

Merkblatt für Handänderungen von Grundstücken

Mit diesem Merkblatt machen wir Sie auf einige Punkte aufmerksam, die es beim Erwerb bzw. Verkauf eines Grundstückes zu beachten bzw. zu regeln gilt.

WEM IST DIE HANDÄNDERUNG ZU MELDEN?

Damit die Leistungen der Werke per Besitzesantritt abgerechnet werden können, ist die Handänderung umgehend durch die Vertragsparteien zu melden an:

Strom	St. Gallisch-Appenzellische Kraftwerke AG (SAK) Tel. 071 229 51 51, www.sak.ch , info@sak.ch
Wasser	Wasserwart Daniel Schenk Tel. 079 605 26 15, daniel@schenkbaubau.ch

Ist die Handänderung mit einem Wohnsitzwechsel verbunden, ist dieser innert 14 Tagen den entsprechenden Einwohnerämtern (alte und neue Wohngemeinde) zu melden:

Einwohnerkontrolle Schwellbrunn

Dorf 50, 9103 Schwellbrunn, Tel. 071 353 38 11, www.schwellbrunn.ch

Handelt es sich bei der Handänderung um eine Eigentumswohnung oder einen Abstellplatz in einer Tiefgarage, melden Sie diese bitte auch Ihrer **Liegenschaftsverwaltung**.

Die **Assekuranz AR** wird durch das Grundbuchamt informiert.

STEUERN UND GEBÜHREN

Bei der Handänderung von Grundstücken fallen grundsätzlich folgende Steuern/Gebühren an:

Grundbuchgebühren	1 ‰ vom Kaufpreis (bzw. Steuerwert, sofern dieser über dem Kaufpreis liegt), Minimalbetrag CHF 200.00
Handänderungssteuern	- Handänderungen Eltern zu Nachkommen: 1% vom Kaufpreis (bzw. Steuerwert, sofern dieser über dem Kaufpreis liegt) - Handänderungen zwischen Ehegatten: steuerfrei - Alle übrigen Handänderungen : 2 % vom Kaufpreis (bzw. Steuerwert, sofern dieser über dem Kaufpreis liegt)

Handänderungsanzeigen CHF 40.00/Handänderung

Schuldübernahmsanzeige CHF 50.00/Anzeige

Die Rechnungsstellung erfolgt nach dem Grundbucheintrag durch das Grundbuchamt.

HINWEIS! Allfällige Nebenkosten (Versicherungsprämien, Heizmaterialvorrat usw.) müssen die Parteien auf einen von ihnen festzulegenden Zeitpunkt ausseramtlich abrechnen.

VERSICHERUNGEN

Die auf dem Kaufobjekt bestehenden (nichtobligatorischen) Versicherungen, z.B. für Haushaftpflicht, Glasbruch, Wasserschaden, gehen gem. Art. 54 VVG auf die Käuferschaft über, wenn dies nicht innert 30 Tagen seit der Handänderung durch den Käufer abgelehnt wird. Das Versicherungsunternehmen kann den Vertrag innert 14 Tagen seit Kenntnis der neuen Eigentümerschaft kündigen.

Nicht abgelehnt werden kann die obligatorische Gebäude- und Grundstückversicherung aufgrund des Assekuranzgesetzes AR.

GRUNDSTÜCKGEWINNSTEUER UND DEREN SICHERSTELLUNG

Ein allfälliger Gewinn bei einer Grundstückveräußerung ist grundsätzlich für natürliche und juristische Personen steuerpflichtig (Art. 122 ff kant. Steuergesetz).

Der Staat verfügt für Steuern aus Gewinn an Grundstücken (zuzüglich Zins) über ein gesetzliches Pfandrecht am Grundstück, das allen anderen Pfandrechten im Range vorgeht, ohne Eintrag im Grundbuch (Art. 221 kant. Steuergesetz). Somit besteht die Gefahr, dass für eine nicht bezahlte Grundstückgewinnsteuer der Verkäuferschaft das Kaufsobjekt gepfändet werden kann.

Die Parteien können jedoch die Sicherstellung eines mutmasslichen Grundstückgewinnsteuerbetrages vereinbaren. Dies setzt eine Vorausberechnung dieses Betrages durch die kantonale Steuerverwaltung voraus. Aufgrund dieser Vorausberechnung kann der berechnete Betrag auf ein Depot - ohne Verzinsung - bei der Finanzverwaltung der Gemeinde Schwellbrunn einbezahlt und somit sichergestellt werden. Es ist auch möglich, den Betrag mit einer Bankgarantie sicherzustellen.

Für die definitive Steuerberechnung erhält die Verkäuferschaft nach erfolgter Handänderung von der kantonalen Steuerverwaltung eine Steuererklärung, welche auszufüllen und einzureichen ist.

Bei Fragen zur Grundstückgewinnsteuer oder für die Berechnung des provisorischen Betrages:

Kantonale Steuerverwaltung, Herisau, Tel. 071 353 62 66 / 071 353 63 06,

E-Mail: Spezialsteuern@ar.ch

Kalkulator für die Berechnung: <https://www.ar.ch/verwaltung/departement-finanzen/steuerverwaltung/steuerberechnungen-steuerfuesse/>

VERBINDLICHE INFORMATIONEN ZU IHREM NEUEN GRUNDSTÜCK

Beabsichtigen Sie eine Liegenschaft, Eigentumswohnung oder Autoabstellplätze in einer Tiefgarage zu erwerben? Bitte verlangen Sie vor Ihrem Entscheid von der Verkäuferschaft folgende für Sie verbindlichen Unterlagen und lesen Sie diese aufmerksam durch:

- Begründungsakt Stockwerkeigentum bzw. Miteigentum inkl. Aufteilungspläne
- Reglement und/oder Nutzungs- und Verwaltungsordnung
- Protokolle der Stockwerk- bzw. Miteigentümerversammlungen
- Statuten einer allfällig eingetragenen Flurgenossenschaft

BAULICHE VERÄNDERUNGEN

Planen Sie auf der neu erworbenen Liegenschaft bauliche Veränderungen (Neu-, An- oder Umbau)? Wenden Sie sich bezüglich einer allfälligen Baubewilligung rechtzeitig an folgende Fachstelle:

Bauverwaltung Schwellbrunn

Dorf 50, 9103 Schwellbrunn, Tel. 071 353 38 05 oder 071 353 38 06, www.schwellbrunn.ch

KONTAKT GRUNDBUCHAMT

Haben Sie weitere grundbuchrechtliche Fragen? Gerne helfen wir Ihnen weiter!

Grundbuchamt Schwellbrunn (in Waldstatt)

Oberdorf 2, 9104 Waldstatt, 071 354 53 33, www.waldstatt.ch

Grundbuchamt Schwellbrunn
in Waldstatt