

Komplexe Kostenfragen bei Immobilien- transaktionen in der Schweiz

Genauere Kenntnisse über die Höhe der Handänderungskosten sind im Umfeld von Immobilientransaktionen ein wichtiger Verhandlungspunkt. In der Phase der Preisfindung lässt sich ohne ein zuverlässiges und aktuelles Berechnungstool keine konkrete Aussage machen über die Höhe und Verteilung dieser Kosten. Mit einer speziell entwickelten Berechnungstabelle für Handänderungs- und Pfanderrichtungskosten können Investoren innert 24 Stunden zuverlässige und detaillierte Kosteninformationen erhalten und Sparpotenziale erkennen.



Immobilientransaktionen über mehrere Kantone sind in der Schweiz, aufgrund der föderalistischen Struktur unter Berücksichtigung von 26 kantonale Rechtsordnungen und mehreren 100 lokalen Bezirks-Behörden in den Bereichen des Notariats- und Grundbuchrechts sehr anspruchsvoll. Im Bereich des Abgaberechts sind zusätzliche kantonale, teilweise auch kommunale Besonderheiten zu berücksichtigen. Unter dem Begriff der Handänderungskosten werden nachfolgend alle kantonalen Gebühren (Notariat, Grundbuch) und Steuern (Handänderungssteuern, VS/TI: Stempelsteuern) verstanden, die ihren Rechtsgrund im Abschluss von Verträgen zur Übertragung von Grundeigentum oder in der Eigentumsübertragung selber finden.

Handänderungskosten betragen bei Immobilientransaktionen im Durchschnitt 1,5-3 Prozent der Transaktionssumme. Dies ist aber lediglich eine Fausregel. Sie kann im Einzelfall erheblich über- oder unterschritten werden. Bei Paketverkäufen lohnt sich deshalb eine genaue Berechnung der Handänderungskosten, um eventuell mittels optimierter Allokation der Kaufpreise im Rahmen der Möglichkeiten Kosten zu sparen. In der Regel

ist beim Abschluss der Rahmenvereinbarung auch die Kostentragungspflicht Gegenstand von ausgedehnten Verhandlungen, weshalb sich Verkäufer und Käufer über deren Höhe ein genaues Bild machen sollten.

Aufwändige Berechnungen aufgrund von Staffeltarifen

Die meisten kantonalen Gesetze sehen bei der Berechnung von Gebühren und Steuern degressive Staffeltarife vor. Eine Berechnung dieser Staffeltarife ist bei Transaktionen in mehreren Kantonen und mehreren

Fortsetzung

**Komplexe Kosten-
fragen bei Immo...**

Bezirken nicht machbar, sofern die entsprechenden Berechnungstools nicht vorhanden sind. So sieht beispielsweise der Staffeltarif des Kantons Basel-Stadt für die Berechnung der Notariatsgebühren 4 Tarifpositionen (bis 2 Mio, 2-5 Mio, 5-10 Mio und über 10 Mio vor) in welche jeweils der Kaufpreis gesplittet und separat berechnet werden muss. Aufgrund der degressiven Staffeltarife ist es zudem wichtig, mehrere Käufe in einem Vertrag beurkunden zu lassen oder mit den zuständigen Behörden entsprechende Tarifvereinbarungen zu treffen, um die volle Degression mit einem Gesamtkaufpreis pro Kanton zum Tragen zu bringen. Dasselbe gilt auch, wenn die kantonalen Gesetze Maximalgebühren kennen.

Die nachstehende Tabelle zeigt beispielhaft, dass pauschale Kostenschätzungen aufgrund der kantonal unterschiedlichen Gebührenordnungen zu ungenau sind.

**Beispiel Portfolio von 5 Liegenschaften in verschiedenen Kantonen,
Kaufpreis jeweils 10 Mio pro Kanton**

Zusammenzug ganze Schweiz:		Immobilientransaktionskosten Handänderungssteuern, Grundbuchgebühren			Stand: Januar 2008
Zusammenzug pro Kanton:		Notariatsgebühren			Copyright by
Projektbezeichnung:		immobilienbrief / musterberechnung			Häusermann+Partner Notare Rechtsanwälte
AG	AI	AR	Häusermann + Partner Notare Rechtsanwälte Schwanengasse 5/7 3001 Bern www.haeusermann.ch info@haeusermann.ch		
BE	FR	GE			
JU	LU	NE			
SG	SH	SO			
TI	UR	VD			
ZH					
Region	Gesamttransaktionsvolumen der betreffenden Region	Handänderungssteuer	Notariats- und Grundbuchgebühren	Gesamtkosten inkl. MWST / in % des Gesamttransaktionsvolumens	
Schweiz	50'000'000.00	730'000.00	165'000.00	895'000.00	1.79%
Aargau	10'000'000.00	0.00	65'300.00	65'300.00	0.65%
Bern	10'000'000.00	180'000.00	18'600.00	198'600.00	1.99%
Solothurn	10'000'000.00	220'000.00	16'100.00	236'100.00	2.36%
Waadt	10'000'000.00	330'000.00	29'200.00	359'200.00	3.59%
Zürich	10'000'000.00	0.00	35'800.00	35'800.00	0.36%

Nur Gebühren oder auch Steuer ?

Die Aussage, dass im Kanton X „nur“ Gebühren und keine Steuern anfallen, ist bei hohen Vertragswerten (über 10 Mio) falsch. Als Gebühr wird eine Kausalabgabe bezeichnet, welche ein Entgelt für Inanspruchnahme einer staatlichen Leistung oder Einrichtung darstellt. Im Bereich der Grundbuchgebühren handelt es sich um die Kosten für die Eintragung des Eigentums selber oder für Leistungen des Grundbuchamtes, wie die Erteilung von Auskünften, das Erstellen von Grundbuchauszügen oder die Lieferung von Grundbuchbelegen. Gebühren knüpfen per Definition an eine staatliche Leistung an und ihre Höhe sollte sich am Wert dieser Leistung bemessen. Darin unterscheiden sich Gebühren von

Fortsetzung

**Komplexe Kosten-
fragen bei Immo...****Kalender****April bis Mai 2008**

Termine zum Vormerken

17. April 2008: ETH Forum
Wohnungsbau – Neues Wohnen
in der zweiten Lebenshälfte
Lake Side, Zürich
[www.arch.ethz.ch/wohnforum/
tagung08](http://www.arch.ethz.ch/wohnforum/tagung08)

20. Mai 2008: Master of
Advanced Studies MAS
Immobilienmanagement
Informationsveranstaltung
Hochschule Luzern - Wirtschaft,
Institut für Finanzdienstleistungen
Zug IFZ,
www.hslu.ch/immobilien

IMPRESSUM

Herausgeber:
Schweizer Immobilien-
gespräche AG,
Schwyz

Onlinedienst:
www.immorunde.ch

Redaktion:
Schweizer Immobilienbrief
Remi Buchschacher
Eisenbahnstrasse 74
4900 Langenthal
redaktion@immorunde.ch

Erscheinungsweise:
zweiwöchentlich

Anzeigenverkauf:
anzeigen@immorunde.ch

Steuern, die ohne direkte Gegenleistung des Staates geschuldet werden. Im Bereich der Handänderungen werden die Steuern meistens in 0/00- oder 0/0– Werten des Kaufpreises gerechnet.

Häufig werden in kantonalen Gesetzen aber auch eigentliche Steuern als Gebühren dargestellt (sog. Gemengsteuern wie beispielsweise ZH, AG, LU) und in 0/0- oder 0/00- Anteilen des Kaufpreises veranlagt. Für die Erhebung solcher Gebühren gelten die gleichen Anforderungen an die gesetzlichen Grundlagen, wie bei Steuern, was im Einzelfall bei hohen Vertragswerten zu prüfen ist.

**Der Steuerwert als Bemessungsgrundlage der
Handänderungskosten**

Bei der Berechnung der Handänderungskosten wird in zahlreichen Kantonen (beispielsweise LU, VD, BS) der Steuerwert für die Bemessung der Handänderungskosten berücksichtigt, sofern dieser höher ist als der zwischen den Parteien vereinbarte Kaufpreis. Bei der Berechnung von Handänderungskosten ist also in jedem Fall auch der Steuerwert der Liegenschaft zu prüfen.

Die pauschale Anwendung des Steuerwertes durch die Steuerbehörden ist häufig nicht angebracht. Der Steuerwert als Bemessungsgrundlage soll in der Regel verhindern, dass mittels Preisabsprachen zwischen nahestehenden Personen oder Gesellschaften tiefe Handänderungswerte ausgewiesen werden. Kann dies aufgrund des Verkaufsprozesses (beispielsweise wegen eines Bieterverfahrens) ausgeschlossen werden, bedarf es in diesen Fällen oft eines Steuerrulings oder einer nachträglichen Einsprache gegen entsprechende Veranlagungen.

**Die Mehrwertsteuer auf dem Kaufpreis als Bemessungsgrundlage
für die Handänderungskosten ?**

Viele Kantone berechnen bei optierten Kaufgeschäften heute noch die kantonalen Gebühren und Steuern auf dem Kaufpreis inkl. Mehrwertsteuer, obwohl beispielsweise die kantonalen Verwaltungsjustizbehörden in Zürich (März 2006) und Bern (Februar 2007) mit entschieden haben, dass die Mehrwertsteuer auf dem Kaufpreis keine echte Gegenleistung für die erworbenen Grundstücke darstellt, sondern bedingt durch das Abrechnungsverfahren der Eidgenössischen Steuerverwaltung beim Grundeigentümer aufgrund der Berechtigung zu entsprechenden Vorsteuerabzügen lediglich ein Durchlaufposten ist. In Kantonen, die bei optierten Verkäufen nach wie vor ihre Gebühren und Steuern auch auf dem Mehrwertsteueranteil des Kaufpreises erheben, ist vorgängig ein Steuerruling einzuholen oder gegen die Veranlagung muss zur Vermeidung der Steuernachteile Einsprache erhoben werden. ■

Claude Monnier

Der Autor ist Rechtsanwalt und Notar bei Häusermann+Partner Bern. Häusermann + Partner hat eine entsprechende Berechnungstabelle für Handänderungs- und Pfanderrichtungskosten entwickelt und kann Investoren innert 24 Stunden zuverlässige und detaillierte Kosteninformationen liefern und auf Sparpotenziale hinweisen.