



Steuerverwaltung des Kantons Bern

## Gesetzliches Grundpfandrecht

### Art. 241 StG

<sup>1</sup> Ein gesetzliches Pfandrecht besteht ohne Eintragung in das Grundbuch zu Gunsten des Kantons, allen andern Pfandrechten vorgehend,

a (...)

b für die Grundstückgewinnsteuer auf dem veräusserten Grundstück. Die erwerbende Person ist berechtigt, von der veräussernden Person für den mutmasslichen Betrag der Grundstückgewinnsteuer Sicherstellung zu verlangen. Die Höhe des gesetzlichen Grundpfandrechts kann innert 30 Tagen nach Einreichung der massgeblichen Unterlagen mit einer rechtsverbindlichen Auskunft der kantonalen Steuerverwaltung festgesetzt werden.

<sup>2</sup> Das gesetzliche Pfandrecht erlischt, wenn es nicht innerhalb von sechs Monaten nach Eintritt der Rechtskraft der Veranlagung im Grundbuch eingetragen wird. Bei der Einräumung von Zahlungserleichterungen verschiebt sich die Frist zur Eintragung um deren Dauer.

<sup>3</sup> Die Eigentümerin oder der Eigentümer des pfandbelasteten Grundstücks kann verlangen, dass sowohl Bestand und Umfang des Pfandrechts als auch die geschuldete Steuer durch eine anfechtbare Verfügung festgesetzt werden.

<sup>4</sup> Eigentümerinnen oder Eigentümer des pfandbelasteten Grundstücks können in Härtefällen, wie bei fehlender Möglichkeit einer Sicherstellung, auch Erlassgründe der steuerpflichtigen Person geltend machen.

<sup>5</sup> Kein Grundpfandrecht im Sinne von Absatz 1 Buchstabe b entsteht beim Erwerb eines Grundstücks aus Zwangsverwertung.

### Art. 270 StG

<sup>1</sup> Ein gesetzliches Grundpfandrecht im Sinne von Artikel 241 besteht zu Gunsten der Gemeinde für

a (...)

b die Grundstückgewinnsteuer,

c (...)

<sup>2</sup> Das Grundpfandrecht der Gemeinde geht einzig dem Grundpfandrecht des Kantons nach.

## 1 Allgemeines

Das gesetzliche Grundpfand entsteht mit der Veräusserung eines Grundstücks. Das Grundstück haftet als Sicherheit für die Grundstückgewinnsteuer der veräussernden Person. Die erwerbende Person trägt damit das Risiko für das Steuerinkasso bei der veräussernden Person mit.

Die Höhe des Grundstückgewinns und der betragsmässige Umfang des Grundpfandrechts (Steuerforderung) ergeben sich aus der Veranlagung.

## 2 Ausnahmen vom gesetzlichen Grundpfand

### 2.1 Erwerb aus Zwangsverwertung

Kein Grundpfandrecht entsteht beim Erwerb eines Grundstücks aus Zwangsverwertung (Art. 241 Abs. 5 StG). Als **Zwangsverwertung** im Sinne des Bundesgesetzes über Schuldbetreibung und Konkurs (SchKG) gilt

- **im Rahmen der Pfandverwertung** die öffentliche Versteigerung (Art. 133 und Art. 156 SchKG) und der Freihandverkauf (Art. 143b SchKG), sofern die beteiligten Gläubiger damit einverstanden sind,
- **im Konkursverfahren** die öffentliche Versteigerung und der Freihandverkauf, sofern die Gläubiger dies beschliessen (Art. 256 SchKG), die Verwertung einer ausgeschlagenen Erbschaft sowie die Verwertung verpfändeter Werte im eingestellten Konkurs einer juristischer Person mangels Aktiven, falls ein Pfandgläubiger die Verwertung verlangt (Art. 230a SchKG),
- **im Nachlassverfahren** die Veräusserung mit Ermächtigung des Nachlassrichters (Art. 298 Abs. 2 SchKG) sowie die öffentliche Versteigerung und der Freihandverkauf, allerdings nur beim Nachlassvertrag mit Vermögensabtretung (Art. 322 und 323 SchKG), nicht jedoch bei den übrigen gerichtlichen und aussergerichtlichen Nachlassverträgen.

Andere persönliche oder finanzielle Notlagen der veräussernden Person erfüllen die Voraussetzung der Ausnahme vom gesetzlichen Grundpfand nicht.

## 2.2 Weitere Ausnahmen

Das gesetzliche Grundpfand entsteht nur dann, wenn mit der Veräusserung des Grundstücks eine Grundstücksgewinnsteuerforderung fällig wird.

Mangels fälliger Steuerforderungen ergeben sich die weiteren Ausnahmen vom gesetzlichen Grundpfand bei

- **gewerbmässigem Handel mit Grundstücken** (Art. 129 Abs. 1 Bst. a StG): Der realisierte Grundstücksgewinn wird von der Grundstücksgewinnbesteuerung ausgenommen und der Einkommens- oder Gewinnsteuerung zugewiesen (siehe Merkblatt A).
- **unentgeltlichen Handänderungen** (Art. 131 StG): Die Besteuerung wird bei Eigentumswechsel durch Schenkung, Erbgang (Erbfolge, Erbteilung, Vermächtnis) oder Erbvorbezug (Abtretung auf Rechnung künftiger Erbschaft) aufgeschoben (siehe Merkblatt B).
- **weiteren Steueraufschubstatbeständen** (Art. 132 bis 134 StG): Bei Ersatzbeschaffungstatbeständen wird der auf dem veräusserten Grundstück realisierte Gewinn auf das Ersatzobjekt übertragen und die Besteuerung bis zu dessen Weiterveräusserung aufgeschoben. Bei Steueraufschub aus Umstrukturierungen und Eigentumswechsel unter Ehegatten bleibt der aufgeschobene Gewinn auf dem Grundstück bestehen (siehe Merkblätter C, D und E).

## 3 Umfang des gesetzlichen Grundpfandrechts

Mit dem gesetzlichen Grundpfand wird der gesamte sich aus der Veräusserung eines Grundstücks ergebende Steuerbetrag (inkl. Zuschläge, Verzugszinsen und allfälliger Nachsteuern) für Kanton, Gemeinde und Kirchgemeinde sichergestellt.

Die Steuerverwaltung des Kantons Bern geht bei der Bestimmung des Umfangs des Grundpfandrechts vom Einzelgewinn aus und vernachlässigt die satzbestimmende Zusammenrechnung (Art. 145 StG).

## 4 Entstehung und Bestand des Grundpfandrechts

Das gesetzliche Grundpfandrecht entsteht ohne Eintragung im Grundbuch im Zeitpunkt der Veranlagung des Grundstückgewinnes.

Zur Erhaltung des Grundpfandrechts muss innert sechs Monaten seit der Rechtskraft der Veranlagung ein Eintrag im Grundbuch erfolgen, andernfalls erlischt das Grundpfandrecht. Bei der Einräumung von Zahlungserleichterungen verschiebt sich die Frist zur Eintragung um deren Dauer.

## 5 Pfandrechtsverfahren

Das Pfandrechtsverfahren gegenüber der Eigentümerin oder des Eigentümers des pfandrechtsbelasteten Grundstücks wird spätestens dann eingeleitet, wenn die Uneinbringlichkeit der Steuerforderung bei der steuerpflichtigen Person (veräussernde Person) feststeht.

Im Pfandrechtsverfahren werden Bestand und Umfang des Grundpfandrechts festgestellt. Die Steuerbezugsbehörde (zuständige Inkassostelle) teilt der Pfandeigentümerin oder dem Pfandeigentümer (erwerbende Person) mit, dass das gesetzliche Grundpfand geltend gemacht wird und fordert sie zur Bezahlung des Steuerausstandes auf. Die Pfandeigentümerin oder der Pfandeigentümer können anschliessend ein **Gesuch um Erlass einer Pfandrechtsverfügung** stellen und mit **Einsprache** gegen die Pfandrechtsverfügung gleichzeitig die ursprüngliche Veranlagung der steuerpflichtigen Person überprüfen lassen.

## 6 Sicherstellungsmöglichkeiten

Die erwerbende Person ist berechtigt, von der veräussernden Person für den mutmasslichen Betrag der Grundstücksgewinnsteuer **Sicherstellung zu verlangen** (Art. 241 Abs. 1 Bst. b StG).

Die erwerbende Person kann ferner die Höhe des gesetzlichen Grundpfandrechts bei der Steuerverwaltung des Kantons Bern, Abteilung Grundstücksgewinnsteuer, festsetzen lassen. Diese erteilt auf schriftliche Anfrage hin eine **rechtsverbindliche Auskunft**.

## 7 Rechtsverbindliche Auskunft der Steuerverwaltung

### 7.1 Erforderliche Angaben

Bei einer Anfrage um **Vorausberechnung** und Festsetzung des gesetzlichen Grundpfandes sind folgende **Angaben erforderlich**:

- Namensnennung der veräussernden Person,
- Darstellung des konkreten Sachverhalts sowie
- eine eigene Gewinnberechnung.

Für Auskünfte über Grundstücke, die gegebenenfalls unter **Steueraufschub** erworben worden sind, wird die Angabe der **Grundbuch-Belegstelle des Erwerbes** benötigt.

## 7.2 Beantwortungsfrist

Eine konkrete Anfrage wird in der Regel **innert 30 Tagen** schriftlich beantwortet. Bei Rechtsauskünften besteht **kein Untersuchungsgrundsatz**. Es findet lediglich eine Beurteilung des vorgelegten Sachverhalts und der beigebrachten Unterlagen statt. Es werden zudem keine Belege eingefordert oder frühere Steuerakten herausgegeben. Das Risiko einer unrichtigen Auskunft aufgrund unvollständiger oder falscher Angaben oder eines abweichend realisierten Sachverhalts trägt die anfragende Person.

Falls sich eine Anfrage auf **gewerbsmässigen Handel mit Grundstücken** bezieht, reicht die Ordnungsfrist von 30 Tagen für eine Auskunft oftmals nicht aus, da für die Überprüfung der Voraussetzungen verschiedene Stellen der kantonalen Steuerverwaltung involviert sind. Einerseits überprüft die Abteilung Grundstückgewinnsteuer den Anteil der wertvermehrenden Aufwendungen (mind. 25 % des Erwerbspreises). Andererseits obliegt die Qualifikation der veräussernden Person als Liegenschaftshändlerin oder Liegenschaftshändler und des zur Veräusserung beabsichtigten Grundstücks als Handelsware der Veranlagungsbehörde für die Einkommens- oder Gewinnsteuer (NStP 49 [1995] S. 66).

## 7.3 Steuergeheimnis

Die **Steuerregisterdaten** sind öffentlich. Das Steuerregister beschränkt die Auskunft auf den Steuerbetrag, den steuerbaren Grundstückgewinn und einen allfälligen Steuerzuschub (aufgeschobener Rohgewinn).

Die weiteren Veranlagungsdaten (wie beispielsweise Erwerbpreis, Besitzesdauer, weitere Anlagekostenbestandteile usw.) fallen unter das **Steuergeheimnis** und können nicht offen gelegt werden.

## 7.4 Gebührenpflicht

Gestützt auf die Verordnung über die Gebühren der Kantonsverwaltung (BSG 154.21) sind **Auskünfte grundsätzlich gebührenpflichtig**.

Steuerverwaltung des Kantons Bern  
Abteilung Grundstückgewinnsteuer  
Brünnenstrasse 66, Postfach 8334, 3001 Bern  
Telefon 031 633 60 18 oder 031 633 60 01, Fax 031 633 65 65  
gg@fin.be.ch, www.be.ch/steuern