

NEWSLETTER

INHALT

Neuerungen im Team in Bern
— 1 —

Vorsicht nach der Stundung der
Handänderungssteuer bei selbstgenutztem
Wohneigentum
— 2 —

Ist die Ausgleichspflicht vererbbar?
— 4 —



NEUERUNGEN

Neuerungen im Team von Häusermann + Partner in Bern

Wir freuen uns sehr, **Joanis Halter**, Rechtsanwalt, als neuste Verstärkungen unseres juristischen Teams begrüßen zu dürfen.

Mit **Joanis Halter** konnten wir einen jungen Anwalt in unser Team aufnehmen. Er schloss sein Rechtsstudium an der Universität Bern im Sommer 2018 ab, hat anschliessend im Rahmen seiner Ausbildung einen Grossteil des Praktikums bei uns absolviert und verstärkt seit Februar 2021 unser Team in Bern. Joanis Halter steht Ihnen als Rechtsanwalt in sämtlichen anwaltlichen Angelegenheiten zur Seite.



STEUERRECHT

Vorsicht nach der Stundung der Handänderungssteuer bei selbstgenutztem Wohneigentum

Maxi Müller, Notarin

Damit die Voraussetzungen für die nachträgliche Steuerbefreiung erfüllt werden können, müssen nicht nur die Fristen gewahrt werden, sondern es muss auch eine ausschliessliche Wohnnutzung vorliegen.

Seit dem 01. Januar 2015 können die Erwerber eines Grundstücks im Kanton Bern die Handänderungssteuer auf den ersten CHF 800'000.00 des Kaufpreises stunden lassen, wenn sie das Grundstück als Hauptwohnsitz nutzen wollen. Damit die nachträgliche Steuerbefreiung auch gelingt und die Handänderungssteuer im Umfang des gestundeten Betrags von max. CHF 14'400.00 nicht bezahlt werden muss, muss von den Eigentümern nach Ablauf der Stundungsfrist unaufgefordert nachgewiesen werden, dass sie die Liegenschaft ununterbrochen, ausschliesslich und persönlich während mind. zwei Jahren als Hauptwohnsitz genutzt haben.

Seit Inkrafttreten dieser Stundungsmöglichkeit der Handänderungssteuer sind nun ein paar Jahre vergangen und die Grundbuchämter konnten sich in der Zwischenzeit vielfach mit der Frage auseinandersetzen, wann die Voraussetzungen für die nachträgliche Steuerbefreiung tatsächlich erfüllt wurden.

Wahrung der Fristen

Damit die nachträgliche Steuerbefreiung gewährt werden kann, muss der Hauptwohnsitz innert einem Jahr ab Grundstückserwerb in der entsprechenden Baute

begründet werden, wenn diese bereits besteht. Muss die Baute noch erstellt werden, hat der Bezug innert zwei Jahren ab Grundstückserwerb zu erfolgen. Gemäss der Praxis der Grundbuchämter wird die zweijährige Einzugsfrist auch gewährt, wenn das Gebäude renoviert werden muss. Ist der Hauptwohnsitz dann einmal begründet, so müssen die Eigentümer die Liegenschaft während mind. zwei Jahren als Hauptwohnsitz nutzen. Das ergibt insgesamt eine Stundungsfrist von drei bzw. vier Jahren. Wird vor Ablauf dieser Stundungsfrist aber festgestellt, dass schon die ein- bzw. zweijährige Frist für den Einzug verpasst wurde, ist es oft schon zu spät und die gestundete Handänderungssteuer wird nachträglich erhoben inkl. Verzugszinsen.

Einzugsfristen könnten zwar grundsätzlich erstreckt werden, jedoch muss das Grundbuchamt vor deren Ablauf darum ersucht werden. Sobald man also merkt, dass man nicht rechtzeitig in die Liegenschaft einziehen kann, sollte man ein Gesuch an das zuständige Grundbuchamt stellen, um die Einzugsfrist zu verlängern. Das Verwaltungsgericht hat in seinem Urteil vom 23. November 2020 kritisiert, dass sich weder aus dem Gesetz noch den Grundbuchformularen oder der Stundungsverfügung klar ergebe, dass das Fristerstreckungsgesuch nur vor Ablauf der Einzugsfrist gestellt werden kann, und eine Beschwerde gegen die Abweisung eines Steuerbefreiungsgesuchs gutgeheissen. Dies lässt zumindest hoffen, dass auch nachträgliche Fristverlängerungsgesuche nicht mehr erfolglos bleiben, jedoch empfiehlt es sich unbedingt die jeweiligen Fristen zu wahren und vor deren Ablauf rechtzeitig zu reagieren.

Ausschliessliche Wohnnutzung

Die ausschliessliche Nutzung zum Wohnzweck bedeutet, dass eine Steuerbefreiung bei einer Liegenschaft mit mehreren Wohnungen nur dann in Betracht fällt, wenn die einzelnen Wohnungen zu Mit- oder Stockwer-

keigentum sachenrechtlich ausgeschieden wurden oder wenn das gesamte Objekt von der Erwerberin oder vom Erwerber als Hauptwohnsitz genutzt wird. Lebt die Erwerberin oder der Erwerber mit Dritten zusammen, erfolgt die Steuerbefreiung nur, wenn diese im selben Haushalt leben, wobei eine räumlich abgetrennte Wohneinheit auf keinen gemeinsamen Haushalt mehr schliessen lässt. Dabei ist als Faustregel davon auszugehen, dass bei einem Bestand zweier Küchen und/oder zweier Badezimmer/WC kein gemeinsamer Haushalt mehr vorliegt. Daher haben die Grundbuchämter die nachträgliche Steuerbefreiung bei der Vermietung von Einliegerwohnungen oder beim Bestehen eines Wohnrechts an einer Wohneinheit verwehrt mit der Begründung, dass dies keine ausschliessliche Wohnnutzung mehr sei. Die Erwerberin oder der Erwerber muss das erworbene Grundstück vollumfänglich selbst bewohnen.

Andererseits darf es auf dem betreffenden Grundstück keine anderen Nutzungen gegeben haben als die Nutzung zu Wohnzwecken durch den soeben umschriebenen Personenkreis. Auch eine gleichzeitige Nutzung zu Geschäftszwecken ist ausgeschlossen und führt zum Bezug der ganzen Handänderungssteuer durch das Grundbuchamt, wenn der geschäftlich genutzte Teil nicht sachenrechtlich ausgeschieden ist. Ist im Handelsregister der Sitz eines Einzelunternehmens oder einer Gesellschaft an der gleichen Adresse wie das erworbene Grundstück eingetragen, kann dies demnach dazu führen, dass das Grundbuchamt von einem kommerziellen Zweck ausgeht und die nachträgliche Steuerbefreiung mangels ausschliesslicher Wohnnutzung ablehnt.

Das Gesagte gilt selbst dann, wenn die Erwerberin oder der Erwerber die Geschäftsräume in der Liegenschaft selbst nutzen würde oder eine zweite Wohnung an Familienangehörige vermieten würde. Die Praxis der

Grundbuchämter macht deutlich, dass die ausschliessliche Wohnnutzung für die nachträgliche Steuerbefreiung jede andere Art der Benutzung der Liegenschaft ausschliesst. Es reicht somit nicht aus, dass die Liegenschaft lediglich überwiegend, d.h. zum grössten Teil zum Wohnzweck durch die Erwerberin oder den Erwerber genutzt wird.

Handlungsbedarf?

Wird nach der Stundung der Handänderungssteuer festgestellt, dass die Voraussetzungen für die nachträgliche Steuerbefreiung aus einem der obgenannten Gründe nicht mehr erfüllt werden können, empfiehlt es sich, ein Fristerstreckungsgesuch einzureichen oder unter Umständen das Gesuch um Stundung der Handänderungssteuer zurückzuziehen. Dadurch könnten zumindest Verzugszinse gespart werden, jedoch führt dies zum Nachbezug der gestundeten Handänderungssteuer.

Bei Bedarf unterstützen wir Sie in steuerrechtlichen Angelegenheiten und stehen Ihnen mit unserer langjährigen Erfahrung gerne zur Verfügung.

www.haeusermann.ch

ERBRECHT

Ist die Ausgleichungspflicht vererbbar?

Claude Monnier, Rechtsanwalt und Notar

Wenn der Erblasser seinem Nachkommen zu Lebzeiten eine unentgeltliche Zuwendung zukommen lässt und dieser Nachkomme vor ihm verstirbt, was passiert dann mit der Ausgleichungspflicht?

Die Ausgleichungspflicht zwischen den Erben ist kein unumstrittenes Thema im Erbrecht, jedoch dient sie dem Gedanken der Gleichbehandlung der Stämme und soll für eine faire Erbteilung sorgen.

Ausgleichungspflicht

Ein Vorempfang oder Erbvorbezug ist eine unentgeltliche lebzeitige Zuwendung des Erblassers an einen Erben, die in der dereinstigen Erbteilung an den Erbteil des Bedachten angerechnet werden soll und somit ausgleichungspflichtig ist. Die Nachkommen des Erblassers haben alle Zuwendungen, die ihnen der Erblasser als Heiratsgut, Ausstattung oder durch Vermögensabtretung, Schulderlass und dergleichen hat zukommen lassen, von Gesetzes wegen zur Ausgleichung zu bringen, sofern der Erblasser nicht ausdrücklich das Gegenteil verfügt (Art. 626 Abs. 2 ZGB). Der Erblasser kann seine Nachkommen allerdings noch nachträglich von der Ausgleichungspflicht befreien. Eine Anordnung über die Ausgleichungspflicht ist formlos gültig und in der Regel jederzeit einseitig widerruflich.

Befreit der Erblasser einen an sich ausgleichungspflichtigen Erben von der Ausgleichung, so unterliegt die unentgeltliche Zuwendung jedoch nach wie vor der Herabsetzung (Art. 527 Ziffer 1 ZGB). D.h., sollte der Pflichtteil eines anderen Erben verletzt sein, kann die

Zuwendung immer noch zum Nachlass hinzugerechnet werden und muss unter Umständen vom ausgleichungsbefreiten Erben im Rahmen dieser Herabsetzung bis zur Deckung des Pflichtteils der anderen Erben zurückerstattet werden.

Was ist wenn ausgleichungspflichtige Erben vorverstorben sind?

Die Ausgleichungspflicht setzt voraus, dass der Erbe welcher eine ausgleichungspflichtige Leistung empfangen hat, im Zeitpunkt des Erbanges an der Erbschaft beteiligt ist. Eine Ausgleichungspflicht besteht nur, wenn der Empfänger der Zuwendung auch Erbe ist. Zwar regelt Art. 627 ZGB die Ausgleichungspflicht beim Wegfallen eines Erben, jedoch geht diese in dem Fall nur auf die Erben über, die in gerader Linie an dessen Stelle treten. Gemäss Art. 627 ZGB geht die Ausgleichungspflicht nicht auf alle Erben des Vorverstorbenen über. Stirbt ein Erbe ohne Nachkommen zu hinterlassen, geht die Ausgleichungspflicht nicht auf andere Erben des Vorverstorbenen über. Somit fallen beispielsweise der Ehegatte und alle übrigen eingesetzten Erben weg. Nachkommen des Vorverstorbenen werden hingegen ausgleichungspflichtig, da sie in direkter Linie auch Erben des Erblassers sind.

Häusermann + Partner unterstützt Sie gerne bei Fragen rund um die Nachlassplanung und erarbeitet mit Ihnen massgeschneiderte Lösungen.

www.haeusermann.ch