

18. März 1992

Gesetz

betreffend die Handänderungssteuer (HG) [Titel Fassung vom 9. 4. 2009]

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

I. Allgemeines und gemeinsame Bestimmungen

Art. 1 [Fassung vom 17. 11. 2009]

Grundsatz

Beim Erwerb eines Grundstücks ist dem Kanton gemäss den nachfolgenden Bestimmungen eine Steuer zu entrichten.

Art. 2 [Fassung vom 17. 11. 2009]

Steuerpflicht

Steuerpflichtig für die Handänderungssteuer sind die Rechtserwerberin oder der Rechtserwerber und im Falle von Artikel 5 Absatz 2 Buchstaben c und d die Abtreterin oder der Abtreter der Rechte.

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 ... *[Aufgehoben am 9. 4. 2009]*

³ Steuern unter 100 Franken werden nicht erhoben. *[Fassung vom 9. 4. 2009]*

Art. 12 *[Fassung vom 9. 4. 2009]*

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 vom 16. März 1998 (GG *[BSG 170.11]*);
- 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 Erwerb durch den andern Ehegatten, die andere eingetragene Partnerin, den andern eingetragenen Partner, Nachkommen, Stiefkinder und Pflegekinder, sofern bei Pflegekindern das Pflegeverhältnis mindestens zwei Jahre gedauert hat; bei der Erbteilung ist das Verhältnis zwischen der Erwerberin oder dem Erwerber und der Erblasserin oder dem Erblasser massgebend;
- e beim Erbgang, bei der güterrechtlichen Auseinandersetzung und bei der Schenkung;
- f bei der gemischten Schenkung an Verwandte im Sinne von Artikel 457 ff. ZGB und beim Erbvorbezug, wenn die Leistung der übernehmenden Person ausschliesslich in der Übernahme von aufhaftenden Grundpfandforderungen zugunsten Dritter, in der Vereinbarung einer Verpfändung zugunsten der abtretenden Person oder in der Verpflichtung zu Ausgleichsleistungen an Miterbinnen und Miterben besteht;
- g bei Handänderungen an juristische Personen, die öffentliche oder gemeinnützige Zwecke verfolgen, sofern das Grundstück ausschliesslich und unwiderruflich diesen Zwecken dient;
- h bei Leistungen des Kantons an den Erwerb eines Grundstücks oder die damit zu erfüllende Aufgabe;
- i bei Änderungen im Grundbuch, die durch eine Baulandumlegung bewirkt werden.

III. Die Pfandrechtssteuer... *[Aufgehoben am 9. 4. 2009]*

Art. 13 bis 15

... *[Aufgehoben am 9. 4. 2009]*

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 demjenigen Grundbuchamt, in dessen Region der wertvollere Teil der Grundstücke liegt, den Steuertatbestand zu melden und die nötigen Ausweise vorzulegen. *[Fassung vom 28. 3. 2006]*

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 pflichtgemäßem 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 direkten Kantonssteuer *[Fassung vom 9. 4. 2009]* 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 *[Fassung vom 9. 4. 2009]*

Erlass und Stundung

1. Durch die Justiz-, Gemeinde- und Kirchendirektion

¹ Die Justiz-, Gemeinde- und Kirchendirektion 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.

² Sie stundet auf Gesuch hin die Steuer für die Dauer des Erlassverfahrens.

Art. 24

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. Sein Beschluss ist kantonal letztinstanzlich. *[Fassung vom 10. 4. 2008]*

Art. 24a *[Eingefügt am 9. 4. 2009]*

3. Durch die Volkswirtschaftsdirektion

Bei Erlassverfahren gemäss Artikel 24 stundet die Volkswirtschaftsdirektion auf Gesuch hin die Steuer für die Dauer des Verfahrens.

Art. 25

4. Gemeinsame Bestimmungen *[Fassung vom 9. 4. 2009]*

¹ Das Erlass- oder Stundungsgesuch ist spätestens innert 30 Tagen seit Eintritt der Rechtskraft der Steuerveranlagung beim Grundbuchamt zuhanden der Stundungs- beziehungsweise Erlassbehörde einzureichen. *[Fassung vom 9. 4. 2009]*

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

³ Aufgrund der Stundungsverfügung der Volkswirtschaftsdirektion oder der Justiz-, Gemeinde- und Kirchendirektion nimmt das Grundbuchamt den Eintrag im Hauptbuch vor. *[Fassung vom 9. 4. 2009]*

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 Beschwerde *[Fassung vom 29. 10. 2008]* 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 Verwaltungsgericht *[Fassung vom 10. 4. 2008]* 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

28.3.2006 G

über die Regierungsstatthalterinnen und Regierungsstatthalter, BAG 08–134 (Art. 17), in Kraft am 1. 1. 2010

10.4.2008 G

über die Verwaltungsrechtspflege, BAG 08–109 (II.), in Kraft am 1. 1. 2009

29.10.2008 V

BAG 08–123, in Kraft am 1. 1. 2009

9.4.2009 G

BAG 09–99, in Kraft am 1. 10. 2009

17.11.2009 B

BAG 09–145, in Kraft am 1. 1. 2010