

Rächtzytig

INHALT

Neuerungen im Team
— 1 —

Revidierter Art. 17a
Handänderungssteuergesetz Kanton Bern –
Aktuelle Praxis der Grundbuchämter
— 2 —

Hausses des prix et des charges dans
l'immobilier – Une réflexion sur qui les
répercuter et comment
— 3 —



NEUERUNGEN

Neuerungen im Führungsteam von Häusermann + Partner

Wir freuen uns sehr, Ihnen unseren neuen Partner, Pascal Zysset, Dr. iur., LL.M., Rechtsanwalt und Notar, vorzustellen.

Mit **Pascal Zysset** konnten wir einen engagierten Rechtsanwalt und Notar als Partner ins Team unserer Büros in Bern und Gstaad aufnehmen.

Aufgewachsen in Gstaad, zog es ihn für das Rechtsstudium nach Bern. Nach verschiedenen Praktika beim damaligen Kreisgericht in Saanen, einer führenden Wirtschaftskanzlei in Bern sowie bei der Eidgenössischen Finanzmarktaufsicht FINMA erwarb er das Anwaltspatent. Danach arbeitete er als wissenschaftlicher Assistent an der Universität Bern und bei der FINMA. Nach weiteren Praktika in einem Notariatsbüro und beim Grundbuchamt schloss er die Ausbildung zum Notar ab. Seit 2015 ist er Dozent für



Compliance & Corporate Governance an der Fernfachhochschule Schweiz (FFHS) und unterrichtet Wirtschaftsrecht an der Universität Bern. Vor dem

Einstieg bei Häusermann + Partner war er während sechs Jahren bei einer renommierten Wirtschaftskanzlei vorwiegend im Bereich Gesellschafts- und Finanzmarktrecht mit Fokus auf Start-ups tätig.

Pascal Zysset bringt beeindruckende Erfahrung und Expertise, sowie die Verbundenheit mit dem Saanenland mit.

Wir heissen **Pascal** herzlich willkommen und freuen uns sehr, mit ihm zusammen die Zukunft zu gestalten!

STEUERRECHT

Revidierter Art. 17a Handänderungssteuergesetz Kanton Bern – Aktuelle Praxis der Grundbuchämter

Christine Huber, Notarin

Mit Inkraftsetzung auf den 1. April 2023 wurde u.a. der Artikel 17a des Handänderungssteuergesetzes des Kantons Bern angepasst. Neu wird den Erwerberinnen und Erwerbern für die Erbringung des Nachweises, dass sie alle Voraussetzungen der nachträglichen Steuerbefreiung erfüllen, eine 30-tägige Frist nach Ablauf der Stundung gewährt.

Beim Erwerb eines Grundstücks ist im Kanton Bern durch die Käuferschaft eine Handänderungssteuer zu entrichten. Will die Käuferschaft das Grundstück als Hauptwohnsitz nutzen, kann sie beim zuständigen Grundbuchamt zusammen mit der Grundbuchanmeldung des Kaufes ein Gesuch um eine nachträgliche Steuerbefreiung stellen. Heisst das

Grundbuchamt das Gesuch gut, stundet es die Handänderungssteuer auf den ersten CHF 800'000.00 des durch die Käuferschaft geleisteten Kaufpreises. Diese gestundete Steuer wird sodann nicht erhoben, wenn das Grundstück durch die Käuferschaft während zweier Jahre ununterbrochen, persönlich und ausschliesslich zum Wohnzwecke genutzt wird.

Diesen Nachweis hatte die Käuferschaft nach altrechtlichem Art. 17a HG gegenüber dem Grundbuchamt **vor** Ablauf der Stundung zu erbringen. Nun, nach der Revision des entsprechenden Artikels, welcher auf den 1. April 2023 in Kraft getreten ist, hat die Käuferschaft **nach** Ablauf der Stundungsfrist **neu 30 Tage Zeit, den erforderlichen Nachweis zu erbringen**. Welche Frist gilt nun für die Erbringung des Nachweises bei Stundungsgesuchen, welche noch nach altem Recht gestellt wurden?

Gemäss Auskunft der angefragten Grundbuchämter im Kanton Bern wird per sofort das geltende Recht auf alle nach dem 1. April 2023 zu erbringenden Nachweise angewandt. Dies bedeutet, dass auch diejenigen Gesuche, welche zur Zeit der Geltung des altrechtlichen Art. 17a HG eingereicht wurden, bei denen der Nachweis der Erfüllung der Voraussetzungen für eine nachträgliche Steuerbefreiung jedoch erst nach Inkrafttreten des revidierten Art. 17a HG eingereicht werden muss, von dieser 30-tägigen Verlängerung der Frist profitieren.

Die angefragten Grundbuchämter haben darauf hingewiesen, dass diese Praxis nicht auf einem einheitlichen Entscheid der Amtsleitung des kantonalen Grundbuchamtes beruht. Dies bedeutet, dass jedes Grundbuchamt an sich frei ist, dies anders zu handhaben und die 30-tägige Frist nicht zu gewähren. Es wird daher empfohlen, sich im Zweifelsfall mit dem zuständigen Grundbuchamt in Verbindung zu setzen. Gerne können Sie sich auch jederzeit an uns wenden, um den Sachverhalt in Ihrem Fall abzuklären.

www.haeusermann.ch

DROIT IMMOBILIER ET DES OBLIGATIONS

Hausses des prix et des charges dans l'immobilier – Une réflexion sur qui les répercuter et comment

Larissa McCready, avocate

Contexte:

Selon l'Office fédéral de la statistique, hormis les transports, les postes ayant le plus augmenté depuis 2022 sont le ménage et la gestion du foyer, ainsi que l'habitat et l'énergie. Cela est dû, entre autres, à l'augmentation et les grosses variations des prix de certaines matières premières, de l'électricité, des produits ou matériaux, la perturbation des chaînes d'approvisionnement voire des pénuries, les taux hypothécaires qui s'envolent (taux directeur de la BNS à -0.75 en mai 2022 et depuis le 24.03.2023 à 1.5), ou encore la situation politique mondiale. Tant de facteurs jouent également un rôle. De nombreuses questions se posent donc sur les possibilités légales de répercuter les conséquences financières qui en découlent pour les personnes concernées et tout un chacun (vente ; bail). Prenons donc un peu de temps sur ce sujet pour, espérons-le, en gagner le moment venu.

1. Répercussion de la hausse des prix dans la vente (construction, rénovation, travaux, biens matériels, etc.) :

Comme souvent dans le domaine juridique, les possibilités dépendent de la situation concrète.

D'une manière générale, dans le cas où une date de livraison est proche de la date de conclusion de l'accord, il devrait être de la responsabilité et aux risques du prestataire de service/vendeur/entrepreneur d'avoir inclus les

hausse de prix du marché dans le prix de vente ou l'offre.

Certaines règles fixant les limites inférieures et supérieures financières, découlent de celles instaurées par le Code des obligations, ou les normes SIA (références pour l'art de bâtir en Suisse) - quand ces dernières sont applicables.

Ainsi, passons ici en revue quelques-unes des principales dispositions légales. En ce qui concerne le prix fixé à forfait, il ne peut par exemple pas être augmenté sauf "si l'exécution de l'ouvrage est empêchée ou rendue difficile à l'excès par des circonstances extraordinaires, impossibles à prévoir, ou exclues par les prévisions qu'ont admises les parties" (art. 373 al. 2 CO et art. 59 al. 1 de la norme SIA 118). Selon les normes SIA 118, sans faute de la part de l'entrepreneur, il est précisé que le maître d'ouvrage (i.e. propriétaire/client) peut devoir supporter les frais qui sont liés aux retards (par exemple d'approvisionnement en certains matériaux), tandis que le dépassement excessif d'un devis peut permettre de se départir du contrat et de demander une réduction convenable ou ne payer qu'une indemnité équitable (art. 375 CO). Les limites ressortent donc d'éléments imprévisibles et extraordinaires ou à des montants dépassant de plus de 10% un devis, pour autant que le maître d'ouvrage subisse un dommage.

Tout ceci est sous réserve de ce qui est prévu contractuellement.

Par exemple, une définition claire et précise de l'objet de l'accord permet aussi de le délimiter d'éventuelles commandes supplémentaires. Il peut aussi être prévu une marge de hausse incluse d'office dans le prix et/ou qui n'entraîne une augmentation que si elle est dépassée ; ou une liste de situations qui excluent une hausse de prix, etc. Il peut aussi parfois être opportun, suivant les circonstances, que le contrat

résume certaines conditions particulières qui ont été prises en considération pour la fixation du prix ou réserve la possibilité d'adapter dans le futur à des conditions convenues et déterminées/déterminables.

Un exemple concret, disons : une des parties a pu obtenir un très bon prix sur du bois en provenance d'un pays dont la situation politique est malheureusement instable. La disponibilité au jour de la commande effective est incertaine, alors il peut être utile de déjà convenir d'une solution d'office acceptée par les parties au contrat telle que, "le client accepte par avance tout bois de sapin UE FSC ou PEFC, pour autant que le prix ne dépasse pas +2% et que le vendeur démontre l'impossibilité de s'approvisionner au lieu convenu".

Ainsi, même si le cadre légal est souvent peu détaillé pour les problèmes particuliers qui peuvent surgir, il est particulièrement intéressant pour les parties concernées de préciser les conditions et/ou circonstances par contrat à chaque cas particulier.

2. Répercussion de la hausse des charges/des coûts en matière de bail :

Dans ce domaine, les règles applicables sont plus strictes et plus complètes.

Évidemment, certains postes sont souvent directement adressés et à la charge de celui qui consomme (par exemple, électricité, gaz pour cuisiner, etc.) – et peuvent être considérés comme des sortes de simples frais de consommation. Le Code des obligations (art. 256b ss) nous permet de délimiter que les charges et frais découlant de l'utilisation de la chose sont à la charge du locataire, tandis que ceux liés à la propriété de l'immeuble appartiennent au bailleur.

Toutefois, d'autres éléments financiers en lien avec un immeuble peuvent être inclus dans le loyer, dans les frais accessoires, dans des forfaits, ou par d'autres mécanismes. L'étendue de la liberté contractuelle sur

ces sujets reste encore sujette à discussions dans le milieu juridique et les situations sont multiples. Le tout dépend des règles légales impératives, de la formulation du contrat et de la pratique (locale) des parties au bail ou parfois de l'existence de contrats-cadres, sous réserve de quelques délimitations claires brièvement abordées ci-dessous.

Usuellement, les hausses des frais accessoires peuvent directement être répercutées sur les locataires mais uniquement si les dépenses sont effectives et justifiées. Il y a donc une interdiction d'un bénéfice pour le bailleur/propriétaire sur ce poste.

En cas de forfaits ou de loyer charges incluses, par exemple, l'adaptation à l'augmentation des charges peut être plus délicate car elle peut, suivant les cas, nécessiter une modification du contrat de bail - qui doit être effectuée selon les conditions légales, en particulier quant à la forme. Par ailleurs, il est toujours particulièrement important d'être capable de fournir les pièces justificatives adéquates qui prouvent avec une exactitude suffisante la modification et ses motifs.

Une augmentation alignée à l'IPC peut être anticipée et prévue contractuellement, de même qu'une indexation ou un loyer échelonné, mais en respectant certaines conditions légales.

Un autre sujet d'actualité concerne par exemple la modification d'une installation de chauffage existante par une nouvelle moins gourmande en énergie ou n'utilisant plus un combustible qui s'avère trop couteux ou peu écologique comme le mazout, le gaz ou l'électricité. Elle peut parfois entraîner des résiliations pour permettre les travaux mais les conditions légales formelles et de fond doivent être respectées. Par ailleurs, dans certaines situations, l'augmentation effective sur les loyers peut s'avérer faible (voire parfois nulle en cas de certains

chauffages à distance collectifs) au vu des économies réalisées par la consommation facturée qui s'en trouve modifiée et réduite pour le locataire. De plus, au vu de l'actualité du sujet, il y a lieu de surveiller la législation car celle-ci pourrait venir ajouter des dispositions spécifiques à ce sujet (par exemple selon les résultats de la votation du 18 juin 2023 sur la loi sur le climat et l'innovation).

Alors, des questions ? La hausse de prix envisagée est-elle justifiée et comment la mettre en vigueur ? Comment bien encadrer votre situation afin de gagner du temps ? Une résiliation du contrat est-elle justifiée/justifiable et à quelles conditions et conséquences ? Une nouvelle loi est-elle prévue ou applicable à ma situation ?

Vous êtes confrontés à une situation sur ce thème et avez besoin de conseils sur les questions juridiques qui y sont liées ? N'hésitez pas à nous contacter. Häusermann + Partner, en tant qu'interlocuteur compétent pour les questions juridiques, peut vous apporter comme d'habitude un soutien professionnel et pratique.

www.haeusermann.ch

Preis- und Kostensteigerungen bei Immobilien - an wen können sie weitergegeben werden und wie?

Die aktuellen Preisanstiege im Zusammenhang mit Immobilien haben ihre Ursache unter anderem in den steigenden und stark schwankenden Preisen für bestimmte Rohstoffe, Strom, Produkte oder Materialien, den Folgen gestörter Lieferketten, Lieferengpässen, steigenden Hypothekenzinsen (SNB-Leitzins im Mai 2022 bei -0,75 und seit dem 24.03.2023 bei 1,5) sowie der weltpolitischen Lage. Es stellen sich daher viele Fragen zu den rechtlichen Möglichkeiten, die finanziellen Auswirkungen für die Betroffenen abzuwälzen.

Das Thema wird in diesem Beitrag aus zwei Perspektiven betrachtet: 1.) im Bereich der Weitergabe von Preissteigerungen zwischen Verkäufer und Käufer, und 2.) im Bereich des Mietrechts.

Im Zusammenhang mit Kaufverträgen gibt es in der Praxis zwar einen gesetzlichen Rahmen, der aber oft nicht detailliert genug ist, um konkrete Probleme zu fassen. Für die beteiligten Parteien ist es daher von Interesse, das Vorgehen etwa im Falle von Preisanstiegen vertraglich festzulegen und sich im Einzelfall professionell beraten zu lassen.

Im Bereich des Mietrechts sind die Rechtsgrundlagen streng. Von den Beteiligten sind gute Kenntnisse gefordert, um etwa im Zusammenhang mit den Nebenkosten, der Höhe der Miete, Pauschalen etc. korrekt und rechtsgültig vorzugehen.

Ein weiteres aktuelles Thema im Zusammenhang mit dem Mietrecht ist etwa das Ersetzen einer bestehenden, ineffizienten Heizanlage. Denn auch in diesem Zusammenhang stellen sich Fragen der Kostentragung.

Haben Sie Fragen zum Thema und benötigen bei den damit verbundenen rechtlichen Fragestellungen Beratung? Kontaktieren Sie uns. Häusermann + Partner kann sie als kompetente Ansprechpartnerin in rechtlichen Fragen wie gewohnt fachkundig und praxisorientiert unterstützen.