

18. März 1992

Gesetz betreffend die Handänderungs- und Pfandrechtssteuern (HPG)

*Der Grosse Rat des Kantons Bern,
auf Antrag des Regierungsrates,
beschliesst:*

I. Allgemeines und gemeinsame Bestimmungen

Art. 1

Grundsatz

Beim Erwerb eines Grundstückes und für die Errichtung eines Grundpfandrechtes ist dem Kanton gemäss den nachfolgenden Bestimmungen eine Steuer zu entrichten.

Art. 2

Steuerpflicht

Steuerpflichtig sind

- a* für die Handänderungssteuer die Rechtserwerberin oder der Rechtserwerber und im Falle von Artikel 5 Absatz 2 Buchstaben *c* und *dd* die Abtreterin oder der Abtreter der Rechte;
- b* für die Pfandrechtssteuer die Pfandgeberin oder der Pfandgeber.

Art. 3

Verjährung

Die Steuer verjährt zehn Jahre nach Eintritt der Steuerpflicht.

II. Die Handänderungssteuer

1. Begriffsbestimmungen

Art. 4

Grundstücke

Grundstücke im Sinne dieses Gesetzes sind

- a* Liegenschaften und Wasserkräfte,
- b* im Grundbuch aufgenommene selbständige und dauernde Rechte wie Bau-, Quellen- und Ausbeutungsrechte und Wasserrechtsverleihungen,
- c* Kuhrechte,
- d* Bauwerke, die aus einem andern Grund einen besondern Eigentümer haben,
- e* Bergwerke,
- f* Miteigentumsanteile an Grundstücken.

Art. 5

Handänderungen

¹ Handänderungen von Grundstücken im Sinne dieses Gesetzes sind

- a* der zivilrechtliche Eigentumsübergang,
- b* die Errichtung eines selbständigen und dauernden Rechtes zugunsten einer Drittperson,
- c* die Überlassung neuen Landes, die Ersitzung und Aneignung.

² Dem zivilrechtlichen Eigentumsübergang werden gleichgestellt

- a die Änderung im Personenbestand oder im Beteiligungsumfang einer Gemeinschaft zu gesamter Hand,
- b der Erwerb von Anteilsrechten an einer Immobiliengesellschaft, sobald die Erwerberin oder der Erwerber die Mehrheitsbeteiligung erreicht,
- c die Abtretung der Rechte aus einem Kaufvertrag,
- d die Übertragung eines Kaufsrechtes.

³ Im übrigen stellt die Übertragung wirtschaftlicher Verfügungsmacht keine Handänderung dar; die Steuerumgehung bleibt vorbehalten.

2. Bemessung der Steuer und Ausnahmen von der Steuerpflicht

Art. 6

Bemessungsgrundlagen

1. Grundsatz

Die Steuer wird auf Grund der Gegenleistung für den Grundstückerwerb bemessen. Diese besteht aus allen vermögensrechtlichen Leistungen, die die Erwerberin oder der Erwerber der Veräusserin oder dem Veräusserer oder Dritten für das Grundstück zu erbringen hat.

Art. 6a *[Eingefügt am 26. 1. 1999]*

1.a Schlüsselfertige Baute, Verbindung von Kauf- und Werkvertrag

Bei Kaufverträgen 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.

Art. 7

2. Wiederkehrende Leistungen

¹ Sind zeitlich wiederkehrende Leistungen vereinbart, so gilt als Gegenleistung die Summe aller während der ersten 20 Vertragsjahre zu erbringenden Leistungen.

² Wurde eine wiederkehrende Leistung bis zum Ableben der berechtigten Person vereinbart, so wird die Jahresleistung mit der Anzahl der Jahre der Lebenserwartung gemäss Rententabelle, höchstens aber mit 20, multipliziert.

Art. 8

3. Tausch

Beim Tauschvertrag werden alle Leistungen oder Werte zusammengezählt. Werden die Tauschgegenstände ohne Angabe eines Betrages als gleichwertig bezeichnet, so wird der Tauschgegenstand mit dem höheren amtlichen Wert doppelt gerechnet. Er ist zu berichtigen, wenn vorher eingetretene Wertveränderungen noch nicht geschätzt worden sind.

Art. 9

4. Realteilung

Erfolgt die ganze oder teilweise Aufhebung von gemeinschaftlichem Grundeigentum durch Übertragung von Grundstücken der Gemeinschaft auf einzelne oder alle beteiligten Mitglieder der Gemeinschaft, wird die Handänderungssteuer nur auf den Ausgleichsleistungen erhoben. Änderungen der Beteiligungsquoten gelten nicht als Ausgleichsleistungen. Artikel 5 Absatz 2 Buchstabe a findet in diesem Fall keine Anwendung.

Art. 10

Gesamteigentum

¹ Gesamteigentum wird zur Berechnung der Steuer wie Miteigentum behandelt.

² Ist die Höhe der Anteile nicht bekannt, so wird vermutet, sie seien gleich gross.

Art. 11

Steuersatz

- ¹ Die Handänderungssteuer beträgt 1,8 Prozent. *[Fassung vom 26. 1. 1999]*
- ² Sie beträgt 0,9 Prozent, wenn ein Grundstück von einem Nachkommen, vom andern Ehegatten, von der anderen eingetragenen Partnerin oder dem anderen eingetragenen Partner rechtsgeschäftlich erworben wird. *[Fassung vom 8. 9. 2005]*
- ³ Steuern unter 50 Franken werden nicht erhoben.

Art. 12

Ausnahmen von der Steuerpflicht

Keine Handänderungssteuer ist zu entrichten

- a beim Erwerb durch die Eidgenossenschaft, den Kanton oder durch eine öffentlich-rechtliche Körperschaft mit eigener Rechtspersönlichkeit gemäss Gemeindegesetz *[BSG 170.11]* vom 16. März 1998; *[Fassung vom 20. 11. 2002]*
- b beim Ausschluss der Erhebung durch Bundesrecht oder ein kantonales Gesetz;
- c bei der Umwandlung von Gesamteigentum in Miteigentum und umgekehrt, ohne dass die Personen und der Umfang ihrer Beteiligung ändern;
- d beim Erbgang, bei der güterrechtlichen Auseinandersetzung, bei der Schenkung sowie beim Erwerb durch die überlebende Ehegattin, den überlebenden Ehegatten, die überlebende eingetragene Partnerin oder den überlebenden eingetragenen Partner im Rahmen einer Erbteilung; *[Fassung vom 8. 9. 2005]*
- e bei der Abtretung auf Rechnung zukünftiger Erbschaft oder bei der Schenkung an eine gesetzliche Erbin oder einen gesetzlichen Erben, wenn die Leistung der übernehmenden Person ausschliesslich in der Übernahme von aufhaftenden Grundpfandschulden zugunsten Dritter besteht, sowie bei der Vereinbarung einer Verpfändung;
- f bei Handänderungen an juristische Personen, die öffentliche oder gemeinnützige Zwecke verfolgen, sofern das Grundstück ausschliesslich und unwiderruflich diesen Zwecken dient; *[Fassung vom 26. 1. 1999]*
- g bei Leistungen des Kantons an den Erwerb eines Grundstückes oder die damit zu erfüllende Aufgabe; *[Fassung vom 26. 1. 1999]*
- h bei der Handänderung infolge Umstrukturierungen von Personenunternehmen gemäss Artikel 22 des Steuergesetzes vom 21. Mai 2000 (StG *[BSG 661.11]*) und von juristischen Personen gemäss Artikel 88 StG; *[Fassung vom 23. 11. 2004]*
- i ... *[Aufgehoben am 23. 11. 2004]*
- k ... *[Aufgehoben am 23. 11. 2004]*
- l bei der Handänderung infolge Umstrukturierungen gemäss Artikel 88 des Bundesgesetzes vom 3. Oktober 2003 über Fusion, Spaltung, Umwandlung und Vermögensübertragung (Fusionsgesetz, FusG *[SR 221.301]*) von Personalvorsorgestiftungen des gleichen Unternehmens oder der gleichen Unternehmungsgruppe; *[Durch die Redaktionskommission am 25. Februar 2005 in Anwendung von Artikel 25 des Publikationsgesetzes berichtigt; BAG 05-141]*
- m bei Änderungen im Grundbuch, die durch eine Baulandumlegung bewirkt werden.

III. Die Pfandrechtssteuer

Art. 13

Steuerfälle

- ¹ Die Steuer ist für die Errichtung und Erhöhung eines Grundpfandrechtes geschuldet.
- ² Die Umwandlung bestehender Grundpfandrechte in eine andere Grundpfandart gilt als Grundpfandrechtserrichtung.

Art. 14

Ausnahmen

- ¹ Keine Pfandrechtssteuer ist zu entrichten *[Fassung vom 26. 1. 1999]*

- a beim Ausschluss der Erhebung durch Bundesrecht oder ein kantonales Gesetz;
- b bei der Errichtung eines gesetzlichen Grundpfandrechts in der Form der Grundpfandverschreibung;
- c bei der grundpfändlichen Sicherstellung von Leistungen des Kantons an den Erwerb eines Grundstückes oder die damit zu erfüllende Aufgabe; *[Fassung vom 26. 1. 1999]*
- d bei der grundpfändlichen Sicherstellung einer Schuld oder andern Verpflichtung, die zum Erwerb, zur Werterhaltung oder Wertvermehrung eines Grundstückes verwendet wird, das ausschliesslich und unwiderruflich einem gemeinnützigen Zweck dient und dadurch den Kanton, die Gemeinden oder die Landeskirchen in der Erfüllung ihrer Aufgaben unterstützt, sofern das Grundpfandrecht auf dem betreffenden Grundstück errichtet wird.

² Eine Pfandvermehrung ist steuerfrei. Liegt jedoch eine Pfandauswechslung vor, so besteht die Steuerfreiheit nur, wenn der ursprüngliche Pfandgegenstand mit mehr als der Hälfte seines amtlichen Wertes verpfändet bleibt.

Art. 15

Steuersatz

Die Steuer beträgt 2,5 Promille der Pfandsumme. Steuern unter 20 Franken werden nicht erhoben.

IV. Veranlagung

Art. 16 *[Fassung vom 26. 1. 1999]*

Veranlagungsbehörde

Die Steuer wird vom Grundbuchamt veranlagt und schriftlich eröffnet.

Art. 17 *[Fassung vom 26. 1. 1999]*

Veranlagung bei Grundbuchanmeldung

Die Steuer wird aufgrund der Selbstdeklaration der steuerpflichtigen Person und der bei der Grundbuchanmeldung eingereichten Ausweise veranlagt. Das Grundbuchamt kann ergänzende Unterlagen verlangen. Abweichungen von der Selbstdeklaration sind zu begründen.

Art. 18

Veranlagung ohne Grundbuchanmeldung

¹ In Fällen, in denen kein Grundbucheintrag erfolgt, hat die oder der Pflichtige innert 30 Tagen seit dem Erwerb dem Grundbuchamt des Amtsbezirks, in dem der wertvollere Teil der Grundstücke liegt, den Steuertatbestand zu melden und die nötigen Ausweise vorzulegen.

² Die verurkundende Notarin oder der verurkundende Notar und das Handelsregisteramt haben die Parteien auf die Steuer- und Meldepflicht hinzuweisen.

³ Das Handelsregisteramt hat dem Grundbuchamt von jeder Änderung, die eine Steuerpflicht begründet, Kenntnis zu geben. Die kantonale Steuerverwaltung meldet unverzüglich jede von ihr festgestellte neue Mehrheitsbeteiligung an einer Immobiliengesellschaft; sie hat dem Grundbuchamt die für die Veranlagung erforderlichen Auskünfte zu erteilen.

Art. 18a *[Eingefügt am 26. 1. 1999]*

Veranlagung nach Ermessen

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

Art. 19

Nachveranlagung

Ergibt sich aus Tatsachen oder Beweismitteln, die dem Grundbuchamt vorher auch bei pflichtgemässer Sorgfalt nicht bekannt sein konnten, dass eine Veranlagung unvollständig ist, so findet eine Nachveranlagung statt.

V. Bezug, Erlass und Stundung

Art. 20 *[Fassung vom 26. 1. 1999]*

Bezug

1. Grundsatz

Die Steuer wird bei der Grundbuchanmeldung fällig und ist gleichzeitig aufgrund der Selbstdeklaration zu entrichten. Bei der Veranlagung ohne Grundbuchanmeldung wird die Steuer mit der Eröffnung der Veranlagungsverfügung fällig und ist innert 30 Tagen zu entrichten.

Art. 21

2. Verzinsung

¹ Zu viel bezahlte Beträge werden mit Zins zurückerstattet. Zu wenig bezogene Beträge werden mit Zins nachgefordert. *[Fassung vom 26. 1. 1999]*

² Bei verspäteter Zahlung der Steuer ist ein Verzugszins zu entrichten.

³ Für die Höhe des Verzugs- bzw. des Vergütungszinses gilt der Satz, welcher vom Regierungsrat für den Verzugs- und Vergütungszins bei der Staatssteuer festgesetzt wird.

Art. 22

3. Sicherung

¹ Vor der Bezahlung der Steuer darf kein Eintrag ins Hauptbuch erfolgen; Artikel 25 Absatz 3 bleibt vorbehalten.

² Für die Steuer besteht ein gesetzliches Pfandrecht, das allen privatrechtlichen Belastungen vorgeht und im Grundbuch angemerkt werden kann.

Art. 23

Erlass und Stundung

1. Durch die Justiz-, Gemeinde- und Kirchendirektion *[Fassung vom 10. 11. 1993]*

Die Justiz-, Gemeinde- und Kirchendirektion *[Fassung vom 10. 11. 1993]* erlässt oder stundet auf Gesuch hin die Steuer ganz oder teilweise, wenn deren Bezahlung für die betreffende Person eine offenbare Härte bedeutet oder sie in ihrer wirtschaftlichen Existenz gefährdet.

Art. 24 *[Fassung vom 26. 1. 1999]*

2. Durch den Regierungsrat

Der Regierungsrat kann auf Gesuch hin die Steuer ganz oder teilweise erlassen, wenn bedeutende Interessen der bernischen Volkswirtschaft, namentlich die Förderung der Wirtschaft, den Erlass rechtfertigen.

Art. 25

3. Gemeinsame Bestimmungen

a Gesuchseinreichung

¹ Das Erlass- oder Stundungsgesuch ist spätestens innert 30 Tagen seit Eintritt der Rechtskraft der Steuerveranlagung beim Grundbuchamt zuhanden der Erlassbehörde einzureichen.

² An den Erlass oder die Stundung können Bedingungen geknüpft und im Grundbuch angemerkt werden.

³ Aufgrund der Stundungsverfügung der Justiz-, Gemeinde- und Kirchendirektion *[Fassung vom 10. 11. 1993]* darf das Grundbuchamt den Eintrag im Hauptbuch vornehmen.

VI. Rechtspflege

Art. 26

Verfahren

¹ Das Verfahren richtet sich nach den Bestimmungen des Gesetzes über die Verwaltungsrechtspflege *[BSG 155.21]* soweit dieses Gesetz nichts Abweichendes bestimmt.

² Die Steuerpflichtigen können sich vor den kantonalen Instanzen durch im Notariatsregister des Kantons Bern eingetragene Notarinnen und Notare vertreten lassen. *[Fassung vom 22. 11. 2005]*

Art. 27

Rechtsweg

- ¹ Gegen die Veranlagung durch das Grundbuchamt kann Einsprache erhoben werden.
- ² Gegen die Einspracheverfügung kann bei der Justiz-, Gemeinde- und Kirchendirektion Verwaltungsbeschwerde erhoben werden.
- ³ Gegen den Entscheid der Justiz-, Gemeinde- und Kirchendirektion [*Fassung vom 10. 11. 1993*] kann beim Verwaltungsgericht Beschwerde geführt werden.
- ⁴ Gegen die Erlass- oder Stundungsverfügung der Justiz-, Gemeinde- und Kirchendirektion kann beim Regierungsrat Beschwerde geführt werden.

VII. Widerhandlungen und Nachsteuer

Art. 28 [*Fassung vom 21. 5. 2000*]

- ¹ Die Bestimmungen des Steuergesetzes über Widerhandlungen und Nachsteuer sind sinngemäss anwendbar.
- ² Zuständige Behörde ist das Grundbuchamt.
- ³ Zuständige Behörde im Sinne von Artikel 228 Absatz 2 des Steuergesetzes [*BSG 661.11*] ist die Justiz-, Gemeinde- und Kirchendirektion.

VIII. Übergangs- und Schlussbestimmungen

Art. 29

Vollzug

Der Regierungsrat erlässt die zum Vollzug dieses Gesetzes nötigen Vorschriften.

Art. 30

Übergangsbestimmungen

Für Steuertatbestände, die vor dem Zeitpunkt der Inkraftsetzung dieses Gesetzes verwirklicht wurden, gelten die bisherigen Vorschriften. Das Verfahren richtet sich in jedem Fall nach den neuen Vorschriften.

Art. 31

Änderung von Erlassen

Folgende Erlasse werden geändert:

1. Dekret vom 12. Februar 1985 über die Umlegung von Baugebieten, die Grenzregulierung und die Ablösung oder Verlegung von Dienstbarkeiten (Baulandumlegungsdekret) [*BSG 728.1*]
2. Dekret vom 11. November 1980 über die Wohnbaulandsicherung [*Aufgehoben durch BAG 03–119 Änderung des D über die Wohnbau- und Eigentumsförderung, BSG 854.17*]

Art. 32

Aufhebung eines Erlasses

Das Gesetz vom 15. November 1970 betreffend die Handänderungs- und Pfandrechtsabgaben wird aufgehoben.

Art. 33

Inkrafttreten

Der Regierungsrat bestimmt den Zeitpunkt des Inkrafttretens.

Bern, 18. März 1992

In Namen des Grossen Rates
Der Präsident: *Suter*
Der Vizestaatsschreiber: *Krähenbühl*

RRB Nr: 3404 vom 2. September 1992:
Inkraftsetzung auf den 1. Oktober 1992

Anhang

18.3.1992 G

GS 1992/67, in Kraft am 1. 10. 1992

Änderungen

10.11.1993 V

GS 1993/696, in Kraft am 1. 1. 1994

26.1.1999 G

BAG 99–62, in Kraft am 1. 8. 1999

21.5.2000 G

Steuergesetz, BAG 00–124 (Art. 290), in Kraft am 1. 1. 2001

20.11.2002 G

BAG 03–45, in Kraft am 1. 8. 2003

23.11.2004 G

Steuergesetz, BAG 05–27 (II.), in Kraft am 1. 1. 2005

8.9.2005 G

BAG 06–39, in Kraft am 1. 1. 2007

22.11.2005 G

Notariatsgesetz, BAG 06–40 (Art. 63), in Kraft am 1. 7. 2006