



Direktion für Inneres und Justiz
Kantonales Grundbuchamt

Poststrasse 25
3071 Ostermundigen
+41 31 636 98 68
info.gba@be.ch
www.be.ch/grundbuch

Weisung vom 1. April 2022

Weisung betreffend Änderung des Gesetzes über die Handänderungssteuer (HG) vom 2. September 2013, angenommen in der Volksabstimmung vom 18. Mai 2014

Die Vorsteherin des kantonalen Grundbuchamtes

gestützt auf

- Art. 124 des Gesetzes betreffend die Einführung des Schweizerischen Zivilgesetzbuches (EG ZGB) vom 28. Mai 1911¹,
- die Art. 1, 2a, 9 Abs. 1 lit. b und d sowie Abs. 2 der Verordnung über die Organisation und Steuerung der dezentralen Verwaltung der Direktion für Inneres und Justiz (OSDV) vom 9. September 2009²,
- im Bestreben, eine einheitliche Rechtsanwendung durch die bernischen Grundbuchämter sicher zu stellen,

erlässt nachfolgende Weisung an die Grundbuchämter des Kantons Bern:

1. Kauf zu Mit- und Gesamteigentum: Wie weit kann Steuerfreiheit beansprucht werden?

- 1.1 Gegenstand der Revision ist die Privilegierung des Erwerbes von Grundeigentum, soweit es um den selbstgenutzten Hauptwohnsitz der Erwerberin oder des Erwerbers geht. Den Hauptwohnsitz können natürliche Personen nur in einem Haus oder einer Wohnung haben. Damit wird zum Ausdruck gebracht, dass nicht der im ZGB verwendete Begriff des Grundstückes im rechtlichen Sinne allein, sondern eine objektbezogene Betrachtung für die Stundung und Steuerbefreiung massgeblich ist.

¹ BSG 211.1

² BSG 152.322.1

- 1.2 Nicht jeder Erwerb eines Grundstückes (im rechtlichen Sinne, wozu auch Miteigentumsanteile gehören) soll von der Steuer befreit werden, sondern nur ein Rechtsgeschäft über ein künftiges Wohnsitzobjekt. Der Begriff Erwerberin oder Erwerber umfasst demnach auch Gemeinschaften (Miteigentümerinnen respektive Miteigentümer, Gesamteigentümerinnen respektive Gesamteigentümer). Es spielt keine Rolle, wie viele natürliche Personen effektiv am Kauf beteiligt sind, es können maximal 800 000 Franken je Objekt von der Bemessungsgrundlage abgezogen werden. Einzige Bedingung ist, dass sämtliche Erwerberinnen und Erwerber als Lebensgemeinschaft (mit Kindern und engen Angehörigen – «Familie») das erworbene Haus (oder die Wohnung) während zwei Jahren ausschliesslich als ihren Hauptwohnsitz benutzen.
- 1.3 Jede Miteigentümerin respektive jeder Miteigentümer kann von der Maximalsumme von 800 000 Franken für ihren respektive seinen erworbenen Miteigentumsanteil Steuerfreiheit beanspruchen, wobei der Wert proportional zu ihrer respektive seiner erworbenen Miteigentumsquote an der Gegenleistung für den Grundstückserwerb berechnet wird. Gesamteigentum wird wie Miteigentum behandelt. Erwerben Paare ein Grundstück als Miteigentümer zu je $\frac{1}{2}$ (oder als einfache Gesellschaft mit einer Beteiligung von je $\frac{1}{2}$), so kann jede Person somit maximal 400 000 Franken in Abzug bringen.
- 1.4 Erwerben mehrere Personen gemeinsam ein Haus (oder eine Wohnung) als Miteigentümerinnen oder Miteigentümer, ohne dass sie im ganzen Objekt eine Lebensgemeinschaft bilden, so wird die nachträgliche Steuerbefreiung nur gewährt, wenn das Gebäude innerhalb eines Jahres nach dem Erwerb (und einer allfälligen Erstellung der Baute) durch Begründung von gewöhnlichem Miteigentum oder Stockwerkeigentum in räumlich ausgeschiedene Wohnobjekte aufgeteilt worden ist und diese Ausscheidung in einem Nutzungs- und Verwaltungsreglement mit reglementarischen Sondernutzungsrechten statuiert ist. In diesem Falle werden alle Wohnungen als einzelne privilegierte Objekte betrachtet. Die erwerbenden Eigentümerinnen und Eigentümer können bei einem ausschliesslichen Bezug der Wohnungen mit ihren Angehörigen als Hauptwohnsitz je Objekt die Steuerprivilegierung geltend machen.

Beispiel: Die Ehegatten A/B und C/D kaufen als einfache Gesellschaft ein zweistöckiges Haus für CHF 1.5 Mio. und wollen daran Stockwerkeigentum begründen. A/B bezahlen CHF 0.5 Mio. und C/D CHF 1.0 Mio. Nach der Begründung von Stockwerkeigentum beziehen A/B die eine Wohnung und C/D die andere. Unabhängig von der Wertquote können A/B für CHF 0.5 Mio. und C/D für CHF 0.8 Mio. Steuerfreiheit beanspruchen, unter der Voraussetzung, dass die Stockwerkeigentumsbegründung und der Wohnungsbezug rechtzeitig erfolgt sind.
- 1.5 Die objektbezogene Betrachtungsweise macht grundsätzlich auch eine Kaufpreisaufteilung nötig, sofern *mehrere* Grundstücke erworben werden. Nur der Grundstückserwerb für den künftigen Wohnsitz ist privilegiert. Für den Rest ist die Handänderungssteuer in vollem Umfang zu entrichten. Dasselbe gilt für separate Einstellhallen- und Parkplätze, Bastelräume und andere Nebenräume, selbst wenn deren Erwerb zusammen mit dem Hauptwohnsitz, also im gleichen Vertrag, erfolgt.

- 1.6 Ein Widerruf der Stundung und der Nachbezug der Handänderungssteuer erfolgen, wenn eine steuerpflichtige Person die Bedingungen zur Steuerbefreiung nicht mehr erfüllt. Bei einer Ehescheidung oder Auflösung der eingetragenen Partnerschaft erfolgt ein Nachbezug für den Anteil der veräussernden Person, sofern die andere das Objekt übernimmt und die Bedingungen zur Steuerbefreiung erfüllt. Beim Tod der einzigen Steuerpflichtigen respektive des einzigen Steuerpflichtigen wird auf die Verhältnisse im Zeitpunkt des Ablebens abgestellt. Ein Steuernachbezug erfolgt nicht, wenn die Angehörigen die Voraussetzungen bis zum Ablauf der Stundungsfrist erfüllen.

2. Aufhebung von W 8.7.14

- 2.1 Die vorliegende Weisung ersetzt die bisherige Weisung vom 8. Juli 2014 / 13. Mai 2020 (W 8.7.14). Die beiden Anhänge haben nach wie vor Gültigkeit, soweit sie der vorliegenden Weisung nicht widersprechen. Insbesondere die Verweise in den Anhängen auf das vorliegende Dokument wurden per 1. April 2022 angepasst.

Die Vorsteherin des kantonalen Grundbuchamtes

Miriam Eggimann-Jordi, MLaw