

## Komplexe Kostenfragen bei Immobilientransaktionen in der Schweiz

**Genauere Kenntnisse über die Höhe der Handänderungskosten sind im Umfeld von Immobilientransaktionen ein wichtiger Verhandlungspunkt. In der Phase der Preisfindung lässt sich ohne ein zuverlässiges und aktuelles Berechnungstool keine konkrete Aussage machen über die Höhe und Verteilung dieser Kosten. Häusermann + Partner hat eine entsprechende Berechnungstabelle für Handänderungs- und Pfanderrichtungskosten entwickelt und kann Investoren innert 24 Stunden zuverlässige und detaillierte Kosteninformationen liefern und auf Sparpotentiale hinweisen.**

Von Claude Monnier, Rechtsanwalt und Notar, Häusermann+Partner, Bern

### 1. Allgemein

Immobilientransaktionen über mehrere Kantone sind in der Schweiz, aufgrund der föderalistischen Struktur und unter Berücksichtigung von 26 kantonalen Rechtsordnungen und mehreren 100 lokalen Bezirks-Behörden in den Bereichen des Notariats- und Grundbuchrechts sehr anspruchsvoll. Im Bereich des Abgaberechts sind zusätzliche kantonale, teilweise auch kommunale Besonderheiten zu berücksichtigen.

Unter dem Begriff der Handänderungskosten werden nachfolgend alle kantonalen Gebühren (Notariat, Grundbuch) und Steuern (Handänderungssteuern, VS/TI: Stempelsteuern) verstanden, die ihren Rechtsgrund im Abschluss von Verträgen zur Übertragung von Grundeigentum oder in der Eigentumsübertragung selber finden.


Handänderungskosten betragen bei Immobilientransaktionen im Durchschnitt 1.5% - 3% der Transaktionssumme. Dies ist aber lediglich eine Faustregel. Sie kann im Einzelfall erheblich über- oder unterschritten werden. Bei Paketverkäufen lohnt sich deshalb eine genaue Berechnung der Handänderungskosten, um eventuell mittels optimierter Allokation der Kaufpreise im Rahmen der Möglichkeiten Kosten zu sparen. In der Regel ist beim Abschluss der Rahmenvereinbarung auch die Kostentragungspflicht Gegenstand von ausgedehnten Verhandlungen, weshalb sich Verkäufer und Käufer über deren Höhe ein genaues Bild machen sollten.

### 2. Aufwändige Berechnungen aufgrund von Staffeltarifen

Die meisten kantonalen Gesetze sehen bei der Berechnung von Gebühren und Steuern degressive Staffeltarife vor. Eine Berechnung dieser Staffeltarife ist bei Transaktionen in mehreren Kantonen und mehreren Bezirken nicht machbar, sofern die entsprechenden Berechnungstools nicht vorhanden sind. So sieht beispielsweise der Staffeltarif des Kantons Basel-Stadt für die Berechnung der Notariatsgebühren 4 Tarifpositionen (bis CHF 2 Mio, 2 - 5 Mio, 5 - 10 Mio und über 10 Mio) vor, in welche jeweils der Kaufpreis gesplittet und separat berechnet werden muss. Aufgrund der degressiven Staffeltarife ist es zudem wichtig, mehrere Käufe in einem Vertrag beurkunden zu lassen oder mit den zuständigen Behörden entsprechende Tarifvereinbarungen zu treffen, um die volle Degression mit einem Gesamtkaufpreis pro Kanton zum Tragen zu bringen. Dasselbe gilt auch, wenn die kantonalen Gesetze Maximalgebühren kennen.

Die nachstehende Tabelle zeigt beispielhaft, dass pauschale Kostenschätzungen aufgrund der kantonal unterschiedlichen Gebührenordnungen zu ungenau sind.

**Beispiel Portfolio von fünf Liegenschaften in verschiedenen Kantonen, Kaufpreis jeweils CHF 10 Mio pro Kanton**

Zusammenzug ganze Schweiz:		<b>Immobilientransaktionskosten</b>		Stand: Januar 2008	
Zusammenzug pro Kanton:		Handänderungssteuern, Grundbuchgebühren		Copyright by	
AG AI AR BE FR GE JU LU NE SG SH SO TI UR VD ZH		Notariatsgebühren		Häusermann+Partner  Notare Rechtsanwälte	
		Projektbezeichnung: immobilienbrief / musterberechnung		Häusermann + Partner Notare Rechtsanwälte Schwanengasse 5/7 3001 Bern <a href="http://www.haeusermann.ch">www.haeusermann.ch</a> <a href="mailto:info@haeusermann.ch">info@haeusermann.ch</a>	
Region	Gesamttransaktionsvolumen der betreffenden Region	Handänderungssteuer	Notariats- und Grundbuchgebühren	Gesamtkosten inkl. MWSt / in % des Gesamttransaktionsvolumens	
<b>Schweiz</b>	50'000'000.00	730'000.00	165'000.00	895'000.00	1.79%
<b>Aargau</b>	10'000'000.00	0.00	65'300.00	65'300.00	0.65%
<b>Bern</b>	10'000'000.00	180'000.00	18'600.00	198'600.00	1.99%
<b>Solothurn</b>	10'000'000.00	220'000.00	16'100.00	236'100.00	2.36%
<b>Waadt</b>	10'000'000.00	330'000.00	29'200.00	359'200.00	3.59%
<b>Zürich</b>	10'000'000.00	0.00	35'800.00	35'800.00	0.36%

3. Nur Gebühren oder auch Steuer?

Die Aussage, dass im Kanton X „nur“ Gebühren und keine Steuern anfallen, ist bei hohen Vertragswerten (über CHF 10 Mio) falsch. Als Gebühr wird eine Kausalabgabe bezeichnet, welche ein Entgelt für die Inanspruchnahme einer staatlichen Leistung oder Einrichtung darstellt. Im Bereich der Grundbuchgebühren handelt es sich um die Kosten für die Eintragung des Eigentums selber oder für Leistungen des Grundbuchamts, wie die Erteilung von Auskünften, das Erstellen von Grundbuchauszügen oder die Lieferung von Grundbuchbelegen. Gebühren knüpfen per Definition an eine staatliche Leistung an und ihre Höhe sollte sich am Wert dieser Leistung bemessen. Darin unterscheiden sich Gebühren von Steuern, die ohne direkte Gegenleistung des Staats geschuldet werden. Im Bereich der Handänderungen werden die Steuern meistens in %- oder ‰-Werten des Kaufpreises gerechnet.

Häufig werden in kantonalen Gesetzen aber auch eigentliche Steuern als Gebühren dargestellt (sog. Gemengsteuern wie beispielsweise ZH, AG, LU) und in %- oder ‰-Anteilen des Kaufpreises veranlagt. Für die Erhebung solcher Gebühren gelten die gleichen Anforderungen an die gesetzlichen Grundlagen wie bei Steuern, was im Einzelfall bei hohen Vertragswerten zu prüfen ist.

#### 4. Der Steuerwert als Bemessungsgrundlage der Handänderungskosten

Bei der Berechnung der Handänderungskosten wird in zahlreichen Kantonen (beispielsweise LU, VD, BS) der Steuerwert berücksichtigt, sofern dieser höher ist als der zwischen den Parteien vereinbarte Kaufpreis. Bei der Berechnung von Handänderungskosten ist also in jedem Fall auch der Steuerwert der Liegenschaft zu prüfen.

Die pauschale Anwendung des Steuerwerts durch die Steuerbehörden ist häufig nicht angebracht. Der Steuerwert als Bemessungsgrundlage soll in der Regel verhindern, dass mittels Preisabsprachen zwischen nahestehenden Personen oder Gesellschaften tiefe Handänderungswerte ausgewiesen werden. Kann dies aufgrund des Verkaufsprozesses (beispielsweise wegen eines Bieterverfahrens) ausgeschlossen werden, bedarf es in diesen Fällen oft eines Steuerrulings oder einer nachträglichen Einsprache gegen entsprechende Veranlagungen.

#### 5. Die Mehrwertsteuer auf dem Kaufpreis als Bemessungsgrundlage für die Handänderungskosten?

Viele Kantone berechnen bei optierten Kaufgeschäften heute noch die kantonalen Gebühren und Steuern auf dem Kaufpreis inkl. Mehrwertsteuer, obwohl beispielsweise die kantonalen Verwaltungsjustizbehörden in Zürich (März 2006) und Bern (Februar 2007) entschieden haben, dass die Mehrwertsteuer auf dem Kaufpreis keine echte Gegenleistung für die erworbenen Grundstücke darstellt, sondern, bedingt durch das Abrechnungsverfahren der Eidgenössischen Steuerverwaltung, beim Grundeigentümer aufgrund der Berechtigung zu entsprechenden Vorsteuerabzügen lediglich ein Durchlaufposten ist. In Kantonen, die bei optierten Verkäufen nach wie vor ihre Gebühren und Steuern auch auf dem Mehrwertsteueranteil des Kaufpreises erheben, ist vorgängig ein Steuerruling einzuholen oder gegen die Veranlagung muss zur Vermeidung der Steuernachteile Einsprache erhoben werden.