

Steuerliche Hinweise zu Grundstücksgeschäften

1. Allgemeines

Dieses Merkblatt gibt Ihnen wichtige Hinweise zu Steuerfragen im Zusammenhang mit Grundstücksgeschäften und soll Ihnen helfen, steuerliche Überraschungen zu vermeiden. Wegen der Vielfalt der Sachverhalte kann es allerdings nicht sämtliche Fragen beantworten. Für weitere Auskünfte können Sie sich an die zuständige Steuerbehörde wenden (siehe dazu die Hinweise in den einzelnen Abschnitten und die Adressen in Ziffer 5). Holen Sie die steuerlichen Auskünfte rechtzeitig ein (d.h. mindestens zwei Wochen vor dem Beurkundungstermin), am besten schriftlich und mit dem Entwurf des Kaufvertrags.

Ausführliche Informationen finden Sie zudem:

- betreffend Handänderungssteuer in der «Praxis der solothurnischen Handänderungssteuer», abrufbar unter <https://steueramt.so.ch> > Nebensteuern;
- betreffend Grundstückgewinnsteuer im Solothurner Steuerbuch (StB), abrufbar unter <https://steuerbuch.so.ch> > Grundstückgewinnsteuer.

2. Handänderungssteuer

Die Übertragung von Grundstücken unterliegt der Handänderungssteuer. Davon **ausgenommen** sind Handänderungen

- im Erbgang, bei der Erbteilung und aufgrund von Vermächtnissen;
- zufolge Begründung, Änderung oder Aufhebung des ehelichen Güterstands oder der vermögensrechtlichen Regelung von Personen in eingetragener Partnerschaft;
- bei der Aufteilung von Gesamt- oder Miteigentum, wenn jedes einzelne Grundstück im Verhältnis der bisherigen Eigentumsquoten real geteilt wird (Parzellierung, Stockwerkeigentum);
- beim Erwerb von landwirtschaftlichen Grundstücken unter amtlicher Mitwirkung;
- zufolge Umstrukturierungen von Personenunternehmen und juristischen Personen;
- zufolge amtlicher Baulandumlegung oder Grenzbereinigung;
- für den Erwerb als dauernd und ausschliesslich selbst genutztes Wohneigentum.

Steuerpflichtig ist der **Erwerber**, und zwar auch dann, wenn sich die Verkäuferin im Vertrag verpflichtet, die Steuer ganz oder teilweise zu bezahlen. Kommt die Verkäuferin ihrer vertraglichen Pflicht nicht nach, wird deshalb in jedem Fall der Erwerber für die Handänderungssteuer belangt. Die Steuer beträgt 2.2%; bei Erwerb unter Ehegatten, Personen in eingetragener Partnerschaft oder durch Nachkommen reduziert sie sich auf 1.1%. Sie wird vom Verkehrswert des Grundstücks im Zeitpunkt der Beurkundung berechnet, der bei Geschäften unter Fremden in der Regel dem Kaufpreis entspricht. Bei landwirtschaftlichen Grundstücken, für die das bäuerliche Bodenrecht gilt (objektives Element), ist der Übernahmepreis, mindestens aber der Ertragswert, massgebend, jedoch nur, wenn der Erwerber die Voraussetzungen der Selbstbewirtschaftung nach BGG (Bundesgesetz über das bäuerliche Bodenrecht) erfüllt (subjektives Element). Ansonsten gilt der Verkehrswert. Beim Erwerb von selbstgenutztem Wohneigentum fällt keine Handänderungssteuer an (diesfalls ist vorgängig ein entsprechendes Gesuch auszufüllen).

Die Handänderungssteuer wird vom Steueramt des Kantons Solothurn, Abteilung Nebensteuern, verlangt. Das **Inkasso** der Steuer besorgt das Departementssekretariat des Finanzdepartements (**Betriebswirtschaftliche Dienste FD**). Die Kontaktdaten der beiden Abteilungen bei allfälligen Fragen finden Sie in Ziffer 5.1.

Die Handänderungssteuer ist durch ein gesetzliches Pfandrecht am veräusserten Grundstück gesichert (ausführlicher dazu: Ziffer 4.1). Ausserdem kann die Amtschreiberei vor der Bezahlung der Handänderungssteuer den Eintrag in das Grundbuch verweigern.

3. Steuer auf Grundstücksgewinnen

3.1. Grundstücksgewinn

Gewinne aus der Veräusserung von Grundstücken werden unterschiedlich besteuert, abhängig davon, wer veräussert und um was für ein Grundstück es sich handelt.

Der Grundstücksgewinnsteuer unterliegen Gewinne aus der **Veräusserung** von Grundstücken

- des **Privatvermögens**,
- eines **land- oder forstwirtschaftlichen Betriebs**, soweit dafür das bürgerliche Bodenrecht anwendbar ist,
- durch juristische Personen, die sonst von der Steuerpflicht befreit sind (vor allem gemeinnützige Vereine und gemeinnützige Stiftungen sowie Pensionskassen).

Die Gewinne aus der Veräusserung von Grundstücken des **Geschäftsvermögens** von natürlichen Personen und von steuerpflichtigen juristischen Personen (Aktiengesellschaften, GmbH und Genossenschaften) werden zusammen mit den übrigen Einkünften und Gewinnen mit der Einkommens- oder Gewinnsteuer erfasst.

3.2. Steuerpflicht

Nach Gesetz ist immer der **Verkäufer steuerpflichtig**, und zwar auch dann, wenn der Erwerber sich vertraglich verpflichtet, die Steuer zu bezahlen. Das Steueramt des Kantons Solothurn erhebt die Steuer auch in diesen Fällen beim Verkäufer. Zudem erhöht sich der steuerbare Gewinn um den Betrag der übernommenen Steuer.

3.3. Sicherungsmassnahmen des Steueramts

Dem Steueramt des Kantons Solothurn steht neben dem gesetzlichen Pfandrecht (siehe Ziffer 4) auch die Verweigerung der Zustimmung des Grundbucheintrags zur Sicherung der Grundstücksgewinnsteuer zur Verfügung.

Der Eintrag kann verweigert werden, wenn eine in der Schweiz ausschliesslich aufgrund von Grundbesitz steuerpflichtige natürliche oder juristische Person ein solothurnisches Grundstück veräussert und wenn die mit dem Besitz und der Veräusserung des Grundstücks im Zusammenhang stehenden Steuern weder bezahlt noch sichergestellt sind (Art. 172 DBG; § 186 StG).

3.4. Auskünfte

Auskünfte zu Grundstücksgewinnen von natürlichen Personen erhalten Sie bei der zuständigen Veranlagungsbehörde. Verkauft eine juristische Person (AG, GmbH, Genossenschaft, Verein, Stiftung), können Sie sich an die Abteilung Juristische Personen des Steueramts des Kantons Solothurn wenden (Adressen siehe in Ziffer 5.2).

4. Das gesetzliche Pfandrecht

4.1. Für die Handänderungssteuer

Für die Handänderungssteuer besteht ein gesetzliches Pfandrecht am veräusserten Grundstück (§ 283 lit. a EG ZGB). Es gilt **ohne Eintragung** in das Grundbuch und geht jeder eingetragenen Belastung vor. Das gesetzliche Pfandrecht umfasst sämtliche noch nicht bezahlten Handänderungssteuern aus zivilrechtlichen und wirtschaftlichen Handänderungen des Grundstückes (z.B. auch aus der Übertragung von Beteiligungen an Immobiliengesellschaften). Der **jeweilige Eigentümer haftet** für die ausstehenden Beträge mit dem Wert des Grundstückes. Bei einem Weiterverkauf des Grundstückes übernimmt der neue Käufer somit alle auf dem Grundstück lastenden gesetzlichen Pfandrechte.

Das Pfandrecht für Steuerbeträge über CHF 1'000 kann gutgläubigen Dritten, die sich auf das Grundbuch verlassen haben, nur entgegengehalten werden, wenn es innert vier Monaten nach der Fälligkeit (= Zustellung der Veranlagungsverfügung oder der provisorischen Rechnung), spätestens aber innert zwei Jahren seit der Handänderung eingetragen wurde. Das Finanzdepartement lässt deshalb das Pfandrecht im Grundbuch eintragen, wenn die Steuer nicht fristgerecht bezahlt wird, auch wenn dagegen ein Rechtsmittel hängig ist.

Das Grundbuch gibt damit Auskunft über Pfandrechte für ausstehende Handänderungssteuern über CHF 1'000, wenn die Handänderung mehr als zwei Jahre zurückliegt, bei neueren Geschäften in der Regel nur, wenn die Steuer vor mehr als vier Monaten in Rechnung gestellt worden ist.

4.2. Für die Grundstückgewinnsteuer

4.2.1. Bestand und Umfang

Das gesetzliche Pfandrecht für die Grundstückgewinnsteuer besteht am veräusserten Grundstück **ohne Eintragung** in das Grundbuch. Es geht jeder eingetragenen Belastung vor. Übersteigt die Steuer den Betrag von CHF 1'000, kann das Pfandrecht gutgläubigen Dritten, die sich auf das Grundbuch verlassen haben, nur entgegengehalten werden, wenn es innert vier Monaten nach der Fälligkeit (= Zustellung der Veranlagungsverfügung oder der provisorischen Rechnung), spätestens aber innert zwei Jahren seit der Veräusserung eingetragen wird. Das Steueramt des Kantons Solothurn wird deshalb das Pfandrecht im Grundbuch **eintragen** lassen, wenn die Steuer nicht fristgerecht bezahlt wird, auch wenn sie erst provisorisch veranlagt ist oder dagegen Rechtsmittel hängig sind. Aus dem Grundbuch sind damit Pfandrechte für Grundstückgewinnsteuern auf Veräusserungsgeschäften, die weniger als zwei Jahre zurückliegen, nur ersichtlich, wenn die Grundstückgewinnsteuer vor mehr als vier Monaten veranlagt worden ist.

Das gesetzliche Pfandrecht umfasst die Steuer aus dem aktuellen Geschäft sowie sämtliche aufgeschobenen Besteuerungen gemäss § 50 StG sowie von inner- und interkantonalen Ersatzbeschaffungen, selbst wenn diese Steuern noch nicht veranlagt sind. Neben der Steuer sind die Kosten der Betreuung und die Verzugszinsen gesichert.

4.2.2. Auswirkungen

Führt das Inkasso der Grundstückgewinnsteuer bei der Verkäuferin zu einem Verlust, nimmt das Steueramt des Kantons Solothurn das gesetzliche Pfandrecht mit einer anfechtbaren Verfügung in Anspruch. Weil das Grundstück für die Steuer der Verkäuferin **haftet**, wird der **neue Eigentümer** diese bezahlen müssen, wenn er die Zwangsverwertung des Grundstücks abwenden will. Deshalb kann der Erwerber **vor Abschluss** des Vertrags bei der zuständigen Veranlagungsbehörde (Kontaktaten siehe Ziffer 5.2) unentgeltlich Auskunft verlangen über

- die bei früheren Verkäufen veranlagten, noch nicht bezahlten Grundstückgewinnsteuern;
- allenfalls hängige Veranlagungs-, Einsprache- und Rekursverfahren;
- die voraussichtliche Höhe der Grundstückgewinnsteuer des aktuellen Geschäfts.

Wünschen Sie eine solche Auskunft, müssen Sie sich bei der Veranlagungsbehörde über Ihre Berechtigung ausweisen (Vollmacht Verkäuferin, Vertragsentwurf/Vorvertrag, etc.). Die voraussichtliche Berechnung der Grundstückgewinnsteuer erfolgt aufgrund Ihrer Angaben. Der genaue Sachverhalt und sämtliche Belege werden nicht im Rahmen der Auskunft, sondern erst im Veranlagungsverfahren überprüft. Änderungen des Steuerbetrags bleiben vorbehalten.

4.2.3. Absicherung

Wollen Sie sich als Erwerber vertraglich gegen die nachteiligen Folgen des gesetzlichen Pfandrechts absichern, stehen Ihnen unter anderen folgende Möglichkeiten offen:

- Sie bezahlen einen Teil des Kaufpreises in der voraussichtlichen Höhe der Grundstückgewinnsteuer **direkt** an das **Steueramt** des Kantons Solothurn (diese unverzinsliche Anzahlung wird im Kaufvertrag vermerkt und ist Teil des Kaufpreises);
- Sie bezahlen einen Teil des Kaufpreises in der voraussichtlichen Höhe der Grundstückgewinnsteuer auf ein **Sperrkonto**, über das Käufer und Verkäuferin nur gemeinsam zur (oder nach) Bezahlung der Grundstückgewinnsteuer verfügen können (diese Anzahlung wird im Kaufvertrag vermerkt und ist Teil des Kaufpreises);
- die Verkäuferin bestellt bis zur Bezahlung der Grundstückgewinnsteuer eine **unwiderrufliche und unbefristete Bankgarantie** in der voraussichtlichen Höhe der Steuer.

Auf Wunsch berät Sie die Amtschreiberei über das weitere Vorgehen und unterstützt Sie dabei.

4.2.4. Einzelfragen und weitere Informationen

Das gesetzliche Pfandrecht **verjährt nicht** und bleibt so lange auf dem Grundstück bestehen, bis es gelöscht wird (was nach Zahlung der damit gesicherten Grundstückgewinnsteuer geschieht). Erfolgt die Bezahlung nach Eintrag des gesetzlichen Pfandrechts im Grundbuch, ist neben der ursprünglichen Grundstückgewinnsteuer (und den dazugehörigen Inkassokosten) auch ein Verzugszins geschuldet.

Wenn Sie als Käufer die Grundstückgewinnsteuer nach dem Eintrag des gesetzlichen Pfandrechts für die Verkäuferin bezahlen, können Sie ihr gegenüber eine Forderung in der entsprechenden Höhe geltend machen.

Siehe für weiterführende Informationen das Solothurner Steuerbuch (StB), § 59^{bis} Nr. 1 Ziffer 2, abrufbar unter <https://steuerbuch.so.ch> > Grundstückgewinnsteuer > § 59^{bis} Nr. 1.

5. Adressen der Steuerbehörden

5.1. Handänderungssteuer

Veranlagung	Steueramt des Kantons Solothurn, Abteilung Nebensteuern Werkhofstrasse 29c, 4509 Solothurn	Tel.	032 627 87 26
Inkasso	Finanzdepartement, Betriebswirtschaftliche Dienste FD Rathaus, Barfüssergasse 24, 4509 Solothurn	Tel.	032 627 76 62

5.2. Grundstückgewinne

Natürliche Personen:

Solothurn, Lebern, Bucheggberg und Wasseramt	VB Solothurn, Fachabteilung/Grundstückgewinne Werkhofstrasse 29c, 4509 Solothurn	Tel.	032 627 88 88
--	--	------	---------------

Dorneck, Thierstein, Thal, Gäu, Olten und Gösigen	VB Olten-Gösigen, Grundstückgewinne Amthausquai 23, 4600 Olten	Tel.	062 311 87 16
---	--	------	---------------

Juristische Personen: Ganzer Kanton	Steueramt des Kantons Solothurn, Abt. Juristische Personen, Werkhofstrasse 29c, 4509 Solothurn	Tel.	032 627 87 42
---	--	------	---------------