

Bern, im September 2009

## **Abschaffung der Pfandrechtssteuer / Kataster der öffentlich-rechtlichen Eigentumsbeschränkung**

Sehr geehrte Damen und Herren

Gerne machen wir Sie auf einige wichtige Neuerungen im Immobilienbereich aufmerksam.

### **1. Abschaffung Pfandrechtssteuern**

Infolge Teilrevision des bernischen Gesetzes betreffend die Handänderungs- und Pfandrechtssteuern wird ab dem 1. Oktober 2009 die Pfandrechtssteuer im Kanton Bern abgeschafft.

Falls Sie für die Finanzierung eines Liegenschaftserwerbs zusätzliche Grundpfandsicherheiten benötigen, empfiehlt es sich somit mit deren Errichtung bis Oktober 2009 zuzuwarten. Gemäss unseren Abklärungen kommt es für die Steuerfreiheit auf den Zeitpunkt der Eintragung des Grundpfands im Grundbuch an. Wir empfehlen jedoch, vorsichtshalber auch die Verurkundung des Grundpfandrechts nach Möglichkeit erst im Oktober 2009 vorzunehmen.

### **2. Kataster der öffentlich-rechtlichen Eigentumsbeschränkungen**

Als eines der ersten Länder der Welt führt die Schweiz neu einen Kataster ein, in dem die öffentlich-rechtlichen Eigentumsbeschränkungen dokumentiert sind. Die wichtigsten Beschränkungen werden in diesem Kataster der öffentlich-rechtlichen Eigentumsbeschränkungen ("ÖREB-Kataster" genannt) verbindlich zusammengefasst und für alle Interessierten übersichtlich dargestellt.

Ähnlich wie ein Grundbuchauszug gibt der ÖREB-Katasterauszug Auskunft über sämtliche erfassten grafischen Informationen und über die rechtlichen Normen im Zusammenhang mit einer Liegenschaft.

Er beinhaltet:

- Informationen zum Grundstück,
- für jede öffentlich-rechtliche Beschränkung eine Plandarstellung mit Legende und allfälligen Sondervorschriften,
- die der Beschränkung zugrunde liegenden Verfügungen,
- eine Liste der betroffenen Rechtserlasse,
- Kontaktangaben der für weitere Auskünfte zuständigen Stellen.

Im Kataster der öffentlich-rechtlichen Eigentumsbeschränkungen werden beispielsweise Informationen zu bau- oder umweltschutzrechtlichen Vorgaben wie Nutzungsplänen oder dem Kataster belasteter Standorte, oder zur Klassifizierung eines Gebäudes als erhaltens- oder schützenswertes Objekt aufgeführt. Es können beglaubigte Auszüge aus dem ÖREB-Kataster verlangt werden.

In Zukunft wird die Einsicht in den Auszug des ÖREB-Katasters somit fester Bestandteil und notwendige Grundlage jeder Immobilien Due Diligence.

Die Verordnung zum ÖREB-Kataster tritt am 1. Oktober 2009 in Kraft. Eingeführt wird der ÖREB-Kataster in zwei Etappen. Bis 2015 werden zwei bis fünf Kantone den Kataster aufbauen, die restlichen Kantone sollen den Kataster bis 2019 einführen.

Weitere Informationen zum ÖREB-Kataster können Sie folgendem Link entnehmen:  
<http://www.cadastre.ch/internet/oerebk/de/home.html>

Haben Sie Fragen? Zögern Sie nicht, uns zu kontaktieren.

Freundliche Grüsse

HÄUSERMANN + PARTNER

Markus Häusermann    Christoph Käser