



## Grundbuch-Newsletter Nr. 12

### **I. Anpassungen und Konkretisierung der Grundbuchpraxis**

#### **I.1 Kein Häst-Visum bei Handänderung infolge Fusion**

Nach Urteil vom 19. November 2020 (VD.2020.150) des Verwaltungsgerichts Basel-Stadt ist beim Eigentumsübergang eines Grundstücks als Folge einer echten Fusion gem. Art. 3 ff FusG dem Grundbuch kein Handänderungssteuerfrei-Visum mehr vorzulegen. Das Verwaltungsgericht erkennt, dass ein Umstrukturierungstatbestand im Sinn von § 72 Abs. 1 StG die einzige Voraussetzung einer Befreiung von der Handänderungssteuer darstellt.

Das Grundbuch passt seine langjährige Praxis an. Damit gehört die Fusion zu den sogenannten unstrittigen Sachverhalten. Kann das Grundbuch gestützt auf die Anmeldung und die eingereichten Belege zweifelsfrei feststellen, dass das Geschäft handänderungssteuerfrei ist, verlangt es keinen Beleg für die Steuerfreiheit. Dies gilt ebenfalls für den Fall einer Umwandlung.

#### **I.2 Datum auf Vollmacht oder Zustimmung nicht zwingend**

Auf Anregung und in Absprache mit der Notariatskammer passt das Grundbuch seine Praxis, die Datierung von Vollmachten oder Zustimmungen zu verlangen, an. Lassen sich Verfügungsberechtigte bei öffentlichen Beurkundungen vertreten, besteht das Grundbuch nicht mehr auf einer Datierung der Vollmacht. Ebenso verlangt das Grundbuch nicht zwingend ein Datum auf einer zuhanden einer Urkundsperson abgegebenen und durch diese beglaubigte Zustimmung oder Erklärung. Die Beurteilung der Urteilsfähigkeit liegt in der Verantwortung der Urkundsperson.

Erhält das Grundbuch bei der Anmeldung Kenntnis über Zweifel an der Handlungsfähigkeit (anhand der Belege oder aus dem Grundbuch (Art. 83 Abs. 2 lit. e GBV) und falls die Eintragungsermächtigung nicht über den Verlust der Handlungsfähigkeit hinaus erteilt worden ist), oder wird ihm der Widerruf einer Vollmacht mitgeteilt, muss es die Anmeldung abweisen oder beanstanden. Je weiter die öffentliche Beurkundung und die Anmeldung zeitlich auseinanderliegen, desto weniger kann sich das Grundbuch auf die Beurteilung der Urteilsfähigkeit der Vollmachtgeberin durch die Urkundsperson stützen.

Praxis für Datierung von Vollmachten und Zustimmungen:

- Von natürlichen oder juristischen Personen in öffentlichen Beurkundungen oder mit Unterschriftsbeglaubigungen einer Urkundsperson: Datum nicht zwingend.
- Von natürlichen Personen ohne Mitwirkung einer Urkundsperson: Datum zwingend.
- Von juristischen Personen: Datum nicht zwingend (HR-Auszug zwingend).

### **1.3 Ausweiskopien einreichen mit der Anmeldung**

Die korrekte Schreibweise von Namen ist oft nicht einfach zu ermitteln und zu überprüfen. Bei Abweichungen zwischen Eintragungen im Kantonalen Datenmarkt und der Schreibweise in der Beurkundung bat das Grundbuch bis anhin im Einzelfall um Zusendung einer Ausweiskopie. Dies führte sowohl beim Grundbuch als auch bei den Notariaten jeweils zu Arbeitsunterbrüchen und Aufwand. Das Grundbuch ersucht deshalb, den Anmeldebelegen Ausweiskopien, die im Notariat ohnehin vorhanden sind, beizulegen (Art. 51 Abs. 1 lit. a GBV). Diese brauchen auf der Anmeldung nicht aufgeführt zu werden und werden vom Grundbuch in der Regel nicht zu den Belegen genommen.

Kann in Ausnahmefällen eine Diskrepanz zwischen hinterlegten Daten und Daten auf dem Ausweis nicht ausgeräumt werden, bspw. bei unterschiedlicher Namensführung oder bei mehreren Staatsbürgerschaften, nimmt das Grundbuch die Ausweiskopie als Rechtsgrundausweis zu den Belegen.

### **1.4 Anmeldung Erbgang und Löschung Nutzniessung/Wohnrecht mit Original oder beglaubigter Kopie**

Die für die Anmeldung eines Erbgangs, die Löschung einer Nutzniessung oder eines Wohnrechts erforderlichen Unterlagen sind im Original oder in beglaubigter Kopie einzureichen. Die Merkblätter auf der Webseite des GVA, die nicht ausdrücklich nach dem Original oder einer beglaubigten Kopie verlangt hatten, wurden angepasst.

Eingereichte Originale (bspw. Erbenbescheinigung) gibt das Grundbuch auf Wunsch nach Abschluss des Geschäfts zurück.

### **1.5 Pfandrechtsverlegung bei Stockwerkbegründung und Anlegung von MEP mit Zustimmung des Gläubigers**

Die Zerstückelung des Unterpfands begründet gemäss Darlehensvertrag regelmässig einen ausserordentlichen Kündigungsgrund des Gläubigers. Da sich der Gläubiger mit der Veränderung des Unterpfandes einverstanden erklären soll, ist bei der Verlegung eines Grundpfandrechts auf die StWEP/MEP bei einer Stockwerkbegründung oder der Anlegung von MEP eine Zustimmung des Grundpfandgläubigers beizubringen.

### **1.6 Antrag auf Eintragung in das Gläubigerregister**

Die Praxis bezüglich Eintragung des Grundpfandgläubigers von Schuldbriefen oder Grundpfandverschreibungen in das Gläubigerregister wird nicht ganz einheitlich angewendet und bedarf einer Konkretisierung.

Das Grundbuch zieht einen von der Anmeldung separaten schriftlichen Antrag auf Eintragung ins Gläubigerregister als Rechtsgrundaussweis vor. Es nimmt jedoch auch den lediglich auf der Anmeldung formulierten Antrag auf Eintragung an, sofern er ausdrücklich erfolgt und für das Grundbuch klar erkennbar ist (bspw. als Stichwort «Grundpfandgläubigereintrag» oder «Eintragung im Gläubigerregister» in der rechten Spalte der Anmeldung. Die blosser Nennung des neuen Gläubigers in der Spalte rechts versteht das Grundbuch nicht als Antrag auf Eintragung).

### **1.7 Steuerruling ist kein Ersatz für ein Häst-Visum**

In Absprache mit der Steuerverwaltung behandelt das Grundbuch ein Ruling der Steuerverwaltung als Vorabbescheid, der nicht endgültig ist und damit ein Häst-Visum nicht ersetzt.

### **1.8 Praxis zu Lex Koller betr. Staatsangehörige des Vereinigten Königreichs von Grossbritannien und Nordirland**

Gestützt auf Art. 22 des Abkommens CH-UK vom 25. Februar 2019 und das Informationsschreiben des EGBA vom 4. April 2019 über das BewG und Brexit trägt das Grundbuch als bewilligungsfreien Erwerb direkt ein, falls:

- Die Erwerberin mit Staatsangehörigkeit UK vor dem 1. Januar 2021 eine Aufenthaltsbewilligung (L, B) erworben und ausgeübt hat (Kopie des Ausländerausweises ist einzureichen) und
- Zum Anmeldezeitpunkt das Aufenthaltsrecht weiterhin besteht und die Erwerberin rechtlichen und tatsächlichen Hauptwohnsitz in der Schweiz hat.

Oder falls:

- Die Erwerberin mit Staatsangehörigkeit UK vor dem 1. Januar 2021 eine Aufenthaltsbewilligung erworben hat, keinen Hauptwohnsitz in der Schweiz hat, die Immobilie jedoch zur Ausübung der Erwerbstätigkeit dient.

Oder falls:

- Die Erwerberin mit Staatsangehörigkeit UK Grenzgängerin ist, den Grenzgängerstatus vor dem 1. Januar 2021 erhalten hat und im Anmeldezeitpunkt ausübt.

## **2. Wissenswertes für die Praxis (keine Anpassungen)**

### **2.1 Erklärung zu Familienwohnung Art. 169 ZGB**

Die Ehegattenbeziehung ist in der Zustimmung zu nennen und zu beurkunden oder durch Dokumente nachzuweisen (bspw. Familienausweis). Die Zustimmungserklärung des selbst-deklarierten Ehegatten mit einer reinen Unterschriftsbeglaubigung genügt den Anforderungen von Art. 169 ZGB nicht, denn sie stellt nicht sicher, dass wirklich der Ehegatte die Zustimmung abgegeben hat. Der Name des Ehegatten und ein gemeinsamer Wohnort oder das Nichtvorliegen einer Familienwohnung können auch im Ingress der öffentlichen Urkunde genannt und beurkundet werden.

### **2.2 Lex Koller-Feststellung durch anderen Kanton**

Eine ausserkantonale Lex Koller-Feststellung, die nicht älter ist als ein Jahr, kann für die Lex Koller-Prüfung einer Erwerberin in Basel-Stadt verwendet werden, falls sie sich auf die juristische Person, ihre internen Strukturen, finanziellen Beteiligungen oder ihren Aufbau bezieht. War hingegen das in einem anderen Kanton erworbene Objekt Thema (Betriebsstätte, Anteil Wohnnutzung am Gebäude etc.), kann die ausserkantonale Lex-Koller-Feststellung in Basel-Stadt nicht verwendet werden.

Für die Prüfung benötigt das Grundbuch:

- Feststellungsverfügung (max. 1 Jahr alt) im Original oder beglaubigter Kopie.
- Feststellungsverfügung bezieht sich auf die juristische Person und nicht allein auf das damals erworbene Objekt.
- Rechtskraftbescheinigung.
- Erklärung der Erwerberin (mit beglaubigter Firmenunterschrift), dass seit dem Entscheid keine Änderung der Verhältnisse eingetreten ist, die Bewilligungspflicht begründen könnte.

Stützt sich die Lex-Koller-Prüfung nicht auf einen ausserkantonalen Entscheid, sondern auf eine notarielle Beurkundung oder eine Erklärung der Revisionsstelle (beide max. 1 Jahr alt), so ist die Erklärung der Erwerberin über die unveränderten Verhältnisse nicht erforderlich, sofern die Beurkundung oder die Erklärung der Revisionsstelle im Original oder als beglaubigte Kopie eingereicht werden.

### **2.3 Form der Realkollation**

Nur vom Erblasser an den oder die Erben übertragene Grundstücke (insbes. Schenkung, gemischte Schenkung, Erbvorbezug) können als Realkollation vor der Erbteilung in die Erbmasse rückübertragen werden. Ist das Grundstück in öffentlicher Urkunde übertragen worden, erfolgt auch die Rückübertragung in öffentlicher Urkunde (mit Häst-Visum). Die Erbteilung kann separat in einfacher Schriftlichkeit erfolgen oder mit der Rückübertragung zusammen in der öffentlichen Urkunde.

### **2.4 Rückzug von Geschäften**

Der Rückzug eines Geschäfts durch die Urkundsperson ohne Mitwirkung der Parteien ist dann möglich, wenn das Geschäft ansonsten abgewiesen werden müsste. In diesen Fällen kann eine Kopie der Anmeldung mit einer Rückzugserklärung versehen (in Kombination mit einer Übertragung möglich), ausgedruckt und durch die Urkundsperson unterschrieben per Post geschickt werden (Versand vorweg als scan per E-Mail möglich).

Der Rückzug eines Geschäfts aus anderen Gründen bedarf der Mitwirkung der Parteien.

### **2.5 Kanzellierung**

Werden dem Grundbuch Schuldbriefe oder Grundpfandverschreibungen «zur Kanzellierung» eingereicht, werden sie gestempelt und unter Erhebung einer Gebühr von CHF 20.– zurückgegeben. Soll das Grundbuch das Papier vernichten, bitte in der Anmeldung «zur Vernichtung» schreiben.

### **2.6 Verfügungsrecht in deutschen juristischen Personen**

Das Grundbuch prüft gemäss § 49 Abs. 2 HGB, ob das Verfügungsrecht eines Prokuristen auch die Berechtigung zum Abschluss von Grundstücksgeschäften umfasst.