

NOTTER
ADVOKATUR & NOTARIAT AG

**Information an
unsere Klienten**

Baden, 6. Dezember 2019
CN/CZ/AM

Dr. iur. Christian Notter
Notar, Rechtsanwalt, Mediator
Dr. iur. Walter Studer
Rechtsanwalt
Alexandra Manz-Notter, M.A. HSG
Notarin, Rechtsanwältin
MLaw Christian Zimmermann
Notar, Rechtsanwalt
MLaw Deborah Keller
Rechtsanwältin
MLaw Antonia Florin
Rechtsanwältin
Badstrasse 17
Postfach 245
5400 Baden
Telefon +41 56 204 33 66
Telefax +41 56 204 33 55
E-Mail info@notterlegal.ch
www.notterlegal.ch

Handänderungen von Grundstücken - neues gesetzliches Grundpfandrecht

Sehr geehrte Damen und Herren

Im Amtsblatt des Kantons Aargau wurde am 29. November 2019 die Änderung des Steuergesetzes vom 19. November 2019 publiziert. Diese tritt bereits am 1. Januar 2020 in Kraft. Unter anderem ist ein neuer **§ 234a StG** vorgesehen, mit welchem ein unmittelbares gesetzliches Grundpfandrecht geschaffen wird, womit sich die Steuerbehörden für **Grundstückgewinnsteuern und auf Veräusserungsgewinnen erhobene Steuern** bei Veräusserungen von Grundeigentum **absichern** können.

Dazu Folgendes:

1. Bereits ab 1. Januar 2020 in Kraft

Die Gesetzesänderung, welche vom Grossen Rat im Herbst beschlossen wurde, kommt sehr rasch. Weder vom Steueramt noch von der Notariatskommission liegen bis heute Weisungen oder Merkblätter vor, wie die neue Vorschrift anzuwenden ist. Die Aargauische Notariatsgesellschaft hat am 3.12.2019 den Notaren erste Informationen zukommen lassen. Bei den nachstehenden Ausführungen handelt es sich daher nicht um eine abschliessende Darstellung, sondern um eine Vorinformation, da bei Beurkundungen ab dem 1. Januar 2020 bereits das neue Gesetz anzuwenden ist.

2. Gesetzliches Grundpfandrecht oder Sicherheitsleistung

Gemäss dem neuen § 234a StG wird die Höhe des gesetzlichen Grundpfandrechtes zur Absicherung der Grundstückgewinnsteuern sowie der Steuern auf Veräusserungsgewinnen pauschal mit **3 % des Kaufpreises** veranlagt.

Gemäss § 234a Abs. 4 StG darf das Grundpfandrecht nicht beansprucht werden, wenn in anderer Form **Sicherheit** geleistet wird.

Das gesetzliche Grundpfandrecht umfasst nicht nur Grundstückgewinnsteuern, sondern auch Veräußerungsgewinne von Personen, welche den Gewinn beim Verkauf einer Liegenschaft als Einkommen oder Gewinn versteuern müssen. Die neue Bestimmung trifft somit insbesondere professionelle Liegenschaftenhändler sowie General- bzw. Totalunternehmer.

Zum Ganzen ist zu bemerken, dass das Grundpfandrecht oder eine andere Sicherheit bestehen bleiben, bis eine rechtskräftige Veranlagung des Gewinns vorliegt. Die Veranlagung der Grundstückgewinnsteuern erfolgt meistens innerhalb von wenigen Monaten. Bei Veräußerungsgewinnen von juristischen Personen kann es dagegen mehrere Jahre dauern, bis die Steuerbehörden die entsprechenden Steuern veranlagt haben.

3. Folgerungen für die Praxis

3.1 Verzicht auf eine Sicherstellung

Es könnte im Kaufvertrag vorgesehen werden, dass die Käuferschaft einstweilen auf eine Sicherstellung verzichtet. Das gesetzliche Grundpfand der Steuerbehörden besteht aber auch ohne Grundbucheintrag. Die Käuferschaft übernimmt mit dem Verzicht ein Risiko, dessen Tragweite sie letztlich nicht abschätzen kann. Ein solches Vorgehen ist deshalb nicht ratsam.

3.2 Leistung einer Sicherheit

Als Sicherheit im Sinne von § 234a StG (3 % des Kaufpreises) wäre denkbar:

- a) Hinterlegung beim Notar
- b) Hinterlegung bei der Steuerbehörde
- c) Beibringen einer Bankgarantie

Zu a): Die Hinterlegung beim Notar ist zwar möglich. Das Fremdgeld beim Notar müsste aber verwaltet werden, es müssten dabei allfällige Negativzinsen und der anfallende nicht unerhebliche administrative Aufwand weiterbelastet werden.

Zu b): Sinnvoller und kostengünstiger als die Hinterlegung beim Notar wäre die Überweisung der Pauschale von 3%¹ an die Steuerbehörde. Im Kaufvertrag könnte bei der Tilgung des Kaufpreises vorgesehen werden, dass diese Zahlung direkt an das zuständige Steueramt geht. Das finanzierende Institut der Käuferschaft könnte diese Sicherheitsleistung bereits im Zahlungsverprechen vorsehen.

¹ Nach entsprechender Vorausberechnung mit dem Steueramt könnte allenfalls eine tiefere Pauschale vereinbart und hinterlegt werden.

Zu c): Anstelle einer Einzahlung an die Steuerbehörde könnte ihr eine Bankgarantie übergeben werden. Bankgarantien sind allerdings nicht günstig und das Prozedere müsste mit der Steuerbehörde und der Bank abgeklärt werden. Ob dieser Weg in der Praxis praktikabel sein wird, wird sich noch weisen.

4. Fazit

Neu ist auch im Kanton Aargau für Grundstückgewinnsteuern ein gesetzliches Grundpfandrecht vorgesehen. Das Gleiche gilt auch für die auf Veräusserungsgewinnen erhobenen Einkommens- und Gewinnsteuern. Erfreulich ist immerhin, dass dabei nicht in jedem Fall eine Vorausberechnung gemacht werden muss, sondern dass im Steuergesetz eine Pauschale von 3 % des Kaufpreises festgelegt wurde.

Um die Beanspruchung des Grundpfandrechts zu vermeiden, wird regelmässig eine Sicherstellung nötig sein. Aus heutiger Sicht ist zu empfehlen, mit der Kaufpreiszahlung direkt eine Zahlung an die Veranlagungsbehörde (Steueramt) vorzunehmen und dies im Kaufvertrag entsprechend vorzusehen.

Wir danken Ihnen für Ihre Kenntnisnahme und stehen bei Fragen gerne zur Verfügung.

Freundliche Grüsse

Notter Advokatur & Notariat AG

Dr. Christian Notter

MLaw Christian Zimmermann

Alexandra Manz, MA HSG

Beilage: Wortlaut § 234a StG