



Vortrag

Datum RR-Sitzung: 16. September 2026
Direktion: Direktion für Inneres und Justiz
Geschäftsnummer: 2024.DIJ.1106
Klassifizierung: Nicht klassifiziert

Handänderungssteuergesetz (HStG) (Änderung)

Inhaltsverzeichnis

1.	Zusammenfassung	2
2.	Ausgangslage	2
2.1	Vorgeschichte	2
2.2	Bisherige Regelung	3
2.3	Parlamentarische Vorstösse	3
2.4	Umsetzung der Motionen	4
2.5	Weitergehende Überlegungen zur Vereinfachung der Steuerbefreiung von selbstgenutztem Wohneigentum	4
2.6	Projektorganisation	5
3.	Grundzüge der Neuregelung	5
3.1	Allgemein	5
3.2	Voraussetzungen für die Steuerbefreiung	6
3.3	Umfang der Steuerbefreiung	7
3.4	Änderung des Verfahrens	7
3.5	Gesetzessystematik	8
4.	Erlassform	8
5.	Rechtsvergleich	8
6.	Erläuterungen zu den Artikeln	8
6.1	Vorbemerkungen zu Art. 11a, 11b, 16a Abs. 2, 17, 17a und 17b	8
6.2	Art. 11a, Art 11b, 17a und 17b (aufgehoben)	9
6.3	Art. 16a Abs. 2	9
6.4	Art. 17 Titel (geändert), Absatz 2 (aufgehoben)	9
6.5	Titel Kapitel 5	9
6.6	Art. 22a (neu)	9
6.7	Art. 22b (neu)	11
6.8	Art. 22c (neu)	13
6.9	Art. 22d (neu)	14
6.10	Art. 22e (neu)	15
6.11	Art. 25 Abs. 1	15
6.12	Übergangsbestimmung (neu)	15
7.	Verhältnis zu den Richtlinien der Regierungspolitik (Rechtssetzungsprogramm) und anderen wichtigen Planungen	16
8.	Finanzielle Auswirkungen	16
9.	Personelle und organisatorische Auswirkungen	17
10.	Auswirkungen auf die Gemeinden	18
11.	Auswirkungen auf die Volkswirtschaft	18

12.	Ergebnis des Vernehmlassungsverfahrens	18
13.	Antrag	19

1. Zusammenfassung

Die vorliegende Teilrevision des Handänderungssteuergesetzes vom 18. März 1992 (HStG)¹ betrifft die Steuerbefreiung bei Erwerb von selbstgenutztem Wohneigentum. Die Voraussetzungen und das Verfahren der Steuerbefreiung werden deutlich vereinfacht.

Künftig genügt es, wenn die Erwerberin oder der Erwerber eine Wohnung auf dem Grundstück als Hauptwohnsitz nutzt. Es ist nicht mehr nötig, dass die gesamte Liegenschaft ausschliesslich zu Wohnzwecken genutzt wird. Damit kann neu auch von einer Steuerbefreiung profitieren, wer ein Mehrfamilienhaus oder eine gemischt genutzte Liegenschaft erwirbt. Auch eine teilweise geschäftliche Nutzung der selbstgenutzten Wohnung bzw. des Hauses ist künftig zulässig. Die Steuerbefreiung beschränkt sich dabei auf die Gegenleistung für die selbstgenutzte Wohnung. Die Mindestdauer des Wohnsitzes wird von zwei Jahren auf sechs Monate reduziert und auf eine fixe Einzugsfrist nach Erwerb wird verzichtet. Dies trägt den heutigen, oft rasch ändernden Lebensrealitäten besser Rechnung.

Auch das Verfahren wird deutlich vereinfacht. Neu ist die Handänderungssteuer bei der Anmeldung beim Grundbuchamt zu bezahlen. Sind die Voraussetzungen erfüllt, kann sie nachträglich auf Gesuch hin zurückerstattet werden. Das bisherige, komplexe und langwierige Stundungsverfahren entfällt.

Wie bisher liegt der Freibetrag bei CHF 800'000 und der Steuersatz bei 1,8 Prozent. Die Auswirkung der Revision auf die Steuereinnahmen sind schwierig einzuschätzen. Generell hängen die Einnahmen im Bereich der Handänderungssteuer massgeblich von den Entwicklungen im Immobilienmarkt ab.

Insgesamt schafft die Vorlage eine klarere, einfachere und praxistauglichere Regelung. Wie bisher wird der Erwerb von Wohneigentum gefördert. Ausgangspunkt waren zwei Motionen, mit denen der Grosse Rat den Regierungsrat beauftragte, die Steuerbefreiung an weniger strenge Voraussetzungen zu knüpfen und weitere Ausnahmen von der Steuerpflicht vorzusehen.

2. Ausgangslage

2.1 Vorgeschichte

Am 27. August 2010 wurde die Volksinitiative «Schluss mit gesetzlicher Verteuerung der Wohnkosten für Mieter und Eigentümer» eingereicht. Sie verlangte die Abschaffung der Handänderungssteuer im Kanton Bern. Der Grosse Rat stellte der Initiative einen von der vorbereitenden Kommission erarbeiteten Gegenvorschlag gegenüber. Dieser sah die Befreiung von der Handänderungssteuer für während zweier Jahre ununterbrochen, persönlich und ausschliesslich zu Wohnzwecken genutztes Wohneigentum bis maximal zum Betrag von CHF 800'000 des Kaufpreises vor. Ziel des Gegenvorschlags war es, die Mindereinnahmen des Kantons im Vergleich zur Initiative zu begrenzen und gleichzeitig das selbstgenutzte Wohneigentum zu fördern. Das Initiativkomitee zog daraufhin die Initiative zugunsten des Gegenvorschlags zurück. Die Stimmbürger nahmen den Gegenvorschlag in der Volksabstimmung vom 18. Mai 2014 mit 58%

¹ BSG 215.326.2

Ja-Stimmen an. Am 1. Januar 2015 ist die Änderung des HStG betreffend die Steuerbefreiung für selbstgenutztes Wohneigentum in Kraft getreten.

2.2 Bisherige Regelung

Für jeden Grundstückserwerb ist grundsätzlich eine Handänderungssteuer zu entrichten (Art. 1 i.V.m. Art. 4 und 5 HStG). Sie beträgt 1,8 % der Gegenleistung für den Grundstückserwerb (Art. 6 ff. i.V.m. Art. 11 Abs. 1 HStG).

Der Erwerb von Wohneigentum ist auf den ersten CHF 800'000 des Kaufpreises steuerbefreit, wenn die Erwerberin oder der Erwerber alle in Art. 11b HStG festgelegten Voraussetzungen erfüllt. Die Erwerberin oder der Erwerber muss einerseits innert eines Jahres ab Grundstückserwerb den Hauptwohnsitz auf dem erworbenen Grundstück begründen. Wird die Baute noch erstellt oder ist sie renovationsbedürftig, beträgt die Frist zwei Jahre. Andererseits muss die Erwerberin oder der Erwerber das Grundstück während mindestens zweier Jahre ununterbrochen, persönlich und ausschliesslich zum Wohnzweck nutzen (Art. 11b HStG).

Diese Voraussetzungen werden in der Praxis streng ausgelegt, was durch die Rechtsprechung bestätigt worden ist. Es ist nur der Erwerb von Grundstücken steuerbefreit, die ausschliesslich zu Wohnzwecken genutzt werden. Nicht steuerbefreit ist der Erwerb von Grundstücken, die auch geschäftlich genutzt oder teilweise vermietet werden. Dazu gehören unter anderem Grundstücke, die auch als Sitz einer juristischen Person genutzt werden oder auf denen sich ein von Dritten genutzter Parkplatz befindet. Nicht steuerbefreit ist auch der Erwerb von Grundstücken, welche zwar mit der Hauptwohnung im selben Vertrag erworben werden, die aber nicht als Wohnraum genutzt werden können, wie Einstellhallenplätze, Bastelräume etc.

Die Erwerberin oder der Erwerber eines Grundstücks kann bei der Grundbuchanmeldung ein Gesuch um nachträgliche Steuerbefreiung stellen, wenn sie oder er das Grundstück als Hauptwohnsitz nutzen will. Das Grundbuchamt stundet daraufhin die Handänderungssteuer auf den ersten CHF 800'000 der Gegenleistung für den Erwerb des Grundstücks für maximal vier Jahre ab Grundstückserwerb, wenn das Gesuch im Hinblick auf die Voraussetzungen nach Art. 11b HStG nicht von vornherein aussichtslos erscheint (Art. 11a HStG i.V.m. Art. 17 Abs. 2 HStG). Innert 30 Tagen nach Ablauf der Stundung hat die Erwerberin oder der Erwerber unaufgefordert beim Grundbuchamt den Nachweis zu erbringen, dass alle Voraussetzungen für eine nachträgliche Steuerbefreiung erfüllt sind (Art. 17a Abs. 1 HStG). Sind alle Voraussetzungen erfüllt, heisst das Grundbuchamt das Gesuch um nachträgliche Steuerbefreiung gut (Art. 17a Abs. 2 HStG). Sind nicht alle Voraussetzungen erfüllt, weist das Grundbuchamt das Gesuch ab, hebt die Stundung auf und zieht die seit der Grundbuchanmeldung gestundete Steuer samt Zins ein (Art. 17a Abs. 3 i.V.m. Art. 17b HStG).

2.3 Parlamentarische Vorstösse

Die strikte Auslegung der Bestimmungen für die Steuerbefreiung von selbstgenutztem Wohneigentum stösst in Fachkreisen und der Politik auf Kritik. Der Grosse Rat hat mehrere Vorstösse behandelt, die eine Anpassung des Befreiungstatbestands der Handänderungssteuer verlangen. Die politischen Vorstösse bringen zum Ausdruck, dass viele Erwerberinnen und Erwerber von Grundstücken die aktuelle Regelung für als zu streng und kaum nachvollziehbar empfinden. Die Vorstösse verlangen deshalb, die Voraussetzungen für die Steuerbefreiung auszuweiten. Insbesondere wird kritisiert, dass die Steuerbefreiung nur für Grundstücke gewährt wird, die ausschliesslich als Hauptwohnsitz zu Wohnzwecken genutzt werden.

Der Grosse Rat überwies am 13. März 2023 die Motion 143-2022 «Keine Veranlagung von Handänderungssteuern für Einstellhallen- und Parkplätze, Bastelräume und andere Nebenräume beim Erwerb eines Hauptwohnsitzes».² Die Motion verlangt, dass separate Einstellhallen- und Parkplätze, Bastelräume und andere Nebenräume zur Hauptwohnung bis zur Grenze von CHF 800'000 ebenfalls von der Handänderungssteuer befreit werden sollen, wenn sie im selben Vertrag wie die Hauptwohnung erworben werden.

Am 6. September 2023 überwies der Grosse Rat die Motion 294-2022 «Effizientere Umsetzung der Handänderungssteuer».³ Die Motion fordert, dass die Steuerbefreiung gemäss Artikel 11a und 11b HStG auch dann gewährt wird, wenn nicht das ganze Grundeigentum ununterbrochen, persönlich und ausschliesslich zu Wohnzwecken diene. Eine vollumfängliche Steuerbefreiung sei insbesondere auch bei sowohl geschäftlich als auch privat genutzten Liegenschaften zu gewähren, wenn die private Nutzung zu Wohnzwecken durch die Erwerberin oder den Erwerber überwiegt. Auch bei privat genutzten Liegenschaften, die sowohl als Hauptwohnsitz als auch anderweitig (z.B. durch Gebrauchsüberlassung eines Teils an Nicht-Angehörige oder Vermietung eines Teils an Dritte) genutzt werden und bei welchen die private Nutzung überwiegt, soll die Steuerbefreiung gewährt werden.

2.4 Umsetzung der Motionen

Mit der vorgeschlagenen Lösung werden die Bestimmungen zur nachträglichen Steuerbefreiung im Sinne der Motionen grundlegend überarbeitet. Die Praxis wird dadurch vereinfacht und gleichzeitig kann die Akzeptanz bei den Betroffenen erhöht werden. Der Regierungsrat legte bereits bei der Beantwortung der Vorstösse dar, dass eine enge Umsetzung der Anliegen zu einem Flickenteppich bei den Voraussetzungen für die Steuerbefreiung führen und die Praxis weiter verkomplizieren würde. Er sei daher bereit, grundsätzlich zu prüfen, wie die Befreiung von der Handänderungssteuer beim Erwerb von selbstgenutztem Wohneigentum einfacher geregelt werden könne. Bei der Umsetzung der Motionen hat der Regierungsrat deshalb darauf geachtet, eine Lösung vorzuschlagen, die nicht zu noch komplexeren Bestimmungen und neuen Abgrenzungsschwierigkeiten führt. Je komplexer eine Bestimmung, desto grösser ist der Aufwand für die Gesuchstellenden und die Behörden. Auf die Ausarbeitung eines Ausnahmekatalogs und die Steuerbefreiung für «überwiegend selbstgenutzte Grundstücke» wurde deshalb verzichtet. Dadurch kann vermieden werden, dass Erwerberinnen und Erwerber aufwändige Nachweise der Voraussetzungen für eine Steuerbefreiung mit zusätzlichen Belegen (Pläne, Steuererklärung, Mietverträge usw.) erbringen müssen. Auch der Aufwand für die Prüfung der Steuerbefreiungsgründe für die Verwaltung und die Gerichte kann mit einer möglichst einfachen Regelung begrenzt werden.

2.5 Weitergehende Überlegungen zur Vereinfachung der Steuerbefreiung von selbstgenutztem Wohneigentum

Neben der in den Motionen thematisierten, ausschliesslichen Wohnnutzung als Voraussetzung für die Steuerbefreiung führen in der Praxis weitere Kriterien immer wieder zu Problemen: Im Vordergrund stehen dabei die gesetzlich vorgesehene Einzugsfrist von einem oder zwei Jahren nach Art. 11b Abs. 2 HStG und die geforderte Wohnsitzdauer von zwei Jahren nach Art. 11b Abs. 2 HStG. Sie sind oft Gegenstand von Rechtsmittelverfahren. Insbesondere Erwerberinnen oder Erwerber von noch unbebauten Grundstücken oder von renovationsbedürftigen Bauten

² M 143-2022 (2022.RRGR.237)

³ M 294-2022 (2022.RRGR.434)

ziehen oft nicht fristgerecht in die erworbene Liegenschaft ein, weil sich der Bau oder die Renovation länger als geplant hinzieht. Zudem ist ihnen oft nicht bewusst, dass die Einzugsfrist verlängert werden kann, das Gesuch um Erstreckung aber zwingend vor Ablauf der Einzugsfrist eingereicht werden muss. Die geforderte Wohnsitzdauer von zwei Jahren entspricht zudem in vielen Fällen nicht den oft rasch ändernden Lebensumständen. So werden Gesuche um nachträgliche Steuerbefreiung regelmässig nur deshalb abgewiesen, weil die Erwerberin oder der Erwerber nicht lange genug in der Liegenschaft gewohnt hat. Davon betroffen ist etwa, wer gemeinsam mit einer Partnerin oder einem Partner Wohneigentum erworben hat und wegen einer Trennung vor Ablauf der Wohnsitzdauer aus der Liegenschaft auszieht.

Auch das Verfahren für die nachträgliche Steuerbefreiung ist äusserst kompliziert und verursacht sowohl beim Grundbuchamt als auch in den Notariaten einen grossen administrativen Aufwand. Grund dafür ist, dass die Handänderungssteuer bei der Grundbuchanmeldung zwar veranlagt, aber für mindestens drei oder vier Jahre ganz oder teilweise gestundet wird. Während der Stundungsfrist kann das Grundbuchamt das steuerrechtliche Verfahren nicht abschliessen und muss die betroffenen Grundbuchgeschäfte laufend bewirtschaften. Zudem führen die mit Ablauf der Stundungsfrist verbundenen Pflichten bei den Erwerberinnen und Erwerbern regelmässig zu Problemen. Sie müssen heute innert 30 Tagen nach Ablauf der Stundungsfrist unaufgefordert nachweisen, dass alle Voraussetzungen zur nachträglichen Steuerbefreiung erfüllt sind. Dem Gesuch sind sämtliche Beweismittel beizulegen. Kommt das Grundbuchamt zum Schluss, dass die Voraussetzungen für die nachträgliche Steuerbefreiung nicht erfüllt sind, empfinden es einige Erwerberinnen und Erwerber als stossend, dass sie die Handänderungssteuer Jahre nach dem Grundstückskauf doch noch bezahlen müssen. Nicht wenige sehen sich in der Folge veranlasst, bei der Direktion für Inneres und Justiz (DIJ) ein Gesuch um Erlass der Handänderungssteuer einzureichen. Ein Steuererlass setzt aber voraus, dass die Bezahlung der Steuer die Existenz der gesuchstellenden Person gefährdet oder zu einer offenkundigen Härte führt. Da dies bei Erwerberinnen und Erwerbern von Grundeigentum kaum je der Fall sein dürfte, bleiben diese Gesuche in der Regel erfolglos. Zudem wird die Frist für den Nachweis der Voraussetzungen für die Steuerbefreiung in der Praxis oft versäumt. Das hat zur Folge, dass das Gesuch abgewiesen wird und die Handänderungssteuer zu bezahlen ist, obwohl die materiellen Voraussetzungen für die Steuerbefreiung oftmals erfüllt wären. Auch das führt regelmässig zu Unverständnis und zu zahlreichen Rechtsmittelverfahren.

2.6 Projektorganisation

Unter der Leitung des Rechtsamts der DIJ erarbeitete eine Arbeitsgruppe aus Vertreterinnen und Vertretern des Rechtsamts und des kantonalen Grundbuchamts die Vorlage. Für eine breite Abstützung sorgten eine fachliche sowie eine politische Begleitgruppe. Letztere setzte sich aus Vertreterinnen und Vertretern der Fraktionen des Grossen Rates sowie mehrerer Fachverbände zusammen. Sie wurden regelmässig über die Arbeiten informiert, konnten ihre Anliegen einbringen und sich zu Varianten äussern.

3. Grundzüge der Neuregelung

3.1 Allgemein

Mit der vorliegenden Änderung des HStG wird die gesetzliche Regelung für die Steuerbefreiung beim Erwerb von selbstgenutztem Wohneigentum grundlegend überarbeitet und vereinfacht. Die Anwendung soll für alle Beteiligten einfacher und besser nachvollziehbar sein. Mit der Neuregelung wird die Steuerbefreiung auf den Erwerb von nicht ausschliesslich zu Wohnzwecken

genutzten Grundstücken ausgeweitet. Gleichzeitig soll weiterhin dem Grundgedanken der Wohneigentumsförderung Rechnung getragen und die Steuereinnahmen sollen nicht massgeblich reduziert werden.

Die Steuerbefreiung wird daher weiterhin nur beim Erwerb von Wohneigentum gewährt. Es profitieren weiterhin nur Erwerberinnen und Erwerber, die das erworbene Grundstück als Hauptwohnsitz nutzen. Eine Steuerbefreiung für Zweitwohnungen, Ferien- oder Geschäftshäuser bleibt ausgeschlossen. Die Voraussetzungen für eine Steuerbefreiung werden aber massgebend vereinfacht und gelockert. Von der Steuerbefreiung profitieren neu auch Erwerberinnen oder Erwerber, die nicht das gesamte Grundstück ausschliesslich zum Wohnzweck nutzen.

Im Rahmen der Projektarbeiten wurde auch eine weitergehende Steuerbefreiung geprüft, die einer teilweisen Abschaffung der Handänderungssteuer gleichgekommen wäre. Die geprüfte Variante sah vor, dass alle natürlichen Personen beim Erwerb von Grundeigentum auf den ersten CHF 800'000 der Gegenleistung für den Erwerb von der Handänderungssteuerpflicht befreit werden. Eine solche Lösung wäre in der Praxis zwar einfach umzusetzen und es würde ein grösserer Kreis von Erwerberinnen und Erwerbern von Steuererleichterungen profitieren. Sie würde aber nicht mehr dem Zweck der Wohneigentumsförderung entsprechen. Zudem haben die Abklärungen gezeigt, dass die Steuereinnahmen um schätzungsweise 15 % bzw. CHF 15 Millionen auf nur noch rund CHF 86 Millionen jährlich sinken würden, was den Staatshaushalt empfindlich treffen würde. Um die Steuerausfälle zu begrenzen, müsste der Freibetrag deutlich reduziert werden oder es müsste ein progressiver Steuersatz eingeführt werden. Das würde aber gleichzeitig dazu führen, dass die Erwerberinnen und Erwerber von Wohneigentum deutlich weniger stark entlastet würden als bei der bisherigen Regelung.

Vor diesem Hintergrund erachtet der Regierungsrat nur eine Lösung als sinnvoll und vertretbar, welche die Steuerbefreiung auf den Erwerb von selbstgenutztem Wohneigentum beschränkt bzw. die Steuerbefreiung an gewisse Voraussetzungen knüpft.

Schliesslich wird auch das Verfahren für die Befreiung von der Handänderungssteuer vereinfacht. Die neue Regelung ist für die Erwerberinnen und Erwerber verständlicher und nachvollziehbarer, was nicht zuletzt auch die Akzeptanz begünstigt und zu einer Abnahme der Beschwerdeverfahren führen dürfte. Das vereinfachte Verfahren wird auch Erleichterungen für die Notariate und das Grundbuchamt bringen.

3.2 Voraussetzungen für die Steuerbefreiung

Künftig wird keine Frist für den Einzug in das Wohneigentum (Einzugsfrist) ab Erwerb mehr vorgegeben. Die Wohnsitzdauer wird verkürzt: Die Erwerberinnen und Erwerber müssen das erworbene Grundstück neu nur noch während mindestens sechs statt wie bisher 24 Monaten als Hauptwohnsitz nutzen.

Eine massgebliche Änderung gegenüber heute ist zudem, dass das Kriterium der «Ausschliesslichkeit» wegfällt, d.h. die Erwerberin oder der Erwerber muss die erworbene Liegenschaft nicht wie bisher ausschliesslich zu Wohnzwecken nutzen. Voraussetzung für die Steuerbefreiung ist einzig, dass die Erwerberin oder der Erwerber eine Wohnung in der erworbenen Liegenschaft bzw. auf dem erworbenen Grundstück als Hauptwohnsitz nutzt. Die Steuerbefreiung ist also auch bei Erwerb eines Grundstücks möglich, auf welchem sich mehrere Wohnungen oder Wohn- und Geschäftsräume befinden, ohne dass eine sachenrechtliche Ausscheidung vorgenommen werden muss. Die Erwerberinnen oder Erwerber profitieren also auch dann von der Steuererleichterung, wenn die zu Wohnzwecken genutzte Wohnung nicht als Stockwerkeinheit ausgeschieden oder – falls es sich um gewöhnliches Miteigentum handelt – ihnen nicht in einem Reglement räumlich zugeordnet ist. Auch eine teilweise geschäftliche Nutzung der selbstgenutzten Wohnung bzw. des selbstgenutzten Hauses ist künftig zulässig: Das erworbene

Grundstück kann zusätzlich als Sitz einer Firma dienen, einzelne Zimmer können vermietet oder als Geschäftsräume genutzt werden.

3.3 Umfang der Steuerbefreiung

Mit der Revision werden die Voraussetzungen für die Steuerbefreiung erleichtert, womit deutlich mehr Erwerberinnen und Erwerber von Grundeigentum in den Genuss der Steuererleichterungen kommen. Es ist deshalb davon auszugehen, dass es weniger Steuereinnahmen geben wird als heute. In welchem Umfang die Steuereinnahmen gegenüber heute zurückgehen werden, lässt sich nicht beziffern (vgl. Ausführungen in Ziffer 8). Bleibt der Steuerfreibetrag wie bis anhin auf CHF 800'000 beschränkt, ist jedoch nicht mit erheblichen Mindereinnahmen zu rechnen, so dass die finanziellen Folgen für den Kanton verkraftbar sein dürften. Mit einem Steuerfreibetrag in dieser Höhe wird der Erwerb von selbstgenutztem Wohneigentum trotz den gestiegenen Immobilienpreisen weiterhin gefördert und insbesondere auch der Mittelstand spürbar entlastet, womit dem erklärten Sinn und Zweck der Steuerbefreiung nach wie vor Rechnung getragen wird. Erwerberinnen und Erwerber von selbstgenutztem Wohneigentum werden wie bis anhin bis zu CHF 14'400 Handänderungssteuern (Steuersatz nach Art. 11 Abs. 1 HStG von 1.8 % von CHF 800'000) einsparen.

Neu ist, dass sich die Steuerbefreiung nur noch auf die Wohnung bezieht, die von der Erwerberin oder dem Erwerber tatsächlich als Hauptwohnsitz genutzt wird. Dabei wird die Steuerbefreiung höchstens auf den ersten CHF 800'000 der Gegenleistung für den Erwerb der als Hauptwohnsitz genutzten Liegenschaft bzw. Wohnung gewährt. Entsprechend bedarf es bei Grundstücken mit mehr als einer Wohnung und bei Wohn- und Geschäftshäusern jeweils einer Kaufpreisaufteilung. Die Erwerberinnen oder Erwerber haben z.H. des Grundbuchamts aufzuzeigen, welcher Anteil des Kaufpreises für das gesamte Grundstück auf die der Wohnnutzung dienende Wohnung entfällt. Andernfalls nimmt das Grundbuchamt die Kaufpreisaufteilung von Amtes wegen vor.

Von der Steuerbefreiung umfasst sind künftig auch die mit demselben Vertrag wie die Liegenschaft erworbenen und dieser mittelbar dienenden Grundstücke und Räumlichkeiten wie Parkplätze oder Bastelräume. In diesem Fall wird die Steuerbefreiung auf den ersten CHF 800'000 des im Kaufvertrag für sämtliche Grundstücke festgelegten Kaufpreises gewährt.

3.4 Änderung des Verfahrens

Grundlegend neu geregelt wird das Verfahren für die Geltendmachung der Steuerbefreiung. Vorgesehen ist, dass die Erwerberinnen und Erwerber von Wohneigentum die Handänderungssteuer bei der Grundbuchanmeldung zu bezahlen haben. Gegen die Veranlagungsverfügung stehen ihnen dieselben Rechtsmittel zur Verfügung wie heute (Einsprache, Beschwerde). Innert vier Jahren ab Grundstückserwerb können die Steuerpflichtigen ein Gesuch um Rückerstattung der bezahlten Handänderungssteuer stellen. Die Handänderungssteuer wird ihnen zurückerstattet, sofern sie das Gesuch fristgerecht gestellt haben und die Voraussetzungen für die Steuerbefreiung (Nutzung als Hauptwohnsitz während sechs Monaten) erfüllt sind. Das Gesuchsverfahren wird mit Verfügung abgeschlossen, gegen welche Einsprache beim Grundbuchamt und anschliessend Beschwerde bei der DIJ erhoben werden kann. Der Beschwerdeentscheid der DIJ kann entsprechend dem im Verwaltungsrecht vorgesehenen Rechtsmittelweg mit Beschwerde beim Verwaltungsgericht angefochten werden.

3.5 Gesetzssystematik

Die heutigen Bestimmungen zur Steuerbefreiung werden aufgrund der umfangreichen Änderungen aufgehoben und die Steuerbefreiung in neu geschaffenen Artikeln geregelt. Aus gesetzes-systematischen Gründen wird die Steuerbefreiung für selbstgenutztes Wohneigentum dabei neu im Kapitel 5 in den Art. 22a – 22e geregelt. Der Titel dieses Kapitels wird entsprechend angepasst und lautet neu «Bezug, Rückerstattung, Erlass und Stundung».

4. Erlassform

Die vorliegende Rechtsänderung beinhaltet wichtige und grundlegende Bestimmungen, die nach Art. 69 Abs. 4 der Verfassung des Kantons Bern (KV)⁴ einer formell gesetzlichen Grundlage bedürfen.

5. Rechtsvergleich

Die Handänderungssteuer ist eine Rechtsverkehrssteuer. Steuerobjekt der Handänderungssteuer ist der Übergang von dinglichen Rechten an Grundstücken von einer Person auf eine andere. Die Handänderungssteuer wird in der Schweiz von den Kantonen und/oder den Gemeinden, nicht aber vom Bund erhoben. Die Kantone können daher die Erhebung und Ausgestaltung der Handänderungssteuer frei regeln.

Der Kanton Schwyz erhebt als einziger Kanton weder eine Handänderungssteuer noch Handänderungs- bzw. Grundbuchgebühren. In den Kantonen Aargau, Uri, Glarus, Schaffhausen, Zug und Zürich muss statt einer Handänderungssteuer eine Handänderungs- bzw. Grundbuchgebühr bezahlt werden. Die weiteren Kantone erheben eine Handänderungssteuer, haben diese jedoch sehr unterschiedlich ausgestaltet. Einige Kantone sehen beim Erwerb von selbstgenutztem Wohneigentum oder bei der Ersatzbeschaffung für selbstgenutztes Wohneigentum eine Ausnahme von der Steuerpflicht oder einen reduzierten Steuersatz vor. Einen reduzierten Steuersatz gewähren die Kantone Basel-Stadt, Jura und Neuenburg. Eine vollständige Steuerbefreiung sehen unter anderem die Kantone Solothurn, Baselland und Thurgau vor.⁵

6. Erläuterungen zu den Artikeln

6.1 Vorbemerkungen zu Art. 11a, 11b, 16a Abs. 2, 17, 17a und 17b

Die Voraussetzungen und das Verfahren für die Geltendmachung der Steuerbefreiung werden grundlegend geändert und in den neu eingefügten Bestimmungen geregelt. Neu haben die Erwerberinnen und Erwerber von Wohneigentum die Handänderungssteuer bei der Grundbuchanmeldung zu bezahlen. Die Handänderungssteuer wird ihnen zurückerstattet, sofern sie innert vier Jahren ein Gesuch um Rückerstattung der Handänderungssteuer stellen und die Voraussetzungen für die Steuerbefreiung erfüllt sind. Das bisher vorgesehene Stundungsverfahren fällt damit weg. Die bisherigen Bestimmungen zur nachträglichen Steuerbefreiung werden hinfällig und aufgehoben. Weitere Bestimmungen müssen aufgrund der Änderungen redaktionell angepasst werden.

⁴ BSG 101.1

⁵ Schweizerischen Steuerkonferenz SSK (Hrsg.), Dossier Steuerinformation, Register D Einzelne Steuern, Handänderungssteuer, Bern 2022

6.2 Art. 11a, Art 11b, 17a und 17b (aufgehoben)

Diese Bestimmungen werden aufgehoben (vgl. die Ausführungen in Ziffer 6.1 hiavor).

6.3 Art. 16a Abs. 2

Die Bestimmung wird redaktionell angepasst (vgl. die Ausführungen in Ziffer 6.1 hiavor).

6.4 Art. 17 Titel (geändert), Absatz 2 (aufgehoben)

Titel: Der Titel ist zu ändern und lautet neu «Veranlagung nach Grundbuchanmeldung» (vgl. Ausführungen in Ziffer 6.1).

Art. 17 Abs. 2: Dieser Absatz ist aus den in Ziffer 6.1 genannten Gründe hinfällig und wird aufgehoben.

6.5 Titel Kapitel 5

Das Kapitel regelt neu, unter welchen Voraussetzungen und in welchem Verfahren der Erwerb von Wohneigentum steuerbefreit wird. Der Titel von Kapitel 5 wird entsprechend ergänzt und lautet neu «Bezug, Rückerstattung, Erlass und Stundung».

6.6 Art. 22a (neu)

Absatz 1: In dieser Bestimmung werden die Voraussetzungen für die Befreiung von der Handänderungssteuer beim Erwerb von selbstgenutztem Wohneigentum festgelegt.

Zweck der Befreiung von der Handänderungssteuer ist die Förderung von selbstgenutztem Wohneigentum. Die Steuerbefreiung wird entsprechend auf den Erwerb von Grundstücken beschränkt, die von den Erwerberinnen und Erwerbern persönlich als Hauptwohnsitz genutzt werden. Nicht steuerbefreit sind damit wie bisher Ferienhäuser, Wochenendhäuser, Zweitwohnungen etc. Nicht mehr erforderlich ist, dass die Erwerberin oder der Erwerber das gesamte Grundstück ausschliesslich selbst zu Wohnzwecken nutzt. Damit wird die Steuerbefreiung auf den Erwerb von Mehrfamilienhäusern sowie von Liegenschaften mit Wohn- und Geschäftsräumen ausgeweitet (siehe ausführliche Erläuterungen zu den geänderten Voraussetzungen in Ziffer 3.2). Die Voraussetzungen der Steuerbefreiung sind von jeder Erwerberin und jedem Erwerber persönlich zu erfüllen. Wenn mehrere Erwerberinnen oder Erwerber (z.B. ein Paar) gemeinsam ein Grundstück kaufen, profitieren damit nur diejenigen Parteien von einer Steuerbefreiung, welche die Voraussetzungen für die Steuerbefreiung erfüllen und die erworbene Liegenschaft entsprechend als Hauptwohnsitz nutzen.

Neu muss die Erwerberin oder der Erwerber *eine Wohnung* auf dem erworbenen Grundstück als Hauptwohnsitz nutzen. Keine Voraussetzung ist, dass die selbstgenutzte Wohnung als Stockwerkeigentum oder gewöhnliches Miteigentum mit räumlicher Zuordnung der Wohnung in einem Reglement ausgeschieden ist. Der Begriff «Wohnung» richtet sich nach Art. 2 Abs. 1 des Bundesgesetzes über Zweitwohnungen (Zweitwohnungsgesetz, ZWG)⁶ i.V.m. Art. 2 Bst. c der Verordnung über das eidgenössische Gebäude- und Wohnungsregister (VGWR)⁷. Demnach gilt

⁶ SR 702

⁷ SR 431.841

als Wohnung die Gesamtheit von Räumen, die für eine Wohnnutzung geeignet sind, eine bauliche Einheit bilden, einen Zugang entweder von aussen oder von einem gemeinsam mit anderen Wohnungen genutzten Bereich innerhalb des Gebäudes haben, über eine Kocheinrichtung verfügen und keine Fahrnis darstellen (Art. 2 Abs. 1 ZWG). Die auf dem erworbenen Grundstück als Hauptwohnsitz genutzte Wohnung muss nicht ausschliesslich zu Wohnzwecken genutzt werden. Die Steuerbefreiung wird auch dann gewährt, wenn einzelne Räume der als Hauptwohnsitz genutzten Wohnung an Dritte vermietet oder geschäftlich genutzt werden.

Die Bestimmung legt weiter fest, dass die Steuerbefreiung nur gewährt wird, wenn die Erwerberin oder der Erwerber das Grundstück während mindestens sechs Monaten ununterbrochen als Hauptwohnsitz nutzt. Die Wohnsitzdauer von bisher zwei Jahren wird also neu auf sechs Monate verkürzt. Damit wird der Kritik Rechnung getragen, wonach die geltende Wohnsitzdauer von zwei Jahren nicht mehr den sich heute oft rasch ändernden Lebensumständen entspricht. Gleichzeitig erscheint die vorgesehene Wohnsitzdauer notwendig, damit nicht schon eine bloss kurzfristige Begründung des Wohnsitzes zur Steuerbefreiung führt und Missbräuche verhindert werden. Die Erwerberin oder der Erwerber soll tatsächlich in die erworbene Liegenschaft einziehen und diese während einer gewissen Zeit zu Wohnzwecken nutzen. So wird nach wie vor gewährleistet, dass die Steuererleichterung nur Erwerberinnen und Erwerbern von selbstgenutztem Wohneigentum zugutekommt.

Die Regelung verzichtet bewusst auf Ausnahmen von der Wohnsitzdauer von sechs Monaten. Unerheblich ist, ob ein vorübergehender oder definitiver Auszug der Erwerberin oder des Erwerbers aus der erworbenen Liegenschaft bzw. Wohnung unverschuldet oder unvorhersehbar war. Stirbt die Erwerberin oder der Erwerber vor Ablauf der geforderten Wohnsitzdauer von sechs Monaten oder zieht eine Partei – z.B. wegen Trennung - vorzeitig aus der gemeinsam erworbenen Liegenschaft aus, ist eine Befreiung von der Handänderungssteuer dementsprechend nicht möglich.

Die Bestimmung beschränkt den Zeitraum, innert welchem die Erwerberin oder der Erwerber in der erworbenen Liegenschaft bzw. Wohnung (während sechs Monaten) wohnen muss, damit sie oder er von der Steuerbefreiung profitieren kann, auf vier Jahre. Dementsprechend ist auch das Gesuch um Rückerstattung der Handänderungssteuer innert vier Jahren ab Grundbuchanmeldung einzureichen (vgl. auch Erläuterungen in Ziffer 6.8 zu Art. 22c Abs. 1 hiernach). Die vierjährige Frist orientiert sich an der bisher geltenden Stundungsfrist von vier Jahren, die im geltenden Recht beim Erwerb von Bauland sowie renovationsbedürftigen Liegenschaften zur Anwendung kommt, und soll den Erwerberinnen und Erwerbern auch weiterhin genügend Spielraum beim Einzug in die erworbene Liegenschaft gewähren. Eine Verlängerung der Frist ist nicht möglich. Für den Beginn des Fristenlaufs ist – wie auch für alle anderen Fristen im HStG – weiterhin der Eigentumsübergang massgeblich. Bei einer gewöhnlichen Übertragung eines Grundstücks ist dafür der Zeitpunkt der Eintragung im Grundbuch entscheidend (Art. 656 Abs. 1 Schweizerischen Zivilgesetzbuches [ZGB]⁸). Die sogenannten buchlichen Eigentumsübertragungen werden mit dem Tag wirksam, an dem die Anmeldung des Übergangs durch die Notarin oder den Notar bzw. die Anmelderin oder den Anmelder beim Grundbuchamt eintrifft und dieses das Geschäft in sein Tagebuch aufnimmt (Art. 972 Abs. 2 ZGB). Bei Aneignung, Erbgang, Enteignung, Zwangsvollstreckung oder gerichtlichem Urteil sieht das ZGB einen sogenannten ausserbuchlichen Eigentumsübergang von Grundstücken vor (Art. 656 Abs. 2 ZGB). In diesen Fällen erlangt die Erwerberin oder der Erwerber das Eigentum schon vor der Eintragung im Grundbuch. Weil jedoch die Handänderungssteuer erst durch die Anmeldung beim Grundbuchamt ausgelöst wird, ist auch bei ausserbuchlichen Eigentumsübertragungen die Anmeldung beim Grundbuchamt bzw. die Eintragung im Grundbuch für den Beginn des Fristenlaufs massgebend.

⁸ SR 210

Absatz 2: Die Bestimmung verweist für das Verfahren für die Steuerrückerstattung auf die Art. 22c ff.

6.7 Art. 22b (neu)

Allgemein: Die Steuerbefreiung wird unverändert auf CHF 800'000 der Gegenleistung für den Erwerb des Grundstücks begrenzt. Der Erwerb von Wohneigentum ist damit bei einem Kaufpreis von bis zu CHF 800'000 von der Handänderungssteuer befreit, wenn die Voraussetzungen für die Steuerbefreiung erfüllt sind. Damit können die Erwerberinnen und Erwerber von Wohneigentum wie bis anhin bis zu CHF 14'400 Handänderungssteuern (1,8 % von CHF 800'000) einsparen.

Für die Steuerbefreiung gilt eine objektbezogene Betrachtungsweise. Das heisst, dass die Steuerbefreiung pro Grundstück in der Regel maximal im Umfang von CHF 800'000 gewährt werden kann. Dies gilt unabhängig davon, wie viele Personen das Grundstück zusammen erwerben. Erwerben mehrere Personen zusammen ein Grundstück, wird die Steuerbefreiung entsprechend anteilmässig auf die Erwerberinnen und Erwerber aufgeteilt. Somit kann jede Erwerberin und jeder Erwerber einen im Verhältnis zum Eigentumsanteil prozentualen Anteil an der Steuerbefreiung von CHF 800'000 geltend machen. Unerheblich ist auch, ob es sich um ein Grundstück mit mehreren Wohnungen oder ein gemischt genutztes Grundstück handelt, es sei denn, die einzelnen Wohnungen sind rechtlich ausgeschieden. In diesem Fall wird jede Wohnung als separates Grundstück im Sinne dieses Gesetzes behandelt und es kann entsprechend die Steuerbefreiung von maximal CHF 800'000 für die Gegenleistung der einzelnen Wohnung bzw. des Grundstücks geltend gemacht werden, sofern die Erwerberinnen und Erwerber jeweils die Voraussetzungen dazu erfüllen. Als rechtlich ausgeschieden gilt eine Wohnung, wenn entweder Stockwerkeigentum begründet, bei gewöhnlichem Miteigentum eine räumliche Zuordnung der Wohnung mittels Reglements gemacht oder im Gesellschaftsvertrag einer einfachen Gesellschaft die Nutzung von im Gesamteigentum stehenden Wohnungen wie bei Miteigentum zugeordnet wurde.

Absatz 1: Mit dieser Bestimmung wird festgelegt, dass beim Erwerb eines Grundstücks die Steuerbefreiung im Umfang von maximal CHF 800'000 auf der Gegenleistung für das Grundstück gewährt wird, wenn die Voraussetzungen nach Art. 22a erfüllt sind.

In der Regel kann nur ein einziges Grundstück als Hauptwohnsitz genutzt werden, womit die Steuerbefreiung nur für die Gegenleistung dieses einen Grundstücks geltend gemacht werden kann. Liegt die erworbene Wohnung nachweislich auf zwei Grundstücken und werden entsprechend zwei Grundstücke mit demselben Vertrag erworben, gilt die Steuerbefreiung auf den ersten CHF 800'000 der Gegenleistung für beide Grundstücke. In der Regel wird die Erwerberin oder der Erwerber den Nachweis, dass es sich um eine Wohnung auf zwei Grundstücken handelt, durch einen Auszug aus dem Gebäude- und Wohnungsregister erbringen können. Ist dies nicht der Fall, muss der Nachweis mit anderen geeigneten Unterlagen erbracht werden, wie den Bauplänen, der Beurteilung der Wohnung durch die Steuerverwaltung in der Steuererklärung, Grundbuchplänen bzw. Auszug aus dem Geoportal etc.

Absatz 2: Die Bestimmung hält ausdrücklich fest, dass sich die Steuerbefreiung auf die Gegenleistung der selbstgenutzten Wohnung des erworbenen Grundstücks beschränkt. Handelt es sich beim erworbenen Grundstück um ein Einfamilienhaus oder um eine Eigentumswohnung, so wird die Steuerbefreiung im Umfang von maximal CHF 800'000 entsprechend auf der Gegenleistung für das Grundstück gewährt. Befinden sich auf dem erworbenen Grundstück mehrere Wohnungen oder handelt es sich um ein gemischt genutztes Grundstück, wird die Steuerbefreiung von CHF 800'000 auf der Gegenleistung bzw. auf dem prozentualen Anteil der Gegenleistung für die Wohnung gewährt, die von der Erwerberin oder dem Erwerber des Grundstücks als

Hauptwohnsitz genutzt wird. Die Bestimmung hält ausdrücklich fest, dass die Steuerbefreiung den Erwerberinnen oder Erwerbern pro Grundstückserwerb nur einmal gewährt wird. Damit wird klargestellt, dass Erwerberinnen und Erwerber von Mehrfamilienhäusern die Steuerbefreiung nur für eine Wohnung geltend machen können, und zwar auch dann, wenn sie während der Vierjahresfrist in mehr als einer Wohnung während sechs Monaten oder länger gelebt haben.

Ob es sich um ein Grundstück mit mehreren Wohnungen und/oder Geschäftsräumen handelt, lässt sich in der Regel dem eidgenössischen Gebäude- und Wohnungsregister entnehmen. In diesem sind auch die entsprechenden Flächen ausgewiesen. Das eidgenössische Gebäude- und Wohnungsregister ist öffentlich einsehbar. Der Nachweis, ob es sich um ein Grundstück mit nur einer Wohnung oder um ein solches mit mehreren handelt, kann beim Grundbuchamt damit in der Regel ohne grossen Aufwand erbracht werden. Sollte das eidgenössische Gebäude- und Wohnungsregister fehlerhaft sein, müssen die Erwerberinnen oder Erwerber den Nachweis mit anderen geeigneten Unterlagen, wie Bauplänen etc., erbringen.

Bei der Festlegung der Höhe der Gegenleistung für eine Wohnung bzw. des darauf entfallenden Anteils der Gegenleistung für das gesamte Grundstück wird in erster Linie auf die im Kaufvertrag vereinbarte Kaufpreisaufteilung abgestellt, sofern diese plausibel ist, d. h. keine Anhaltspunkte für eine Steuerumgehung vorliegen. Fehlt eine solche Kaufpreisaufteilung, kann in der Regel auf die Fläche der Wohnung (im Verhältnis zum gesamten Grundstück) oder auch auf die Stockwerkeigentums- bzw. Miteigentumsquoten abgestellt werden. Bei der Fläche der Wohnung sind auch die von der Erwerberin oder dem Erwerber genutzten Anteile des Umschwungs sowie der weiteren nicht zur Wohnnutzung geeigneten Flächen des Hauses (Keller, Estrich, Waschküche etc.) zu berücksichtigen. Je nachdem, ob die Erwerberin oder der Erwerber diese Flächen ausschliesslich persönlich nutzt oder nicht, wird die gesamte Fläche oder die tatsächlich genutzte Fläche zur Fläche der Wohnung dazugerechnet. Entsprechend ergibt sich aus dem Anteil an diesen Flächen zusammen mit der Fläche der selbstgenutzten Wohnung im Verhältnis zur Gesamtfläche des Grundstücks, zu wie viel Prozent die Erwerberin oder der Erwerber das erworbene Grundstück selbst nutzt. Derselbe prozentuale Anteil der Gegenleistung für den Grundstückserwerb gilt als Gegenleistung für die selbstgenutzte Wohnung, für welche die Steuerbefreiung von maximal CHF 800'000 geltend gemacht werden kann. Liegen dem Grundbuchamt keine entsprechenden Angaben vor oder ist eine entsprechende Ausscheidung nicht möglich, weil der Umschwung und die weiteren nicht zur Wohnnutzung geeigneten Flächen gemeinsam mit anderen Parteien genutzt werden, werden diese im Umfang bzw. entsprechend dem Verhältnis der Fläche der Wohnung zur Fläche des Gesamtgrundstücks angerechnet.

In aller Regel dient nur eine Wohnung als Hauptwohnsitz. Nur in sehr eng begrenzten Ausnahmefällen kann die Steuerbefreiung beim Erwerb eines Mehrfamilienhauses auf der Gegenleistung für mehr als eine Wohnung geltend gemacht werden. Die Erwerberinnen und Erwerber haben in diesem Fall nachzuweisen, dass sie zwingend auf mehrere Wohnungen angewiesen sind und tatsächlich alle Wohnungen als Hauptwohnsitz nutzen. In der Regel kann davon nur ausgegangen werden, wenn die Erwerberin oder der Erwerber die Wohnungen durch bauliche Veränderungen zu einer Wohnung zusammengelegt bzw. verbunden hat.

Absatz 3: Die Bestimmung hält ausdrücklich fest, dass der Gesamtpreis als Gegenleistung gilt, wenn zusammen mit dem selbstgenutzten Wohneigentum weitere Grundstücke, Einheiten und Räume, die der Wohnnutzung dienen, erworben werden. Die Steuerbefreiung wird in diesen Fällen auf den ersten CHF 800'000 des bezahlten Gesamtpreises gewährt, sofern die Erwerberin oder der Erwerber die weiteren Grundstücke, Einheiten und Räume zusammen mit dem Wohnraum nutzt. Zu denken ist insbesondere an Parkplätze, Einstellhallenplätze, Bastelräume, Keller etc.

Beispiele zum Umfang der Steuerbefreiung:

1. A und B erwerben ein Grundstück mit einer Wohnung (Einfamilienhaus oder Eigentumswohnung) zum Kaufpreis von 1.5 Millionen zu hälftigem Miteigentum.
Steuerbefreiung: A und B je anteilige Steuerbefreiung ($\frac{1}{2}$ von CHF 800'000) in Höhe von CHF 400'000.
2. A erwirbt ein Grundstück mit zwei Wohnungen zum Kaufpreis von 1.5 Millionen. Wert pro Wohnung CHF 750'000.
Steuerbefreiung: Die ersten CHF 800'000 der Gegenleistung für die selbstgenutzte Wohnung. Folglich kann A nur eine Steuerbefreiung von CHF 750'000 geltend machen.
3. A und B erwerben ein Grundstück mit zwei Wohnungen zum Kaufpreis von 1.5 Millionen zu hälftigem Miteigentum. Wert pro Wohnung CHF 750'000.
Steuerbefreiung, wenn A und B zusammen in einer Wohnung leben: A und B je anteilige Steuerbefreiung ($\frac{1}{2}$ von CHF 800'000) in Höhe von CHF 400'000 auf der Gegenleistung der selbstgenutzten Wohnung. Folglich je $\frac{1}{2}$ von CHF 750'000 und damit CHF 375'000.

Steuerbefreiung, wenn A und B in separaten Wohnungen leben: A und B je anteilige Steuerbefreiung ($\frac{1}{2}$ von CHF 800'000) in Höhe von CHF 400'000 für die Gegenleistung der jeweils selbstgenutzten Wohnung von CHF 750'000.
4. A und B erwerben ein Grundstück zum Kaufpreis von 1.5 Millionen zu hälftigem Miteigentum und scheiden die vorhandenen Wohnungen sachenrechtlich aus. Wert pro Wohnung CHF 750'000.
Steuerbefreiung, wenn A und B zusammen in einer Wohnung leben: A und B je anteilige Steuerbefreiung ($\frac{1}{2}$ von CHF 800'000) in Höhe von CHF 400'000 auf der Gegenleistung der selbstgenutzten Wohnung. Folglich je $\frac{1}{2}$ von CHF 750'000 und damit CHF 375'000.

Steuerbefreiung, wenn A und B in separaten Wohnungen leben: A und B je eine Steuerbefreiung von CHF 800'000 bzw. hier dem Gegenwert der Wohnung von CHF 750'000.

Beispiel Kaufpreisaufteilung:

X erwirbt ein Grundstück mit zwei Wohnungen und einer Gesamtfläche von 500 m² für CHF 900'000. Die Nutzungsanteile betragen: 105 m² Wohnfläche Wohnung 1, 90 m² Wohnfläche Wohnung 2 und 305 m² Umschwung und die weiteren nicht zur Wohnnutzung geeigneten Gebäudeteile. X nutzt die Wohnung 1 (105 m²) sowie $\frac{3}{5}$ des Umschwungs und der weiteren nicht zur Wohnnutzung geeigneten Gebäudeteile (183m²) ausschliesslich selbst. Insgesamt nutzt X damit 288 m² oder 57.6 % der Gesamtfläche des Grundstücks selbst.

Kaufpreisaufteilung: 57.6 % des Kaufpreises von CHF 900'000 und damit CHF 518'400 gelten als Gegenleistung für die selbstgenutzte Wohnung. Entsprechend kann X eine Steuerrückstattung in Höhe von CHF 9'331.20 geltend machen (1.8 % von 518'400 oder 57.6 % der bezahlten Handänderungssteuer von CHF 16'200).

6.8 Art. 22c (neu)

Absatz 1: Die Bestimmung regelt das Verfahren für die Steuerbefreiung beim Erwerb von selbstgenutztem Wohneigentum. Sie hält fest, dass Erwerberinnen und Erwerber von selbstgenutztem Wohneigentum das Gesuch um Rückerstattung der Handänderungssteuer innert vier

Jahren ab Grundstückserwerb beim Grundbuchamt stellen müssen. Innerhalb der Vierjahresfrist können die Erwerberinnen und Erwerber das Gesuch jederzeit einreichen, sobald sie die Voraussetzungen für die Steuerbefreiung erfüllt haben. Bei der Frist von vier Jahren handelt es sich um eine Maximalfrist und damit um eine Verwirkungsfrist, die nicht verlängert werden kann. Für den Beginn des Fristenlaufs ist der Grundstückserwerb massgebend (vgl. dazu die Ausführungen in Ziffer 6.6 zu Art. 22a Abs. 1 letzter Abschnitt).

Sind die Voraussetzungen gemäss Art. 22a HStG für die Steuerbefreiung erfüllt, heisst das Grundbuchamt das Gesuch gut und erstattet der Gesuchstellerin oder dem Gesuchsteller die Handänderungssteuer zurück. Sind die Voraussetzungen für die Steuerbefreiung nicht erfüllt, weist das Grundbuchamt das Gesuch ab. In diesem Fall kann ein neues Gesuch eingereicht werden, wenn seit Erlass der ursprünglichen negativen Verfügung die sachverhaltlichen oder rechtlichen Gegebenheiten wesentlich geändert haben bzw. die Gesuchstellerin oder der Gesuchsteller der Auffassung ist, die Voraussetzungen für die Steuerbefreiung in der Zwischenzeit zu erfüllen.⁹ Demgegenüber schliesst Art. 22b Abs. 2 HStG ein weiteres Gesuch um Steuerbefreiung aus, wenn der Erwerberin oder dem Erwerber bereits rechtskräftig eine Steuerbefreiung auf der Gegenleistung für eine selbstgenutzte Wohnung innerhalb des erworbenen Grundstücks gewährt worden ist (vgl. Ausführungen in Ziffer 6.7 zu Art. 22b Abs. 2).

Absatz 2: Mit dem Gesuch um Rückerstattung müssen die Erwerberinnen und Erwerber den Nachweis erbringen, dass sie die Voraussetzungen für die Steuerbefreiung nach Art. 22a HStG erfüllen. Die Erwerberinnen und Erwerber müssen dabei insbesondere nachweisen, dass sie den Wohnsitz bzw. den wirklichen Lebensmittelpunkt auf dem erworbenen Grundstück begründet und während mindestens sechs Monaten beibehalten haben. In der Praxis hat sich bisher die von der Wohnsitzgemeinde ausgestellte Hauptwohnsitzbestätigung als Nachweis für den Hauptwohnsitz sowie die Wohnsitzdauer bewährt. Es sind jedoch auch andere Beweismittel für den Nachweis des Hauptwohnsitzes und der Wohnsitzdauer denkbar (z.B. Anmeldung der Kinder in der Schule des neuen Wohnortes, Rechnungen und Unterlagen zum Umzug etc.). Im Zweifelsfall kann das Grundbuchamt sodann weitere Unterlagen für den Nachweis des Hauptwohnsitzes einfordern.

Die Erwerberinnen und Erwerber müssen im Gesuch zudem die Höhe der beantragten Steuerrückerstattung angeben und aufzeigen, auf welcher Bemessungsgrundlage sich diese berechnet. Massgebend bei der Festlegung des Umfangs der Steuerbefreiung bzw. der Höhe der Steuerrückerstattung ist Art. 22b HStG (vgl. Ausführungen und Berechnungsbeispiel dazu in Ziffer 6.7 hiervor). Wird eine bereits im Kaufvertrag vorgenommene und beurkundete Kaufpreisaufteilung eingereicht, wird auf diese abgestellt, sofern die Kaufpreisaufteilung plausibel ist und keine Anhaltspunkte für eine Steuerumgehung vorliegen. Die Erwerberinnen und Erwerber müssen ferner plausibel darlegen, welche Wohnung ihnen als Hauptwohnsitz dient. Ergibt sich dies nicht aus der Wohnsitzbestätigung der Gemeinde, müssen andere sachdienliche Unterlagen eingereicht werden, wie bspw. der Mietvertrag für die andere Wohnung bzw. die anderen Wohnungen oder Geschäftsräume.

6.9 Art. 22d (neu)

Werden im Gesuch um Steuerrückerstattung keine Angaben zur Bemessungsgrundlage bzw. zur Höhe der zurückzuerstattenden Handänderungssteuer gemacht oder werden die für die Berechnung und Prüfung der Steuerrückerstattung notwendigen Beweismittel nicht eingereicht, kann das Grundbuchamt die Höhe der Steuerrückerstattung nach Ermessen festlegen. Dabei

⁹ Markus Müller in Herzog/Daum [Hrsg.], Kommentar zum bernischen VRPG, 2. Aufl. 2020, Art. 56 N. 3 und N. 40.

wird das Grundbuchamt in der Regel auf Angaben im Kaufvertrag sowie auf die Flächenangaben im eidgenössischen Gebäude- und Wohnungsregister abstellen. Es kann aber auch auf weitere Kriterien wie z.B. Quotenverhältnisse abgestellt werden.

6.10 Art. 22e (neu)

Absatz 1: Diese Bestimmung hält fest, dass der Kanton Bern bei der Rückerstattung der Handänderungssteuer ab dem 61. Tag nach Eintreffen des schriftlichen Gesuchs beim Grundbuchamt einen Vergütungszins auszurichten hat. Diese Regelung trägt dem Umstand Rechnung, dass die Handänderungssteuer im Rahmen der Grundbuchanmeldung veranlagt und fällig wird und ab diesem Zeitpunkt geschuldet ist. Der Anspruch auf Rückerstattung entsteht erst, wenn die Voraussetzungen für die Steuerbefreiung erfüllt sind und diese vom Grundbuchamt entsprechend verfügt ist. Die Festlegung für den Beginn des Zinslaufs auf den 61. Tag nach Eingang des Gesuchs um Rückerstattung gibt dem Grundbuchamt Zeit, dieses ohne Zinskostenfolgen für den Kanton bearbeiten zu können, und beschränkt die Bearbeitungsfrist ohne Zinslauf gleichzeitig auf eine für die Gesuchstellerin oder den Gesuchsteller vertretbare Dauer.

Absatz 2: Das Grundbuchamt kann das Gesuch nur prüfen, wenn ihm die Berechnungsgrundlage bekannt ist und es über sämtliche, für die Beurteilung des Gesuchs notwendigen Beweismittel verfügt. Sind die beim Grundbuchamt eingereichten Beweismittel nicht vollständig bzw. nicht ausreichend, muss das Grundbuchamt bei der Gesuchstellerin oder dem Gesuchsteller die notwendigen Unterlagen nachfordern. Die Frist nach Absatz 1 beginnt erst zu laufen, wenn das Grundbuchamt über alle notwendigen Angaben und Beweismittel verfügt und das Gesuch ordnungsgemäss beurteilen kann.

6.11 Art. 25 Abs. 1

Das bisher vorgesehene Stundungsverfahren beim Erwerb von selbstgenutztem Wohneigentum fällt weg, weshalb diese Bestimmung angepasst wird. Da die Handänderungssteuer auch beim Erwerb von Wohneigentum bei der Grundbuchanmeldung fällig wird und aufgrund der Selbstdeklaration zu bezahlen ist, ist das Gesuch nach Art. 23 HStG um Erlass in jedem Fall innert 30 Tagen seit Eintritt der Rechtskraft der Steuerveranlagung zu stellen.

6.12 Übergangsbestimmung (neu)

Allgemein: Mit der vorliegenden Gesetzesänderung werden sowohl die Voraussetzungen, unter welchen die Steuerbefreiung gewährt wird, als auch das Verfahren massgebend geändert. Die Übergangsbestimmung legt fest, welche materiellen bzw. welche verfahrensrechtlichen Bestimmungen auf Verfahren anwendbar sind, die im Zeitpunkt des Inkrafttretens der Änderung beim Grundbuchamt hängig sind.

Absatz 1: Die Bestimmung ist in Gesuchs- und Beschwerdeverfahren einschlägig, wenn die Handänderungssteuer nach bisherigem Recht veranlagt und gestundet wurde (bisheriger Art. 11a HStG) und die Stundung vor dem Inkrafttreten der vorliegenden Gesetzesänderung abläuft. Sie bleibt anwendbar, auch wenn die Frist von 30 Tagen für das Erbringen des Nachweises beim Grundbuchamt nach dem bisherigen Art. 17a Abs. 1 HStG nach Inkrafttreten der vorliegenden Gesetzesänderung abläuft. In diesen Fällen ist die Steuerbefreiung nach Massgabe des bisherigen Rechts zu beurteilen. Das bedeutet, dass die Steuerbefreiung gewährt wird,

wenn die Voraussetzungen nach dem bisherigen Art. 11b HStG erfüllt sind und der Nachweis innert Frist unaufgefordert beim Grundbuchamt eingereicht worden ist (Art. 17a HStG).

Absatz 2: Die Bestimmung ist in Gesuchs- und Beschwerdeverfahren einschlägig, wenn die Handänderungssteuer nach bisherigem Recht veranlagt und gestundet wurde (bisheriger Art. 11a HStG) und die Stundung nach dem Inkrafttreten der vorliegenden Gesetzesänderung abläuft. In diesen Fällen sind für das Verfahren die bisherigen Art. 17a und 17b HStG anwendbar. Entsprechend haben die Erwerberinnen und Erwerber die Frist für den Nachweis einzuhalten und diesen unaufgefordert beim Grundbuchamt zu erbringen. Demgegenüber gelten in diesen Fällen die neuen materiellen Bestimmungen nach Art. 22a und Art. 22b HStG, womit mit Inkrafttreten der vorliegenden Gesetzesänderung die vereinfachten Voraussetzungen für die Steuerbefreiung sofort rechtswirksam werden. Dies bedeutet auch, dass die Erwerberinnen und Erwerber die für die Bemessung der Steuer nach dem neuen Art. 22b HStG notwendigen Unterlagen einreichen und die geforderten Angaben machen müssen. Insbesondere müssen die Erwerberinnen und Erwerber von Wohneigentum mit mehreren Wohnungen oder einer gemischtgenutzten Liegenschaft eine Kaufpreisaufteilung vorweisen bzw. aufzeigen, welcher Anteil des Kaufpreises für das gesamte Grundstück auf die selbstgenutzte Wohnung entfällt.

7. Verhältnis zu den Richtlinien der Regierungspolitik (Rechtsetzungsprogramm) und anderen wichtigen Planungen

In den Richtlinien der Regierungspolitik ist die Vorlage nicht ausdrücklich vorgesehen. Sie wurde durch zwei vom Grossen Rat überwiesene Motionen ausgelöst. Schnittstellen oder Konflikte zu anderen wichtigen Planungen oder laufenden Gesetzgebungsvorlagen bestehen nicht.

8. Finanzielle Auswirkungen

Bereits die von der Stimmbevölkerung in der Volksabstimmung vom 18. Mai 2014 beschlossene und am 1. Januar 2015 eingeführte Steuerbefreiung beim Erwerb von Wohneigentum führte zu einem erheblichen Rückgang der Steuereinnahmen. Die nun vom Grossen Rat überwiesenen Motionen, die ausdrücklich eine Ausweitung des Steuerbefreiungstatbestandes verlangen, können nicht ohne zusätzliche Steuerausfälle umgesetzt werden. Mit der vorliegenden Gesetzesänderung wird den Anliegen der Motionärinnen und Motionäre Rechnung getragen und gleichzeitig angestrebt, die Steuerausfälle so tief wie möglich zu halten. Wie hoch diese ausfallen werden, lässt sich hingegen nicht abschätzen.

Die Einnahmen aus der Handänderungssteuer werden massgeblich durch die Entwicklungen auf dem Immobilienmarkt (Preisentwicklung und Anzahl der Immobiliengeschäfte) beeinflusst. Eine verlässliche Vorhersage dazu, wie sich die Immobilienpreise bzw. die Anzahl Immobiliengeschäfte und damit die Einnahmen aus der Handänderungssteuer in den nächsten Jahren entwickeln werden, ist – unabhängig von der vorliegenden Gesetzesrevision – kaum möglich. Entsprechend lässt sich auch kaum schätzen, ob und ggfs. in welchem Umfang die Steuereinnahmen gestützt auf die vorliegende Gesetzesänderung betreffend die Modalitäten der Steuerbefreiung beim Erwerb von selbstgenutztem Wohneigentum tatsächlich zurückgehen werden.

Der Kanton Bern hat mit der Handänderungssteuer in den Jahren 2015 bis 2024 durchschnittlich CHF 96'700'000 pro Jahr eingenommen.¹⁰ In den Jahren 2023 und 2024 lagen die Einnahme aus der Handänderungssteuer bei rund CHF 102 Millionen. Das Grundbuchamt hat die Handänderungssteuergeschäfte aus dem Jahre 2024 einer mittleren Gemeinde analysiert und

¹⁰ 2015: CHF 80 Millionen; 2016: CHF 81 Millionen; 2017: CHF 89 Millionen; 2018: CHF 102 Millionen; 2019: CHF 85 Millionen; 2020: CHF 98 Millionen; 2021: CHF 111 Millionen; 2022: CHF 117 Millionen; 2023: CHF 102 Millionen; 2024: CHF 102 Millionen

mittels Hochrechnung berechnet, dass rund 48% aller Handänderungssteuergeschäfte den Erwerb von Wohneigentum betreffen, und dass schätzungsweise CHF 47 Millionen der Handänderungssteuereinnahmen von 2024 aus Geschäften stammen, bei welchen Wohneigentum erworben wurde. Dabei ist zu berücksichtigen, dass der Erwerb von selbstgenutztem Wohneigentum bereits heute bis zu einem Betrag von CHF 800'000 steuerbefreit ist, womit die Steuereinnahmen in der Höhe von CHF 47 Millionen im Wesentlichen aus der Besteuerung des darüberliegenden Kaufpreises resultieren. Die Gesetzesrevision führt nun dazu, dass die Voraussetzungen für die Steuerbefreiung von selbstgenutztem Wohneigentum vereinfacht werden, was zwar dazu führen dürfte, dass ein grösserer Kreis von Steuerpflichtigen in den Genuss der Steuerbefreiung kommt. Gleichzeitig bleibt der Steuerfreibetrag aber unverändert bei CHF 800'000. Steuerpflichtige, die bereits heute von der Steuerbefreiung profitieren, werden durch die Gesetzesänderung damit nicht zusätzlich entlastet, womit die auf sie entfallenden Steuereinnahmen im Vergleich zu heute gleichbleiben. Wie viele Erwerberinnen und Erwerber als Folge der Gesetzesänderung neu von der Steuerbefreiung bzw. von einer höheren Steuerbefreiung profitieren werden und welches die Auswirkungen auf die Steuereinnahmen sind, lässt sich nicht abschätzen. Es fehlen für eine Berechnung die Vergleichswerte. So gibt es insbesondere keine Informationen dazu, wie viele Personen heute keine Steuerbefreiung beantragen, weil sie das erworbene Grundstück nicht ausschliesslich zu Wohnzwecken nutzen bzw. wie viele Steuerbefreiungsgesuche aus diesem Grund abgewiesen werden. Zudem liegen auch keine Zahlen dazu vor, in wie vielen Fällen neben dem Wohneigentum noch Einstellhallenplätze etc. mit einem Kaufpreis der Wohnung unter CHF 800'000 erworben werden.

In der Finanzplanung des Kantons Bern wird die vorliegende Gesetzesänderung zwar aufgeführt, auf finanzielle Auswirkungen wird jedoch nicht hingewiesen. Mit Auswirkungen ist erst ab 2029 zu rechnen, weil die Gesetzesänderung frühestens im dritten Quartal 2028 in Kraft treten wird und die vereinfachte Steuerbefreiung erst sechs Monate danach geltend gemacht werden kann. Da sich die finanziellen Folgen der Gesetzesänderung nicht beziffern lassen und die Steuereinnahmen aus der Handänderungssteuer zudem stark von der Entwicklung auf dem Immobilienmarkt abhängig sind, ist die Berücksichtigung der finanziellen Folgen in der Finanzplanung nur beschränkt möglich.

9. Personelle und organisatorische Auswirkungen

Die Einführung der Steuerbefreiung für selbstgenutztes Wohneigentum am 1. Januar 2015 hat beim Grundbuchamt zu erheblichem Zusatzaufwand geführt, welcher nur mit der Aufstockung der personellen Ressourcen zu bewältigen war. Die dem Grundbuchamt effektiv zugesprochenen neuen Stellenprozente reichten dafür jedoch nicht aus, was mit hauptursächlich dafür war, dass es beim Grundbuchamt zu stetig steigenden Geschäftsrückständen kam.

Die vorliegende Gesetzesänderung führt dazu, dass die Steuerbefreiung künftig in einem der Veranlagung der Handänderungssteuer nachgelagerten separaten Rückerstattungsverfahren geprüft und gewährt wird. Das Grundbuchamt wird das Gesuchsverfahren (Steuerbefreiung) daher nicht wie bis anhin bereits bei der Grundbuchanmeldung eröffnen und über Jahre bewirtschaften müssen. Zudem muss die Handänderungssteuer nicht mehr gestundet und nachträglich eingefordert werden, wenn sich erweist, dass die Voraussetzungen für die Steuerbefreiung nicht erfüllt sind. Über die Steuerbefreiung wird das Grundbuchamt erst zu einem späteren Zeitpunkt und in einem separaten Gesuchsverfahren zu entscheiden haben. Diese Änderung wird voraussichtlich insgesamt zu einer gewissen Entlastung des Grundbuchamtes führen, insbesondere bei der Behandlung der Grundbucheintragungsgesuche. Da die Voraussetzungen für die Steuerbefreiung vereinfacht bzw. gelockert werden, ist zudem davon auszugehen, dass das Grundbuchamt diese mit weniger Aufwand bearbeiten kann und gleichzeitig auch weniger Ein-

sprachen zu behandeln haben wird. Gleichzeitig ist aber damit zu rechnen, dass das Grundbuchamt künftig mehr Steuerbefreiungsgesuche als bisher zu behandeln hat. Wie sich die Änderungen in der Praxis auswirken werden, und ob es zu einer nachhaltigen Reduktion des Arbeitsaufwands bei der Prüfung der Steuerbefreiungsgesuche kommt, oder ob dieser gleichbleibt oder sich gar erhöht, wird sich zeigen. Sofern die Arbeitsbelastung der Grundbuchämter als Folge der Gesetzänderung sinken wird, ist aus heutiger Sicht davon auszugehen, dass sich damit zwar die aktuell fehlenden personellen Ressourcen teilweise kompensieren lassen. Sollen darüber hinaus schnellere Verfahren gewährleistet und eine Verbesserung der Situation bei den Geschäftsrückständen erzielt werden, sind jedoch zusätzliche personelle Ressourcen notwendig.

Dazu kommt, dass künftig die Gesuchsverfahren beim Grundbuchamt zentral gesteuert werden sollen. Dadurch kann der Ablauf der Verfahren optimiert und gleichzeitig eine rechtsgleiche Beurteilung aller Gesuche im Kanton gewährleistet werden. Die angestrebte Zentralisierung bedingt eine Anpassung der internen Abläufe sowie der Koordination zwischen den regionalen Grundbuchämtern und der zentralen Stabsstelle des Grundbuchamts. Wie genau die Aufgaben zwischen den verschiedenen Stellen im Detail neu zugewiesen werden, wird sich erst nach einer gewissen Einarbeitungszeit sachgerecht beurteilen und festlegen lassen. Die Aufgabenverschiebung führt aus heutiger Sicht dazu, dass für die Erledigung der Verfahren mit einem erhöhten Bedarf an personellen Ressourcen bei der zentralen Stabsstelle des Grundbuchamts von ein bis zwei Vollzeitstellen zu rechnen ist. Dieser Bedarf an zusätzlichen Stellen setzt die Verschiebung von Stellenprozente von den regionalen Grundbuchämtern in die zentrale Stabsstelle voraus. Zwar hat der Grosse Rat eine Motion überwiesen, wonach auf weitere Zentralisierungsschritte zu verzichten sei.¹¹ Aus der Debatte im Grossen Rat geht aber hervor, dass im Fokus der Motion eine effiziente, zeitgerechte Erledigung der Grundbuch-Verfahren stand und keine Stellenprozente aus den Verfahren für die Führung und Verwaltung des Grundbuchamtes abgezogen werden sollen. Vorliegend geht es um die Zentralisierung einzelner Verfahrensschritte zwecks Effizienzgewinn, d.h. die zu verschiebenden Stellenprozente werden weiterhin für eine möglichst rasche Erledigung der Verfahren eingesetzt. Die geplante Verschiebung von Stellenprozente steht deshalb im Einklang mit der Motion. Als Alternative dazu könnte die angestrebte Effizienzsteigerung mit der Bewilligung von zusätzlichen Stellenprozente erreicht werden.

10. Auswirkungen auf die Gemeinden

Die Vorlage hat keine Auswirkungen auf die Gemeinden.

11. Auswirkungen auf die Volkswirtschaft

Die Beurteilung anhand der Regulierungsscheckliste hat ergeben, dass die Vorlage keine relevanten Auswirkungen auf die administrative oder finanzielle Belastung von Unternehmen oder auf die Volkswirtschaft insgesamt hat.

12. Ergebnis des Vernehmlassungsverfahrens

¹¹ M 247-2022 Bohnenblust (Biel/Bienne, FDP), Dringende Überprüfung und Anpassungen bei den Grundbuchämtern, 2022.RRGR.387.

13. Antrag

Der Regierungsrat beantragt dem Grossen Rat, den vorliegenden Gesetzesänderungen zuzustimmen.