



# Kauf einer Liegenschaft

Egal ob Einfamilienhaus, Stockwerkeinheit oder Bauland - der Traum vom Eigenheim kennt diverse Facetten. Wer diesen Traum Realität werden lassen möchte, merkt bald, dass es dazu Einiges zu beachten gilt. Und da man eine derart grosse Investition nicht alle Tage tätigt, steht man am Anfang dieses Prozesses verständlicherweise mit etlichen Fragezeichen da.

Dieses Merkblatt soll deshalb einen grundsätzlichen Überblick über einige praktisch wichtige Punkte beim Kauf einer Liegenschaft geben. Für spezifischere Fragen sowie die Planung des konkreten Vorgehens bei einem Liegenschafts Kauf steht Ihnen unser Team gerne beratend zur Seite.

## Grundstückkaufvertrag

Ein Vertrag über den Kauf eines Grundstücks muss eine Vielzahl von Themen regeln, so etwa den Kaufpreis und dessen Tilgung, den Übergang von Nutzen und Gefahr oder die Gewährleistung bei Mängeln an der Liegenschaft. Deshalb kann ein solcher Vertrag nicht einfach bei einem gemütlichen Essen im Restaurant auf einer Serviette oder gar nur mit einem Handschlag abgeschlossen werden.

Damit der Kauf gültig zustande kommt, ist die öffentliche Beurkundung des Vertrags zwingende Voraussetzung. Für Grundstücke im Kanton Bern sind dazu die bernischen Notare zuständig.

## Finanzierung / Grundpfandvertrag

Im Regelfall kann man im Zeitpunkt des Hauskaufs nicht bereits den kompletten Kaufpreis aus den eigenen Ersparnissen bezahlen. Man ist deshalb auf die Mithilfe einer Bank oder Versicherung angewiesen. Damit diese aber dazu bereit ist, eine Hypothek zu bewilligen, wird sie im Gegenzug eine

Absicherung für die zur Verfügung gestellten finanziellen Mittel benötigen.

Konkret heisst das: Auf dem Grundstück, das mithilfe der Hypothek gekauft wird, ist ein Grundpfandrecht im Grundbuch einzutragen. Aufgrund dieses Grundpfands stellt das Grundbuchamt einen Schuldbrief aus (oder – was heute häufiger der Fall ist – trägt den Schuldbrief als Registerpfandrecht im Grundbuch ein). Wird die Hypothek nicht wie vereinbart abbezahlt, hat die Bank durch den Schuldbrief die Möglichkeit, gegen den Hauseigentümer vorzugehen.

Damit ein solcher Schuldbrief ausgestellt werden kann, muss der neue Eigentümer einen Grundpfandvertrag unterzeichnen. Dieser ist – wie schon der Kaufvertrag – durch einen Notar öffentlich zu beurkunden. In der Praxis wird die Beurkundung beider Verträge meist am gleichen Termin vorgenommen.

## Eintragung im Grundbuch

Sind der Kaufvertrag und der Grundpfandvertrag unterzeichnet, meldet der Notar beide Geschäfte beim zuständigen

Grundbuchamt an. Erst mit Eintragung im Grundbuch ist der rechtliche Übergang der Liegenschaft vom Verkäufer auf den Käufer vollendet.

## Kosten und Steuern

### Kosten für Notar und Grundbuch

Für die Beurkundung beim Notar fallen Notariatsgebühren an. Diese sind vom Kanton Bern vorgegeben und hängen von der Höhe des Kaufpreises ab. Dazu kommen etwaige Auslagen des Notars (z.B. für Telefonate oder Postsendungen). Schliesslich löst die Anmeldung des Kaufs beim Grundbuchamt ebenfalls kantonale Gebühren aus.

### Handänderungssteuer

Wer eine Liegenschaft kauft, sollte sich bewusst sein, dass der Kanton Bern auf den Kaufpreis

eine Handänderungssteuer von 1.8 % erhebt. Steuerpflichtig ist der Käufer. Zuständig zur Erhebung der Steuer sind die Grundbuchämter des Kantons Bern.

Handelt es sich bei der erworbenen Liegenschaft um den neuen Hauptwohnsitz des Käufers, kann eine Stundung der Steuer (bis zu einem Kaufpreis von maximal CHF 800'000.00) beantragt werden. Das bedeutet: Die Steuer muss vorläufig nicht bezahlt werden. Soweit man dann auch effektiv während zwei Jahren in der Liegenschaft wohnt und dem Grundbuchamt fristgerecht die Formulare zum Nachweis dieser Tatsache einreicht, wird man definitiv von der Handänderungssteuer befreit.

## Nützliche Tipps für die Praxis

- Die Frage der Finanzierung steht am Anfang: Bevor ein Kaufvertrag unterzeichnet werden kann, muss die Finanzierung des Kaufpreises geklärt sein. Es lohnt sich deshalb, als Kaufinteressent frühzeitig mit einer oder mehreren Banken Kontakt aufzunehmen und die finanziellen Möglichkeiten für einen Hauskauf abzuklären.
- Oft werden Liegenschaften über einen Makler zum Verkauf angeboten. Bei Kaufinteresse wird der Makler Ihnen eine Reservationsvereinbarung vorlegen. Wichtig: Bevor Sie eine solche Vereinbarung unterzeichnen, sollten Sie sich sicher sein, dass Sie die Liegenschaft effektiv erwerben wollen und dass die Finanzierung zustande kommt. Mit der Unterzeichnung ist nämlich meist eine erste Anzahlung zu leisten, die im Falle eines Rücktritts von der Reservationsvereinbarung nicht mehr oder nur noch teilweise zurückerstattet wird. Ein «Rückzieher» würde Sie somit teuer zu stehen kommen.
- Früh Anfragen lohnt sich: Bei der Vorbereitung eines Grundstückkaufvertrags durch den Notar können gewisse Abklärungen (z.B. mit dem Grundbuchamt, der finanzierenden Bank oder der Vorsorgeeinrichtung des bisherigen Eigentümers) nötig werden, die trotz speditiver Arbeit des Notariats eine gewisse Zeit in Anspruch nehmen. Insbesondere wenn eine Liegenschaft auf einen bestimmten Termin hin verschrieben werden soll, lohnt sich eine frühzeitige Beauftragung des Notars.
- Bedenken Sie, dass sich der finanzielle Aufwand eines Liegenschaftskaufs nicht nur auf den Kaufpreis beschränkt, sondern auch Gebühren, Auslagen und allfällige Steuern dazukommen.