
Formulierungsvorschläge des Grundbuchinspektorates betreffend Sicherstellung der Grundstückgewinnsteuer

1. Kaufpreistilgung**1.1 Abrechnung am Kaufpreis**

Der Kaufpreis beträgt Fr. (Franken) und wird wie folgt getilgt:

(.....)

a. Konto KStA, Zahlungsverprechen seitens Käufer

Fr. überweist der Käufer nach der Eigentumsübertragung auf Abrechnung am Kaufpreis gemäss Ziff. 2 der weiteren Vertragsbestimmungen zur Bezahlung der Grundstückgewinnsteuer an das Kantonale Steueramt.

b. Kollektiv- bzw. Gemeinschaftskonto

Fr. überweist der Käufer auf Abrechnung am Kaufpreis und zur Sicherstellung der Grundstückgewinnsteuer gemäss Ziff. 3 der weiteren Vertragsbestimmungen vor / bei der Eigentumsübertragung auf ein Kollektiv- bzw. Gemeinschaftskonto bei der Bank

c. Sperrkonto

Fr. überweist der Käufer auf Abrechnung am Kaufpreis und zur Sicherstellung der Grundstückgewinnsteuer gemäss Ziff. 4 der weiteren Vertragsbestimmungen vor / bei der Eigentumsübertragung auf ein Sperrkonto bei der Bank Über dieses Konto können die Parteien nur gemeinsam verfügen.

d. Konto Grundbuchamt

Fr. überweist der Käufer auf Abrechnung am Kaufpreis und zur Sicherstellung der Grundstückgewinnsteuer gemäss Ziff. 5 der weiteren Vertragsbestimmungen vor / bei der Eigentumsübertragung auf das Konto Nr. der politischen Gemeinde

1.2 Kaufpreisrückbehalt

Der Kaufpreis beträgt Fr. (Franken) und wird wie folgt getilgt:

(.....)

Fr. werden auf das Konto Nr. des Verkäufers bei der Bank überwiesen, sobald sich dieser über die Bezahlung der Grundstückgewinnsteuer aufgrund der vorläufigen Steuerrechnung des Kantonalen Steueramtes ausweist.

1.3 ohne Abrechnung am Kaufpreis

Bemerkung: Wenn der Verkäufer die Grundstückgewinnsteuer aus eigenen Mitteln bezahlt, werden die Kaufpreistilgungsmodalitäten nicht beeinflusst. - Formulierungsvorschläge für die weiteren Vertragsbestimmungen siehe nachfolgend Ziff. 2.3.

2. Weitere Vertragsbestimmungen

2.1 Generelle Bestimmungen (für alle Verträge)

Die Grundstückgewinnsteuer / Eine allfällige Grundstückgewinnsteuer geht zu Lasten des Verkäufers. Der Steueranspruch entsteht mit der Eintragung dieses Kaufs im Grundbuch (vgl. Art. 133 Abs. 3 i.V.m. Art. 131 Abs. 1 StG).

Nach Art. 212 StG werden Ausgleichszinsen berechnet:

- zugunsten des Steuerpflichtigen auf allen Zahlungen, die er aufgrund einer vorläufigen Rechnung bis zur Schlussrechnung geleistet hat;
- zu Lasten des Steuerpflichtigen auf dem veranlagten Steuerbetrag ab dem 90. Tag nach dem Entstehen des Steueranspruchs (Grundbucheintrag).

Die Parteien haben Kenntnis davon, dass dem Staat für die Grundstückgewinnsteuer einschliesslich Ausgleichszinsen am Kaufsobjekt ein gesetzliches Pfandrecht zusteht, das allen eingetragenen Grundpfandrechten vorgeht (vgl. Art. 227 StG und Art. 167 Abs. 2 Ziff. 5 EGzZGB). Der Käufer haftet somit während drei Jahren seit dem Eigentumserwerb mit dem Grundstück für die fällige Grundstückgewinnsteuer.

Zusatzklausel (sofern zutreffend):

Der Käufer nimmt zur Kenntnis, dass der Erwerb dieses Grundstücks durch den Verkäufer vor weniger als drei Jahren (seit dem 1. Januar 1999) erfolgt ist und somit das gesetzliche Pfandrecht am Kaufsgrundstück auch für eine allfällig noch offene Grundstückgewinnsteuerschuld des früheren Verkäufers besteht.

2.2 Abrechnung am Kaufpreis

a. Konto KStA, Zahlungsverprechen seitens Käufer

Die vom Verkäufer aus diesem Verkauf zu bezahlende Grundstückgewinnsteuer ist vom Kantonalen Steueramt provisorisch berechnet worden. Der mutmassliche Steuerbetrag von Fr. ist vom Käufer nach der Eigentumsübertragung und unmittelbar nach Kenntnisnahme der vorläufigen Steuerrechnung auf Abrechnung am Kaufpreis und für Rechnung des Verkäufers dem Kantonalen Steueramt zu überweisen. Für diesen Betrag übergibt der Käufer dem Verkäufer anlässlich der öffentlichen Beurkundung dieses Kaufvertrags / vor der Grundbucheintragung ein unwiderrufliches Zahlungsverprechen der Bank

Der aufgrund der definitiven Schlussrechnung nicht benötigte bzw. fehlende Betrag wird dem Verkäufer zurückerstattet bzw. nachbelastet.

Die Ausgleichszinsen nach Art. 212 StG stehen dem Verkäufer zu bzw. gehen zu seinen Lasten.

Der Käufer verzichtet auf eine weitergehende Sicherstellung der Grundstückgewinnsteuer.

b. Kollektiv- bzw. Gemeinschaftskonto, Einzahlung durch Käufer

Die vom Verkäufer aus diesem Verkauf zu bezahlende Grundstückgewinnsteuer ist vom Kantonalen Steueramt provisorisch berechnet worden. Der mutmassliche Steuerbetrag von Fr. ist vor / bei der Eigentumsübertragung vom Käufer auf Abrechnung am Kaufpreis auf ein Kollektiv- bzw. Gemeinschaftskonto, lautend auf die Namen des Verkäufers und des Käufers, bei der Bank zu überweisen. Dieses Konto, über welches die Parteien nur gemeinsam verfügen können, wird zur Bezahlung der Grundstückgewinnsteuer verwendet oder nach Vorliegen einer Bestätigung des Kantonalen Steueramtes, wonach die Grundstückgewinnsteuer bezahlt ist, zugunsten des Verkäufers freigegeben. Ein allfälliger Überschuss (samt Zinsen) steht dem Verkäufer zu.

Der Käufer verzichtet auf eine weitergehende Sicherstellung der Grundstückgewinnsteuer.

c. Sperrkonto, Einzahlung durch Käufer

Die vom Verkäufer aus diesem Verkauf zu bezahlende Grundstückgewinnsteuer ist vom Kantonalen Steueramt provisorisch berechnet worden. Der mutmassliche Steuerbetrag von Fr. ist vor / bei der Eigentumsübertragung vom Käufer auf Abrechnung am Kaufpreis auf ein auf den Verkäufer lautendes Sperrkonto bei der Bank zu überweisen. Dieses bleibt gesperrt für die Bezahlung der Grundstückgewinnsteuer. Der Verkäufer verpflichtet sich, die Bank zur fristgerechten Bezahlung der Grundstückgewinnsteuer an das Kantonale Steueramt zu beauftragen und kann über den hierfür aufgrund der definitiven Schlussrechnung nicht benötigten Betrag (samt Zinsen) dieses Kontos frei verfügen.

Der Käufer verzichtet auf eine weitergehende Sicherstellung der Grundstückgewinnsteuer.

d. Konto Grundbuchamt, Einzahlung durch Käufer

Die vom Verkäufer aus diesem Verkauf zu bezahlende Grundstückgewinnsteuer ist vom Kantonalen Steueramt provisorisch berechnet worden. Der mutmassliche Steuerbetrag von Fr. ist vor / bei der Eigentumsübertragung vom Käufer auf Abrechnung am Kaufpreis auf das Konto Nr. der politischen Gemeinde zu überweisen. Das Grundbuchamt wird ermächtigt und verpflichtet, sofort aufgrund der vom Verkäufer vorzulegenden vorläufigen Steuerrechnung ab diesem Konto die Grundstückgewinnsteuer zu bezahlen. Der aufgrund der definitiven Schlussrechnung hierfür nicht benötigte Betrag (samt Zinsen) wird dem Verkäufer zurückerstattet.

Der Käufer verzichtet auf eine weitergehende Sicherstellung der Grundstückgewinnsteuer.

2.3 ohne Abrechnung am Kaufpreis

a. Konto KStA, Zahlungsverprechen seitens Verkäufer

Die vom Verkäufer aus diesem Verkauf zu bezahlende Grundstücksgewinnsteuer ist vom Kantonalen Steueramt provisorisch berechnet worden. Der mutmassliche Steuerbetrag von Fr. ist vom Verkäufer unmittelbar nach der Eigentumsübertragung und nach Erhalt der vorläufigen Steuerrechnung dem Kantonalen Steueramt zu überweisen. Für diesen Betrag übergibt der Verkäufer dem Käufer anlässlich der öffentlichen Beurkundung dieses Kaufvertrags ein unwiderrufliches Zahlungsverprechen der Bank

Der Käufer verzichtet auf eine weitergehende Sicherstellung der Grundstücksgewinnsteuer.

b. Kollektiv- bzw. Gemeinschaftskonto, Einzahlung durch Verkäufer

Die vom Verkäufer aus diesem Verkauf zu bezahlende Grundstücksgewinnsteuer ist vom Kantonalen Steueramt provisorisch berechnet worden / provisorisch berechnen zu lassen. Der mutmassliche Steuerbetrag (von Fr.) ist vom Verkäufer vor der Eigentumsübertragung auf ein Kollektiv- bzw. Gemeinschaftskonto bei der Bank, lautend auf die Namen des Verkäufers und des Käufers, zu überweisen. Dieses Konto, über welches die Parteien nur gemeinsam verfügen können, wird zur Bezahlung der Grundstücksgewinnsteuer verwendet oder nach Vorliegen einer Bestätigung des Kantonalen Steueramtes, wonach die Grundstücksgewinnsteuer bezahlt ist, zugunsten des Verkäufers freigegeben. Ein allfälliger Überschuss (samt Zinsen) steht dem Verkäufer zu.

Die Eigentumsübertragung darf erst erfolgen, wenn dem Grundbuchamt gegenüber die Bestätigung über die erfolgte Einzahlung auf das Kollektiv- bzw. Gemeinschaftskonto erbracht ist.

Der Käufer verzichtet auf eine weitergehende Sicherstellung der Grundstücksgewinnsteuer.

c. Sperrkonto, Einzahlung durch Verkäufer

Die vom Verkäufer aus diesem Verkauf zu bezahlende Grundstücksgewinnsteuer ist vom Kantonalen Steueramt provisorisch berechnet worden / provisorisch berechnen zu lassen. Der mutmassliche Steuerbetrag (von Fr.) ist vor der Eigentumsübertragung durch den Verkäufer auf ein auf seinen Namen lautendes Sperrkonto bei der Bank zu überweisen. Dieses bleibt gesperrt für die Bezahlung der Grundstücksgewinnsteuer. Der Verkäufer verpflichtet sich, die Bank zur fristgerechten Bezahlung der Grundstücksgewinnsteuer an das Kantonale Steueramt zu beauftragen und kann über den hierfür aufgrund der definitiven Schlussrechnung nicht benötigten Betrag (samt Zinsen) dieses Kontos frei verfügen.

Die Eigentumsübertragung darf erst erfolgen, wenn dem Grundbuchamt gegenüber die Bestätigung über die erfolgte Einzahlung auf das Sperrkonto erbracht ist.

Der Käufer verzichtet auf eine weitergehende Sicherstellung der Grundstücksgewinnsteuer.

d. Konto Grundbuchamt, Einzahlung durch Verkäufer

Die vom Verkäufer aus diesem Verkauf zu bezahlende Grundstückgewinnsteuer ist vom Kantonalen Steueramt provisorisch berechnet worden / provisorisch berechnen zu lassen. Der mutmassliche Steuerbetrag (von Fr.) ist vor der Eigentumsübertragung durch den Verkäufer auf das Konto Nr. der politischen Gemeinde zu überweisen. Das Grundbuchamt wird ermächtigt und verpflichtet, sofort aufgrund der vom Verkäufer vorzulegenden vorläufigen Steuerrechnung ab diesem Konto die Grundstückgewinnsteuer zu bezahlen. Der aufgrund der definitiven Schlussrechnung hierfür nicht benötigte Betrag (samt Zinsen) wird dem Verkäufer zurückerstattet.

Die Eigentumsübertragung darf erst erfolgen, wenn dem Grundbuchamt gegenüber die Bestätigung erbracht ist, dass der vom Kantonalen Steueramt provisorisch berechnete Steuerbetrag auf das Konto der politischen Gemeinde überwiesen ist.

Der Käufer verzichtet auf eine weitergehende Sicherstellung der Grundstückgewinnsteuer.

2.4 Verzicht auf Sicherstellung (nicht zu empfehlen!)

Die vom Verkäufer aus diesem Verkauf zu bezahlende Grundstückgewinnsteuer ist vom Kantonalen Steueramt provisorisch berechnet worden / provisorisch berechnen zu lassen. Der mutmassliche Steuerbetrag (von Fr.) ist unmittelbar nach der Eigentumsübertragung und nach Erhalt der vorläufigen Steuerrechnung durch den Verkäufer dem Kantonalen Steueramt zu überweisen.

Der Käufer erklärt hiermit, von der Urkundsperson gehörig über die rechtlichen Folgen des gesetzlichen Pfandrechts und die möglichen Sicherstellungsmassnahmen für die Grundstückgewinnsteuer belehrt worden zu sein. Trotzdem verzichtet er hiermit ausdrücklich auf deren Sicherstellung.