Immobilienerwerb – worauf ist im Kaufvertrag zu achten?

Für den Erwerb einer Immobilie im Aargau soll die folgende Checkliste als Leitfaden dienen.

MLaw Christian Zimmermann, Baden

Bild: Getty

Eigentumsform
Einzelpersonen erwerben zu Alleineigentum. Mehrere Personen sollten sich beraten lassen, ob sie als Miteigentümer oder Gesamteigentümer kaufen.

Grundbuchbeschrieb
Im Kaufvertrag ist der Grundbuchbeschrieb des Kaufobjekts enthalten. Zu jedem Eintrag besteht ein Grundbuchbeleg, der vom Notar bestellt und dann eingesehen werden kann.

ÖREB-Kataster / amtliche Vermessung / BNO
Es empfiehlt sich, online die amtliche Vermessung und den Kataster der öffentlich-rechtlichen Eigentumsbeschränkungen (ÖREB) zu konsultieren und in den Zonenplan sowie die Bau- und Nutzungsordnung der Gemeinde (BNO) Einsicht zu nehmen.

Grundstückgewinnsteuer
Die Verkäuferschaft schuldet die Grundstückgewinnsteuer. Die Besitzdauer wird auf das Beurkundungsdatum bezogen. Wegen der beschränkten Mithaftung des Kaufobjekts (3% des Kaufpreises) empfiehlt sich eine Sicherstellung.

Zahlungsversprechen
Die Kaufpreiszahlung wird i.d.R. mit einem unwiderruflichen Zahlungsversprechen einer Bank/Pensionskasse (PK)/Stiftung abgesichert. Bei der Finanzierung mit einer Versicherung/PK ist zu beachten, dass diese häufig nur ein Zahlungsversprechen über den Hypothekarbetrag ausstellt. Für die Eigenmittel muss eine andere Lösung gefunden werden.

Schuldbriefe
Gegen Vorlage des Zahlungsversprechens händigt die Verkäuferbank die Schuldbriefe aus. In der Regel kümmert sich der Notar um die Abwicklung.

Veräusserungsbeschränkung
Hat die Verkäuferschaft Mittel der beruflichen Vorsorge (BVG) in die Liegenschaft investiert, müssen diese beim Weiterverkauf grundsätzlich wieder zurück an die Pensionskasse fliessen (Ausnahme: bspw. Ersatzbeschaffung). Es empfiehlt sich, das Vorgehen frühzeitig mit der Pensionskasse abzusprechen.

Garantie
Beim Kauf von Liegenschaften mit bereits bestehenden Gebäuden wird die Garantie in aller Regel wegbedungen. Zugesicherte Eigenschaften des Kaufobjekts sollten dokumentiert werden.

Versicherungen
Die Feuer- und Elementarversicherung bei der Aargauischen Gebäudeversicherung (AGV) geht zwingend auf die Käuferschaft über. Zusatzversicherungen (Wasser, Glasbruch etc.) gehen ebenfalls über, können jedoch innert 30 Tagen nach Eigentumsübertragung gekündigt werden.

Sicherheitsnachweis (SiNa)
Die Handänderung löst eine Kontrollpflicht der elektrischen Niederspannungsinstallationen aus, falls nicht ein höchstens fünf Jahre alter SiNa vorliegt. Wer die Kosten der Kontrolle und der allfälligen Mängelbehebung trägt, muss vertraglich geregelt werden. In der Praxis ist sowohl die Kostentragung durch die Verkäuferschaft als auch durch die Käuferschaft anzutreffen. Es gibt für beide Lösungen gute Gründe.

Mietverträge
Kauf bricht Miete nicht. Mietverträge sind der Käuferschaft auszuhändigen.

Grundbuch- und Notariatskosten
Im Kanton Aargau werden die Vertragskosten üblicherweise je hälftig getragen. Die Grundbuchkosten richten sich nach dem Gesetz über die Grundbuchabgaben, die Notariatskosten nach dem Dekret über den Notariatstarif.

Reglemente
Beim Kauf von Stockwerkeinheiten/Miteigentumsanteilen ist es wichtig, die Reglemente/Nutzungs- und Verwaltungsordnungen und auch die alten Beschlüsse einzusehen.

Erneuerungsfonds
Der Erneuerungsfonds geht auf die Käuferschaft über und ist i.d.R. im Kaufpreis enthalten.

Besonderes zum Kauf ab Plan/Neubau

Baubeschrieb, Pläne
Die zu erstellende Baute ist mit Plänen und im Baubeschrieb umschrieben. Im Kaufvertrag sollte darauf Bezug genommen werden.

Zahlungsplan
In der Regel sieht der Zahlungsplan Zahlungen entsprechend dem Baufortschritt vor.

Garantien
Üblich ist eine Gewährleistung nach der SIA-Norm 118 (zwei Jahre für offene und fünf Jahre für verdeckte Mängel). Häufig werden Garantieansprüche nach Ablauf der ersten zwei Jahre abgetreten und sind ab dann direkt bei den Handwerkern/Unternehmern geltend zu machen.

Bauhandwerkerpfandrechte
Die Verpflichtung der Verkäuferschaft, allfällige Bauhandwerkerpfandrechte abzulösen, sollte im Vertrag enthalten sein.

Kauf eines vermieteten Mehrfamilienhauses

Die Schweiz ist bekannterweise ein Land von Mietern.
Ändert ein vermietetes Mehrfamilienhaus die Hand, gilt es, das Folgende zu beachten.

MLaw Nadine Feuerstein, Frick

Mieterspiegel
Zentral beim Erwerb eines vermieteten Mehrfamilienhauses ist der Mieterspiegel. Dieses Dokument gibt u.a. Auskunft über die aktuellen Mieter, Anzahl Wohnungen und Höhe der Mietzinsen. Gestützt auf den Mieterspiegel kann eine mögliche Rendite sowie die Tragbarkeit der Hypothek verifiziert werden.

Kauf bricht Miete nicht
Der Erwerber eines vermieteten Mehrfamilienhauses hat die bestehenden Mietverträge grundsätzlich unverändert weiterzuführen (Art. 261 Abs. 1 OR). Er tritt in alle Rechte und Pflichten des Veräusserers aus den bestehenden Mietverhältnissen ein. Der Erwerber ist gut beraten, sich über bestehende Mietstreitigkeiten zu informieren.

Abrechnung per Antrittstermin
Veräusserer und Erwerber einigen sich im Kaufvertrag auf den Antrittstermin. Per dieses Datum wird über die Einnahmen und Ausgaben in Bezug auf die Liegenschaft abgerechnet. Den Mietern ist rechtzeitig die neue Bankverbindung des Erwerbers bekannt zu geben, auf welche sie die Mietzinsen ab dem Antrittstermin zu überweisen haben. Sodann hat sich der Erwerber zu vergewissern, dass die Mietzinskautionen durch den Veräusserer gesetzeskonform hinterlegt wurden. Andernfalls muss dieser Umstand bei der Abrechnung berücksichtigt werden.

Ausserordentliche Kündigung
Der Erwerber darf ein Mietverhältnis ausserordentlich kündigen, wenn er dringenden Eigenbedarf geltend macht (Art. 261 Abs. 2 lit. a OR). Er kann diesfalls das Mietverhältnis ab Eigentumsübergang unter Einhaltung einer Frist von drei (bei Wohnungen) bzw. sechs Monaten (bei Geschäftsräumen) auf den nächsten gesetzlichen Termin kündigen. Nicht möglich ist die vorzeitige Kündigung, wenn der Mietvertrag im Grundbuch vorgemerkt wurde (Art. 261b Abs. 2 OR).

Mehrwertsteuer (MwSt)
Wird ein Mehrfamilienhaus veräussert, das an Gesellschaften vermietet ist, welche die Immobilie ihrerseits betrieblich nutzen, ist der MwSt besondere Beachtung zu schenken. Je nach Ausgangslage ist es sinnvoll bzw. wirtschaftlich zwingend, dass der Veräusserer für den Verkauf der Betriebsliegenschaft mehrwertsteuerlich optiert, d.h. auf dem Gebäudeveräusserungserlös die MwSt freiwillig abrechnet, indem entweder im Kaufvertrag die MwSt ausgewiesen wird oder indem die Parteien die Immobilienübertragung mit dem Formular Nr. 764 der Eidgenössischen Steuerverwaltung melden.

Abgaben – Gebühren – Steuern, was erwartet mich?

Öffentlich beurkundete Immobiliengeschäfte und ihr Grundbuchvollzug haben Kostenfolgen.

Die **notarielle Beurkundungsgebühr** für eine Handänderung richtet sich nach dem Kauf-/Übernahmepreis. Sie beträgt:
— 4‰ bis CHF 600 000.–
— plus 2‰ bis CHF 3 Mio. und 1‰ für den Summenteil über CHF 3 Mio. (max. CHF 20 000.–, min. CHF 300.–).
Gebührenabweichungen nach unten sind zulässig.

Bei einem Kaufpreis von CHF 1 Mio. beispielsweise beträgt die Gebühr CHF 3200.–. Hinzu kommen Auslagen (zum Beispiel Kommunikationsspesen, Kopien) und MwSt.

Die **grundbuchliche Handänderungsabgabe** ist mehrwertsteuerfrei und entspricht 4‰ der Kauf-/Übernahmesumme (min. CHF 100.–) zuzüglich Auslagen. Liegt die Kauf-/Übernahmesumme unter dem Steuerwert, ist Letzterer massgebend. Bei einem Kaufpreis von CHF 1 Mio. beispielsweise beträgt die Abgabe CHF 4000.–.

Die Notar- und Grundbuchkosten tragen Verkäufer- und Käuferschaft meistens hälftig.

Wird ein Grundstück im steuerlichen Privatvermögen mit Gewinn verkauft, unterliegt der Gewinn grundsätzlich der **Grundstückgewinnsteuer.** Ihre Höhe ist von der Besitzdauer abhängig. Eventuell (zum Beispiel bei Veräusserung an ein Kind oder Ersatzbeschaffung) wird ein Steueraufschub gewährt. Bei der Zuordnung des Grundstücks zum Geschäftsvermögen einer natürlichen Person unterliegt der Verkaufs-/Kapitalgewinn verkäuferseitig der Einkommenssteuer (zudem sind AHV-/IV-/EO-Abgaben zu leisten).

Käuferseitig ist finanzierungsbedingt oft eine **Grundpfandrechtsanpassung** (zum Beispiel Schuldbrieferhöhung/-errichtung) erforderlich, welche separat zu entgelten ist (Beurkundungsgebühr/Grundbuchabgabe).

MLaw Christian Suter, Möhlin

Hätten Sie gewusst, dass …

– Sie sich ab dem 1. Januar 2023 für den Grundstückkauf nicht nur durch einen gültigen Personalausweis, sondern auch mit dem AHV-Versichertenausweis oder der Krankenkassen-Versicherungskarte ausweisen müssen?
– der Kanton und die Gemeinde bei Grundstückverkäufen ein gesetzliches Grundpfandrecht (pauschal 3% des Kaufpreises) für die Grundstückgewinnsteuer und für die auf Veräusserungsgewinnen erhobenen Einkommens- und Gewinnsteuern haben?

ANG

AARGAUISCHE NOTARIATS GESELLSCHAFT

Die heutige Themenseite wurde vom Verlag in Zusammenarbeit mit der Aargauischen Notariatsgesellschaft erstellt.

Der nächste «Ratgeber Notariat» erscheint am 25. März 2023.

Mehr Informationen unter:
www.aargauernotar.ch