

NEWSLETTER

INHALT

Allgemeine Neubewertung der nicht landwirtschaftlichen Liegenschaften im Kanton Bern - Wie geht es weiter?

— 1 —

Bewilligungsgesetz (Lex Friedrich): Personen im Ausland als gesetzliche Erben

— 2 —

STEUERRECHT

Allgemeine Neubewertung der nicht landwirtschaftlichen Liegenschaften im Kanton Bern - Wie geht es weiter?

Michelle Oswald, Notarin

Andreas Gubler, MLaw

Der Grosse Rat des Kantons Bern hat am 21. März 2017 beschlossen, für sämtliche nicht landwirtschaftlichen Liegenschaften eine Neubewertung per 31. Dezember 2020 durchzuführen. Die letzte Bewertung fand im Jahr 1999 statt. Da in der Zwischenzeit die Liegenschaftswerte nahezu in allen Regionen gestiegen sind, liegen die amtlichen Werte heute oftmals stark unter dem Verkehrswert. Aufgrund dessen sind die Voraussetzungen für eine allgemeine Neubewertung gemäss Art. 182 StG erfüllt. Die Neubewertung

wird unmittelbar Einfluss auf die Vermögens- und die Liegenschaftssteuern haben. Zudem erhält der amtliche Wert Bedeutung bei der Übernahme von Liegenschaften beim Erbgang, bei der Schenkung oder beim Erbvorbezug.

Beschluss des Grossen Rates

Der Grosse Rat hat mit Beschluss vom 21. März 2017 per Dekret die allgemeine Neubewertung von nicht landwirtschaftlichen Liegenschaften beschlossen und dabei die Rahmenbedingungen festgelegt. Nebst dem Datum des Inkrafttretens und der Bemessungsperiode wurde als Zielwert ein Median im Bereich von 70% des Verkehrswertes festgelegt. Faktisch bedeutet dies, dass sich der neue amtliche Wert im Bereich von jeweils 70% des Verkehrswertes bewegen soll.

Im Grossen Rat war insbesondere die Festlegung dieses Medianwerts sehr umstritten. Insbesondere wurde kritisiert, dass nach bundesgerichtlicher Rechtsprechung die Festlegung eines fixen Medianwertes von 70% oder gar 60% unzulässig sei. Die Regierung und die Ratslinke befürworteten einen Medianwert von 77%.

Gegen den im Dekret festgelegten Medianwert von 70% wurde beim Bundesgericht Beschwerde erhoben. Das Bundesgericht kam im Entscheid vom 09. August 2019 zum Schluss, dass der Grosse Rat seine Kompetenz überschritten hat und hält fest,

dass die Festlegung eines Medianwertes nur auf Gesetzesstufe erlassen werden kann. Aus diesem Grund wurde der Artikel über den Medianwert im Dekret vom 21. März 2017 vom Bundesgericht aufgehoben. Das Bundesgericht hat sich jedoch nicht konkret zum vom Grossen Rat festgelegten Medianwert geäussert.

Aufgrund des Entscheides des Bundesgerichts bestehen nun Bestrebungen, die Festlegung des Medianwertes im Zuge der laufenden Steuerrechtsrevision 2021 des Kantons Bern neu zu regeln. Ob und auf welche Weise diese Bestimmung Eingang ins Steuergesetz finden wird, ist zurzeit noch unklar.

Ablauf und Methode der Neubewertung

Zurzeit wird geplant, dass ab Mai 2020 die Verfügungen betreffend die neuen amtlichen Werte gestaffelt den jeweiligen Eigentümern eröffnet werden. Aufgrund des bundesgerichtlichen Entscheids vom 09. August 2019 erscheint es jedoch fraglich, ob dieser Zeitplan eingehalten werden kann. Insbesondere ist es problematisch, dass zum jetzigen Zeitpunkt noch nicht geklärt ist, welcher Medianwert bei der Neufestsetzung zu beachten sein wird.

Für die Berechnung der neuen amtlichen Werte stützt sich die kantonale Schätzungskommission auf die Bemessungsperioden 2013 bis 2016. Die Bewertung der einzelnen Grundstücke wird automatisiert vorgenommen. Ein Augenschein erfolgt nur in wenigen und genau definierten Einzelfällen. Dies wird dazu führen, dass es bei der Bewertung zu Ungenauigkeiten kommen wird.

Für die neue Festlegung des amtlichen Wertes erhalten alle Betroffenen eine separate Verfügung. Gegen diese kann mit einer Frist von 30 Tagen Einsprache erhoben werden.

Folgen der Neubewertung

Da der amtliche Wert in den meisten Fällen erhöht wird, führt die Neubewertung dazu, dass zukünftig mit höheren Vermögens- und Liegenschaftssteuern gerechnet werden muss. Da es bei der automatisierten Neubewertung zwangsläufig zu Ungenauigkeiten kommen wird, kann es vorkommen, dass der amtliche Wert zu hoch angesetzt wird. Eine Überprüfung des neu verfüzten amtlichen Werts kann sich deshalb lohnen.

Eine weit positivere Auswirkung wird die Neubewertung auf die Berechnung der Grundstückgewinnsteuern bei Veräusserungen nach einzelnen Steueraufschubtatbeständen haben. Als Steueraufschubtatbestände gelten die Schenkung, der Erbgang oder der Erbvorbezug. Am Beispiel der Schenkung soll die positive Auswirkung der Neubewertung aufgezeigt werden:

Verkauft die beschenkte Person zu einem späteren Zeitpunkt die ihr geschenkte Liegenschaft, so ist für die Berechnung der Grundstückgewinnsteuer der amtliche Wert im Zeitpunkt der

Schenkungs massgebend. Die beschenkte Person kann somit vom erzielten Erlös den amtlichen Wert als Anlagekosten zum Abzug bringen. Aus diesem Grund kann es in einzelnen Situationen sinnvoll sein, mit einer geplanten Übertragung einer Liegenschaft auf die Nachkommen noch zuzuwarten, bis die neuen - vermutlich höheren - amtlichen Werte verfügt wurden.

Für Fragen und Beratungen zur anstehenden Neubewertung Ihrer Liegenschaft bzw. zur Übertragung Ihrer Liegenschaft auf die Nachkommen stehen wir Ihnen gerne zur Verfügung.

www.haeusermann.ch

ERBRECHT

Bewilligungsgesetz (Lex Friedrich): Personen im Ausland als gesetzliche Erben

Claude Monnier, Rechtsanwalt und Notar

In einem [Entscheid](#) vom 19. August 2019 hat sich das Bundesgericht ausführlich zur Anwendung von Art 7 lit a. BewG geäussert. Diese Bestimmung sieht vor, dass Personen im Ausland als gesetzliche Erben im Rahmen eines Erbgangs Grundstücke in der Schweiz ohne Bewilligung erwerben können. Diese Ausnahmebestimmung kommt nicht zur Anwendung für eingesetzte Erben oder Vermächtnisnehmer, welche nicht gleichzeitig gesetzliche Erben sind.

Gemäss dem Sachverhalt wurde der gesetzliche Erbe aufgrund eines Testamentes und Einsetzung einer Stiftung als Alleinerbin von der gesetzlichen Erbfolge ausgeschlossen. Durch diesen testamentarischen Ausschluss des gesetzlichen Erben von der Erbfolge ist die Anwendung von Art 7 lit.a BewG grundsätzlich nicht mehr möglich. Auch, dass der gesetzliche Erbe die Liegenschaft später im Rahmen einer erbrechtlichen Auseinsetzung erwarb, führt nicht zum Wiederaufleben des Ausnahmegrundes. Rechtsgrund für die Übertragung der Liegenschaft ist in diesem Fall nicht mehr der Erbgang sondern die nachfolgende Vereinbarung, welche rechtlich einem normalen Veräusserungsgeschäft gleichkommt.

Das BewG verfolgt gemäss seinem Art. 1 das Ziel, die Überfremdung des einheimischen Bodens zu verhindern. Es soll sicherstellen, dass der Boden in erster Linie den Einwohnern der Schweiz vorbehalten bleibt und der Umfang des ausländischen



Grundeigentums dauerhaft auf einem tragbaren Mass stabilisiert wird. Zur Sicherstellung dieses Ziels hat der Gesetzgeber den Erwerb eines Grundstückes im Sinne von Art. 655 ZGB durch Personen im Ausland einer Bewilligungspflicht unterstellt (Art. 2 BewG). Ausserdem hat der Gesetzgeber Ausnahmen von dieser Bewilligungspflicht statuiert (Art. 2 Abs. 2, Art. 7 BewG). Als Sachverhalt, bei dessen Vorliegen der Erwerb eines Grundstückes keiner Bewilligung bedarf, hat der Gesetzgeber insbesondere denjenigen des Erwerbs durch gesetzliche Erben im Sinne des schweizerischen Rechts im Erbgang definiert (Art. 7 lit. a BewG).

Der bewilligungsrechtliche Erwerb durch gesetzliche Erben im Sinne des schweizerischen Rechts im Erbgang ist, als *lex specialis* zu Art. 86 und Art. 92 des Bundesgesetzes vom 18. Dezember 1987 über das Internationale Privatrecht (IPRG; SR 291), weit zu verstehen und so auszulegen, dass der Erwerb in der Schweiz durch eine Person, die im Ausland Wohnsitz hat, der Bewilligungspflicht nicht untersteht, wenn der Erwerber zum Kreis der gesetzlichen Erben gehört, und die Liegenschaft im Zuge der Erbfolge (gesetzlich oder durch Testament) erworben wird. Nicht unter den Begriff der gesetzlichen Erben im Sinne von Art. 7 lit. a BewG fallen hingegen eingesetzte Erben und solche Vermächtnisnehmer, die nicht gleichzeitig gesetzliche Erben im Sinne von Art. 7 lit. a BewG sind. Ihnen kann der Erwerb mit der Auflage bewilligt werden, das Grundstück innert zweier Jahre wieder zu veräussern, und bei engen, schutzwürdigen Beziehungen zum Grundstück die Bewilligung ohne diese Auflage erteilt werden.

Bei Bedarf beraten und unterstützen wir Sie in Fragen rund um die Bewilligungspflicht sowie in sachen- und erbrechtlichen Angelegenheiten und stehen Ihnen mit unserer langjährigen Erfahrung gerne zur Verfügung.

www.haeusermann.ch