.1.	Objektmässige, nicht personenbezogene Betrachtungsweise .....	3
	Fall 2: die Ehegatten A und B erwerben einen Hauptwohnsitz als einfache Gesellschaft .....	3
	Fall 3: die Ehegatten A und B erwerben einen Hauptwohnsitz als Miteigentümer .....	4
	Fall 4: die Geschwister A und B erwerben je einen Hauptwohnsitz als Miteigentümer .....	4
2.2.	Steuerbefreiung für Grundstücke, auf welchen kein Hauptwohnsitz möglich ist?.....	5
	Fall 5: A erwirbt einen Hauptwohnsitz mit Parkplatz und Nebenräumen.....	5
	Fall 6: Erwerb der Nachbarwohnung .....	5
	Fall 7: Erwerb des baurechtsbelasteten Grundstückes durch den Baurechtsnehmer .....	5
3.	Nutzung zum Wohnzweck.....	6
3.1.	Ununterbrochen während mindestens zweier Jahre.....	6
	Fall 8: Unterbruch der Frist durch Tod.....	6
	Fall 9: Unterbruch der Frist durch Scheidung .....	7
	Fall 10: Unterbruch der Frist durch vorübergehenden Auslandsaufenthalt? .....	7
3.2.	Persönlich .....	8
	Fall 11: Abtretung mit Nutzniessungsvorbehalt .....	8

---

	Fall 12: Die Geschwister A und B erwerben ein Grundstück zu Miteigentum, A erwirbt es als Hauptwohnsitz, nicht jedoch B .....	8
3.3.	Ausschliesslich .....	9
	Fall 13: Erwerb eines Hauptwohnsitzes und Mitbenützung durch Dritte .....	9
	Fall 14: Erwerb eines Wohn- und Geschäftshauses.....	11
	Fall 15: Erwerb eines landwirtschaftlichen Heimwesens .....	11
4.	<b>Stundungsfristen</b> .....	<b>11</b>
	Fall 16: A erwirbt ein baufälliges Haus.....	11
	Fall 17: Verlängerung der Stundungsfrist aufgrund persönlicher Verhältnisse?.....	12

## 1. Grundsachverhalt

### *Fall 1: A erwirbt einen Hauptwohnsitz als Alleineigentümer*

A erwirbt zum Preis von CHF 2 Millionen die Liegenschaft Musterdorf-Grundbuchblatt Nr. 100 mit bestehendem Einfamilienhaus als Alleineigentümer. Er erklärt, dieses Grundstück als Hauptwohnsitz nutzen zu wollen.

Lösung:

Die Handänderungssteuer wird wie folgt veranlagt:

Steuerart	Steuersatz	Bemessungsgrundlage in CHF	Steuer in CHF
Handänderungssteuer	1.80 %	2'000'000.00	36'000.00
./. Betrag, für den die nachträgliche Steuerbefreiung beantragt wird (zustundender Betrag)		800'000.00	14'400.00
<b>Sofort zu bezahlende Restanz</b>			<b>21'600.00</b>

Auf Musterdorf-Grundbuchblatt Nr. 100 wird im Rang Null eine Grundpfandverschreibung von CHF 14'400.00 mit folgendem Text eingetragen: „*Gesetzliches Grundpfandrecht zur Sicherung der Handänderungssteuer (Hauptwohnsitz) - Stundung der Steuer 3 Jahre -*“. Zudem wird spätestens dann, wenn ein weiteres gesetzliches Grundpfandrecht in Rang Null eingetragen werden muss, folgende Bemerkung im Grundbuch eingetragen: „*Die Rangregelung innerhalb der in Rang Null eingetragenen gesetzlichen Grundpfandrechte ergibt sich aus Art. 109e EG ZGB.*“

## 2. Für welche „Grundstücke“ gibt es eine Steuerbefreiung?

### 2.1. Objektmässige, nicht personenbezogene Betrachtungsweise

#### *Fall 2: die Ehegatten A und B erwerben einen Hauptwohnsitz als einfache Gesellschaft*

Die Ehegatten A und B erwerben zum Preis von CHF 2 Millionen die Liegenschaft Musterdorf-Grundbuchblatt Nr. 200 mit bestehendem Einfamilienhaus als einfache Gesellschaft zu Gesamteigentum. Sie erklären, dieses Grundstück als Hauptwohnsitz nutzen zu wollen.

Lösung:

Die Handänderungssteuer und das gesetzliche Grundpfandrecht werden wie in Fall 1 veranlagt bzw. eingetragen. Massgebend ist eine objektbezogene Be-

trachtungsweise. Es gibt keine Steuerbefreiung für den doppelten Freibetrag, nur weil mehrere Erwerber das Objekt erwerben<sup>1</sup>.

*Fall 3: die Ehegatten A und B erwerben einen Hauptwohnsitz als Miteigentümer*

Die Ehegatten A und B erwerben zum Preis von CHF 2 Millionen die Liegenschaft Musterdorf-Grundbuchblatt Nr. 300 mit bestehendem Einfamilienhaus als Miteigentümer. Sie erklären, dieses Grundstück als Hauptwohnsitz nutzen zu wollen.

**Lösung:**

Die Handänderungssteuer und das gesetzliche Grundpfandrecht werden wie in Fall 1 veranlagt bzw. eingetragen. Massgebend ist auch hier eine objektbezogene Betrachtungsweise. Es gibt keine Steuerbefreiung für den doppelten Freibetrag, nur weil mehrere Erwerber das Objekt erwerben. Dies gilt auch für den Fall des Miteigentums, selbst wenn Miteigentumsanteile gemäss Art. 655 Abs. 2 Ziff. 4 ZGB als „Grundstücke“ gelten. Das HG bringt mit dem Ausdruck „Grundstück“ nur zum Ausdruck, dass die Erwerber ein als Hauptwohnsitz geeignetes immobilarsachenrechtliches Objekt erwerben<sup>2</sup>.

*Fall 4: die Geschwister A und B erwerben je einen Hauptwohnsitz als Miteigentümer*

Die Geschwister A und B erwerben zum Preis von CHF 2 Millionen die Liegenschaft Musterdorf-Grundbuchblatt Nr. 400 mit bestehendem Zweifamilienhaus als Miteigentümer je zur Hälfte. Sie erklären, dieses Grundstück je als Hauptwohnsitz nutzen zu wollen. Zu diesem Zweck werden sie das Grundstück in Stockwerkeigentum aufteilen, mit Wertquoten von je 50 Prozent.

**Lösung:**

Sofern die sachenrechtliche Aufteilung – hier Stockwerkeigentum, es könnte auch gewöhnliches Miteigentum mit räumlicher Zuordnung der Wohnungen mittels Reglement gewählt werden – innert einem Jahr nach dem Erwerb erfolgt<sup>3</sup>, wird die Handänderungssteuer wie folgt veranlagt:

Steuerart	Steuersatz	Bemessungsgrundlage in CHF	Steuer in CHF
Handänderungssteuer	1.80 %	2'000'000.00	36'000.00
./. Betrag, für den die nachträgliche Steuerbefreiung beantragt wird (zustundender Betrag)		1'600'000.00	28'800.00
<b>Sofort zu bezahlende Restanz</b>			<b>7'200.00</b>

<sup>1</sup> Weisung vom 08.07.2014, Ziff. 2.2.

<sup>2</sup> Weisung vom 08.07.2014, Ziff. 2.2.

<sup>3</sup> Weisung vom 08.07.2014, Ziff. 2.4.

Auf Musterdorf-Grundbuchblatt Nr. 400 wird im Rang Null eine Grundpfandverschreibung von CHF 28'800.00 so eingetragen, wie in Fall 1 beschrieben. Bei der späteren Aufteilung in Stockwerkeigentum muss die Urkundsperson das Pfandrecht bereinigen, sonst bleibt es auf dem Stammgrundstück eingetragen. Das Grundbuchamt nimmt keine Bereinigung von Amtes wegen vor. Da der Kanton Bern, hier handelnd durch das Grundbuchamt, Grundpfandgläubiger ist, braucht es zur Aufteilung keine separate Zustimmungserklärung. Die Zustimmung wird vom Grundbuchamt implizit durch Vornahme der Bereinigung erteilt.

## 2.2. Steuerbefreiung für Grundstücke, auf welchen kein Hauptwohnsitz möglich ist?

*Fall 5: [gelöscht infolge W 1.4.22]*

*Fall 6: Erwerb der Nachbarwohnung*

A ist Eigentümer der Stockwerkeinheit Musterdorf-Grundbuchblatt Nr. 1'000-1, die ihm als Hauptwohnsitz dient. Er erwirbt die danebenliegende Wohnung Musterdorf-Grundbuchblatt Nr. 1'000-2 und erklärt, diese diene ihm ebenfalls als Hauptwohnsitz.

**Lösung:**

Es gibt weder eine Stundung noch eine Befreiung von der Handänderungssteuer. Das Gesetz will den Erwerb eines Hauptwohnsitzes und nicht dessen Vergrößerung privilegieren. Da A schon einen Hauptwohnsitz hat und diesen auch nicht aufgibt, ist das Geschäft voll steuerpflichtig.

*Fall 7: Erwerb des baurechtsbelasteten Grundstückes durch den Baurechtsnehmer*

A ist Eigentümer des selbständigen und dauernden Baurechtes Musterdorf-Grundbuchblatt Nr. 2'000, welches seinen Hauptwohnsitz enthält. A erwirbt nun von der Burgergemeinde die dazu gehörige baurechtsbelastete Liegenschaft Musterdorf-Grundbuchblatt Nr. 100.

**Lösung:**

Es gibt weder eine Stundung noch eine Befreiung von der Handänderungssteuer. Das Gesetz will den Erwerb eines Hauptwohnsitzes und nicht dessen sachenrechtliche Konsolidierung privilegieren. Da A schon einen Hauptwohnsitz hat und diesen auch nicht aufgibt, ist das Geschäft voll steuerpflichtig. Dasselbe würde gelten, wenn A ein Stück Land kaufen und dieses mit dem Grundstück, auf welchem sich sein Hauptwohnsitz befindet, vereinigen würde.

### 3. Nutzung zum Wohnzweck

#### 3.1. Ununterbrochen während mindestens zweier Jahre

##### *Fall 8: Unterbruch der Frist durch Tod*

A und B erwerben zum Preis von CHF 2 Millionen die Liegenschaft Musterdorf-Grundbuchblatt Nr. 200 mit bestehendem Einfamilienhaus als einfache Gesellschaft mit interner Beteiligung von je einem Zweitel. Sie erklären, dieses Grundstück als Hauptwohnsitz nutzen zu wollen, und erhalten auch entsprechend eine Stundungsfrist von drei Jahren. Während dieser Frist stirbt A. Er hinterlässt als Erben die Witwe B sowie die Kinder Y und Z.

##### Lösung:

Bei Erwerb des Grundstückes durch A und B wurde die Stundung für einen Steuerbetrag von CHF 14'400.00 gewährt (siehe Fall 2). Die jeweilige Beteiligung von A und B an diesem Betrag richtet sich nach dem internen Anteil an der einfachen Gesellschaft<sup>4</sup>. Für A besteht somit ein interner Anteil von CHF 7'200.00. Beim Tod eines Steuerpflichtigen erfolgt dann kein Nachbezug, wenn die Angehörigen die Voraussetzungen bis zum Ablauf der Stundungsfrist erfüllen<sup>5</sup>. Im Einzelnen gilt folgendes:

- Wenn die beiden Kinder und die Witwe im Zeitpunkt des Ablebens von A ihren Wohnsitz bereits im auf Musterdorf-Grundbuchblatt Nr. 200 gelegenen Einfamilienhaus haben und diesen bis zum Ablauf der Stundungsfrist beibehalten, erfolgt kein Nachbezug der Handänderungssteuer.
- Wenn nur die Witwe ihren Wohnsitz im Zeitpunkt des Ablebens von A im auf Musterdorf-Grundbuchblatt Nr. 200 gelegenen Einfamilienhaus hat, erfolgt für den Teil, der kraft Güter- und Erbrecht *unmittelbar eigentumsässig auf die Kinder übergeht*, ein Nachbezug der Handänderungssteuer.
  - Falls also weder ein Ehevertrag noch eine Verfügung von Todes wegen vorliegen, erben die Kinder einen Zweitel des gestundeten internen Steueranteiles von A von CHF 7'200.00; somit erfolgt ein Nachbezug von CHF 1'800.00 je Kind, gesamthaft somit CHF 3'600.00.
  - Falls ein Ehevertrag mit Vorschlagszuweisung vorliegt und die Liegenschaft Errungenschaft darstellt bleibt es beim Nachbezug von CHF 3'600.00, weil die Vorschlagszuweisung *keinen* unmittelbaren Eigentumserwerb durch den überlebenden Ehegatten bewirkt. Hingegen erfolgt *kein Nachbezug*, wenn die Witwe kraft Gütergemeinschaft mit Gesamtszuweisung Alleineigentümerin der betreffenden Liegenschaft wird.
  - Falls eine Verfügung von Todes wegen vorliegt, mit welcher die Kinder auf den Pflichtteil gesetzt werden, erfolgt ein Nachbezug von CHF 2'700.00 (drei Achtel von CHF 7'200.00).

<sup>4</sup> Weisung vom 08.07.2014, Ziff. 2.3.

<sup>5</sup> Weisung vom 08.07.2014, Ziff. 2.6.

- Falls der Witwe die Nutzniessung gemäss Art. 473 ZGB eingeräumt wurde, ohne dass sie gleichzeitig Erbin ist, so erfolgt der unmittelbare Eigentumsübergang lediglich auf die Kinder und es findet ein Nachbezug im Umfang von CHF 7'200 statt.
- Wenn die Witwe mit nur einem der beiden Kinder am Hauptwohnsitz ist bzw. auch dort verbleibt, wird analog wie oben nur der güter- und erbrechtliche Teil des sich nicht am Hauptwohnsitz befindlichen Kindes nachbezogen.

#### *Fall 9: Unterbruch der Frist durch Scheidung*

A und B erwerben zum Preis von CHF 2 Millionen die Liegenschaft Musterdorf-Grundbuchblatt Nr. 200 mit bestehendem Einfamilienhaus als einfache Gesellschaft mit interner Beteiligung von je einem Zweitel. Sie erklären, dieses Grundstück als Hauptwohnsitz nutzen zu wollen, und erhalten auch entsprechend eine Stundungsfrist von drei Jahren. Während dieser Frist lassen sich die Ehegatten scheiden. B übernimmt die Liegenschaft, während A auszieht.

#### **Lösung:**

Bei Erwerb des Grundstückes durch A und B wurde die Stundung für einen Steuerbetrag von CHF 14'400.00 gewährt (siehe Fall 2). Die jeweilige Beteiligung von A und B an diesem Betrag richtet sich nach dem internen Anteil an der einfachen Gesellschaft<sup>6</sup>. Für A besteht somit ein interner Anteil von CHF 7'200.00. Bei einer Ehescheidung erfolgt ein Nachbezug für den Anteil des veräussernden Ehegatten, sofern der andere das Objekt übernimmt und die Bedingungen zur Steuerbefreiung erfüllt<sup>7</sup>. Im vorliegenden Fall erfolgt somit ein Nachbezug über CHF 7'200.00.

#### *Fall 10: Unterbruch der Frist durch vorübergehenden Auslandsaufenthalt?*

A erwirbt zum Preis von CHF 2 Millionen die Liegenschaft Musterdorf-Grundbuchblatt Nr. 100 mit bestehendem Einfamilienhaus als Alleineigentümer. Er erklärt, dieses Grundstück als Hauptwohnsitz nutzen zu wollen, und erhält auch entsprechend eine Stundungsfrist von drei Jahren. Kurz nach dem Einzug wechselt A seine Arbeitsstelle, in deren Rahmen er verpflichtet ist, jeweils für mehrere Monate pro Jahr im Ausland zu arbeiten.

#### **Lösung:**

Vorbemerkung: Es handelt sich hier um Fälle, in welchen das Hauptsteuerdomizil *nicht* verlegt wird. Wäre dies der Fall, würde die Stundung zweifellos dahinfallen.

<sup>6</sup> Weisung vom 08.07.2014, Ziff. 2.3.

<sup>7</sup> Weisung vom 08.07.2014, Ziff. 2.6.

Zur Prüfung des Kriteriums der ununterbrochenen Nutzung als Wohnsitz (Art. 11b Abs. 1 HG) stellt das Grundbuchamt primär auf die entsprechende Bescheinigung der Gemeinde ab. Erfährt das Grundbuchamt von einer längeren Abwesenheit des Steuerpflichtigen, sind die Gründe dieser Abwesenheit nur dann abzuklären und zu gewichten, wenn der Steuerpflichtige länger als drei Monate pro Jahr abwesend ist. Ist dies der Fall, so kann die Stundung dann aufrechterhalten werden, wenn gute Gründe für diese längere Abwesenheit vorliegen. Als solche gelten vor allem längere Ausbildungs- oder Arbeitsaufenthalte an einem anderen Ort.

### 3.2. Persönlich

#### *Fall 11: Abtretung mit Nutzniessungsvorbehalt*

A und B erwerben zum Preis von CHF 2 Millionen die Liegenschaft Musterdorf-Grundbuchblatt Nr. 200 mit bestehendem Einfamilienhaus als einfache Gesellschaft mit interner Beteiligung von je einem Zweitel. Sie erklären, dieses Grundstück als Hauptwohnsitz nutzen zu wollen, und erhalten auch entsprechend eine Stundungsfrist von drei Jahren. Während dieser Frist treten A und B die Liegenschaft auf Rechnung künftiger Erbschaft an Ihre Kinder ab. Sie behalten sich dabei ein Nutzniessungsrecht vor und behalten das Grundstück als Hauptwohnsitz bei.

#### Lösung:

Die gestundete Steuer wird nicht erhoben, wenn ein Erwerber das Grundstück während zweier Jahre als Hauptwohnsitz nutzt (so sinngemäss Art. 11b HG). Veräussert er es vorher, wird die Handänderungssteuer fällig<sup>8</sup>. Daraus ergibt sich, dass der Erwerber während der Nutzung als Hauptwohnsitz auch die Rechtsstellung als Eigentümer beibehalten muss. Im vorliegenden Fall wird somit die Stundung widerrufen und die Steuer erhoben, weil A und B das Grundstück veräussert haben.

#### *Fall 12: Die Geschwister A und B erwerben ein Grundstück zu Miteigentum, A erwirbt es als Hauptwohnsitz, nicht jedoch B*

Die Geschwister A und B erwerben zum Preis von CHF 2 Millionen die Liegenschaft Musterdorf-Grundbuchblatt Nr. 500 mit bestehendem Einfamilienhaus als Miteigentümer; der Anteil von A beträgt einen Viertel, derjenige von B drei Viertel. A erklärt, dieses Grundstück als Hauptwohnsitz nutzen zu wollen.

#### Lösung:

Die Handänderungssteuer wird wie folgt veranlagt:

<sup>8</sup> So wörtlich die Erläuterungen in der Botschaft zu Art. 11b HG, siehe Tagblatt des Grossen Rates des Kantons Bern (nachfolgend „Tagblatt“ genannt) 2013, Beilage 17, S. 5.



Steuerart	Steuersatz	Bemessungsgrundlage in CHF	Steuer in CHF
Handänderungssteuer	1.80 %	2'000'000.00	36'000.00
./.. Betrag, für den die nachträgliche Steuerbefreiung beantragt wird (zustundender Betrag)		200'000.00	3'600.00
<b>Sofort zu bezahlende Restanz</b>			<b>32'400.00</b>

Die Stundung erfolgt nur für den Anteil von A, welcher das Grundstück als Hauptwohnsitz nutzt. Der Anteil von A beträgt einen Viertel, also kann er von der Maximalsumme gemäss Art. 11a Abs. 3 HG von CHF 800'000.00 nur einen Viertel, ausmachend CHF 200'000.00, beanspruchen. Die Stundung bzw. Steuerbefreiung kann deshalb für CHF 3'600.00 gewährt werden.

Auf Musterdorf-Grundbuchblatt Nr. 500 wird im Rang Null eine Grundpfandverschreibung von CHF 3'600.00 eingetragen, wie in Fall 1 beschrieben. Der Eintrag erfolgt auf dem Stammgrundstück und nicht auf dem Miteigentumsanteil, da die Erwerber für die Steuer solidarisch haften<sup>9</sup>.

Dieselben Prinzipien kämen zur Anwendung, wenn im vorliegenden Fall die Geschwister das Grundstück als einfache Gesellschaft zu Gesamteigentum erworben hätten. Auch hier würde die Stundung nur auf dem internen Gesamteigentumsanteil des Hauptwohnsitz Nehmenden gewährt und das gesetzliche Grundpfandrecht würde das ganze Grundstück belasten<sup>10</sup>.

### 3.3. Ausschliesslich

#### *Fall 13: Erwerb eines Hauptwohnsitzes und Mitbenützung durch Dritte*

Die Ehegatten A und B erwerben zum Preis von CHF 2 Millionen die Liegenschaft Musterdorf-Grundbuchblatt Nr. 100 mit bestehendem Einfamilienhaus als Miteigentümer. Sie erklären, dieses Grundstück als Hauptwohnsitz nutzen zu wollen. Der Mutter von B wird ein „Nutzniessungsrecht an einem Teil“ eingeräumt zur dinglichen Absicherung des Zimmers, das die Mutter benützen darf.

#### Lösung:

Stundung bzw. Steuerbefreiung erfolgt nur, wenn das *ganze* 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 lässt<sup>11</sup>. Zu prüfen ist im vorliegenden Fall al-

<sup>9</sup> Siehe dazu Peter Ruf, Handänderungsabgaberecht, Muri-Bern 1985, N 12 zu Art. 2 HPAG.

<sup>10</sup> Ein Gesamteigentumsanteil kann nicht Gegenstand des Steuerpfandrechtes sein, wohl aber das ganze Grundstück, und zwar auch dann, wenn nicht – wie hier – alle Gesamteigentümer am Steuerrechtsverhältnis beteiligt sind, siehe dazu Peter Stähli, Das Steuergrundpfandrecht, Bern 2006, S. 153 f. und S. 315 ff.

<sup>11</sup> 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 be-**

so, ob ein gemeinsamer Haushalt vorliegt. Bei der ausschliesslichen Benutzung nur eines Zimmers durch die Mutter und im übrigen einer Mitbenutzung von Küche und Bad durch dieselbe kann von einem gemeinsamen Haushalt ausgegangen werden, weshalb die Steuer wie in Fall 2 veranlagt werden kann.

Anders ist es, wenn sich im Gebäude noch eine kleine Parterrewohnung befindet und der Mutter daran ein Nutzniessungsrecht eingeräumt würde. Hier liegen zwei Wohneinheiten vor, weshalb das Grundstück *nicht* ausschliesslich durch A und B genutzt wird. In diesem Fall ist *gar keine Steuerbefreiung* möglich, und der Erwerb von Musterdorf-Grundbuchblatt Nr. 100 wäre voll steuerpflichtig. Es gilt die Faustregel: „Zwei Küchen und / oder zwei Bäder = zwei Haushalte“. Will man dieses Resultat vermeiden, so bleibt nichts anderes übrig, als die beiden Wohnungen sachenrechtlich aufzuteilen. Darunter ist handänderungssteuerrechtlich die Bildung von Stockwerkeigentum oder die Bildung von Miteigentum mit räumlicher Zuordnung der Wohnungen mittels Reglement zu verstehen. Sobald zwei sachenrechtliche Objekte bestehen, kann für das als Hauptwohnsitz genutzte Objekt im jetzt wertmässig bestehenden Umfang die Steuerstundung bzw. Steuerbefreiung gewährt werden.

*Fall 14: Erwerb eines Wohn- und Geschäftshauses*

Gestützt auf den Entscheid der Justiz-, Gemeinde- und Kirchendirektion des Kantons Bern vom 5. August 2019 aus der Fallsammlung entfernt. 13. Mai 2020

*Fall 15: Erwerb eines landwirtschaftlichen Heimwesens*

Der Landwirt A erwirbt ein landwirtschaftliches Heimwesen für CHF 2 Millionen und erklärt, das Bauernhaus als seinen Hauptwohnsitz zu nutzen.

**Lösung:**

In der Regel gehört zu einem landwirtschaftlichen Gewerbe betriebsnotwendig ein Wohnhaus<sup>12</sup>. Eine Befreiung von der Handänderungssteuer ist deshalb unabhängig von der sachenrechtlichen Aufteilung nicht möglich, da die Wohnung unter diesen Umständen nicht ausschliesslich als Hauptwohnsitz genutzt wird.

Sollte ausnahmsweise ein Gewerbe erworben werden, für welches eine Betriebsleiterwohnung nicht notwendig ist<sup>13</sup>, so kann die Steuerbefreiung gewährt werden; der Steuerpflichtige hat hierzu den Nachweis zu erbringen, dass der Eigenmietwert der Betriebsleiterwohnung steuerlich *nicht* zum Geschäftsvermögen gezahlt wird<sup>14</sup>.

#### 4. Stundungsfristen

*Fall 16: A erwirbt ein baufälliges Haus*

A erwirbt die Liegenschaft Musterdorf-Grundbuchblatt Nr. 500, auf welcher ein baufälliges Einfamilienhaus steht. Er erklärt, dieses Grundstück als Hauptwohnsitz nutzen zu wollen, und stellt ein Stundungsgesuch über vier Jahre gestützt auf Art. 11b Abs. 2 HG.

**Lösung:**

Abgesehen von der Nutzung als Hauptwohnsitz (siehe dazu Ziff. 3.1 oben) haben die Erwerberin oder der Erwerber ein Jahr Zeit, um den Hauptwohnsitz in der entsprechenden Baute zu begründen. Muss die Baute noch erstellt werden, hat der Bezug innert zwei Jahren ab Grundstückserwerb zu erfolgen (Art. 11b Abs. 2 HG).

Eine Stundungsfrist von vier Jahren gewährte man klarerweise dann, wenn A eine *Baulandparzelle* kaufen würde, auf welcher der Hauptwohnsitz ganz neu erstellt werden soll. Aber auch der Tatbestand, dass ein baufälliges Gebäude wieder zu Wohnzwecken hergestellt werden soll, kann im hier vorliegenden Zusammenhang unter „Erstellung“ einer Baute subsumiert werden. Die Stun-

<sup>12</sup> Siehe zum Ganzen: Eduard Hofer in: Kommentar BGG, Brugg 2011, N 25 ff. zu Art. 7 BGG.

<sup>13</sup> Siehe dazu Hofer, a. a. O., N 27 zu Art. 7.

<sup>14</sup> Praxiskommentar zum Berner Steuergesetz, Band 1, Muri-Bern 2014, N 74 zu Art. 21 StG.

ungsfrist von vier Jahren kann somit auch beim Kauf einer baufälligen Baute gewährt werden.

*Fall 17: Verlängerung der Stundungsfrist aufgrund persönlicher Verhältnisse?*

Die Ehegatten A und B erwerben zum Preis von CHF 2 Millionen die Liegenschaft Musterdorf-Grundbuchblatt Nr. 200 mit bestehendem Einfamilienhaus als einfache Gesellschaft. Sie erklären, dieses Grundstück im Hinblick auf Ihren Ruhestand als Hauptwohnsitz nutzen zu wollen. A ist von Beruf Hausabwart und aufgrund seines Arbeitsvertrages verpflichtet, eine Dienstwohnung zu benutzen. Vor seiner Pensionierung ist eine Aufgabe der Dienstwohnung deshalb nicht möglich. Die Pensionierung wird erst 20 Monate nach dem Erwerb von Musterdorf-Grundbuchblatt Nr. 200 erfolgen. Die Ehegatten stellen deshalb das Gesuch, die Frist zum Bezug des Hauptwohnsitzes gestützt auf Art. 11b Abs. 2 HG im Sinne eines „begründeten Ausnahmefalles“ zu erstrecken.

**Lösung:**

Gemäss den Erläuterungen zu Art. 11b Abs. 2 HG in der Botschaft<sup>15</sup> sind solche Erstreckungen schergewichtig bei unvorhersehbaren oder unverschuldeten Verzögerungen beim Bau / Umzug denkbar. Im vorliegenden Fall ist die Verzögerung weder unverschuldet noch unvorhersehbar. Es kommt dazu, dass Fristerstreckungen lediglich aufgrund persönlicher Verhältnisse nicht gewährt werden können. Der Fristerstreckungsgrund muss zusätzlich einen Zusammenhang mit dem Grundstück aufweisen. Zum Beispiel hat der Erwerber eine Radonallergie, was aufwändige Bauarbeiten zur Abschirmung des Radongases und somit eine zeitliche Verzögerung des Bezuges des Hauptwohnsitzes mit sich bringt.

---

<sup>15</sup> Tagblatt 2013, Beilage 17, S. 5.