

## Handänderungssteuer Kanton Bern: Verschärfung der Praxis beim Kauf von Bauland?

Der Kanton Bern erhebt beim Erwerb eines Grundstückes die Handänderungssteuer von 1.8 %. Steuerpflichtig ist die erwerbende Partei. Die Steuer wird jeweils aufgrund der Gegenleistung für den Grundstückserwerb 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. Gemäss der ausdrücklichen Regelung von Art. 6a des bernischen Gesetzes betreffend die Handänderungssteuern (HG) sind dabei gegebenenfalls der Grundstückskaufpreis und der Werklohn zusammenzurechnen: "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."

### Das Bundesgericht zum Art. 6a HG

In der Praxis wurde die Zusammenrechnungspraxis des Art. 6a HG stetig ausgedehnt. Das Urteil [2C\\_879/2017](#) des Bundesgerichts vom 15. März 2018 hat diese Tendenz weitergeführt, mit konkreten Auswirkungen auf die Veranlagungspraxis.

Das Bundesgericht beurteilte einen bernischen Grundstückkauf und kam zum Schluss, dass die bernische Justiz keine willkürliche Sachverhaltsfeststellung und Rechtsanwendung vorgenommen habe. Das Zusammenrechnen von Kaufpreis des Baulandes und des Werkpreises eines vorprojektierten Gebäudes wurde gestützt. Zwar sei im strittigen Fall richtig gewesen, dass der definitive Werkvertrag zeitlich erst nach dem Erwerb des Grundstücks abgeschlossen wurde. Indessen seien aufgrund eines zeitlich vorgelagerten Projektierungsauftrags bereits umfangreiche Vorbereitungsarbeiten und fertige Projektpläne für ein Einfamilienhaus erstellt worden, was es dem Beschwerdeführer ermöglicht habe, lediglich zwei Tage nach Unterzeichnung des Grundstückkaufvertrages das Baugesuch zu unterzeichnen und die erforderlichen Pläne einzureichen. Bei dieser Sachlage liesse sich nicht mehr ernstlich behaupten, dass der Wille des Beschwerdeführers bei Unterzeichnung des Grundstückkaufvertrages noch nicht auf den Erwerb eines bestimmten Objektes ausgerichtet gewesen wäre. Vielmehr müsse aufgrund der zeitlichen Abläufe davon ausgegangen werden, dass sich der Beschwerdeführer bei Unterzeichnung des Grundstückkaufvertrages bereits definitiv dazu entschlossen hatte, das geplante Gebäude zu realisieren, so dass er zu diesem Zeitpunkt faktisch nicht mehr frei war, zu entscheiden, wann und wie er sein Land überbaue.

### Autor



Mathias Josi  
dipl. Steuerexperte  
Tel. +41 31 950 09 52  
[mathias.josi@t-r.ch](mailto:mathias.josi@t-r.ch)

Obschon somit zum Zeitpunkt des Abschlusses des Grundstückkaufs weder ein Baugesuch eingereicht war noch Werkverträge abgeschlossen waren, wurde der fragliche Vorgang wie der Kauf einer schlüsselfertigen Baute beurteilt. Im Ergebnis führt diese Sichtweise dazu, dass de facto jeder Kauf eines unbebauten Grundstückes in einer Bauzone, der im Normalfall zu einer Bebauung führt, unter Art. 6a HG fällt.

### Neue bernische Verwaltungspraxis?

Im Nachgang zum Bundesgerichtsurteil wollte die Geschäftsleitung der bernischen Grundbuchämter am 3. Dezember 2018 eine neue Verwaltungspraxis zu Art. 6a HG publizieren. Dieses Vorhaben wurde indessen auf Eis gelegt, weil auf Stufe des Grossen Rates am 19. November 2018 eine dringliche Motion eingereicht wurde (Motion Haas "Wiederherstellung der vom Grossen Rat gewollten Praxis bei der Handänderungssteuer"). Der Grosse Rat wird die für dringlich erklärte Motion in der Frühlingssession 2019 beraten.

Die Publikation und Inkraftsetzung der Praxisvereinheitlichung betreffend Art. 6a HG wird deshalb mindestens bis zum Entscheid über die Motion aufgeschoben. Einstweilen gilt die bisherige Praxis der zuständigen Ämter.

Es droht somit nach wie vor, dass sowohl private als auch gewerbsmässige Käufer von Bauland inskünftig mit bedeutend höheren Handänderungssteuern rechnen müssen. Ob es dereinst als Massnahme möglich sein wird, vertiefte Abklärungen bezüglich der Bebauung erst im Anschluss an den Kauf eines Grundstückes vorzunehmen, dürfte nicht in jedem Fall einfach sein. Vor dem Hintergrund, dass die Handänderungssteuer als sog. Rechtsverkehrssteuer per se nicht unumstritten ist – gewisse Kantone haben sie abgeschafft, in gewissen Kantonen steht deren Abschaffung stets wieder auf der politischen Agenda – ist die jüngste Entwicklung im Kanton Bern aufmerksam zu verfolgen.

Bei Fragen und für weitere Auskünfte wenden Sie sich an unsere **Steuerspezialisten**:

**Philipp Beck, Mathias Josi, Thomas Kunz, Christa Niklaus, Martin Röthlisberger, Nicole Siegenthaler**