

GEMEINDE

BÜHLER AR



Reglement über den
Bezug der
Handänderungssteuer
in der
Gemeinde Bühler

**Reglement über den Bezug der
Handänderungssteuer in der
Gemeinde Bühler**

Von der Einwohnergemeinde Bühler gestützt auf Art. 26 Abs. 2 der Kantonsverfassung

erlassen am 1. Mai 1994

vom Regierungsrat genehmigt am 7. Juni 1994

I. Gegenstand der Steuerpflicht

Art. 1 Begründung

¹ Gegenstand der Handänderungssteuer ist, mit Ausnahme der in Art. 2 aufgeführten Tatbestände, jede Übertragung des Eigentums an Grundstücken oder Grundstücksanteilen im Sinne von Art. 655 des Schweizerischen Zivilgesetzbuches, ohne Rücksicht auf den Rechtsgrund der Übertragung.

² Als Handänderung gilt jede Übertragung des Eigentums, insbesondere durch Kauf einschliesslich Steigerung, Tausch, Schenkung, erbrechtlicher Erwerb, Erbteilung, Vermächtnis, Einbringung in eine Personengesellschaft, Kapitalgesellschaft oder Genossenschaft, Änderung im Gesellschaftsbestand einer Personengesellschaft, Fusion oder Entflechtung von Kapitalgesellschaften und Genossenschaften, Umwandlung, Urteil.

³ Den Handänderungen sind gleichgestellt:

- a) Rechtsgeschäfte, die bezüglich der Verfügungsgewalt über Grundstücke tatsächlich und wirtschaftlich wie Handänderungen wirken, namentlich die Übertragung von Beteiligungen an Immobiliengesellschaften und die entgeltliche Erweiterung der Sondernutzungsrechte bei Stockwerkeinheiten;
- b) Entgeltliche Belastungen von Grundstücken mit privatrechtlichen Dienstbarkeiten oder öffentlich-rechtlichen Eigentumsbeschränkungen, wenn diese die Bewirtschaftung, namentlich Überbaumöglichkeiten oder den Veräusserungswert der Grundstücke dauernd und wesentlich beeinträchtigen;
- c) Entgeltliche Übertragungen von Kaufs- und Rückkaufsrechten.

Art. 2 Ausnahmen

Von der Handänderungssteuer sind befreit:

- a) Handänderungen von Grundstücken, die unmittelbar öffentlichen oder gemeinnützigen Zwecken dienen;
- b) Handänderungen unter Ehegatten;
- c) Handänderungen durch Urteil im Ehescheidungsverfahren, auch wenn der Grundbucheintrag nach Rechtskraft des Scheidungsurteils erfolgt;
- d) Handänderungen zufolge erbrechtlichen Erwerbs von Grundstücken durch eine Erbengemeinschaft, wenn der Erwerb innert zwei Jahren nach dem Tod des Erblassers im Grundbuch eingetragen wird.
- e) Handänderungen infolge Güterzusammenlegung, Umlegung, Grenzbereinigung, Enteignung oder freiwilliger Abtretung von Grundstücken, an denen ein Enteignungsrecht besteht;
- f) Handänderungen im Zwangsvollstreckungs- und im gerichtlichen Nachlassverfahren, wenn der Erwerb des Grundstücks durch den Pfandgläubiger, Pfandeigentümer, Pfandbürgen, den nicht entlassenen Pfandschuldner oder den Solidarschuldner zu einem Verlust führt;
- g) Handänderungen, sofern die Beteiligungsverhältnisse gleich bleiben und keine buchmässigen Aufwertungen stattfinden, zufolge:
 1. Umwandlung der Einzelfirma und der Personengesellschaft in eine juristische Person oder der juristischen Person in eine andere juristische Person;
 2. Zusammenschluss von Unternehmungen durch Übertragung sämtlicher Aktiven und Passiven auf eine Personenunternehmung oder auf eine juristische Person;
 3. Aufteilung der Unternehmung durch Übertragung in sich geschlossener und selbständiger Betriebsteile auf Personenunternehmungen oder auf juristische Personen, wenn die übernommenen Geschäftsbetriebe unverändert weitergeführt werden.

Art. 3 Steuersubjekt

¹ Steuerpflichtig ist der Erwerber. Bei Erwerb von Gesamteigentum oder Miteigentum ist jeder Beteiligte entsprechend seinem Anteil steuerpflichtig.

² Der Veräusserer haftet solidarisch.

II. Berechnung und Veranlagung

Art. 4 Berechnungsgrundlage

- ¹ Als steuerbarer Handänderungswert gilt der Gesamtbetrag aller dem Veräusserer zufließenden oder vom Erwerber zu erbringenden Leistungen. Mitgerechnet werden namentlich auch vom Erwerber zur Bezahlung übernommene Grundstückgewinnsteuern und der Wert von im Grundbuch angemerkter Zugehör.
- ² Ist kein solcher Gesamtbetrag vereinbart oder liegt er unter dem Verkehrswert, so ist dieser massgebend. Bei landwirtschaftlichen Liegenschaften, welche zum Ertragswert veräussert werden, gilt dieser als Berechnungsgrundlage. Sind seit der letzten Verkehrswertschätzung offensichtliche Wertveränderungen eingetreten, so lässt das Grundbuchamt durch eine Neuschätzung den tatsächlichen Verkehrswert feststellen.
- ³ Bei Handänderungen durch Tausch ist der Handänderungswert sämtlicher betroffener Grundstücke massgebend, soweit diese in der Gemeinde liegen.
- ⁴ Im Falle einer laufenden Überbauung eines Grundstückes im Zeitpunkt der Handänderung (angefangene Baute) wird die Steuer vom Boden- und Gebäudewert gesamthaft berechnet, wenn die Baute vom Veräusserer auf eigene Rechnung begonnen oder erstellt worden ist.

Art. 5 Steuersatz

- ¹ Die Handänderungssteuer beträgt 2 Prozent des steuerbaren Handänderungswertes.
- ² Dieser Steuersatz wird um die Hälfte ermässigt:

 - a) bei Handänderungen zwischen Eltern und ihren Kindern, Stief- oder Pflegekindern;
 - b) beim Erwerb durch Erbgang, sofern dieser erst nach Ablauf von zwei Jahren seit dem Tode des Erblassers zum Eintrag im Grundbuch angemeldet wird;
 - c) bei der Erbteilung, sofern die Übernehmer Eltern, Kinder, Stief- oder Pflegekinder sind.

Art. 6 Veranlagung

- ¹ Die Handänderungssteuer wird vom Grundbuchamt veranlagt,
- ² Erfolgt die Handänderung ohne Grundbucheintrag, so hat sie der Steuerpflichtige dem Grundbuchamt innert 30 Tagen zu melden. Der Steuerpflichtige hat dem Grundbuchamt alle für die Veranlagung erforderlichen Unterlagen beizubringen.

Art. 7 Verwendung

- ¹ Der Ertrag an Handänderungssteuern wird wie folgt verwendet:
 - 10 % werden dem Fonds für Landschafts- und Ortsbildschutz zugewiesen, wobei die Fondszuweisung bis zu einem Fondsbestand von 0,15 Steuereinheiten plafoniert ist;
 - 40 % werden der Investitionsrechnung gutgeschrieben;
 - 50 % werden der laufenden Verwaltungsrechnung, Ressort Steuerwesen, gutgeschrieben.

Art. 8 Rechtsmittel

- ¹ Gegen die Veranlagung kann innert 20 Tagen, von der Eröffnung an gerechnet, schriftlich und begründet beim Gemeinderat Bühler Einsprache erhoben werden.
- ² Gegen den Entscheid des Gemeinderates kann innert der Frist von 20 Tagen beim Regierungsrat Rekurs eingereicht werden.

III. Bezug

Art. 9 Bezugsstelle

Die Handänderungssteuer wird durch das Grundbuchamt bezogen.

Art. 10 Fälligkeit

- ¹ Die Steuer wird mit dem Eigentumsübergang zur Zahlung fällig.
- ² Ist bei Änderungen im Bestand der unbeschränkt haftenden Gesellschafter von Kollektiv- und Kommanditgesellschaften keine Änderung im Grundbuch, sondern nur eine solche im Handelsregister erforderlich, so tritt die Fälligkeit der Steuer mit der Eintragung im Handelsregister ein.

³ Bei steuerbaren Tatbeständen, die nicht eintragungspflichtig sind, wird die Steuer mit der Meldung an das Grundbuchamt fällig.

⁴ Das Ergreifen eines Rechtsmittels entbindet nicht von der Bezahlung der Steuer bei der Fälligkeit und vom Verzugszins.

Art. 11 Sicherung

Hat der Steuerpflichtige keinen Wohnsitz in der Schweiz oder besteht die Gefahr, dass die von ihm geschuldete Steuer nicht bezahlt wird, so ist der Steuerbetrag vor der Eintragung im Grundbuch sicherzustellen.

Art. 12 Verzugszins

Für Handänderungssteuern, welche nicht auf Verfall bezahlt werden, wird ein Verzugszins verrechnet, dessen Höhe sich nach dem jeweils gültigen Satz des kantonalen Steuergesetzes richtet.

Art. 13 Steuerstrafe

Wer Handänderungssteuern durch schuldhaftes Nichtmelden eines steuerbaren Tatbestandes oder durch unwahre Angaben vorenthält, hat die Steuer und einen Zuschlag von 50 Prozent zu bezahlen. Die hinterzogene Steuer unterliegt der Verzugszinspflicht gemäss Art. 12.

Art. 14 Gesetzliches Pfandrecht

Die Handänderungssteuerbeträge geniessen ein gesetzliches Pfandrecht.

Art. 15 Revision

¹ Die Revision einer rechtskräftigen Veranlagung ist zulässig, wenn die in Art. 14 des Gesetzes über das Verwaltungsverfahren (bGS 143.5) aufgeführten Gründe vorliegen.

² Die Handänderungssteuerpflicht erlischt, wenn durch ein rechtskräftiges Gerichtsurteil die Handänderung aufgehoben und die Wiederherstellung des früheren Zustandes im Grundbuch angeordnet wird.

³ Bereits bezahlte Steuern werden ohne Vergütungszins zurückerstattet.

Art. 16 Stundung und Erlass der Handänderungssteuer

Besteht beim Steuerpflichtigen eine Notlage oder würde die Bezahlung der geschuldeten Handänderungssteuer eine grosse Härte bedeuten, so kann der Gemeinderat die Steuer ganz oder teilweise erlassen oder mit dem Steuerpflichtigen einen anderen Zahlungsmodus vereinbaren.

IV. Übergangs- und Schlussbestimmungen

Art. 17 Ausführungsbestimmungen

Der Gemeinderat kann Ausführungsbestimmungen zu diesem Reglement erlassen.

Art. 18 Aufhebung des bisherigen Rechts

¹ Das Reglement über den Bezug der Handänderungssteuer in der Gemeinde Bühler vom 27. März 1971 wird aufgehoben.

² Es wird jedoch noch angewendet auf die Tatbestände, welche beim Grundbuchamt bis zur Genehmigung dieses Reglementes durch den Regierungsrat angemeldet sind. Für die Berechnung der Handänderungssteuer bei Erbgang und Erteilung ist der Todestag des Erblassers massgebend.

Art. 19 Inkrafttreten

Dieses Reglement tritt mit der Genehmigung durch den Regierungsrat in Kraft.

9055 Bühler, 15. Februar 1994

GEMEINDERAT BÜHLER
Gemeindehauptmann: Gemeindeschreiber:
Elisabeth Eschler Hans Wild