



Handänderung von Liegenschaften: Preisüberwacher verlangt Entkopplung der Grundbuchgebühren von Liegenschaftspreisen

Bei Handänderungen von Liegenschaften steigen die Gebühren trotz unveränderten Aufwands, weil sie meist prozentual zum Kaufpreis der Liegenschaft berechnet werden. Der Preisüberwacher erwartet vor diesem Hintergrund tiefere, dem Aufwand entsprechende Gebühren sowie deren Entkopplung von den Immobilienpreisen.

1 Fazit

Die Grundbuchgebühr unterscheidet sich von Kanton zu Kanton sehr stark. Der Betrag wird bis auf wenige Ausnahmen prozentual zum Kaufpreis der Liegenschaft errechnet. Die Liegenschaftspreise haben sich seit 2000 im Schnitt mehr als [verdoppelt](#), während der Durchschnittslohn im gleichen Zeitraum lediglich um [25 Prozent](#) gestiegen ist. Als Folge davon sind die Kosten einer Handänderung unverhältnismässig stark gestiegen. Im Gegenzug haben die Einnahmen der öffentlichen Hand zugenommen – ohne dass sich der Aufwand entsprechend erhöht haben dürfte. Daraus folgt, dass die Gebühr in vielen Fällen nicht (mehr) dem Verwaltungsaufwand entspricht. Dabei interessiert die Auswirkung auf das Kostendeckungsprinzip.

Der Preisüberwacher erwartet eine Entkopplung der Grundbuchgebühren von den Liegenschaftspreisen und eine Bemessung der Gebühren, die sich am Verwaltungsaufwand orientiert, idealerweise als fixe Gebühr (wie es die Kantone Bern und Baselland in Bezug auf die Grundbuchgebühren bereits kennen). Die Gebühr soll fix sein, kann jedoch weiterhin abgestuft werden, solange sie im Durchschnitt kostendeckend bleibt bzw. den Aufwand nicht übersteigt. Das bedeutet, dass das Verhältnis von abgestuften Gebühren engmaschiger mit dem Kostendeckungsprinzip abgeglichen werden muss.

2 Einleitung

Der Kauf oder Bau einer Liegenschaft erfordert einen Grundbucheintrag ([Art. 656 ZGB](#)). Ein Vertrag auf Eigentumsübertragung einer Liegenschaft muss gemäss Artikel 657 [ZGB](#) öffentlich beurkundet sein, um Verbindlichkeit zu erlangen. Die Organisation der Grundbuchämter und der Grundbuchführung obliegt den Kantonen. Das zuständige Grundbuchamt nimmt diese Grundbucheintragung vor. In diesem Zusammenhang wird nebst der Grundbuchgebühr grundsätzlich auch eine Notariatsgebühr für die Beurkundung des Kaufvertrags – die Beurkundungsgebühr – sowie eine Handänderungssteuer fällig.¹

¹ Die Terminologie der Grundbuchgebühren sowie der Handänderungssteuer ist nicht einheitlich: Die Grundbuchgebühr wird als «Gebühr» oder als «Abgabe» bezeichnet. Eine Grundbuchgebühr ist grundsätzlich das Entgelt für die Inanspruchnahme einer amtlichen Tätigkeit des Grundbuchamts bzw. des Grundbuchverwalters. Eine Grundbuchabgabe ist hingegen ein steuernahes Entgelt für die Benutzung einer öffentlichen Einrichtung. Die Handänderungssteuer wird als «Abgabe», «Steuer» oder als «Gebühr» bezeichnet. Weil die Handänderungssteuer nicht klar von den Gebühren getrennt werden kann, wird sie der Vollständigkeit halber ebenfalls aufgeführt. Denn nur so lassen sich die Gesamtkosten einer Handänderung darstellen.



Die folgenden begrifflichen Klärungen stützen sich insbesondere auf die Informationen der schweizerischen Steuerkonferenz.

| Begriff | Was bedeutet er? | Wer bezahlt? |
|---------------------|---|---|
| Grundbuchgebühr | Gebühr für die Eintragung in das öffentliche Register. | Entweder die erwerbende Partei oder beide Parteien zu gleichen Teilen. |
| Beurkundungsgebühr | Beurkundungsgebühren als Notariatsgebühren sind gesetzlich festgelegte Gebühren, die Notarinnen und Notare für die Vorbereitung und Durchführung einer notariellen Beurkundung erheben. Es können weitere Notariatsgebühren anfallen, wenn die Notarin bzw. der Notar weitere Dienstleistungen erbracht hat, wie das Aufsetzen des Kaufvertrags oder die rechtliche Beratung. | Grundsätzlich die Person, die die Amtshandlung veranlasst, oder beide Vertragsparteien solidarisch. |
| Handänderungssteuer | Steuer auf die Eigentumsübertragung einer Liegenschaft. | In der Regel die erwerbende Partei. |

Zudem können (je nach Geschäft) eine Grundstückgewinnsteuer oder eine Erbschafts- und Schenkungssteuer hinzukommen, die sich problemlos von den Gebühren trennen lassen, hier der Vollständigkeit halber aber ebenfalls erwähnt seien.

| Begriff | Was bedeutet er? | Wer bezahlt? |
|----------------------------------|--|-------------------------------------|
| Grundstückgewinnsteuer | Sondersteuer, die beim gewinnbringenden Verkauf eines Grundstücks anfällt. | Die veräussernde Partei. |
| Erbschafts- und Schenkungssteuer | Gewisse Handänderungen unterliegen sowohl den Erbschafts- und Schenkungssteuern als auch der Handänderungssteuer. Die Erbschafts- und Schenkungssteuern erfassen aber nur die erbrechtliche Übertragung und die Schenkung. | Die erbende bzw. beschenkte Partei. |

Gebühren sind ein Entgelt für eine bestimmte und tatsächlich in Anspruch genommene Leistung einer Amtsperson. Die Höhe der Gebühr sollte grundsätzlich höchstens dem Aufwand der Verwaltungstätigkeit entsprechen. Im Gegensatz dazu wird die Handänderungssteuer ohne Gegenleistung erhoben und dient dem Gemeinwesen als Einnahmequelle.

Bei der Grundbuchgebühr und der Beurkundungsgebühr dient der Kaufpreis der Liegenschaft mit wenigen Ausnahmen als Bemessungsgrundlage. Sollte dieser nicht bekannt sein (z.B. bei Tausch, Schenkung oder Erbgang) oder unter dem Verkehrswert liegen, wird der Verkehrswert herangezogen. Bei der Handänderungssteuer dient immer der Kaufpreis der Liegenschaft als Bemessungsgrundlage.

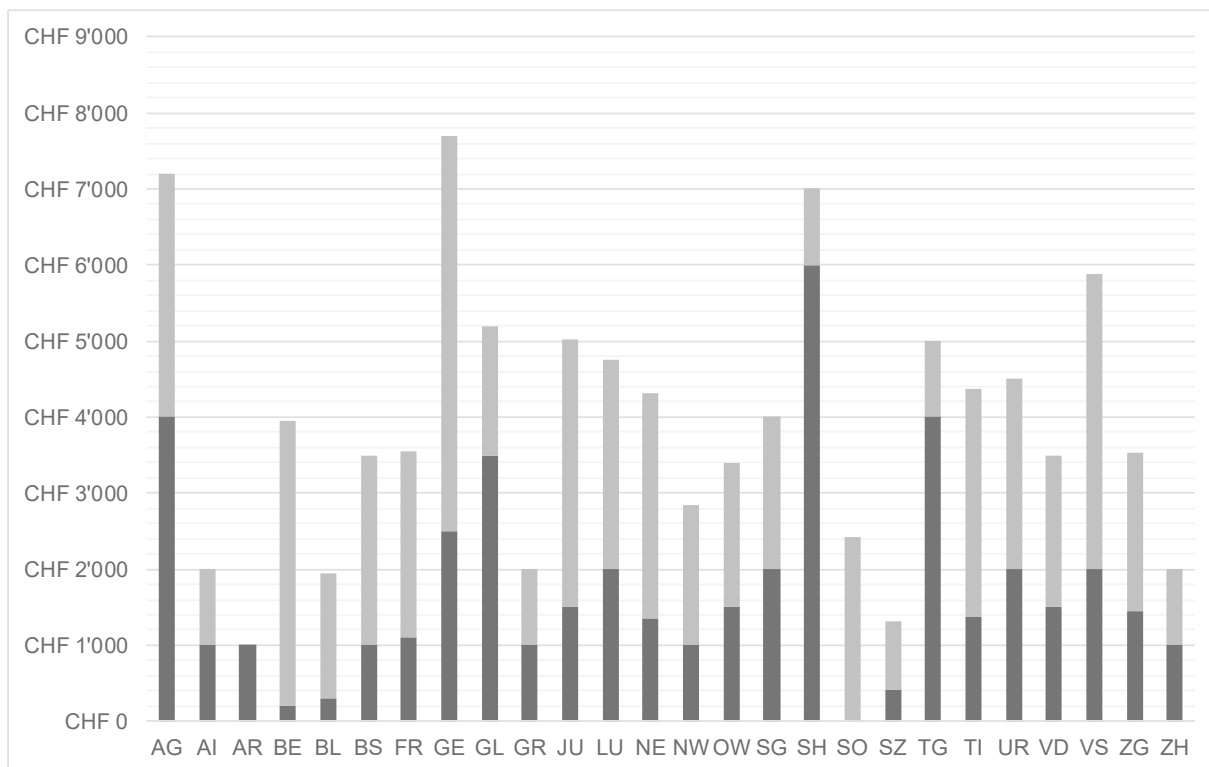
Von den knapp 5 Millionen Wohnungen in der Schweiz befinden sich deutlich mehr als die [Hälfte](#) in Privatbesitz. Käuferinnen und Käufer sind von den inzwischen hohen Liegenschaftspreisen finanziell herausgefordert. Zusätzlich mitgestiegene Gebühren belasten sie weiter. Dies stellt besonders kaufwillige junge Familien und andere, die sich beim Kauf finanziell verausgaben müssen, vor unnötige Probleme. Obwohl diese Gebühren im Vergleich zum Kaufpreis nicht massiv ins Gewicht fallen, können einige tausend Franken mehr oder weniger bei knappem Budget dennoch eine spürbare Rolle spielen.

3 Ergebnisse der Marktbeobachtung

Anwendungsbeispiel: Immobilie im Wert von 1 Million Franken

Um die Kosten einer Handänderung vergleichen und visualisieren zu können, hat der Preisüberwacher als Beispiel eine Liegenschaft im Wert von 1 Million Franken gewählt. Die Grundbuchämter haben seine Berechnungen bestätigt.² Hinweise zu einzelnen Kantonen befinden sich im Anhang.

Das nachfolgende Diagramm zeigt die Grundbuch- und die Beurkundungsgebühren der Kantone. Das zweite Diagramm zeigt der Vollständigkeit halber die Gesamtkosten einer Handänderung inklusive der Handänderungssteuer.³



Diagramm^o1: Grundbuchgebühr (dunkelgrau), Beurkundungsgebühr (hellgrau) der Kantone 2023 bei der Handänderung einer Immobilie im Wert von 1 Million Franken.

Die Gebührensomme von Grundbuch- und Beurkundungsgebühr ist je nach Kanton augenscheinlich sehr unterschiedlich.

In den Kantonen FR, NE, NW, OW und SG wird die *Grundbuchgebühr* als eine degressive Gebühr erhoben. D. h., je höher der Handänderungswert, nach dem die Gebühr zu berechnen ist, desto niedriger wird die Gebühr im Verhältnis zum Wert. Im Kanton TI wird sie umgekehrt als eine progressive Gebühr erhoben. Bei generell steigenden Liegenschaftspreisen führt beides zu automatisch höheren Gebühren. Einzig die Kantone BE und BL kennen eine feste Grundbuchgebühr von 200 bzw. 300 Franken. Im Kanton SO ist die Grundbuchgebühr in der Beurkundungsgebühr enthalten.

² Die Angaben sind als Annäherung zu verstehen. In allen Kantonen können zusätzliche Kosten verrechnet werden, insbesondere Auslagen (z. B. Portokosten), Zuschlag bei erheblichem Aufwand, Anmeldegebühren sowie die Mehrwertsteuer. Zur Veranschaulichung: Im Kanton SO, z. B., ist mit 95 Franken für die Auslagen zu rechnen. Im Kanton Zürich umfassen die Mehrwertsteuern für die Dienstleistung der Grundbucheintragung bei einer Liegenschaft im Wert von 1 000 000 Franken 77 Franken.

³ Die drei Kostenposten (Grundbuchgebühr, Beurkundungsgebühr, Handänderungssteuer) sind schwer zu trennen. So sind z. B. im Kanton AR die Beurkundungsgebühren in den Grundbuchgebühren, im Kanton SO wiederum die Grundbuchgebühren in den Beurkundungsgebühren enthalten; im Kanton TI setzt sich die Grundbuchgebühr aus 1/8 Kausalabgabe und 7/8 Handänderungssteuer zusammen; im Kanton AG wird die Grundbuchgebühr als «Grundbuchabgabe» bezeichnet, sie hat allerdings den Charakter einer Gemengsteuer.

Die *Beurkundungsgebühr* ist in den meisten Kantonen eine degressive Gebühr. Die Kantone BE, BL und ZG bestimmen die Gebühr anhand eines Gebührenrahmens, wobei dieser in BE vom Kaufpreis abhängt. Im Kanton SO setzt sich die Beurkundungsgebühr aus einer Grundpauschale, einer zusätzlichen Gebühr, die je nach der Art des Geschäfts höher oder geringer ausfallen kann, und einem Zuschlag (0,1 %) auf den 200 000 Franken übersteigenden Betrag zusammen. In den Kantone AI, GR, SH, TG und ZH wird ein fester Prozentsatz mit dem Kaufpreis multipliziert, um die Beurkundungsgebühr zu berechnen.

Alle diese Methoden führen wiederum zu Gebühren, die von seit Jahren steigenden Liegenschaftspreisen mitprofitieren, ohne dass dies durch zusätzlichen Aufwand begründet würde. Dass es auch anders geht, zeigen diese zwei Kantone: Im Kanton SZ wird der benötigte Zeitaufwand zu den festen Gebührenpositionen dazugerechnet. Im Kanton SG werden die Grundbuchgebühren verdoppelt, wenn das Rechtsgeschäft aufwändiger ist, weil der Eigentumsübergang durch den Grundbuchverwalter beurkundet wird.

Die Handänderungssteuer ist, wie der Name schon sagt, eine Steuer und keine Gebühr. Sie unterliegt also auch nicht dem Kostendeckungsprinzip. Ein direkter Vergleich ist denn auch nicht aussagekräftig. Ein Hinweis darauf, dass die Unterscheidung zwischen Gebühr und Steuer in der Praxis wohl nicht immer sehr trennscharf vorgenommen werden kann, liefert *Diagramm 2*. Die Kantone mit den höchsten Grundbuchgebühren von bis zu 6'000 Franken (SH, AG, TG), verlangen keine (AG und SH) oder eine verhältnismässig tiefe Handänderungssteuer (TG). Im Gegenzug sind die Grundbuchgebühren z. B. im Kanton BL niedrig, mit der Handänderungssteuer sind die Gesamtkosten der Handänderung aber die viert teuersten in der Schweiz.

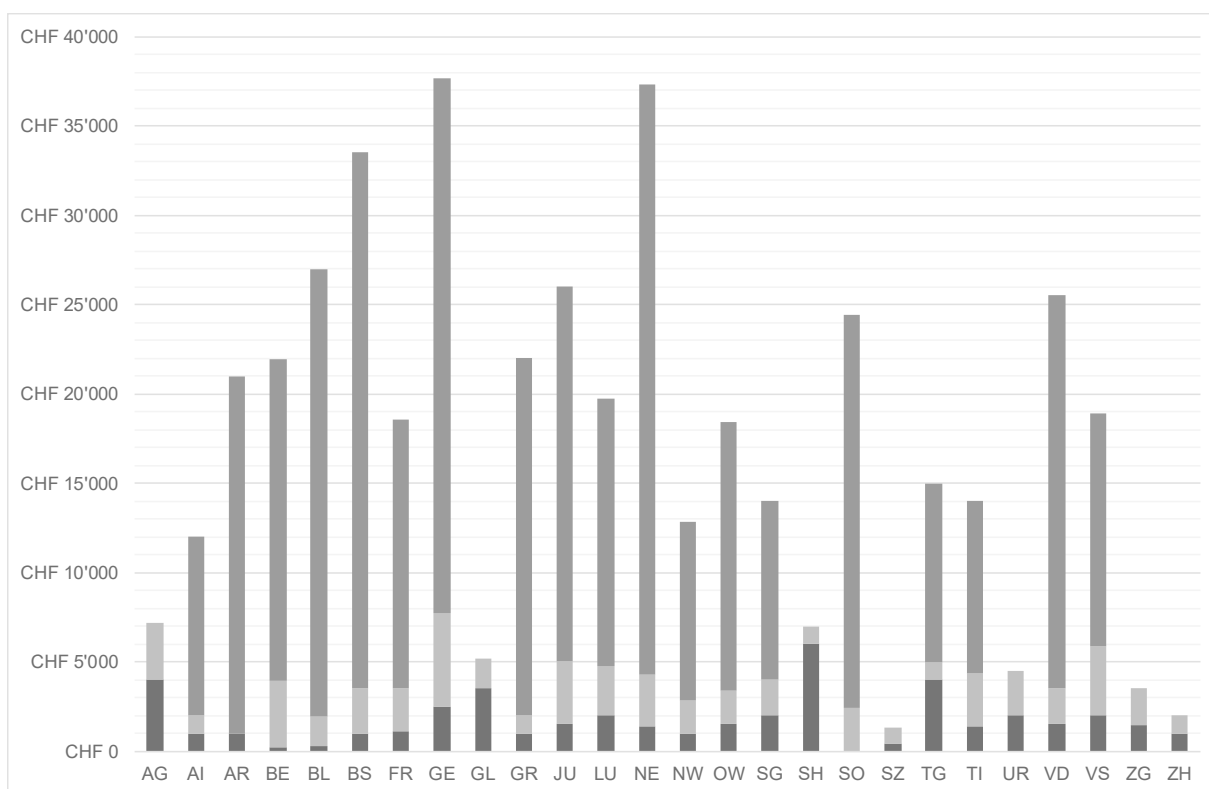


Diagramm 2: Grundbuchgebühr (dunkelgrau), Beurkundungsgebühr (hellgrau) und Handänderungssteuer (mittelgrau) der Kantone 2023 bei der Handänderung einer Immobilie im Wert von 1 Million Franken.

In 19 Kantonen wird eine *Handänderungssteuer* erhoben, der Kanton AG erhebt eine *Handänderungsabgabe* welche als Gemengsteuer⁴ bezeichnet werden kann. Sechs Kantone (GL, SH,

⁴ Gemengsteuern sind eine Mischung von Gebühren und Steuern.

SZ, UR, ZG und ZH) erheben keine Handänderungssteuer. In den Kantonen FR, VD und VS können die Gemeinden zusätzlich eine kommunale Handänderungssteuer erheben, während in den Kantonen AR und GR die Gemeinden den Steuersatz senken können. Die Summe der Kostenposten beläuft sich in 10 von 26 Kantonen auf weniger als 15'000 Franken. Vier Kantone verlangen nicht mehr als 5'000 Franken, die Kantone BS, GE und NE hingegen über 30 000 Franken. Die Summe von Grundbuch- und Beurkundungsgebühr beträgt in 3 Kantonen (AG, GE, SH) 7'000 Franken oder mehr, während 15 Kantone nicht mehr als 4'000 Franken, davon 6 Kantone nicht mehr als 2'000 Franken verlangen.

In den sieben Jahren seit 2017 sind die Wohnimmobilienpreise laut dem Schweizerischen Wohnimmobilienpreisindex ([IMPI](#)) des Bundesamtes für Statistik in der Schweiz um beinahe 30 % gestiegen. Kantone dürfen max. kostendeckende Gebühren verrechnen. Wenn die Gebühren an den Kaufpreis gekoppelt sind, dürfte dies kaum eingehalten werden können. Kantone mit einem solchen «Erfolgsbeteiligungsmodell» sind angesichts dieser Entwicklung gefordert, ihre Aufgabe wahrzunehmen und ungerechtfertigte Zusatzbelastungen für die Käuferschaft künftig zu unterlassen. Der Bundesrat hat kürzlich bekräftigt, dass der hohe Anteil der administrierten Preise in der Schweiz wo möglich [gesenkt](#) werden soll. Er betont die Rolle des Preisüberwachers bei der Gebührenbeurteilung. Denn ein hoher Anteil administrierter Preise verlangt nach einer strengen Kontrolle. Der Preisüberwacher ist bei jeder Festlegung bzw. Änderung eines Preises durch eine politische Behörde (Legislative oder Exekutive des Bundes, der Kantone und der Gemeinden) obligatorisch anzuhören. Er erwartet in den kommenden Jahren Post von denjenigen Kantonen, die hier ihre Aufgaben erfüllen sollten.

Anhang:

Hinweise zu einzelnen Kantonen:

- Kantone BE und BL, Beurkundungsgebühr: Es wurden die Mittelwerte der Gebührenrahmen angegeben.
- Kanton SZ: Die Gebühren bemessen sich nach der Art des Geschäfts, zuzüglich des Zeitaufwands. Die Angaben des Grundbuchinspektorats beziehen sich auf folgende Ausgangsdaten: eine Liegenschaft, eine natürliche verkaufende Person und eine natürliche kaufende Person; auf der zu veräussernden Liegenschaft sind keine Anmerkungen, Vormerkungen, Dienstbarkeiten, Grundlasten, Grundpfandrechte oder subjektiv-dinglich verbundene Grundstücke eingetragen. Diese Art von Kaufvertrag deckt in Wirklichkeit nur einen sehr kleinen Teil der beim Grundbuchamt eingehenden Kaufverträge ab.
- Kanton TI: Die Grundbuchabgabe setzt sich aus $\frac{1}{8}$ Kausalabgabe und $\frac{7}{8}$ Handänderungssteuer zusammen. Diese Kostenposten wurden in den beiden Diagrammen entsprechend aufgeteilt.
- Kanton ZG: Die Gebühren bemessen sich nach dem Zeitaufwand. Der Bedeutung des Geschäfts wird durch Multiplikation der Gebühr mit einem Faktor Rechnung getragen. Die Daten im Diagramm stützen sich auf die Angaben des Amtes für Grundbuch und Geoinformation des Kantons Zug.