



Merkblatt für Handänderungen von Grundstücken

Sehr geehrte Kundin
Sehr geehrter Kunde

Mit diesem Merkblatt machen wir Sie auf einige Punkte aufmerksam, die es beim Erwerb bzw. Verkauf eines Grundstückes zu beachten bzw. zu regeln gilt.

Wem ist die Handänderung zu melden?

Damit die Leistungen der Werke per Besitzesantritt abgerechnet werden können, ist die Handänderung umgehend zu melden:

Strom St. Gallisch-Appenzellische Kraftwerke AG (SAK) Tel. 071 229 51 51
(mind. 3 Tage vor gewünschtem Ablesedatum melden) www.sak.ch

Wasser Gemeindeverwaltung Bühler Tel. 071 791 70 21
info@buehler.ar.ch

Ist die Handänderung mit einem Wohnsitzwechsel verbunden, ist dieser innert 14 Tagen den entsprechenden Einwohnerämtern (alte und neue Wohngemeinde) zu melden:

Einwohneramt Bühler Tel. 071 791 70 23
nicole.weber@buehler.ar.ch

Die Assekuranz AR wird durch das Grundbuchamt über die Handänderung informiert.

Handelt es sich bei der Handänderung um eine Eigentumswohnung oder einen Abstellplatz in einer Tiefgarage, melden Sie diese bitte auch Ihrer Verwaltung.

Nebenkosten

Allfällige Nebenkosten (Versicherungsprämien, Heizmaterialvorrat usw.) müssen die Parteien auf einen von ihnen festzulegenden Zeitpunkt ausseramtlich abrechnen.

Steuern und Gebühren

Bei der Handänderung von Grundstücken fallen grundsätzlich folgende Steuern und Gebühren an:

Handänderungssteuer	2.00 % des Handänderungswertes (Art. 234 ff kant. Steuergesetz - bGS 621.11*)
Handänderungsgebühr	0.10 % des Handänderungswertes (Art. 8 Gesetz über die Gebühren der Gemeinden - bGS 153.2*)
weitere effektive Auslagen und Gebühren	gem. Gesetz über die Gebühren der Gemeinden
Rechnungsstellung	erfolgt nach der Handänderung durch die Gemeindekasse

Steuer auf dem Gewinn einer Grundstücksveräußerung und dessen Sicherstellung

Der Gewinn bei einer Grundstücksveräußerung ist grundsätzlich für natürliche und juristische Personen steuerpflichtig (Art. 122 ff kant. Steuergesetz*).

Der Staat verfügt für Steuern aus Gewinn an Grundstücken (zuzüglich Zins) über ein gesetzliches Pfandrecht am Grundstück, das allen anderen Pfandrechten im Range vorgeht, ohne Eintrag im Grundbuch (Art. 221 kant. Steuergesetz*).

Somit besteht die Gefahr, dass für eine nicht bezahlte Grundstücksgewinnsteuer der Verkäuferschaft das Kaufsobjekt gepfändet werden kann.

Die Parteien können jedoch die Sicherstellung eines mutmasslichen Grundstücksgewinnsteuerbetrages vereinbaren. Dies setzt eine Vorausberechnung dieses Betrages durch die kantonale Steuerverwaltung voraus. Aufgrund dieser Vorausberechnung kann der berechnete Betrag auf ein Depot - ohne Verzinsung - bei der Finanzverwaltung der Einwohnergemeinde Teufen einbezahlt und somit sichergestellt werden. Es ist auch möglich, den Betrag mit einer Bankgarantie sicherzustellen.

Für die definitive Steuerberechnung erhält die Verkäuferschaft nach erfolgter Handänderung von der kantonalen Steuerverwaltung eine Steuererklärung, welche auszufüllen und einzureichen ist.

Für die Vorausberechnung sowie bei weiteren Fragen betr. Grundstücksgewinnsteuer ist Ihnen gerne Herr Noser von der Kantonalen Steuerverwaltung, Herisau - Tel. 071 353 62 66 - behilflich.

*Die vorerwähnten Gesetze können unter www.bgs.ar.ch abgerufen und gedownloadet werden.

Versicherungen

Art. 54 des Bundesgesetzes über den Versicherungsvertrag sieht vor, dass Verträge auf nichtobligatorische Versicherungen für Haushaltspflicht, Glasbruch, Wasserschaden usw. sowie der entsprechende Versicherungsschutz auf den Zeitpunkt der Handänderung (Eintragung im Grundbuch) auf die Käuferschaft übergehen, wenn sie sie nicht innert 30 Tagen seit der Handänderung ablehnen.

Das Versicherungsunternehmen wiederum kann die Verträge innert 14 Tagen seit Kenntnis der neuen Eigentümer kündigen.

Nicht abgelehnt werden kann die obligatorische Gebäude- und Grundstücksversicherung aufgrund des Assekuranzgesetzes von Appenzell Ausserrhoden. Diese läuft ungeachtet der Handänderung weiter.

Erwerb von Eigentumswohnungen und Abstellplätzen in Tiefgaragen

Beabsichtigen Sie eine Eigentumswohnung und/oder Autoabstellplätze in einer Tiefgarage zu erwerben, verlangen Sie vor Ihrer Entscheidung von der Verkäuferschaft folgende Unterlagen und lesen Sie diese aufmerksam durch:

- Begründungsakt Stockwerkeigentum bzw. Miteigentum inkl. Aufteilungspläne
- Reglement und/oder Nutzungs- und Verwaltungsordnung
- Protokolle der Stockwerk- bzw. Miteigentümersammlungen

Die vorerwähnten Unterlagen regeln das Verhältnis sowie die Kosten der jeweiligen Gemeinschaft untereinander und sind für Sie verbindlich.

Für weitere Fragen stehen wir Ihnen gerne zur Verfügung.

GRUNDBUCHAMT BÜHLER