

Öffentliche Beurkundung

## Baurechtsvertrag

zwischen

**Gemeinde Brütten**, besondere Rechtsform, CHE-114.888.930, Alleineigentümerin, c/o Gemeindeverwaltung, Brüelgasse 5, 8311 Brütten, vertreten durch Rudolf Bosshart, Gemeindepräsident und Claudia Oswald, Gemeindegemeinschafterin

– nachfolgend auch „Grundeigentümerin“ oder „Gemeinde“ genannt –

und

**Brüel AG Brütten** (in Gründung), c/o Gemeindeverwaltung Gemeinde Brütten, Brüelgasse 5, 8311 Brütten, vertreten durch [...] und [...], beide Verwaltungsräte mit Kollektivunterschriften zu Zweien

– nachfolgend auch „Baurechtsberechtigte“ oder „Brüel AG“ genannt –

### Präambel

<sup>1</sup>Die Gemeinde Brütten ist Alleineigentümerin des Grundstückes Kataster Nr. 1008 in Brütten und will auf einem Teil davon ein Mehrfamilienhaus mit Alterswohnungen durch die Brüel AG Brütten realisieren und betreiben lassen.

<sup>2</sup>Zu diesem Zweck vereinbaren die Gemeinde Brütten und die Brüel AG Brütten (nachfolgend auch „Parteien“ genannt) was folgt:

## I.

### **Baurechtsdienstbarkeit**

<sup>1</sup>Die Gemeinde Brütten als Alleineigentümerin der belasteten Liegenschaft gemäss nachfolgender Ziffer II räumt der Brüel AG Brütten ein selbständiges und dauerndes Baurecht im Sinne von Art. 675 und 779 ff. des Schweizerischen Zivilgesetzbuches (ZGB) an einem Teil des belasteten Grundstückes gemäss Dienstbarkeitsplan in Anhang 1 ein. Das Baurecht wird als Personaldienstbarkeit vereinbart.

<sup>2</sup>Die Baurechtsberechtigte hat das Recht, auf dem im Dienstbarkeitsplan eingezeichneten Teil des belasteten Grundstückes ein Mehrfamilienhaus mit Alterswohnungen und Gemeinschaftsräumen zu erstellen, zu betreiben und beizubehalten.

<sup>3</sup>Die Baurechtsberechtigte ist befugt, An-, Um- oder Erweiterungsbauten sowie eine allfällige Neuerstellung vorzunehmen.

<sup>4</sup>Die Baurechtsberechtigte ist überdies befugt, die nicht überbaute Fläche des mit dem Baurecht belasteten Teils des belasteten Grundstückes beliebig als Umgebung und zur Erschliessung zu gestalten und zu benützen.

<sup>5</sup>Die Baurechtsberechtigte ist verpflichtet, die aufgrund dieser Dienstbarkeit erstellten Bauten und Anlagen sowie die nicht überbaute Umgebungsfläche während der ganzen Dauer des Baurechtes ordnungsgemäss zu pflegen, zu unterhalten und nötigenfalls zu erneuern.

<sup>6</sup>Dieses Baurecht ist übertragbar und wird für eine Dauer von 100 Jahren eingeräumt, beginnend mit der Eintragung des Baurechts im Grundbuch. Das Baurecht erlischt mit Ablauf von 100 Jahren seit der Eintragung im Grundbuch, sofern die Parteien keine Verlängerung der Baurechtsdauer gemäss Art. 779I Abs. 2 ZGB vereinbaren.

## II.

### **Grundstück**

#### **Grundbuchamtskreis: Wülflingen-Winterthur**

Gemeinde Brütten

Grundbuch Blatt 50006, Liegenschaft, Kataster Nr. 1008,

## Angaben der amtlichen Vermessung:

Kataster Nr. 1008, Brütten, Plan Nr. 5

9680 m<sup>2</sup>, mit folgender Aufteilung:

Gebäude:

- Gebäude Wohnen, Nr. 21300221, Alpenblick 17	461 m <sup>2</sup>
- Gebäude Wohnen, Nr. 21300221, Brüelgasse 9	222 m <sup>2</sup>
- Gebäude öffentlich, Nr. 21300500, Brüelgasse 5	297 m <sup>2</sup>
- Gebäude öffentlich, Nr. 21300501, Brüelgasse 7	533 m <sup>2</sup>
- Unterirdisches Gebäude, Nr. 21300221	
- Unterirdisches Gebäude, Nr. 21300221	
- Unterirdisches Gebäude, Nr. 21300501	
- Unterirdisches Gebäude, Nr. 21300502	

Bodenbedeckungsarten:

- Gebäude	1'513 m <sup>2</sup>
- Strasse, Weg	840 m <sup>2</sup>
- Trottoir	1 m <sup>2</sup>
- Befestigte Fläche	2'373 m <sup>2</sup>
- Gartenanlage	4'953 m <sup>2</sup>

## Keine Anmerkungen, Vormerkungen, Grundlasten und Grundpfandrechte

### Dienstbarkeiten

- a) Recht und Last:  
Gegenseitiges und unentgeltliches Mitbenützungsrecht an Parkplätzen zG / zL Gbl. 94  
dat. 12.07.1984, Beleg 60
- b) Last:  
Durchleitungsrecht für eine Kanalisationsleitung zG Gbl. 46 und 1001  
dat. 18.02.2004, Beleg 7
- c) Recht und Last:  
Gegenseitiges Grenzbaurecht mit Höhenbeschränkung zG und zL Gbl. 44  
dat. 15.08.2017, Beleg 123

### Grenzen / Bemerkungen

1. Grenzen gemäss Plan.
2. Der Wortlaut der aufgeführten Dienstbarkeiten ist den Parteien bekannt; sie verzichten auf die wörtliche Wiedergabe in diesem Vertrag.

### III.

#### Grundbucheintrag und Aufnahme des Baurechtes als Grundstück

<sup>1</sup>Das in Ziffer I vereinbarte Baurecht ist für die ganze Laufzeit mit folgendem Wortlaut als selbständiges und dauerndes Recht im Grundbuch aufzunehmen:

„Baurechtsdienstbarkeit: Selbständiges und dauerndes Baurecht für Mehrfamilienhaus mit Alterswohnungen und Gemeinschaftsräumen, auf eine Dauer von 100 Jahren, übertragbar

zu Gunsten Gbl. [...]

zu Lasten Kat. Nr. 1008 (Teil) / Gbl. 50006 (Teil)

Dieses Baurecht ist übertragbar und dauert bis [...] (100 Jahre ab Eintragung im Grundbuch).“

<sup>2</sup>Das Baurecht gemäss Ziffer I vorn ist im Sinne von Art. 943 Abs. 1 Ziff. 2 ZGB und Art. 22 und 98 der Eidgenössischen Grundbuchverordnung (GBV) gleichzeitig mit der Eintragung der Dienstbarkeit als Grundstück im Grundbuch aufzunehmen, mit der Baurechtsberechtigten als Eigentümerin.

### IV.

#### Baurechtszins

1. Für die Einräumung des Baurechtes hat die Baurechtsberechtigte der Grundeigentümerin keine Entschädigung zu leisten.
2. Für die Ausübung des Baurechtes ist die Baurechtsberechtigte verpflichtet, der Grundeigentümerin einen Baurechtszins zu bezahlen, jeweils halbjährlich nachschüssig fällig je auf 30. Juni und 31. Dezember. Die Grundeigentümerin stellt für die einzelnen Raten mindestens einen Monat vor Fälligkeit Rechnung. Die Zinspflicht beginnt ab der Bezugsbereitschaft der ersten Alterswohnung.
3. Der bei Bezugsbereitschaft der ersten Alterswohnung geschuldete Baurechtszins beträgt CHF 26.25 pro m<sup>2</sup> und somit **CHF 24'412.50 (Schweizer Franken vierundzwanzigtausend vierhundertzölf und fünfzig Rappen) im Jahr**. Dieser Baurechtszins wurde aufgrund folgender Faktoren berechnet:  
  
Grundstücksfläche des Baurechts x 75.0% des aktuellen Landwertes pro m<sup>2</sup> x Verzinsungssatz  
930 m<sup>2</sup> x CHF 1'400.00 x 75% x 2.5% = CHF 24'412.50 für 930 m<sup>2</sup> / CHF 26.25 pro m<sup>2</sup>
4. Dieser Baurechtszins wird anschliessend für die restliche Dauer des Baurechtes ausschliesslich an den tatsächlich eingekommenen Nettomietzinseinnahmen der Alterswohnungen, welche auf der Baurechtsfläche erstellt werden / stehen, indexiert. Der in Ziffer 3 oben genannte Baurechtszins ist erstmals per 1. Januar 2029 und danach alle fünf Jahre immer auf den Beginn des nächsten Kalenderjahres zu 100% dem Durchschnitt der Veränderungen der tatsächlich eingekommenen Nettomietzinseinnahmen der Alterswohnungen während den jeweils letzten fünf Jahren (Stichtag jeweils 31.12.) anzupassen. Für die erste Anpassung des Baurechtszinses per 1. Januar 2029 ist der Durchschnitt der Veränderungen der tatsächlich eingekommenen Nettomietzinseinnahmen der Alterswohnungen vom Zeitpunkt an, in welchem sämtliche Alterswohnungen vermietet sind, bis zum 31. Dezember 2028 massgebend. Der jeweils neu berechnete Baurechtszins ist sodann der für die nächsten fünf Jahre jeweils massgebende Baurechtszins.
5. Die Baurechtsberechtigte hat Kenntnis, dass die Grundeigentümerin zur Sicherung des Baurechtszinses jederzeit Anspruch gegenüber ihr bzw. der jeweiligen Baurechtsberechtigten auf Errichtung eines Pfandrechtes an dem in das Grundbuch aufgenommenen Baurecht im Höchstbetrag von drei Jahresleistungen im Sinne des Art. 779i und 779k ZGB hat. Die Grundeigentümerin verzichtet vorläufig auf eine entsprechende Sicherstellung des Baurechtszinses.

## V.

### Beendigung des Baurechtsverhältnisses

1. <sup>1</sup>Für den **vorzeitigen Heimfall** gelten die zwingenden gesetzlichen Vorschriften der Art. 779 f–h ZGB.

<sup>2</sup>Als grobe Verletzung der vertraglichen Verpflichtungen durch die Baurechtsberechtigte erachten die Parteien insbesondere den Verzug von mehr als sechs Monaten bei der Bezahlung des Baurechtszinses.

<sup>3</sup>Bevor die Grundeigentümerin den vorzeitigen Heimfall durch Übertragung des Baurechtes an sie verlangen kann, hat sie die Baurechtsberechtigte schriftlich zu mahnen und ihr mit einer Frist von mindestens einem Monat den vorzeitigen Heimfall anzudrohen, falls innert dieser Frist der vertragskonforme Zustand seitens der Baurechtsberechtigten nicht hergestellt wird.

2. Für den **ordentlichen Heimfall** nach Ablauf des Baurechtes treffen die Parteien folgende Vereinbarungen:

<sup>1</sup>Sofern das Baurecht gemäss Art. 779 I Abs. 2 ZGB nicht verlängert wird, fallen die von der Baurechtsberechtigten auf dem Baurecht errichteten Bauten und Anlagen (samt Bestandteilen und Zugehör) mit Wirkung per Ablauf der Baurechtsdauer im Sinne von Art. 779c ZGB der Grundeigentümerin heim und werden Bestandteil des belasteten Grundstückes.

<sup>2</sup>Spätestens 18 Monate vor Ablauf des Baurechtes werden die Grundeigentümerin und die Baurechtsberechtigte Verhandlungen aufnehmen, um sich entweder über eine Verlängerung des Baurechtes im Sinne von Art. 779 I Abs. 2 ZGB oder aber über die Höhe der Heimfallsentschädigung zu einigen.

<sup>3</sup>Für die heimfallenden Bauten und Anlagen hat die Grundeigentümerin der Baurechtsberechtigten eine Entschädigung von 100 % des Zustandswertes zu leisten. Der Zustandswert wird durch eine Schätzung ermittelt. Die Schätzung muss dem Alter und Zustand der Bauten und Anlagen im Zeitpunkt des Heimfalls Rechnung tragen sowie deren weitere Verwendungsmöglichkeiten und voraussichtliche wirtschaftliche Lebensdauer berücksichtigen.

<sup>4</sup>Mit der Schätzung des Zustandswertes beauftragen die Parteien gemeinsam eine fachlich ausgewiesene, von ihnen unabhängige Person oder Institution.

<sup>5</sup>Können sich die Parteien innerhalb von zwölf Monaten nach Aufnahme der Verhandlungen über die Höhe der zu leistenden Heimfallsentschädigung nicht einigen, entscheidet darüber ein Schiedsgericht mit Sitz in Winterthur. Auf dieses finden die dannzumaligen einschlägigen Bestimmungen des Kantons Zürich für die Schiedsgerichtsbarkeit Anwendung.

## VI.

### Vorkaufsrechte

1. <sup>1</sup>Das **gesetzliche Vorkaufsrecht** gemäss Art. 682 Abs. 2 ZGB **der Baurechtsberechtigten** an der belasteten Liegenschaft wird aufgehoben.

<sup>2</sup>Diese Vereinbarung ist zusammen mit der Eintragung des Baurechtes wie folgt im Grundbuch bei der belasteten Liegenschaft und beim Baurechtsgrundstück vorzumerken: „Aufhebung des gesetzlichen Vorkaufsrechtes der Baurechtsberechtigten gemäss Art. 682 Abs. 2 ZGB“.

2. <sup>1</sup>Das **gesetzliche Vorkaufsrecht** gemäss Art. 682 Abs. 2 ZGB **der Grundeigentümerin** am selbständigen und dauernden Baurecht bleibt bestehen.

<sup>2</sup>In Ergänzung zum gesetzlichen Vorkaufsrecht der Grundeigentümerin vereinbaren die Parteien Folgendes:

- Bei Eintreten des Vorkaufsfalles am Baurecht ist die Grundeigentümerin berechtigt, das Bauwerk samt Anlagen und Einrichtungen zu dem von einem Dritten angebotenen Preis, jedoch höchstens zu dem Betrag, der sich aufgrund der in Ziffer V.2 dieses Vertrages für den Heimfall festgelegten Berechnungsweise (100% des Zustandswerts) ergibt, zu erwerben.
- Die Grundeigentümerin kann ihr Vorkaufsrecht sowohl bei Veräusserung des gesamten Baurechts wie auch bei Teilveräusserungen (z.B. von Miteigentumsanteilen oder auf dem Baurecht errichteten Stockwerkeinheiten) geltend machen.
- Die Frist für die Ausübung des Vorkaufsrechtes seitens der Grundeigentümerin beträgt 180 Tage vom Zeitpunkt der Kenntnisnahme des Vorkaufsfalles an gerechnet. Der Eintritt eines Vorkaufsfalles ist der vorkaufsberechtigten Grundeigentümerin unverzüglich mitzuteilen.
- Übt die Grundeigentümerin in einem Fall ihr Vorkaufsrecht nicht oder nicht rechtsgültig aus, bedeutet das keinen Verzicht auf die Ausübung des Vorkaufsrechtes bei künftigen Vorkaufsfällen.

<sup>3</sup>Die obenstehenden Vereinbarungen über die Änderung des gesetzlichen Vorkaufsrechtes der Grundeigentümerin ist im Grundbuch für die ganze Dauer des selbständigen und dauernden Baurechts auf dem Blatt des Baurechts und jenem des belasteten Grundstücks wie folgt vorzumerken: „Vereinbarung über die Änderung des gesetzlichen Vorkaufsrechtes der Grundeigentümerin sowie Preislimitierung zG der Grundeigentümerin“.

## **VII.**

### **Weitere Bestimmungen**

1. Die Eintragung der Baurechtsdienstbarkeit, deren Aufnahme als Grundstück etc. erfolgen heute im Anschluss an die Beurkundung dieses Vertrages, womit auch die Rechte und Pflichten, Nutzen und Gefahr bezüglich des baurechtsbelasteten Teils des Grundstückes auf die Baurechtsberechtigte übergehen.
2. Die Parteien sind von der Urkundsperson auf die Art. 192 - 196 des Schweizerischen Obligationenrechts (OR) über die Rechtsgewährleistung sowie die Art. 197 ff. und Art. 219 OR über die Sachgewährleistung (Mängelhaftung) aufmerksam gemacht worden.
3. Die Überlassung des baurechtsbelasteten Teils des Grundstückes erfolgt in dem den Parteien bekannten heutigen Zustand und ohne Gewähr hinsichtlich der Eignung als Baugrund. Die Parteien stellen fest, dass zum Zeitpunkt der Beurkundung auf dem Vertragsobjekt / baurechtsbelasteten Teil des Grundstückes kein im Kataster der belasteten Standorte (KbS) verzeichneter Standort liegt.
4. Im Übrigen wird im Rahmen des gesetzlich Zulässigen jede Gewährspflicht der Grundeigentümerin für Rechts- und Sachmängel am baurechtsbelasteten Teil des Grundstückes wegbedungen. Die Parteien kennen die Tragweite dieser Freizeichnungsklausel.
5. Die Grundeigentümerin bestätigt, dass für den baurechtsbelasteten Teil des Grundstückes weder Miet- noch Pachtverträge bestehen.
6. Es ist Sache der Baurechtsberechtigten, die für die Erstellung und Nutzung der Gebäude und deren Umgebung erforderlichen Bewilligungen einzuholen. Die Baurechtsberechtigte hat selber für die Beseitigung allfälliger privat- und verwaltungsrechtlicher Rechtmittel zu sorgen.

7. Die Baurechtsberechtigte trägt alle aus dem Eigentum am Boden und an den Bauten, Anlagen und Einrichtungen auf dem belasteten Teil des Grundstückes sich ergebenden privatrechtlichen Verpflichtungen, insbesondere aus Art. 667 ff. ZGB, Art. 679 ZGB, Art. 684 ZGB und Art. 58 OR.
8. Für Schadenersatzansprüche, die aus Erstellung, Bestand und Betrieb der Bauten geltend gemacht werden, haftet für die Dauer des Baurechtes allein die Baurechtsberechtigte. Sofern die Grundeigentümerin dafür belangt wird, hat diese in vollem Umfange ein Rückgriffsrecht auf die Baurechtsberechtigte.
9. Die Baurechtsberechtigte trägt alle mit dem Baurecht und den Gebäuden sowie mit deren Betrieb verbundenen öffentlich-rechtlichen und privatrechtlichen Verpflichtungen. Werden bei der Grundeigentümerin Steuern oder Abgaben erhoben, welche die Gebäude oder das Baurecht betreffen, so hat die Baurechtsberechtigte diesen vollen Ersatz zu leisten. Steuern und Abgaben, die sich allein auf den mit dem Baurecht belasteten Boden beziehen, trägt die Grundeigentümerin.
10. Die Gebühren und Auslagen des Notariates und Grundbuchamtes werden von den Vertragsparteien gemeinsam, je zur Hälfte, bezahlt; sie haften dafür von Gesetzes wegen solidarisch.
11. Die Urkundsperson hat die Baurechtsberechtigte darauf hingewiesen, dass öffentlich-rechtliche Eigentumsbeschränkungen unabhängig von einer Anmerkung im Grundbuch rechtsgültig bestehen können. Die Baurechtsberechtigte hat sich daher bei den entsprechenden Amtsstellen über solche Eigentumsbeschränkungen (Nutzungsvorschriften und -beschränkungen, baurechtliche Vorschriften und Auflagen, Altlasten etc.) direkt zu informieren.

## **VIII.**

### **Vormerkung der vertraglichen Bestimmungen gemäss Art. 779a Abs. 2 ZGB**

Die vorstehend aufgeführten vertraglichen Bestimmungen sind mit der Eintragung und Aufnahme des Baurechtes im Grundbuch bei der belasteten Liegenschaft und beim Baurechtsgrundstück wie folgt vorzumerken:

„Vertragliche Bestimmungen des Baurechtsvertrags“

## **IX.**

### **Schlussbestimmungen**

1. Der beigeheftete Dienstbarkeitsplan bildet Bestandteil dieses Baurechtsvertrages. [Hinweis: Da der offizielle Dienstbarkeitsplan anlässlich der Urnenabstimmung vom 24. März 2019 noch nicht vorliegt, ist das Baurecht im beiliegenden Architektenplan farblich eingezeichnet, der eine hinreichende Bestimmung der Baurechtsfläche ermöglicht].
2. Der Gemeinderat von Brütten hat diesem Baurechtsvertrag mit Beschluss vom 22. Januar 2019 zugestimmt. Auf diesen Grundlagen tritt der Vertrag per Datum der öffentlichen Beurkundung in Kraft.
3. Änderungen und Ergänzungen sowie die Aufhebung von Teilen dieses Vertrages sind nur in Schriftform gültig. Abänderungen von wesentlichen Vertragsbestandteilen bedürfen jedoch der öffentlichen Beurkundung.
4. Sollten eine oder mehrere Bestimmungen des vorliegenden Vertrages in Teilen oder ganz unwirksam sein oder werden, behalten die restlichen Vertragsbedingungen ihre Gültigkeit. Die Parteien verpflichten sich, die betreffenden Bestimmungen durch neue, dem Sinn und Zweck des Vertrages entsprechende Regelungen zu ersetzen.

5. Die Vereinbarungen dieses Vertrages sind, soweit sie nicht ohnehin aufgrund der Eintragungen und Vormerkungen im Grundbuch übergehen, in Rechten und Pflichten an einen Rechtsnachfolger zu überbinden, mit der Pflicht zur fortlaufenden Weiterüberbindung und mit Schadenersatzpflicht im Unterlassungsfalle.
6. Dieser Vertrag untersteht Schweizerischem Recht. Ausschliesslicher Gerichtsstand ist Winterthur.

Winterthur,.....

**Für die Grundeigentümerin:**

Gemeinde Brütten

\_\_\_\_\_

Rudolf Bosshart, Gemeindepräsident

\_\_\_\_\_

Claudia Oswald, Gemeindeschreiberin

**Für die Baurechtsberechtigte:**

Brüel AG Brütten (in Gründung):

\_\_\_\_\_

[...], Verwaltungsrat

\_\_\_\_\_

[...], Verwaltungsrat

Diese Urkunde enthält in Verbindung mit dem Dienstbarkeitsplan den mir mitgeteilten Parteiwillen. Die in der Urkunde genannten erschienenen Personen haben die Urkunde mit Plan gelesen und eingesehen, als richtig anerkannt und unterzeichnet.

Winterthur,....., .....Uhr

**NOTARIAT WÜLFLINGEN-WINTERTHUR**



# Anmeldung

Zur Eintragung wird angemeldet:

## In der Gemeinde Brütten

### Grundbuch Blätter [...]

1. Dienstbarkeit  
gestützt auf Zf. I und III der vorstehenden Urkunde
  
2. Aufnahme der Dienstbarkeit Zf. 1 als Grundstück,  
gestützt auf Zf. III der vorstehenden Urkunde
  
3. Vormerkungen
  - Aufhebung des gesetzlichen Vorkaufsrechtes der Baurechtsberechtigten gemäss Art. 682 Abs. 2 ZGB.
  - Vereinbarung über die Änderung des gesetzlichen Vorkaufsrechts der Grundeigentümerin sowie Preislimitierung zG der Grundeigentümerin.bezüglich Blätter Nrn. [...] und [...],  
  
gestützt auf Zf. VI der vorstehenden Urkunde
  
4. Vormerkung  
Vertragliche Bestimmungen des Baurechtsvertrags  
bezüglich Blätter Nrn. [...] und [...],  
  
gestützt auf Zf. VIII der vorstehenden Urkunde.

Winterthur, .....

### Für die Grundeigentümerin:

Gemeinde Brütten

\_\_\_\_\_  
Rudolf Bosshart, Gemeindepräsident

\_\_\_\_\_  
Claudia Oswald, Gemeindeschreiberin

### Für die Baurechtsberechtigten:

Brüel AG Brütten (in Gründung):

\_\_\_\_\_  
[...], Verwaltungsrat

\_\_\_\_\_  
[...], Verwaltungsrat

## **Gesetzliches Pfandrecht für die Grundstückgewinnsteuer**

---

Für die **Grundstückgewinnsteuer** bei einer Handänderung steht den Gemeinden im Kanton Zürich **ein gesetzliches Pfandrecht** am betroffenen Grundstück zu.

Wird diese Steuer vom Pflichtigen nicht bezahlt, so kann die Gemeinde das gesetzliche Pfandrecht eintragen lassen und letztlich die Zwangsverwertung des Grundstückes zu ihren Gunsten verlangen.

Steuerpflichtig ist der Veräusserer. Dieser hat dem Gemeindesteuernamt innert 30 Tagen nach der Handänderung (Eigentumsübertragung) eine Steuererklärung einzureichen. Das Notariat übergibt dem Veräusserer das Steuererklärungsformular.

**Handänderungen** im Sinne dieser Vorschriften sind

- die **zivilrechtlichen Eigentumsübertragungen**, welche in der Regel eine Eintragung im Grundbuch erfordern, wie Kauf und Tausch, und
- die sogenannten **wirtschaftlichen Handänderungen**, d.h. Rechtsgeschäfte, die in Bezug auf die Verfügungsgewalt über ein Grundstück wirtschaftlich wie eine Handänderung wirken, soweit sie nicht von der Steuerpflicht befreit sind oder diese aufgeschoben wird (wie bei Schenkung, Erbvorbezug, Ersatzbeschaffung, Grenzbereinigung, Quartierplan).

Das **gesetzliche Pfandrecht** der Gemeinde besteht für

- die aufgrund der **aktuellen** Handänderung geschuldete Grundstückgewinnsteuer (inkl. allfälligem aufgrund früherer Ersatzbeschaffung aufgeschobenem Grundstückgewinn) und
- die aufgrund von **früheren** zivilrechtlichen und/oder wirtschaftlichen Handänderungen am selben Grundstück noch geschuldeten Grundsteuern.

**Es erlischt** indessen, wenn es nicht **innerhalb von drei Jahren** nach der Handänderung im Grundbuch eingetragen wird (bei wirtschaftlichen Handänderungen beginnt diese Frist mit der Wahrnehmung der Handänderung durch die Steuerbehörde).

Die Grundstückgewinnsteuer wird aufgeschoben bei Veräusserung einer dauernd und ausschliesslich selbstgenutzten Wohnliegenschaft (Einfamilienhaus oder Eigentumswohnung), soweit der Erlös innert angemessener Frist zum Erwerb oder zum Bau einer gleichgenutzten Ersatzliegenschaft verwendet wird. Wird ein Steueraufschub infolge Ersatzbeschaffung gewährt, auch wenn dieser erst später, d.h. nach erfolgter Eigentumsübertragung des gegenwärtigen Veräusserungsgeschäftes geltend gemacht wird, so wird der bereits beim Steuernamt zur Sicherstellung einbezahlte Steuerbetrag dem Veräusserer erstattet.

Aufgrund der allgemeinen Anwendung der Einheitsmethode kommt das Recht zur Besteuerung des aufgeschobenen Grundstückgewinns bei Wegfall des Steueraufschubs grundsätzlich der Zuzugsgemeinde zu.

Die Steuerbehörde hat den infolge der Ersatzbeschaffung aufgeschobenen Grundstückgewinn sowie die massgebende Besitzesdauer durch eine mit Rechtsmitteln anfechtbare Verfügung verbindlich festzusetzen.

Das gesetzliche Pfandrecht der Gemeinde für den aufgeschobenen Grundstückgewinn kann während der Eintragungsfrist dennoch bestehen, sofern die Voraussetzungen des Steueraufschubs nicht gegeben waren oder ein Rechtsmissbrauch vorliegt. Zum Beispiel klärt die Steuerbehörde ab, ob beim Steuerpflichtigen ursprünglich eine Absicht des dauernden Verbleibens im Ersatzobjekt vorhanden

war, wenn der Steuerpflichtige nach einer Verbleibdauer von weniger als einem Jahr seinen Wohnsitz an einem anderen Ort begründet.

Der Erwerber kann beim zuständigen Gemeindesteueramt Auskunft über die für das fragliche Grundstück noch nicht veranlagte und noch nicht bezahlte Grundstückgewinnsteuer verlangen. Das Notariat stellt ihm auf Wunsch das entsprechende amtliche Formular zur Verfügung.

Eine geeignete **Sicherstellung der Bezahlung der Grundstückgewinnsteuer durch den Veräusserer** kann von den Parteien im Kaufvertrag vereinbart werden.

Weitere Auskünfte erteilt das Notariat oder das Gemeindesteueramt, insbesondere auch bei Vorliegen von besonderen Umständen (wie z.B. bei Steueraufschub und -befreiung infolge Ersatzbeschaffung durch den Verkäufer, bei kombinierten Rechtsgeschäften, bei allfälligem Vorliegen von wirtschaftlichen Handänderungen).

Ein elektronisches Steuererklärungsformular mit einer Möglichkeit zur Berechnung der mutmasslichen Grundstückgewinnsteuer ist im Internet erhältlich unter:

<http://steueramt.formular.stzh.ch/default.aspx?gemnr=1>

Datum:

Zur Kenntnis genommen, und Steuererklärungsformular erhalten,

der/die Erwerber/in:

der/die Veräusserer/in: