Gesetz über die Handänderungssteuer (HG)

vom 15.03.2012 (Stand 01.01.2013)

Der Grosse Rat des Kantons Wallis

eingesehen die Artikel 23, 31 und 42 der Kantonsverfassung;

auf Antrag des Staatsrates,

verordnet:[1)]

1 Allgemeine Bestimmungen

Art. 1 Steuerhoheit - Staat

[1] Der Staat erhebt nach diesem Gesetz eine Handänderungs-, Pfandrechts- und Einregistrierungssteuer.

Art. 2 Steuerhoheit - Gemeinden

[1] Die Gemeinden können für die auf ihrem Gebiet gelegenen Grundstücke eine Zusatzabgabe auf den Handänderungssteuern erheben und den Steuersatz festlegen. Dieser Entscheid liegt in der Kompetenz des gesetzgebenden Organs.

[2] Betrifft ein Geschäft zwei oder mehrere Gemeinden und wird der Wert der verschiedenen Grundstücke nicht aufgeteilt, wird die Steuer in jeder Gemeinde im Verhältnis zu den Katasterwerten aufgeteilt.

[3] Entscheide über Handänderungssteuern sind auch für die Zusatzabgaben verbindlich.

[1)] Im vorliegenden Gesetz gilt jede Bezeichnung der Person, des Statuts oder der Funktion in gleicher Weise für Mann oder Frau.

* Änderungstabellen am Schluss des Erlasses

Art. 3 Materieller Geltungsbereich

[1] Der Steuer unterliegen alle im vorliegenden Gesetz bezeichneten Urkunden und Schriftstücke.

[2] Von der Steuerpflicht ausgenommen sind die Rechtsgeschäfte, welche das Bundesrecht oder die kantonale Gesetzgebung von der Steuerpflicht befreit.

Art. 4 Territorialer Geltungsbereich

[1] Der Steuer unterliegen die im Kanton errichteten Urkunden und Schriftstücke.

[2] Der Steuer unterliegen ebenfalls Urkunden und Schriftstücke, die ausserhalb des Kantons errichtet werden, jedoch Auswirkungen im Kanton zeitigen.

Art. 5 Grundsatz

[1] Die Steuer bemisst sich nach der Höhe des in der Urkunde oder im Schriftstück angegebenen Werts, unter Vorbehalt der besonderen Bestimmungen des vorliegenden Gesetzes.

2 Steuerobjekt

Art. 6 Handänderungsurkunden und ähnliche Schriftstücke

[1] Der Steuer unterliegen Urkunden und Schriftstücke, mit denen rechtlich oder wirtschaftlich Eigentum übertragen wird, namentlich:

a) Kauf und Zuschlag;
b) Tausch;
c) Schenkung;
d) Verpfründungs- und Leibrentenverträge;
e) Erbschaftsvorausbezüge, Erbanfälle, Erbteilungen und Vermächtnisse;
f) alle Übertragungen von Anteilen an Immobiliengesellschaften, auch Minderheitsbeteiligungen ohne Verfügungsmacht über die Gesellschaftsgrundstücke, die anteilsmässig besteuert werden;
g) Übertragung von Kaufsrechten;
h) Errichtung von Dienstbarkeiten und Grundlasten oder anderen dinglichen Rechten und deren Übertragung;

i) Wasserkraftkonzessionen und deren Übertragung;

j) Minen- und Steinbruchkonzessionen und deren Übertragung;

k) Gerichtsurteile.

[2] Weitere Urkunden, namentlich:

a) vorgemerkte Miet- und Pachtverträge;

b) Bestellung von Nutzniessungs- und Wohnrechten;

c) Auflösung von Miteigentum und Gesamteigentum.

[3] Bei der blossen Eintragung der Erbengemeinschaft ohne Eigentumsübertragung wird die Handänderungssteuer aufgeschoben.

Art. 7 Immobiliengesellschaften

[1] Immobiliengesellschaften im Sinne von Artikel 6 Absatz 1 Buchstabe f sind:

a) Gesellschaften, deren Zweck oder tatsächliche Tätigkeit ausschliesslich oder mindestens zur Hauptsache im Erwerb, Besitz, Betrieb, in der Verwaltung und im Verkauf von Grundstücken im Sinne von Artikel 655 ZGB besteht; die Aktiven müssen im Allgemeinen zu zwei Dritteln aus Grundstücken bestehen und der Ertrag mindestens zu zwei Dritteln aus diesen Tätigkeiten stammen;

b) Gesellschaften mit direkter oder indirekter Beteiligung an Gesellschaften gemäss Buchstabe a;

c) Trustvermögen im Sinne der Buchstaben a und b.

Art. 8 Pfandrechtsurkunden und ähnliche Schriftstücke

[1] Der Steuer unterliegen namentlich:

a) Urkunden zur Errichtung, Umwandlung und Erhöhung eines Grundpfandrechts sowie Pfandauswechslung;

b) Urkunden zur Errichtung eines gesetzlichen Grundpfands des Verkäufers, sofern der Kaufpreis nicht innert Jahresfrist seit dem Beurkundungsdatum fällig ist;

c) Urkunden zur Errichtung einer Bürgschaft, sofern für das zu sichernde Pfandobjekt die Steuer nicht schon entrichtet wurde.

Art. 9 Andere Geschäfte

[1] Der Steuer unterliegen ebenfalls die in Artikel 17 aufgeführten Geschäfte.

3 Steuerpflicht

Art. 10 Steuersubjekt

[1] Steuersubjekt ist der Erwerber oder der Pfandeigentümer.

[2] Die Vertragsparteien sind für die Bezahlung der Steuer solidarisch haftbar.

4 Bemessungsgrundlage

Art. 11 Steuerbemessung

[1] Die Steuer wird auf folgender Grundlage berechnet:

a) für Miet- und Pachtverträge gilt der Zinsbetrag für die Dauer des Vertrags, aber höchstens für eine Dauer von fünf Jahren;

b) für Nutzniessung, Wohnrechte und ähnliche Rechte:
   1. ist ein einmaliger Betrag vereinbart worden, gilt dieser Betrag als Gegenleistung,
   2. sind zeitlich wiederkehrende Leistungen vereinbart worden, gilt als Gegenleistung die Summe aller zu erbringenden wiederkehrenden Leistungen,
   3. sind wiederkehrende Leistungen bis zum Ableben der berechtigten Person vereinbart worden, wird die Jahresleistung mit der Anzahl Jahre der Lebenserwartung gemäss Rententabelle (4%) multipliziert. Die Jahresleistung beträgt in allen Fällen mindestens vier Prozent des Katasterwerts des Grundstücks;

c) für Grundpfandrechte gilt der Pfandbetrag;

d) für Grundpfandrechte mit Bürgschaften gilt der höchste sichergestellte Betrag, unter Vorbehalt von Artikel 17 Absatz 2 Buchstabe p;

e) für den Kauf gilt die Gegenleistung des Grundstückserwerbs. Diese besteht aus allen Leistungen, die der Erwerber dem Veräusserer oder Dritten für das Grundstück zu erbringen hat, entspricht aber mindestens dem Katasterwert der Grundstücke, ausser bei gegenteiliger Begründung;

f) für den Tausch gilt der tatsächliche Wert der ausgetauschten Grundstücke, mindestens jedoch der Katasterwert der Grundstücke, ausser bei gegenteiliger Begründung. Werden die Tauschgegenstände ohne Angabe eines Betrags als gleichwertig bezeichnet, dient das Doppelte des höheren Werts als Berechnungsgrundlage. Erfolgt ein Tausch mit Aufpreis und ohne Wertangabe, gilt das Doppelte des tieferen Werts als Berechnungsgrundlage und der Aufpreis wird addiert;

g) für Kaufverträge über eine schlüsselfertige Baute oder Stockwerkeinheit und bei Kaufverträgen, die mit einem Werkvertrag so verbunden sind, dass eine schlüsselfertige Baute oder Stockwerkeinheit erworben wird, ist die Steuer auf dem Gesamtpreis (Landpreis und Werklohn) zu bemessen;

h) für Schenkungen, Vermächtnisse, Erbvorausbezüge und Erbteilungen gilt der Katasterwert der Grundstücke;

i) für die Eintragung der Erbengemeinschaft gilt der Katasterwert der Grundstücke;

j) für Grunddienstbarkeiten und Grundlasten gilt der von den Parteien angegebene tatsächliche Wert. Bei wiederkehrenden Leistungen gilt die Summe der jährlichen Gegenleistungen, aber höchstens die jährlichen Gegenleistungen für 20 Jahre;

k) für Verpfründungs- und Leibrentenverträge mit Grundstücksübertragungen gilt der von den Parteien angegebene Wert für die Grundstücke, mindestens jedoch deren Katasterwert;

l) für Übertragungen von Anteilen an Immobiliengesellschaften gilt die Gegenleistung für den Grundstückserwerb, mindestens jedoch der Katasterwert;

m) für Wasserkraftkonzessionen gilt der mit Koeffizient 20 kapitalisierte jährlich zu erwartende Wasserzins, die einmalige Anfangskonzessionsgebühr und andere Leistungen (u.a. Gratisenergie). Die Berechnung wird von der Dienststelle für Grundbuchämter und Geomatik (nachstehend: Dienststelle) vorgenommen;

n) für Bergwerks- und Steinbruchkonzessionen gilt der tatsächliche Wert. Die Berechnung wird von der Dienststelle vorgenommen;

o) für Sacheinlagen und Sachübernahmen gilt die Gegenleistung für den Grundstückserwerb, mindestens jedoch der Katasterwert;

p) für selbständige und dauernde Rechte gilt die zwanzigfache jährliche Gegenleistung oder bei einer einmaligen Leistung deren Gegenwert;

q) für Zwangsverwertungen und Versteigerungen gilt die Gegenleistung für den Grundstückserwerb.

Art. 12 Versteigerungen

[1] Bei Versteigerungen wird die Steuer für jeden Zuschlag getrennt berechnet.

Art. 13 Erbteilung

[1] Bei der Erbteilung wird der Steuerbetrag, welcher bei der Eintragung der Erbengemeinschaft entrichtet wurde, angerechnet.

5 Steuersätze

Art. 14 Verhältnismässige Steuer für Handänderungsurkunden und ähnliche Schriftstücke

[1] Die verhältnismässige Steuer beträgt für die in Artikel 6 Absatz 1 genannten Fälle:

a) 20 Franken für Werte von 1'001 Franken bis 50'000 Franken;

b) 1 Prozent des Werts von 50'001 Franken bis 500'000 Franken;

c) 1.3 Prozent des Werts von 500'001 Franken bis 1'000'000 Franken;

d) 1.5 Prozent des Werts ab 1'000'001 Franken.

[2] Jeder Wert wird auf 100 Franken aufgerundet.

Art. 15 Zusatzabgabe der Gemeinden

[1] Die Zusatzabgabe darf 50 Prozent der kantonalen Handänderungssteuer nicht übersteigen.

[2] Anwendbar ist der bei der Einregistrierung des Rechtsgeschäfts geltende Gemeindesatz.

[3] Jede Gemeinde teilt dem Grundbuchamt ihres Kreises und der Dienststelle den Satz ihrer Zusatzabgabe und jede Änderung dieses Satzes mit.

Art. 16 Verhältnismässige Steuer für Pfandrechtsurkunden und ähnliche Schriftstücke

[1] Die verhältnismässige Steuer beträgt für die in Artikel 6 Absatz 2 und Artikel 8 genannten Fälle:

a) 20 Franken für Werte von 1'001 Franken bis 20'000 Franken;

b) 0.2 Prozent des Werts ab 20'001 Franken.

[2] Jeder Wert wird auf 100 Franken aufgerundet.

Art. 17 Feste Steuer

[1] Der festen Steuer von 20 Franken unterliegen namentlich:

a) die vorläufigen Eintragungen;

b) die vorläufigen Einregistrierungen;

c) die von den Munizipalgemeinden und Burgerschaften für öffentliche Zwecke erworbenen Grundstücke und errichteten Grundpfänder; die Gesuche sind an die Grundbuchämter zu richten;

d) die im öffentlichen, gemeinnützigen, wohltätigen oder religiösen Interesse erworbenen Grundstücke und errichteten Grundpfänder, sofern die Grundstücke unmittelbar und unwiderruflich für diese Zwecke bestimmt sind; die Gesuche sind an die Dienststelle zu richten.

[2] Der festen Steuer von 50 Franken unterliegen namentlich:

a) die Errichtung einer Stiftung;

b) die Schuldübernahmen;

c) das Rückfallsrecht des Schenkers;

d) die Eheverträge;

e) die Gesellschafts- und Vereinsverträge;

f) die Annullation von Verträgen, die der Steuerpflicht unterliegen;

g) die Vorverträge;

h) die Kaufs-, Vorkaufs- und Rückkaufsrechtsverträge;

i) die Rückübereignungsverträge;

j) die Zusatz- und Berichtigungsurkunden;

k) die Feststellungsurkunden;

l) die Abänderung von Stockwerkeigentum;

m) die gesetzlichen Grundpfandrechte;

n) die Landwirtschaftskredite;

o) die Wirtschaftsförderungsdarlehen;

p) die Errichtung einer Bürgschaft bis zum Höchstbetrag von 100'000 Franken.

[3] Wird mit diesen Urkunden Eigentum übertragen, unterliegen sie zudem der verhältnismässigen Steuer.

[4] Gläubigerwechsel und ähnliche Tatbestände unterliegen der festen Steuer von 50 Franken.

[5] Die Begründung von Stockwerkeigentum im Sinne von Artikel 712d ZGB und ähnliche Tatbestände unterliegen der festen Steuer von 200 Franken.

Art. 18 Befreiung von der verhältnismässigen Steuer

[1] Von der Steuer befreit sind:

a) Urkunden, deren Wert 1'000 Franken nicht übersteigt;

b) Rechtsgeschäfte auf Eigentumsübertragungen in gerader Linie, zwischen Ehegatten, eingetragenen Partnern, einschliesslich solcher zur Auflösung des Güterstands oder der eingetragenen Partnerschaft.

6 Einregistrierung

Art. 19 Register

[1] Die Einregistrierung besteht in der Eintragung der öffentlichen oder privaten Urkunden in ein besonderes Register. Sie verleiht diesen ein sicheres Datum.

Art. 20 Einregistrierungsobjekte

[1] Der Einregistrierung unterliegen:

a) öffentliche Urkunden, ausgenommen Verfügungen von Todes wegen;

b) Schriftstücke, mit denen unbewegliches Eigentum übertragen und Grundpfandrechte errichtet werden;

c) Übertragungen von Anteilen an Immobiliengesellschaften;

d) Wasserkraft-, Bergwerk- und Steinbruchkonzessionen sowie deren Übertragung.

Art. 21 Übrige Schriftstücke

[1] Alle übrigen Schriftstücke, denen die Parteien ein sicheres Datum geben wollen, können zur Einregistrierung vorgelegt werden.

Art. 22 Frist zur Einregistrierung

[1] Alle der Einregistrierung unterworfenen Schriftstücke müssen innert einer Frist von höchstens 90 Tagen nach Abschluss des Rechtsgeschäfts vorgelegt werden.

Art. 23 Meldepflicht

[1] Die Pflicht, die Schriftstücke zur Einregistrierung vorzulegen, obliegt:

a) für die öffentlichen Urkunden: dem Notar und dem Registerhalter;

b) für Wasserkraft-, Bergwerk- und Steinbruchkonzessionen: der zuständigen Dienststelle oder dem mit dem Rechtsgeschäft beauftragten Notar;

c) für die Übertragungen von Anteilen an Immobiliengesellschaften: den Vertragsparteien.

7 Veranlagung

Art. 24 Veranlangungs- und Einregistrierungsbehörden

[1] Die Veranlagungs- und Einregistrierungsbehörden sind die Grundbuchämter.

[2] Bei Übertragungen von Anteilen an Immobiliengesellschaften wird die Steuer durch die Dienststelle veranlagt.

[3] Bei Übertragungen von Beteiligungsrechten an Mieter-Aktiengesellschaften wird die Steuer durch die Grundbuchämter veranlagt.

Art. 25 Verfahren beim Grundbuchamt

[1] Die Steuer wird aufgrund der Selbstdeklaration der steuerpflichtigen Person und der bei der Grundbuchanmeldung eingereichten Ausweise veranlagt. Die Grundbuchämter können ergänzende Unterlagen verlangen.

[2] Hat die steuerpflichtige Person die verlangten Unterlagen trotz Mahnung nicht eingereicht und kann die Gegenleistung mangels zuverlässiger Angaben nicht einwandfrei ermittelt werden, nimmt das Grundbuchamt die Veranlagung nach pflichtgemässem Ermessen vor.

Art. 26 Veranlagungsverfahren bei der Dienststelle

[1] Bei Übertragungen von Anteilen an Immobiliengesellschaften sind die mit dem Rechtsgeschäft beauftragten Verwaltungsräte, Hausverwalter, Treuhänder, Trustees, Anwälte und Notare verpflichtet, die Parteien auf die Steuerpflicht hinzuweisen.

[2] Die Vertragsparteien melden der Dienststelle innert 30 Tagen nach dem Erwerb der Anteile an Immobiliengesellschaften den Steuertatbestand und legen die nötigen Ausweise vor.

[3] Die kantonale Steuerverwaltung meldet jede von ihr festgestellte Änderung von Beteiligungen an Immobiliengesellschaften der Dienststelle und erteilt die zur Veranlagung erforderlichen Auskünfte.

[4] Hat die steuerpflichtige Person die verlangten Unterlagen trotz Mahnung nicht eingereicht und kann die Gegenleistung mangels zuverlässiger Angaben nicht einwandfrei ermittelt werden, nimmt die Dienststelle die Veranlagung nach pflichtgemässem Ermessen vor.

Art. 27 Nachsteuerveranlagung

[1] Ergibt sich aus Beweismitteln oder Tatsachen, die dem Grundbuchamt oder der Dienststelle vorher auch bei pflichtgemässer Sorgfalt nicht bekannt sein konnten, dass eine Veranlagung unvollständig ist, findet eine Nachsteuerveranlagung statt.

Art. 28 Vertretung

[1] Im Veranlagungs- und Bezugsverfahren bei der zuständigen Behörde wird der Steuerpflichtige durch den Gesuchsteller vertreten.

[2] Der Vertreter kann vom Steuerpflichtigen einen Kostenvorschuss verlangen.

8 Bezug und Sicherung der Steuer

Art. 29 Fälligkeit der Steuer

[1] Die Steuer wird mit der Eröffnung der Veranlagungsverfügung fällig und ist innert 30 Tagen zu entrichten.

[2] Die Inkassoprovision für die von der Gemeinde erhobene Zusatzabgabe beträgt zwei Prozent dieser Steuer.

Art. 30 Verzugszins und Mahnung

[1] Bei verspäteter Zahlung der Steuer ist ab dem Zeitpunkt der Fälligkeit ein Verzugszins geschuldet. Dem Steuerpflichtigen wird nach Ablauf der Zahlungsfrist eine Mahnung zugestellt.

[2] Für die Höhe des Verzugszinses gilt der Satz, der vom Staatsrat für den Verzugszins bei der Kantonssteuer festgesetzt wird.

Art. 31 Sicherung der Steuer

[1] Vor der Bezahlung der Steuer können die Steuerunterlagen zurückbehalten werden.

[2] In keinem Fall kann der Grundbuchverwalter aus Gründen, die mit der Anwendung des vorliegenden Gesetzes zusammenhängen, eine Anmeldung abweisen oder eine Tagebucheinschreibung verweigern.

Art. 32 Ausschluss der Rückerstattung

[1] Die Steuer wird nicht zurückerstattet, wenn der Rechtsgrund zum Zeitpunkt der Einregistrierung rechtsgültig vorhanden war.

Art. 33 Verwirkung der Rückerstattungsforderung

[1] Alle Gesuche um Rückerstattung zu Unrecht bezogener Steuern verwirken fünf Jahre nach Einregistrierung. Die Gesuche sind bei der Dienststelle einzureichen.

Art. 34 Verjährung der Steuerforderung

[1] Das Recht, eine Steuer zu veranlagen, verjährt fünf Jahre nach der Einregistrierung.

[2] Die absolute Verjährung beträgt 15 Jahre nach Abschluss des Rechtsgeschäfts.

9 Widerhandlungen

Art. 35 Sanktionen

[1] Auskunftspflichtige Personen im Sinne von Artikel 26 Absatz 2 des vorliegenden Gesetzes, die ihrer Meldepflicht nicht nachkommen, werden nach erfolgter Mahnung mit einer Busse von mindestens 1'000 Franken und in schweren Fällen oder bei Rückfall mit einer Busse bis zu 50'000 Franken bestraft.

[2] Im Übrigen sind die Bestimmungen über das Steuerstrafrecht des Steuergesetzes anwendbar.

10 Rechtsweg

Art. 36 Rechtsmittel

[1] Gegen Verfügungen der Grundbuchämter und der Dienststelle kann innert 30 Tagen ab Zustellung beim Staatsrat Beschwerde erhoben werden.

Art. 37 Revision

[1] Rechtskräftige Entscheide können aus den Gründen und nach dem Verfahren, die im Gesetz über das Verwaltungsverfahren und die Verwaltungsrechtspflege vorgesehen sind, durch Revision abgeändert werden.

11 Übergangs- und Schlussbestimmungen

Art. 38 Übergangsbestimmungen

[1] Auf Einregistrierungen, die vor dem Inkrafttreten des vorliegenden Gesetzes vorgenommen wurden, bleiben die bisherigen Bestimmungen anwendbar. Das Verfahren richtet sich jedoch in jedem Fall nach den neuen Vorschriften.

Art. 39 Katasterwerte

[1] Bis zur Totalrevision der Katasterschatzungen entsprechen die Katasterwerte der landwirtschaftlichen Grundstücke den Steuerwerten (15% der Katasterwerte).

Art. 40 Umwandlung von Grundpfandrechten

[1] Bei der Umwandlung einer Grundpfandverschreibung oder einer Inhaberobligation mit Grundpfandverschreibung in einen Schuldbrief wird die Steuer bis zur Höhe der Einschreibung angerechnet, sofern Gläubiger und Pfandobjekt gleich bleiben.

[2] Für die Änderung eines Papier-Schuldbriefs in einen Register-Schuldbrief wird die minimale feste Steuer erhoben.

Art. 41 Ausführungsbestimmungen

[1] Der Staatsrat erlässt die erforderlichen Ausführungsbestimmungen.

Art. 42 Vollzug

[1] Die Dienststelle ist für den einheitlichen Vollzug des vorliegenden Gesetzes verantwortlich.

[2] Sie erteilt die nötigen Weisungen an die mit dem Vollzug des vorliegenden Gesetzes beauftragten Verwaltungsorgane und führt die Kontrollen durch.

Art. 43 Aufhebung

[1] Das Stempelgesetz vom 14. November 1953 wird aufgehoben.

Art. 44 Inkrafttreten

[1] Das vorliegende Gesetz unterliegt dem fakultativen Referendum.

[2] Der Staatsrat setzt den Zeitpunkt des Inkrafttretens des vorliegenden Gesetzes fest.

Änderungstabelle - Nach Beschluss

Beschluss	Inkrafttreten	Element	Änderung	Quelle Publikation
15.03.2012	01.01.2013	Erlass	Erstfassung	BO/Abl. 14/2012, 41/2012

Änderungstabelle - Nach Artikel

Element	Beschluss	Inkrafttreten	Änderung	Quelle Publikation
Erlass	15.03.2012	01.01.2013	Erstfassung	BO/Abl. 14/2012, 41/2012