

So klappt der Immobilienkauf ohne Pannen

Beim Erwerb einer Liegenschaft in der Schweiz sind rechtliche, finanzielle und steuerliche Stolpersteine zu beachten

BERNHARD BIRCHER-SUITS

Wer in der Schweiz eine Immobilie kaufen will, sollte die wichtigsten rechtlichen Regeln kennen und viel Zeit und Geduld haben. Die Regelungen variieren von Kanton zu Kanton. Man sollte sich also frühzeitig mit den Details auseinandersetzen, die es im Kanton, in dem die Wunsch-Immobilie liegt, zu beachten gilt.

Zunächst eine gute Nachricht für Ausländer mit Wohnsitz in der Schweiz: Staatsangehörige aus den Mitgliedstaaten der Europäischen Union (EU) und der Europäischen Freihandelsassoziation (Efta) haben in Bezug auf den Kauf von Immobilien dieselben Rechte wie Schweizer Bürgerinnen und Bürger. Für Drittstaatenangehörige ist ein Immobilienerwerb in der Schweiz hingegen deutlich komplizierter.

Bei Immobilienkäufen geht es fast immer um hohe Geldsummen. Der Erwerb einer Liegenschaft geht mit Risiken einher und kann viele negative Konsequenzen haben, wenn etwas schiefgeht.

Kein Verkauf per Handschlag

Sobald man die passende Immobilie zum richtigen Preis gefunden hat und die Hypothek abgeschlossen ist, muss der Kauf noch über einen Notar abgewickelt werden. Der Grundstück-Kaufvertrag sowie der Vertrag über die Errichtung eines Vorkaufsrechtes oder eines Kaufrechtes müssen öffentlich beurkundet werden. Ohne notarielle Beurkundung ist eine Immobilientransaktion nicht rechtsgültig.

Handschriftlich verfasste Kaufverträge oder der Verkauf einer Liegenschaft per Handschlag sind rechtlich betrachtet somit ungültig. In den Kantonen Zürich und Schaffhausen ist das amtliche Notariat am Ort des Grundstücks zuständig für die öffentliche Beurkundung solcher Immobiliengeschäfte. In Kantonen mit freier Notarwahl wählt in der Regel der Käufer den Rechtsexperten, um die Autorisierung der Transaktion durchzuführen.

In Kantonen mit einem behördlich organisierten «Amtsnotariat» wie Schaffhausen und Zürich können sich Immobilienkäufer neutral beraten lassen. In diesen Kantonen sind Notare Staatsbeamte, in anderen Kantonen sind sie zumindest staatlich anerkannt. In vielen Kantonen gibt es ein sogenanntes freies Notariat. Hier gilt es auf der Hut zu sein. Denn dort sind oft Notare tätig, die wirtschaftlich von grossen Immobilien(ver)käufern abhängig sind. Daher sollte man in Kantonen mit freiem Notariat den Notar selber bestimmen.

Besteht ein Verkäufer auf der Abwicklung des Immobiliengeschäfts über seinen Notar, sollte der Käufer den Vertrag bei Zweifeln von einem Baujuristen vor der Unterschrift prüfen lassen. In einigen Kantonen gibt es eine Mischform, bei denen es sowohl Amts- als auch Berufsnotare gibt.

Klar ist aber auch: Obwohl unterschiedlich organisiert, haben in Bezug auf die öffentliche Beurkundung von Kaufverträgen das Amtsnotariat und der freiberufliche Notar die gleichen Aufgaben und Verantwortlichkeiten. Diese ergeben sich insbesondere aus dem Zweck der öffentlichen Beurkundung wie Aufklärung der Parteien, Schutz vor unbedachtem Handeln, Schaffung von soliden Rechtsgrundausweisen für Registereinträge et cetera.

Jurist ist nicht immer nötig

Ob es bei einem Immobilienkauf der Unterstützung von Spezialisten bedarf, hängt vom konkreten Einzelfall ab. «Für den Erwerb eines bestehenden Einfamilienhauses oder einer bestehenden Eigentumswohnung ist in der Regel keine zusätzliche juristische Unterstützung erforderlich», sagt Lukas Häusermann vom Notariatsinspektorat des Kantons Zürich.

Käufer sollten im Vertragsentwurf darauf achten, wie die gesetzlichen Pfandrechte geregelt sind. Dazu gehören zum Beispiel Grundstückgewinnsteuer-, Bauhandwerker- und Stockwerkeigentümpfandrechte. Die Bestimmungen zur Ge-



ILLUSTRATION SIMON TANNER / NZZ

währleistung, die Garantieansprüche sowie allfällige Altlasten müssen ebenfalls aufmerksam studiert werden. Bei den Notariaten des Kantons Zürich findet man online ein Kaufvertragsangaben-Formular mit diversen Erklärungen, die den Vertragsparteien bei der Festlegung des Inhalts für den Kaufvertrag helfen.

Vollständiger Kaufvertrag

Ein Immobilien-Kaufvertrag sollte mindestens die folgenden Punkte beinhalten: Name und Adresse des Verkäufers und des Käufers, Detaillierte Beschreibung der Liegenschaft mit Adresse, Katasternummer, Gebäudeversicherungsnummer (falls vorhanden), die Grundstücksfläche, den Kaufpreis, die Aufteilung der Gebühren und Steuern (vor allem die Bezahlung der Grundstückgewinnsteuer sollte klar geregelt sein), die Zahlungsbedingungen und den Zustand der Liegenschaft bei der Übergabe. Ausserdem den Termin für die Übertragung, Dienstbarkeiten (sollten mit Angaben im Grundbuch übereinstimmen), die Regelung zu allfälligen Versicherungen, Konventionalstrafen oder andere Regelungen, falls der Käufer oder Verkäufer den Vertrag nicht erfüllt. Letztlich sämtliche Dokumente, die Teil des Kaufvertrages sind.

Die öffentliche Urkunde muss den gesamten Vertragsinhalt enthalten. Werden wesentliche Vertragspunkte nicht beurkundet, können sowohl der beurkundete Vertrag – weil unvollständig – als auch der tatsächlich verabredete, vollständige Vertrag – weil so nicht beurkundet – für ungültig erklärt werden. Doch in der Praxis kommt das kaum vor.

Die öffentliche Beurkundung dient dazu, die Rechtssicherheit und den Schutz der Parteien zu gewährleisten. Der Notar prüft die Identität und die Handlungsfähigkeit der Parteien, die Eigentumsverhältnisse und die Belastungen des Kaufobjekts, die Finanzierung und die Steuerfolgen des Kaufs. Er informiert die Parteien im Rahmen der Vertragsunterzeichnung über ihre Rechte und Pflichten und sorgt dafür, dass der Kaufvertrag klar und vollständig ist. Er veranlasst auch die Eintragung des Eigentumswechsels im amtlichen Grundbuch.

Gut zu wissen: Die Grundbuchführung wird in der gesamten Schweiz durch Staatsangestellte erledigt. Das Grundbuch ist ein öffentliches Register, das alle Informationen über die Eigentums- und Nutzungsrechte an Grundstücken enthält. Es dient dazu, die Rechtssicherheit im Grundstücksverkehr zu gewährleisten und Konflikte zu vermeiden. Es wird von den kantonalen Grundbuchämtern geführt und ist für jedermann einsehbar.

In den meisten Fällen einigen sich Käufer und Verkäufer darauf, dass der Kaufpreis erst überwiesen wird, wenn der Vertrag von beiden Parteien unterschrieben, notariell beglaubigt und im Grundbuch eingetragen ist. Allfällige Anzahlungen kommen dabei in Abzug. Der Käufer sollte daher seine Zahlungsfähigkeit und -bereitschaft beweisen, zum Beispiel mit einer unwiderruflichen Garantie seiner Bank. Gelegentlich ist auch von einem «unwiderruflichen Zahlungsverprechen» die Rede.

Wichtig: Im Kaufvertrag sollten die genauen Zahlungsmodalitäten festgelegt sein. Und noch etwas: Man sollte den Verkäufer nie «inoffiziell» verdeckt bezahlen. Auf diese Weise würde der Verkäufer zwar Grundstückgewinnsteuern sparen. Falls dieser Deal aber auffliegt, wird der gesamte Kaufvertrag ungültig.

Die Kosten für die öffentliche Beurkundung richten sich nach dem Wert des Kaufobjekts und dem kantonalen Gebührentarif. Sie werden in der Regel von den Parteien je zur Hälfte getragen, sofern nichts anderes vereinbart wird. Die Notariatsgebühren für die Beurkundung des Kaufvertrags betragen im Kanton Zürich zum Beispiel ein Promille des Kaufpreises. Hinzu kommt die Mehrwertsteuer. Zusätzlich fällt ein Promille des Verkaufspreises als Handänderungsgebühren für das Grundbuch an.

Keine rechtlichen Konsequenzen

Vor der öffentlichen Beurkundung des Kaufvertrags kann es vorkommen, dass die Parteien eine Reservationsvereinbarung oder einen Vorvertrag abschliessen. Dabei handelt es sich um eine schriftliche Erklärung, mit der sich die Parteien gegenseitig verpflichten, den Kaufvertrag zu einem späteren Zeitpunkt zu unterzeichnen. Die Reservationsvereinbarung oder der Vorvertrag kann auch eine Anzahlung enthalten, die vom Käufer an den Verkäufer geleistet wird. Eine Reservationsvereinbarung oder ein Vorvertrag ist jedoch nicht verbindlich, solange er nicht öffentlich beurkundet wird. Das heisst, dass beide Parteien jederzeit vom Kauf zurücktreten können, ohne rechtliche Konsequenzen zu befürchten.

Der Käufer kann die Anzahlung zurückfordern, sofern er sie bereits geleistet hat. Der Verkäufer kann höchstens die Kosten für die effektiven Aufwände zurückbehalten. Eine Reservationsvereinbarung oder ein Vorvertrag kann daher nur als eine Absichtserklärung angesehen werden, die den Parteien etwas Zeit verschafft, um die Formalitäten für den Kaufvertrag zu erledigen. Er sollte daher nur als eine vorübergehende

Lösung verwendet werden und möglichst bald durch einen öffentlich beurkundeten Kaufvertrag ersetzt werden.

Ausserdem wissenswert sind folgende Tipps rund um den Immobilienkauf:

■ **Anzahlung:** Eine Anzahlung ist üblicherweise Teil des Immobilienkaufs in der Schweiz. Ihre Höhe variiert je nach Vereinbarung zwischen Käufer und Verkäufer. Die Anzahlung dient dazu, dem Verkäufer Sicherheit zu geben, und zeigt das ernsthafte Interesse des Käufers am Kauf. Sie wird in der Regel auf ein Treuhandkonto des Notars oder eines Dritten hinterlegt und erst nach Abschluss des Kaufs auf den Kaufpreis angerechnet.

■ **Beurkundung:** Der Kaufvertrag einer Liegenschaft muss durch eine Notarin oder einen Notar öffentlich beurkundet werden, damit er gültig ist. Ein gewöhnlicher schriftlicher Vertrag über einen Hauskauf hat keinerlei Rechtswirkung. In Kantonen, in denen freie Notare tätig sind, kann in der Regel der Käufer den Notar auswählen. Verfügten Kantone über sogenannte Amtsnotare, muss man sich an das dafür zuständige Amt wenden. Dies kann der Amtsschreiber, das Konkursamt oder das kantonale Handelsregisteramt sein.

■ **Reservationsvertrag und Vorvertrag:** Wer ein Haus oder Stockwerkeigentum schon im Planungsstadium erwerben will, muss meist eine Reservationsgebühr oder eine Anzahlung im Umfang von 20 000 bis 40 000 Franken leisten. Solche Zahlungen gilt es abzusichern. Sogenannte Reservationsverträge sind verbreitet. Der Verkäufer verpflichtet sich damit, eine bestimmte Liegenschaft zu reservieren, der Käufer verpflichtet sich zum Kauf. Dieser Vertrag ist aber nicht bindend, denn Verträge über Grundstücksgeschäfte müssen grundsätzlich vom Notar beurkundet werden. Sollte der Kauf letztlich nicht zustande kommen, kann es für den Käufer schwierig sein, die gesamte Anzahlung zurückzufordern, wenn der Betrag auf ein Konto des Verkäufers überwiesen wurde. Man kann vom Verkäufer aber die Einzahlung auf ein zweckgebundenes Sperrkonto verlangen.

■ **Unterzeichnung:** Der Kaufvertrag muss von allen beteiligten Parteien – Käufer, Verkäufer und Notar – unterzeichnet werden. Eigentümerin oder Eigentümer wird man aber erst mit dem Eintrag ins Grundbuch. Die Anmeldung der Handänderung beim Grundbuchamt erfolgt durch die Notarin oder den Notar im Anschluss an die Beurkundung des Kaufvertrags.

Steuern können variieren

Beim Immobilienkauf in der Schweiz fallen verschiedene Steuern an.

■ **Grundstückgewinnsteuer:** Wenn man eine Immobilie verkauft und dabei einen Gewinn erzielt, kann eine Grundstückgewinnsteuer anfallen. Die Höhe der Steuer variiert je nach Kanton und Gemeinde, da die Steuersätze lokal festgelegt werden.

■ **Grunderwerbssteuer:** Die Grunderwerbssteuer ist eine einmalige Steuer, die beim Erwerb einer Immobilie fällig wird. Der Steuersatz variiert ebenfalls je nach Kanton und liegt normalerweise zwischen 1 und 3 Prozent des Kaufpreises.

■ **Handänderungssteuer:** Einige Kantone erheben zusätzlich zur Grunderwerbssteuer eine Handänderungssteuer. Diese Steuer wird auf den Kaufpreis oder den Verkehrswert der Immobilie erhoben und variiert je nach Kanton.

■ **Mehrwertsteuer:** Die Mehrwertsteuer wird fällig, wenn man eine neue oder neuwertige Immobilie kauft. Der Steuersatz beträgt derzeit 7,7 Prozent in der Schweiz. Bei Gebrauchtimmobilen fällt keine Mehrwertsteuer an.

DER WEG ZUR EIGENEN IMMOBILIE

Die Immobilienpreise in der Schweiz sind in den vergangenen Jahren stark gestiegen. Das hat den Traum vom Eigenheim vieler Bürgerinnen und Bürger jedoch nicht getrübt. Diese Serie zeigt auf, ob der Erwerb von Wohneigentum finanziell im Bereich des Möglichen liegt, wie man das richtige Objekt findet und wie man dieses finanziert. Dies ist der zweite Beitrag der Serie.

NZZ nzz.ch/wirtschaft