

**Kreisschreiben der Finanzdirektion
und der Verwaltungskommission des Obergerichts
an die Notariate und Grundbuchämter über die
Mitwirkung bei der Erhebung der Grundsteuern
(Anwendung des revidierten Steuergesetzes vom
8. Juni 1997)**

(vom 19. November 1998)

(Inklusive Anpassung von Ziff. II.2. an § 69 der Verordnung zum Steuergesetz in der Fassung vom 1. November 2000 vom 15. Dezember 2000)

Das totalrevidierte Steuergesetz (StG) wird am 1. Januar 1999 in Kraft treten. Auf die wichtigsten Änderungen im Grundsteuerrecht, die von den Notariaten und Grundbuchämtern zu beachten sind, soll hiermit in Ergänzung der Anweisung vom 17. Dezember 1951 (ZStB IB Nr. 36/20) hingewiesen werden.

I. Materielle Änderungen betreffend die Grundstückgewinn- und Handänderungssteuer

1. Für die Erhebung der Grundstückgewinn- und der Handänderungssteuer fallen ab 1. Januar 1999 neu ausser Betracht:
 - a) Handänderungen bei Landumlegungen im Enteignungsverfahren oder angesichts drohender Enteignung (§§ 216 Abs. 3 lit. c und 229 lit. c StG);
 - b) Handänderungen an einem zum betriebsnotwendigen Anlagevermögen gehörenden Grundstück, soweit der Erlös innert angemessener Frist zum Erwerb eines neuen oder zur Verbesserung eines eigenen Ersatzgrundstücks im Kanton mit gleicher Funktion verwendet wird, wobei von der Handänderungssteuer nur der Veräusserer befreit ist (§§ 216 Abs. 3 lit. g und 229 Abs. 2 lit. a StG);
2. Bei folgenden Handänderungen, die bereits nach bisherigem Recht grundsteuerlich privilegiert waren, treten ab 1. Januar 1999 folgende Änderungen in Kraft:
 - a) Ersatzbeschaffung von land- oder forstwirtschaftlichen Grundstücken (§§ 216 Abs. 3 lit. h und 229 Abs. 2 lit. b StG);

Von der Handänderungssteuer ist nur noch der Veräusserer befreit.

Im übrigen gelten für die Gewährung einer Steuerbefreiung resp. eines -aufschubs neue Voraussetzungen. Einerseits muss das weiterhin land- oder forstwirtschaftlich selbst zu bewirtschaftende Ersatzgrundstück nicht mehr die gleiche wirtschaftliche Funktion wie der veräusserte Altbesitz aufweisen. Andererseits muss das Ersatzobjekt nicht mehr den gleichen Ertragswert wie der veräusserte Altbesitz aufweisen, um grundsteuerlich privilegiert werden zu können.

- b) Ersatzbeschaffungen von selbstbewohnten Eigenheimen (§§ 216 Abs. 3 lit. i StG) führen bei vollumfänglicher Erlösverwendung neu zu einem Steueraufschub bei der Grundstückgewinnsteuer.
3. Das per 1.1.1999 revidierte Steuergesetz sieht bei der Handänderungssteuer nur mehr zwei Steuersätze vor, nämlich einen von 1,5% für Besitzesdauern unter 10 Jahren sowie einen von 1% bei Besitzesdauern über 10 Jahren (§ 231 Abs. 1 StG). Handänderungen zwischen Geschwistern sind ab 1. Januar 1999 nicht mehr zum reduzierten Satz von 0.5% des Kaufpreises zu besteuern (§ 231 Abs. 2 StG). Im weiteren ist auch der Grundstückgewinnsteuertarif revidiert worden (§ 225 StG).

II. Orientierungs- und Meldepflichten der Notariate und Grundbuchämter

1. Damit die Steuerbehörden Kenntnis von den den Grundsteuern unterworfenen wirtschaftlichen Handänderungen resp. Tatbeständen erhalten, haben die Notariate und Grundbuchämter weiterhin nicht nur alle Handänderungen, sondern auch jede öffentliche Beurkundung eines auf die Übereignung einer Liegenschaft gerichteten Vertrages (Kaufvertrag, Kaufrechtsvertrag, Tauschvertrag) sowie auch jede Errichtung einer Dienstbarkeit oder Anmerkung einer öffentlich-rechtlichen Eigentumsbeschränkung, sofern sie gegen Entgelt von mehr als Fr. 2 000.– erfolgt, auf dem hierfür bestimmten amtlichen Formular zu melden (§ 67 der Verordnung zum Steuergesetz). Fällt eine Beurkundung zeitlich mit der Eigentumsübertragung zusammen, so ist wie bisher eine einzige Meldung zu erstatten. Die Anzeigen sind gebührenfrei.
- 2.¹⁾ Die Notariate und Grundbuchämter haben die am Veräusserungsgeschäft beteiligten Parteien wie bis anhin auf das Bestehen und die Tragweite des Pfandrechtes aufmerksam zu machen. Damit

sich die Erwerber eines Grundstückes bewusst werden, wofür ihr Grundstück allenfalls in Anspruch genommen wird, muss erwähnt werden, dass das Grundstück des Erwerbers haftet für sämtliche veranlagten und noch nicht veranlagten Grundsteuern inklusive Zinsen

- aus früheren zivilrechtlichen Handänderungen, soweit die Eintragung des gesetzlichen Grundpfandrechts innerhalb von drei Jahren nach der Handänderung erfolgt,
- sowie aus früheren wirtschaftlichen Handänderungen, soweit die Eintragung des gesetzlichen Grundpfandrechts innerhalb von drei Jahren nach der Wahrnehmung der Handänderung durch die für die Einschätzung zuständige Steuerbehörde erfolgt und die Steuer im Zeitpunkt der Eintragung noch nicht verjährt ist (§§ 68 und 69 Abs. 1 Verordnung zum Steuergesetz).

Die Grundstückserwerber sind auch darüber zu orientieren, dass sie auf einem Formular, das auf Verlangen vom Notariat oder Grundbuchamt bezogen werden kann, beim Gemeindesteueramt Auskunft über die noch nicht veranlagten und die veranlagten, aber noch nicht bezahlten Grundsteuern verlangen können (§ 69 Abs. 2 Verordnung zum Steuergesetz). Um einem Missbrauch mit diesen Auskünften vorzubeugen, ist auf dem Formular vom Eigentümer (Veräusserer) oder vom Notariat oder Grundbuchamt zu bescheinigen, dass der Kaufinteressent berechtigt sei, die Auskünfte einzuholen. Die Notariate und Grundbuchämter dürfen diese Bescheinigung nur auf Veranlassung des Eigentümers oder gegenüber Personen, die an einem öffentlich beurkundeten Vertrag als Erwerber beteiligt sind, ausstellen.

¹⁾ Anpassung an § 69 der VO StG in der Fassung vom 1. November 2000, vom 15. Dezember 2000

