

# Immobilienenerwerb – worauf ist im Kaufvertrag zu achten?

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

MLaw Christian Zimmermann, Baden

## Eigentumsform

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

## Grundbuchbeschreibung

Im Kaufvertrag ist der Grundbuchbeschreibung 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 Zahlungsverprechen einer Bank/Pensionskasse (PK)/Stiftung abgesichert. Bei der Fi-



Bild: Getty

nanzierung mit einer Versicherung/PK ist zu beachten, dass diese häufig nur ein Zahlungsverprechen über den Hypothekbetrag ausstellt. Für die Eigenmittel muss eine andere Lösung gefunden werden.

## Schuldbriefe

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

## Veräusserungsbeschränkung

Hat die Verkäuferschaft Mittel der be-

ruflichen 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 Mietzinskauttionen durch den Veräusserer gesetzeskonform hinterlegt wurden. Andern-

falls 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 Kommunikationskosten, 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.-.

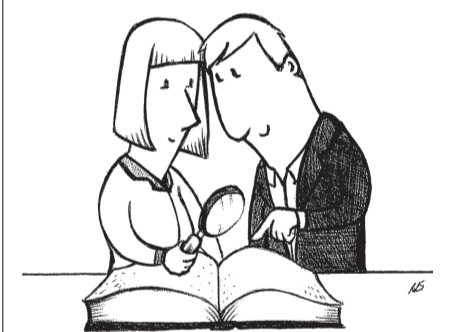
Die Notar- und Grundbuchkosten tragen Verkäufer- und Käuferschaft meistens hälftig.

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 Schuldbrieferrhöhung/-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-Versicherten ausweis 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.aarguernotar.ch](http://www.aargauernotar.ch)