

T
H
E
M
E
N
B
L
A
T
T

8/10

Steuerfreie Handänderung von selbstgenutztem Wohneigentum

CHIRICO Immobilien Dienstleistungen GmbH

Bahnhofstrasse 39 kontakt@chiricoimmobilien.ch Tel. +41 32 652 10 53
CH-2540 Grenchen www.chiricoimmobilien.ch Fax. +41 32 652 38 22

ALL IN ONE

VERWALTUNGEN
STÖCKWERKEIGENTUM-CONSULTING
BAU- UND BAUHERRENBERATUNG
HANDEL
RECHTSBERATUNG



Ab 1.1.2011 ist der Erwerb von zum dauernden und ausschliesslich selbst genutztem Wohneigentum von der Handänderungssteuer befreit.

Gesetzliche Grundlagen

In der Abstimmung vom 29. November 2009 hat das Solothurner Volk die Initiative des Hauseigentümerverbandes betreffend Handänderungssteuer angenommen und §207 StG (Gesetz über die Staats- und Gemeindesteuern vom 1. Dezember 1985; BGS 614.11) wie folgt ergänzt:

“Steuerfrei sind (...)

g) der Erwerb von Grundstücken als dauernd und ausschliesslich selbst genutztes Wohneigentum.“

Mit RRB Nr. 2010/1744 vom 28. September 2010 hat der Regierungsrat die Vollzugsverordnung zum Gesetz über die Staats- und Gemeindesteuern vom 28. Januar 1986 (VV StG: 614.12) mit §63^{bis} wie folgt ergänzt:

§63^{bis} Selbst genutztes Wohneigentum
§207 Abs. 1 Buchst. g

- 1 Wohneigentum gilt als dauernd selbst genutzt, wenn der Erwerber eines überbauten Grundstücks in der Regel innert einem Jahr seit Vertragsabschluss dort Wohnsitz nimmt.
- 2 Ist das Grundstück bei Vertragsabschluss nicht überbaut, beträgt die Frist in der Regel zwei Jahre.
- 3 Die Steuerbefreiung ist ausgeschlossen, wenn der Erwerber das Grundstück nur teilweise oder nur vorübergehend, in der Regel weniger als ein Jahr, selbst bewohnt.

Die neuen Bestimmungen treten am 1. Januar 2011 in Kraft. Vorbehalten bleibt das Einspruchsrecht des Kantonsrates gegen die Änderung der Vollzugsverordnung.

Dauernd und ausschliesslich selbst genutztes Wohneigentum

Die Befreiung von der Handänderungssteuer ist zu gewähren, wenn die folgenden Voraussetzungen kumulativ erfüllt sind, wenn der oder die Erwerber das Grundstück

- dauernd und
- ausschliesslich selbst
- als Wohneigentum nutzen.

Wohneigentum

Wohneigentum liegt vor, wenn die Liegenschaft dem neuen Eigentümer (künftig) zu Wohnzwecken dient. Darunter sind in erster Linie das Einfamilienhaus und die Eigentumswohnung zu verstehen, aber auch Bauland, das der Erwerber anschliessend für eigene Wohnzwecke überbauen will. Nicht als Wohneigentum gelten Liegenschaften, die zu gewerblichen oder anderen geschäftlichen Zwecken verwendet werden. Eine überwiegende geschäftliche Nutzung der Liegenschaft schliesst die Steuerbefreiung aus.

Ausschliessliche Selbstnutzung

Diese Voraussetzung verlangt, dass der Erwerber die ganze Liegenschaft selbst bewohnt (§63^{bis} Abs. 3 VV StG). Das ist beispielsweise dann nicht der Fall bei einem Mehrfamilienhaus, wenn der Erwerber zwar selbst in einer von mehreren Wohnungen lebt, die übrigen aber vermietet oder sie Familienehörigen oder Dritten unentgeltlich zum Gebrauch überlässt. Nicht verlangt wird, dass der neue Eigentümer die Liegenschaft ausschliesslich selbst, d.h. allein bewohnt. Die Steuerbefreiung ist selbstverständlich zu gewähren, wenn er mit seinen Familienangehörigen (Ehegatten, Kinder, Eltern) im gleichen Haushalt zusammenlebt, aber auch dann, wenn es sich bei den Mitbewohnern um den Lebenspartner oder um Hausangestellte handelt.

Dauernde Selbstnutzung

Dieses Erfordernis schliesst die Steuerbefreiung für Liegenschaften aus, die der Erwerber nur zeitweise selbst bewohnt, insbesondere für Ferienwohnungen, Wochenendhäuser und dgl. Damit beschränkt sich die Steuerbefreiung zwingend auf den Erwerb der Wohnliegenschaft am Wohnsitz, am Hauptsteuerdomizil. Die Voraussetzung der Dauer verlangt zusätzlich, dass die eigene Wohnung nicht bloss vorübergehend selbst bewohnt wird. Dieses Erfordernis wird in der Regel erfüllt sein, wenn die Selbstbewohnung mindestens ein Jahr gedauert hat.

Frist

Erwerb zur Selbstnutzung setzt voraus, dass der neue Eigentümer umgehend bzw. innert nützlicher Frist in die erworbene Liegenschaft einzieht. Deshalb wird die Steuerbefreiung nur gewährt, wenn das bestehende Einfamilienhaus oder die bestehende Eigentumswohnung innert Jahresfrist seit dem Vertragsabschluss bezogen wird. Beim Erwerb von Bauland oder von Liegenschaften, die sich bei Vertragsabschluss noch im Bau befinden, muss der Einzug in die neu erstellte Wohnliegenschaft innert zwei Jahren erfolgen.

Verfahren

Wer die Befreiung von der Handänderungssteuer beantragt, hat das ausgefüllte und unterzeichnete Gesuchsformular bis zur Beurkundung des Kauf-, Tausch- oder Schenkungsvertrages der Amtschreiberei abzugeben. Die Amtschreiberei übermittelt das Gesuch zusammen mit den Akten an das Kantonale Steueramt, Sondersteuern. Wenn das Kaufobjekt die Voraussetzungen für die Steuerbefreiung erfüllt (Einfamilienhaus, Eigentumswohnung oder Bauland in Wohnzonen), unterbleibt die Veranlagung der Handänderungssteuer.

Inkrafttreten und Übergangsrecht

Die Änderung tritt am 1. Januar 2011 in Kraft. Die Befreiung gilt für Geschäfte, die ab dem Datum des Inkrafttretens abgeschlossen werden. Massgebend

ist das Datum des Verpflichtungsgeschäftes, d.h. der öffentlichen Beurkundung des Kauf-, Tausch- oder Schenkungsvertrages, weil in der Regel zu diesem Zeitpunkt der Steueranspruch entsteht. Nicht entscheidend sind die Daten des Grundbucheintrags, mit dem das Eigentum übergeht, oder des Übergangs von Nutzen und Gefahr.

Chirico & Partner
Rechtsanwälte / Notare
Mario Chirico
Rechtsanwalt
Bahnhofstrasse 39
2540 Grenchen
032 652 10 42
www.chirico.ch

