

Auftrag zur Vorbereitung eines Handänderungsvertrages

Grundbuchamt Gaster

Dorfstrasse 5
8722 Kaltbrunn

058 228 63 33
grundbuchamt@kaltbrunn.ch
www.kaltbrunn.ch

- | | |
|------------------------------------|-------------------------------------|
| <input type="checkbox"/> Kauf | <input type="checkbox"/> Abtretung |
| <input type="checkbox"/> Tausch | <input type="checkbox"/> Erbteilung |
| <input type="checkbox"/> Schenkung | <input type="checkbox"/> |

1. veräussernde Partei	A.	B. (weitere auf separatem Blatt ergänzen)
Juristische Personen		
Firma, UID		
Natürliche Personen und Unterschriftsberechtigte für juristische Personen		
Name, alle Vornamen		
Geburtsdatum		
Geschlecht		
alle Heimorte oder Staatsangehörigkeit		
Adresse		
Natürliche Personen		
Zivilstand	<input type="checkbox"/> verheiratet <input type="checkbox"/> in eingetragener Partnerschaft <input type="checkbox"/> ledig <input type="checkbox"/> geschieden <input type="checkbox"/> verwitwet	<input type="checkbox"/> verheiratet <input type="checkbox"/> in eingetragener Partnerschaft <input type="checkbox"/> ledig <input type="checkbox"/> geschieden <input type="checkbox"/> verwitwet
Güterstand	<input type="checkbox"/> Errungenschaftsbeteiligung <input type="checkbox"/> Gütergemeinschaft	<input type="checkbox"/> Gütertrennung <input type="checkbox"/> altrechtliche Güterverbindung
Ehevertrag	<input type="checkbox"/> ja <input type="checkbox"/> nein	
Handelt es sich beim Veräusserungsobjekt um die Familienwohnung der veräussernden Partei?		<input type="checkbox"/> ja <input type="checkbox"/> nein
Telefon		
E-Mail		
2. erwerbende Partei	A.	B. (weitere auf separatem Blatt ergänzen)
Juristische Personen		
Firma, UID		
Natürliche Personen und Unterschriftsberechtigte für juristische Personen		
Name, alle Vornamen		
Geburtsdatum		
Geschlecht		
alle Heimorte oder Staatsangehörigkeit mit Bewilligungsart		
Adresse		
Natürlich Personen		
Zivilstand	<input type="checkbox"/> verheiratet <input type="checkbox"/> in eingetragener Partnerschaft <input type="checkbox"/> ledig <input type="checkbox"/> geschieden <input type="checkbox"/> verwitwet	<input type="checkbox"/> verheiratet <input type="checkbox"/> in eingetragener Partnerschaft <input type="checkbox"/> ledig <input type="checkbox"/> geschieden <input type="checkbox"/> verwitwet

Güterstand	<input type="checkbox"/> Errungenschaftsbeteiligung <input type="checkbox"/> Gütergemeinschaft	<input type="checkbox"/> Gütertrennung <input type="checkbox"/> altrechtliche Güterverbindung
Ehevertrag	<input type="checkbox"/> ja <input type="checkbox"/> nein	
Eigentumsverhältnis	<input type="checkbox"/> Alleineigentum <input type="checkbox"/> Miteigentum zu	<input type="checkbox"/> Miteigentum zu 50 / 50 <input type="checkbox"/> Gesamteigentum
Telefon		
E-Mail		

3. Handänderungsobjekte		
Gemeinde	<input type="checkbox"/> Amden <input type="checkbox"/> Benken <input type="checkbox"/> Kaltbrunn	<input type="checkbox"/> Schänis <input type="checkbox"/> Weesen
Grundstücknummern		
Lage		

4. Übernahmepreis	CHF	und wird wie folgt getilgt:
CHF	bereits geleistete Zahlung vom	an
CHF	Anzahlung bei Vertragsunterzeichn. auf IBAN Nr.	, ltd. auf
CHF	<input type="checkbox"/> Übernahme Hypothek per Datum <input type="checkbox"/> Ablösung Hypotheken per Datum Ablösekonto der Hypothek: IBAN Nr. Wird der abgelöste Schuldbrief gelöscht? <input type="checkbox"/> ja <input type="checkbox"/> nein Wird ein neuer Schuldbrief errichtet? <input type="checkbox"/> ja <input type="checkbox"/> nein	
CHF	Überweisung an Kantonales Steueramt St. Gallen (zur Sicherstellung der Grundstückgewinnsteuer)	
CHF	Banküberweisung per Datum Bank IBAN Nr. lautend auf	<input type="checkbox"/> mit Zahlungsverprechen <input type="checkbox"/> ohne Zahlungsverprechen
CHF	Verrechnung mit	per Datum
CHF	Verrechnung mit dem Barwert des Wohnrechtes / der Nutzniessung (Berechnung Barwert gemäss Bartwertrechner des Kantonalen Steueramtes des Kantons St. Gallen)	
CHF	<input type="checkbox"/> Erbvorbezug (mit Ausgleichspflicht) <input type="checkbox"/> Schenkung (ohne Ausgleichspflicht)	
CHF	<input type="checkbox"/> Darlehen mit pfandrechtlicher Sicherstellung <input type="checkbox"/> Register-Schuldbrief <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> Darlehen ohne pfandrechtlicher Sicherstellung	
CHF		

5. Grundpfandrechte (Schuldbrief etc.)	aktuelle Belehnung CHF	<input type="checkbox"/> unbelehnt
aktuelle Gläubiger/in		
Ansprechperson		
Telefon / E-Mail		
finanzierende Bank		
Ansprechperson		
Telefon / E-Mail		

6. Weitere Vertragsbestimmungen	
Besitzeserwerb (Übergang von Nutzen / Lasten / Gefahr)	<input type="checkbox"/> mit Eigentumsübertragung <input type="checkbox"/> Datum:
Eigentumsübertragung	<input type="checkbox"/> mit Vertragsunterzeichnung <input type="checkbox"/> spätestens bis Datum:
Handänderungssteuern zulasten	<input type="checkbox"/> veräußernde Partei <input type="checkbox"/> je zur Hälfte <input type="checkbox"/> erwerbende Partei <input type="checkbox"/> andere Abmachung:
Grundbuchgebühren zulasten	<input type="checkbox"/> veräußernde Partei <input type="checkbox"/> je zur Hälfte <input type="checkbox"/> erwerbende Partei <input type="checkbox"/> andere Abmachung:
Sicherstellung Grundstückgewinnsteuer	<input type="checkbox"/> ja <input type="checkbox"/> nein <input type="checkbox"/> Vorausberechnung durch Kantonales Steueramt (ist direkt beim GGSt-Amt zu beantragen) <input type="checkbox"/> Pauschalbetrag
Sofern Bauland	Voll erschlossen <input type="checkbox"/> ja <input type="checkbox"/> nein Wenn nicht, wer bezahlt die Erschliessungskosten? <input type="checkbox"/> veräußernde Partei <input type="checkbox"/> erwerbende Partei
Bestehende Miet- und/oder Pachtverträge	<input type="checkbox"/> ja <input type="checkbox"/> nein <input type="checkbox"/> Miete <input type="checkbox"/> Pacht <input type="checkbox"/> erwerbende Partei ist Mieter / Pächter <input type="checkbox"/> Name Pächter: <input type="checkbox"/> Pachtbeginn:
Abrechnung über Abgaben per Besitzeserwerb (Grundsteuern, GVSG Prämie, Mietzinseinnahmen, etc.)	<input type="checkbox"/> ja, ausseramtlich <input type="checkbox"/> inkl. Energievorrat <input type="checkbox"/> nein
Inventar (falls ja, detaillierte Inventarliste dem Grundbuchamt einreichen)	<input type="checkbox"/> nein <input type="checkbox"/> ja, im Kaufpreis inbegriffen im Wert von CHF

7. Allfällige weitere Bestimmungen, die in den Vertrag aufzunehmen sind:

8. Zu begründende Dienstbarkeiten (z. B. Fuss- und Fahrwegrecht, sofern nicht öffentlich klassierte(r) Strasse / Weg):

9. Zu begründende Vormerkung (z. B. Vorkaufsrecht):

10. Vertragsentwurf	
Versand an	<input type="checkbox"/> veräußernde Partei <input type="checkbox"/> Weitere: <input type="checkbox"/> erwerbende Partei
Darf der finanzieren Bank auf Anfrage hin ein Exemplar des Vertragsentwurfes und des definitiven Vertrages ausgehändigt werden?	<input type="checkbox"/> ja <input type="checkbox"/> nein

Kontaktadresse für allfällige Rückfragen:	
Name, Vorname	
Telefon / E-Mail	

Hinweis zum Ausfüllen des Formulars

Bitte senden Sie dieses Formular vollständig ausgefüllt an das Grundbuchamt Gaster.

Sofern der Grundeigentümer diesen Antrag nicht unterzeichnet, bzw. keine genügende Vollmacht/Vermittlungsauftrag eingereicht wird, kann aus Datenschutzgründen kein Vertragsentwurf zugestellt werden.

Sollte das Rechtsgeschäft nach der Vorbereitung nicht zustande kommen, werden die Vorbereitungsgebühren nach Art. 21 (Tarif Nr. 3.05) Verordnung über die Gebühren für Amtshandlungen der Grundbuchämter und für die Durchführung von Grundstückschätzungen (sGS 914.5) dem Auftraggeber in Rechnung gestellt.

Mit dem Formular einzureichen:

- Kopie Identitätskarte oder Pass aller Parteien
- Kopie Krankenversicherungskarte oder Versicherungsausweis AHV-IV aller Parteien

falls erforderlich:

- Kopie Ausländerausweis und Führerausweis
- Kopie aktuelle Bilanz, Aktienbuch und Zusatzformular BewG
- Kopie Ehevertrag
- Kopie Ernennungsurkunde / validierter Vorsorgeauftrag
- Kopie Vollmacht oder Vermittlungsauftrag

Verfahren

Für den Erhalt des Vertragsentwurfes nach Bekanntgabe der vollständigen Angaben und Einreichung allfällig notwendigen Unterlagen ist in der Regel mit einer Wartefrist von mindestens 15 Werktagen zu rechnen.

Unterschriften	
Unterschrift des Auftraggebers	
Unterschrift aller veräussernden Parteien	

Erläuterungen zu den Vertragsbestimmungen

Güterstand

Ehegatten, welche keinen Ehevertrag abgeschlossen haben, unterstehen in der Regel dem ordentlichen Güterstand der Errungenschaftsbeteiligung. Falls Sie einen Ehevertrag abgeschlossen haben, senden Sie bitte dem Grundbuchamt eine Kopie.

Spezialfälle (unterstehen nicht dem Güterstand der Errungenschaftsbeteiligung, obwohl sie keinen Ehevertrag abgeschlossen haben):

- gerichtlich angeordnete Gütertrennung (z.B. im Rahmen eines hängigen Scheidungsverfahrens)
- gerichtlich angeordneter Ehetrennung
- wenn über einen Ehegatten, der in Gütergemeinschaft lebt, der Konkurs eröffnet wird
- Ehegatten, welche vor 1989 beim Güterrechtsregisterregisteramt eine Beibehaltungserklärung abgegeben haben.

Gemeinschaftliches Eigentum

Bei einem gemeinschaftlichen Kauf durch Ehegatten können diese entweder als Miteigentümer, Gesamteigentümer infolge Gütergemeinschaft oder infolge einfacher Gesellschaft erwerben und im Grundbuch eingetragen werden. Um als Gesamteigentümer eingetragen zu werden, benötigen wir den entsprechenden Ehevertrag oder den Gesellschaftsvertrag.

Hypothekarschulden

Nehmen Sie für einen reibungslosen Ablauf der Kaufpreiszahlungen frühzeitig mit den betroffenen Finanzinstituten Kontakt auf. Bei seitens der veräussernden Partei bestehenden Hypothekarschulden benötigen wir Angaben über den effektiven Schuldbetrag. Bitte beachten Sie, dass die Hypothekargläubigerin der veräussernden Partei nicht verpflichtet ist, die erwerbende Partei als neuen Schuldner anzuerkennen.

Eigentumsübertragung

Die Eigentumsübertragung erfolgt durch Abgabe der Grundbuchanmeldung beim Grundbuchamt. Erst mit Abgabe dieser Grundbuchanmeldung wird die erwerbende Partei Eigentümer des Grundstückes und kann rechtlich darüber verfügen (z.B. Grundpfandrechte errichten oder das Grundstück weiterverkaufen).

Besitzesantritt

Besitzesantritt bedeutet die Übertragung der tatsächlichen Gewalt über die Kaufsache. Bei unvermieteten Räumlichkeiten geschieht dies normalerweise durch Schlüsselübergabe. Gleichzeitig mit dem Besitzesantritt gehen auch Nutzen, Lasten und Gefahr auf die erwerbende Partei über.

Gewährleistung

Bei der Gewährleistung geht es um die Haftung der veräussernden Partei für Mängel am Handänderungsobjekt (Grundstück). Wird die Gewährleistung ausgeschlossen, trägt die erwerbende Partei das Risiko solcher Mängel. Dies bedeutet, die veräussernde Partei kann bei Ausschluss der Gewährleistung grundsätzlich nicht für Grundstücksängel belangt werden. Die Vereinbarung über den Ausschluss der Gewährleistung ist ungültig, wenn die veräussernde Partei der erwerbenden Partei Mängel arglistig verschwiegen hat (Art.199 OR) oder Mängel, die gänzlich ausserhalb dessen liegen, womit die erwerbende Partei vernünftigerweise zu rechnen hat.

Grundstückgewinnsteuer

Für die Grundstückgewinnsteuer haftet das Grundstück. Dies bedeutet, dass bei Fehlen einer zahlungsfähigen veräussernden Partei der jeweilige Grundstückseigentümer die Steuerforderung bezahlen muss. Die Grundstückgewinnsteuer wird meist sichergestellt, insbesondere auch, weil es sich dabei um sehr hohe Beträge handeln kann. Zudem bestehen teilweise die finanzierende Bank auf die Sicherstellung. Das Grundbuchamt Gaster empfiehlt eine Vorausberechnung und Sicherstellung der Grundstückgewinnsteuer.

Ersatzbeschaffung Eigenheim

Bei Veräusserung einer dauernd und ausschliesslich selbstgenutzten Wohnliegenschaft (Einfamilienhaus, Eigentumswohnung) kann die veräussernde Partei Aufschub der Grundstückgewinnsteuer beantragen, soweit der Erlös innert angemessener Frist zum Erwerb oder zum Bau einer gleichgenutzten Ersatzliegenschaft in der Schweiz verwendet wird. Abklärungen sind direkt beim Kantonalen Steueramt St. Gallen vorzunehmen. Das Grundbuchamt Gaster empfiehlt trotzdem eine Vorausberechnung und Sicherstellung der Grundstückgewinnsteuer, da die Erfüllung der Kriterien des Aufschubs ausserhalb des Wirkungsbereichs der erwerbenden Partei liegt.

Merkblatt über die Handänderungssteuer und Grundbuchgebühren

Vertrag (z. B. Kauf, Schenkung, Abtretung) mit öffentlicher Beurkundung:

Handänderungssteuerfrei bei Handänderungen unter Ehegatten

Handänderungssteuer: 1 % vom Kaufpreis oder geschätzten Verkehrswert (höherer Wert)

Reduzierte
Handänderungssteuer
**(Spezialfall: Verkauf
zwischen Eltern und
Nachkommen):**

0.5 % vom Kaufpreis oder geschätzten Verkehrswert
(höherer Wert)

Grundbuchgebühr
Eintragung:

2‰ vom Kaufpreis oder geschätzten Verkehrswert
(höherer Wert) bis CHF 2'000'000.--

(Minimalgebühr von CHF 200.--)

zuzüglich 0.5 ‰ vom Kaufpreis ab CHF 2'000'000.--

(Maximalgebühr von CHF 10'000.--)

Grundbuchgebühr
Öffentliche Beurkundung:

2‰ vom Kaufpreis oder geschätzten Verkehrswert (höherer Wert)
bis CHF 2'000'000.--

(Minimalgebühr von CHF 200.--)

plus 8.1 % MWST

zuzüglich 0.5 ‰ vom Kaufpreis oder geschätzten Verkehrswert (höherer Wert) ab CHF 2'000'000.--

(Maximalgebühr von CHF 10'000.--)

plus 8.1 % MWST

Errichtung / Erhöhung von Grundpfandrechten:

Grundbuchgebühr
Eintragung:

1 ‰ der Pfandsumme / des zu erhöhenden Betrages

(Minimalgebühr von CHF 100.-- / Maximalgebühr von CHF 2'000.--)

ab Pfandsumme von CHF 2'000'000.-- = Maximalgebühr von CHF 2'000.--

-

Grundbuchgebühr
Öffentliche Beurkundung:

1 ‰ der Pfandsumme / des zu erhöhenden Betrages

(Minimalgebühr von CHF 100.-- / Maximalgebühr von CHF 2'000.--)

plus 8.1 % MWST

ab Pfandsumme von CHF 2'000'000.-- = Maximalgebühr von CHF 2'000.--

Gläubigerwechsel:

Grundbuchgebühr
Eintragung:

CHF 50.-- je Pfandrecht

Änderungen und zusätzliche Gebühren vorbehalten

Zusatzformular BewG

1. Bauprojekt	
Wird das Grundstück oder die Gebäude in- nert drei Jahren höchstwahrscheinlich neugebaut, umge- baut oder angebaut?	<input type="checkbox"/> ja <input type="checkbox"/> nein
Bezeichnung Baupro- jekt	
Baukosten	CHF

2. Finanzierung	Kosten:
Erwerb Grundstück	CHF
Bauprojekt	CHF
Total Kosten	CHF und wird wie folgt finanziert:
CHF	durch eigene Mittel
CHF	durch Hypothek bei der in
CHF	durch Darlehen von in
CHF	durch

Kontaktadresse für allfällige Rückfragen:	
Name, Vorname	
Telefon / E-Mail	

Hinweis zum Ausfüllen des Zusatzformulars BewG

Bitte senden Sie dieses Formular vollständig ausgefüllt an das Grundbuchamt Gaster.

Personen im Ausland bedürfen für den Erwerb von Grundstücken in der Schweiz grundsätzlich einer Bewilligung der zuständigen kantonalen Behörde.

Der Erwerb von Grundstücken durch Personen im Ausland ist beschränkt, um die Überfremdung des einheimischen Bodens zu verhindern.

Art. 1 Abs. 2 Bst. b der Verordnung über den Erwerb von Grundstücken durch Personen im Ausland (SR 211.412.411; abgekürzt BewV) drückt explizit aus, dass auch die Finanzierung der Überbauung ein bewilligungspflichtiges Rechtsgeschäft sein kann. Das Bundesgericht hat ausdrücklich festgehalten, dass bei der Beurteilung der Bewilligungspflicht immer die ganze Operation Landkauf und Überbauung in ihrer Gesamtheit in Betracht gezogen werden muss (BGE 102 Ib 132 mit weiteren Hinweisen).

Bei der Prüfung der Bewilligungspflicht nach dem BewG sind somit neben den Erwerbskosten immer auch die allfälligen Baukosten mit zu berücksichtigen. Das Grundbuchamt hat abzuklären, was der Käufer bezüglich Neu- oder Umbauten beabsichtigt. Sind Neu- oder Umbauten geplant, ist die Finanzierung der voraussichtlichen Baukosten durch die Erwerberin darzulegen und durch das Grundbuchamt zu prüfen. Ist das Projekt, die Baukosten oder die Finanzierung der Baukosten noch unbekannt, ist die Erwerberin an die kantonale Bewilligungsbehörde zu verweisen.

Wir bitten die erwerbende Partei, sich über die verwaltungs-, zivil- und strafrechtlichen Folgen (vgl. Art. 25 ff. BewG) einer falschen Erklärung zu informieren.

Weitere Informationen finden Sie auf <https://www.sg.ch/content/sgch/politik-verwaltung/gemeinden/grundstueckerwerb-durch-personen-im-ausland.html>

Mit diesem Zusatzformular einzureichen:

- Kopie aktuelle Bilanz
 - Liste der Kredit- und Darlehensgeber mit Name/Vorname / Firma, Heimatort/Staatsangehörigkeit und Wohnort/Sitz, falls nicht aus der Bilanz ersichtlich
- Kopie Aktienbuch
 - Liste der Aktionäre mit Name/Vorname / Firma, Heimatort/Staatsangehörigkeit und Wohnort/Sitz, falls nicht aus dem Aktienbuch ersichtlich
- Kopie Bankauszug mit aktuellem Kontostand, falls Finanzierung (teilweise) durch eigene Mittel erfolgt

Verfahren

Das Grundbuchamt hat die Bewilligungspflicht nach dem Bundesgesetz über den Erwerb von Grundstücken durch Personen im Ausland (BewG) aufgrund der eingereichten Anmeldebelege, seiner persönlichen Kenntnisse und weiterer vorgelegter Urkunden summarisch zu prüfen.

Kann die Bewilligungspflicht nicht ohne weiteres ausgeschlossen werden oder ist für den Erwerb eine Bewilligung erforderlich, verweist das Grundbuchamt die erwerbende Partei an die kantonale Bewilligungsbehörde (Grundbuchaufsicht).

Als kantonale Bewilligungsbehörde erteilt die Abteilung Grundbuchaufsicht Erwerbsbewilligungen, erlässt Feststellungsverfügungen betreffend die Bewilligungspflicht, überprüft Auflagen und eröffnet bei Widerhandlungen von Amtes wegen Verfahren zur nachträglichen Feststellung der Bewilligungspflicht bzw. betreffend Widerruf der Bewilligung. Ausserdem äussert sich die Abteilung Grundbuchaufsicht bei Anwendungsfragen zum Bundesgesetz über den Erwerb von Grundstücken durch Personen im Ausland.

Unterschrift	
Unterschrift der erwerbenden Partei	