



VERBAND BERNISCHER NOTARE
Rechtsberatung inklusive. Ihre Berner Notare.

ASSOCIATION DES NOTAIRES BERNOIS
Conseil juridique inclus. Vos notaires bernois.



Standpunkt

Liebe Mitglieder

Art. 11b Abs. 1 Handänderungssteuergesetz (HStG) des Kantons Bern: *«Die gestundete Steuer gemäss Artikel 11a Absatz 1 wird nicht erhoben, wenn das Grundstück der Erwerblerin oder dem Erwerber als Hauptwohnsitz dient. Ein Hauptwohnsitz ist von der Erwerblerin oder vom Erwerber während mindestens zweier Jahre ununterbrochen, persönlich und ausschliesslich zum Wohnzweck zu nutzen.»*



Eigentlich alles klar, würde man meinen. Aber die - menschliche und behördliche - Praxis ist erfinderisch und kreativer als jeder Gesetzestext. Dies ist die Geschichte der bernischen Handänderungssteuer, welche für selbst genutztes Wohneigentum eigentlich eine Befreiung vorsieht, aber eben nur eigentlich.

Der Blick in die Geschichte zeigt Folgendes: Eine kantonbernische Volksinitiative des Hauseigentümergebietes aus dem Jahr 2010 verlangte die Abschaffung der Handänderungssteuer. Ein Gegenvorschlag, der die Steuererleichterung für selbst genutztes Wohneigentum (bis 800'000 Franken Kaufpreis) vorsah, fand als politischer Kompromiss in der Volksabstimmung im Mai 2014 eine Mehrheit mit einem Ja-Stimmenanteil von 58 Prozent. Diese Änderung wurde Anfang 2015 in Kraft gesetzt.

Bedingung für das selbst genutzte Wohneigentum ist der Erwerb als Hauptwohnsitz. Dafür muss der Hauptwohnsitz innerhalb eines Jahres (oder in definierten Ausnahmefällen von zwei Jahren) nach dem Grundbucheintrag erfolgen und der Hauptwohnsitz während mindestens zwei Jahren aufrechterhalten werden. Und zwar ununterbrochen, ausschliesslich und persönlich. Und da beginnt – Sie kennen diese Themen in aller Breite und Tiefe – aus einem gut gemeinten Kompromiss ein ziemlich grosses Ärgernis zu werden.

Nur zwei Beispiele dazu:

- **Ausschliessliche Nutzung als Wohneigentum:** Ein Bergführer bezeichnet für seine GmbH das Domizil an seinem kürzlich erworbenen Wohnsitz. Er erledigt wahrscheinlich seine Büroarbeit abends am Küchentisch. Sein Arbeitsort dürfte aber unbestrittenermassen an der frischen Luft sein - irgendwo in den Bergen. Trotzdem gilt sein Wohneigentum nicht als ausschliesslich als solches genutzt, die Steuer wird fällig. War das wirklich die Absicht des Gesetzgebers?
- **Ununterbrochene Nutzung des Wohneigentums:** Ein Paar trennt sich wenige Monate nach dem Bezug des Eigenheims, Mann und Frau ziehen je in eine kleine Wohnung, das Eigenheim bleibt im gemeinsamen Eigentum, wird aber vermietet. Nach einem Jahr beschliessen die beiden, es nochmals als Paar zu versuchen, kündigen den Mietern und ziehen wieder ins Eigenheim ein. Die Steuer wird fällig. War das wirklich die Absicht des Gesetzgebers?

Es gäbe zahlreiche weitere Beispiele, einige haben auch den Weg in die Medien gefunden. Die gefällten Entscheide wurden - das kommt erschwerend hinzu - auf die noch laufenden Stundungsfristen angewendet. Man änderte also während dem Rennen die Spielregeln.

Im Ergebnis muss festgestellt werden, dass wir als Notarinnen und Notare die Klientschaft nicht in jedem Fall zuverlässig und sicher beraten können, wenn es um die Definition von selbst genutztem Wohneigentum geht. Die Rechtssicherheit ist in diesem Bereich infrage gestellt. Insbesondere deshalb, weil wir nicht vorhersehen können, wie sich die Praxis in zwei Jahren entwickelt – sind wir doch gut ausgebildete Juristinnen und nicht Wahrsager mit Kristallkugel.

Im Grossen Rat wurden mehrere Vorstösse zugunsten von (Teil-)Revisionen des Handänderungssteuergesetzes eingereicht und teilweise bereits überwiesen. Der Regierungsrat seinerseits hat sich bereit erklärt, eine Revision zu prüfen. Aus Sicht des VbN ist er dringend zu ermutigen, diese Revision beherzt an die Hand zu nehmen.

Es geht nicht darum, diese Steuer auf Teufel komm raus zu vermeiden. Die Verantwortung für die Existenz und Ausgestaltung der Steuer liegt beim Gesetzgeber. Als Notarinnen und Notare haben wir jedoch die Pflicht, unsere Klientschaft wahrheitsgetreu und zuverlässig zu beraten. Das können wir in Bezug auf selbst genutztes Wohneigentum aktuell nicht mehr. Das ist extrem stossend und mittelfristig nicht akzeptabel.

Gefragt sind also neue Lösungen dieser Frage, die bürgerfreundlich, einfach und vor allem rechtsicher sind. Der VbN ist bereit, sein Praxiswissen zur Thematik den Behörden zur Verfügung zu stellen. Unentgeltlich, selbst wenn diese das Wissen nicht ununterbrochen, persönlich und ausschliesslich nutzen sollten.

Herzlich,
Simone Mülchi, Präsidentin VbN

Events

Ausblick: Weiterbildungstagung VbN/INR vom 24./25. April 2024 (vor Ort oder ONLINE)

► Thema: Fragen rund um die Handlungsfähigkeit bzw. Urteilsfähigkeit

Die Weiterbildungstagung zu obgenanntem Thema findet am Mittwoch/Donnerstag 24. und 25. April 2024 statt.

Die Tagung wird an den beiden Tagen jeweils mit gleichem Tagungsprogramm als Präsenzveranstaltung durchgeführt und am Donnerstag, 25. April 2024, zudem online als Webinar angeboten.

Die Ausschreibung mit allen nötigen Informationen zum Programm, zur Durchführung, den Referierenden und der Teilnahmegebühr finden Sie auf www.bernernotar.ch und über den nebenstehenden QR-Code.



Die Anmeldung erfolgt elektronisch **bis spätestens am Montag, 15. April 2024.**

Rückblick: Jahresendessen des Verbands bernischer Notare

Das traditionelle Jahresendessen des VbN fand im gewohnten Rahmen am Mittwoch, 24. Januar 2024 in stimmungsvoller Atmosphäre im Restaurant Süder statt.

Der VbN verbrachte einen gemütlichen und geselligen Abend. Präsidentin Simone Mülchi führte die Tradition der persönlichen Ansprache weiter und verabschiedete Peter Muntwyler, welcher sein Amt als Präsident der Musterurkundensammlungskommission nach 13 Jahren an Christine Glättli weitergegeben hat.



In eigener Sache

Digital Corner

► Comcona Suite: Einstellung des Produkts – Vernetzung der betroffenen Notariate

Comcona AG hat die Notariate, welche das Produkt «Comcona Suite» nutzen, direkt angeschrieben und ihnen mitgeteilt, dass sie ab dem 1. August 2024 das Produkt und den Support dafür einstellen werden.

Aus dem Kreis der betroffenen Notariate wurde der Wunsch geäussert, sich ggf. mit anderen betroffenen Notariaten zu dieser Thematik austauschen zu können.

Jene Notariate, die sich an diesem Austausch beteiligen möchten, sind gebeten, sich bis 15. März 2024 bei der Geschäftsstelle (info@bernernotar.ch) zu melden. Diese Notariate werden anschliessend miteinander vernetzt.

► Schulung Elektronischer Geschäftsverkehr Terravis

Datum: **Dienstag, 20. Februar 2024**
 Zeit: 08.30h – 11.30h Einführung Neueinsteiger / Refresher
 13.15h – 16.15h Elektronische Abwicklung von Handänderungen / Neuerungen Terravis
 Ort: Biel
 Teilnehmer: Urkundspersonen / Notariatsangestellte (Anzahl Teilnehmer begrenzt)
 Referenten: Werner Möckli / Jonas Brack
 Kosten: unentgeltlich
 Anmeldung: via Link: <https://www.six-group.com/de/site/terravis/usage/trainings.html>
 oder per Mail an: notariat@terravis.ch
 Fragen: per E-Mail an notariat@terravis.ch

► Ombudsstelle bernisches Notariat: neue Zusammensetzung

Die Ombudsstelle bernisches Notariat steht Klientinnen und Klienten von geschäftlich im Kanton Bern ansässigen Notariaten als Informationsstelle und bei Beschwerden zur Verfügung. Zurückgetreten sind die beiden verdienten Ombudsmänner Hannes Tanner und Béat Gerber.

Als Ombudsmänner amtieren nun die folgenden Persönlichkeiten:

Charles Antonioli: (neu)	Sprache: französisch und deutsch 1983 Notariatspatent
Andreas Grimm: (bisher)	Sprache: deutsch 1977 Notariatspatent 1977 bis 2016 praktizierender Notar im Emmental
Beat Bräm: (neu)	Sprache: deutsch 1993 Notariatspatent 1993 bis 2023 praktizierender Notar im Seeland

Agenda**Weiterbildungstagung VbN/INR 2024****► Thema: Fragen rund um die Handlungsfähigkeit**

Datum: Mittwoch/Donnerstag, 24./25. April 2024

Ort: Konferenzzentrum Egghölzli, Weltpoststrasse 20, 3015 Bern **oder** ONLINE als Webinar

Die genauen Details entnehmen Sie hier:

**Notariatstag 2024****► Terminstopper für VbN-Mitglieder - ordentliche Mitgliederversammlung**

Datum: Donnerstag, 20. Juni 2024

Ort: Restaurant Jean-Jacques Rousseau in La Neuveville

Nachmittags- und Abendveranstaltung

Weitere Informationen folgen im nächsten notitia.

Daten Notarinnen-Stamm 2024**► Information Anlässe für alle Notarinnen des Kantons Bern**

Datum: Montag, 25. März 2024

Zeit: 18.00 Uhr

Ort: Restaurant Zunft zu Webern, Bern

Datum: Montag, 9. September 2024

Zeit: 18.00 Uhr

(die weiteren Informationen folgen rechtzeitig)

Vortragsprogramm Bernischer Juristenverein BJV 2024

Montag, 11. März 2024

Thema: Völkerrechtliche Brennpunkte des Ukraine Krieges

Referent: Prof. Dr. Oliver Diggelmann, Ordinarius Universität Zürich, Lehrstuhl für Völkerrecht, Europarecht, Öffentliches Recht und Staatsphilosophie

Montag, 6. Mai 2024 (Hauptversammlung)

Thema: Lieber nicht zum Anwalt? Beobachtungen zur Rechtsmobilisierung in der Schweiz

Referent: Prof. Dr. Tobias Eule
Extraordinarius für Rechtssoziologie an der Universität Bern

Die Vorträge (mit Ausnahme der Hauptversammlung) finden jeweils im **Casino Bern, Casinoplatz 1, 3011 Bern**, statt und beginnen **um 18.15 Uhr**.

Weiterbildungsangebot des bwd

► Halbtageskurs «Gütergemeinschaft»

Kursdatum: Montag, 18. März 2024 – anmelden bis 18. Februar 2024

► Halbtageskurs «Parzellierung und Vereinigung von Grundstücken – wie bereinige ich richtig?»

Kursdatum: Mittwoch, 8. Mai 2024 – anmelden bis 7. April 2024

► Einführungslehrgang in die Notariatsbranche 2024

Start: Freitag, 16. August 2024
Ende: Freitag, 8. November 2024
Anmeldeschluss: 12. Juli 2024

► Fachausweislehrgang für Notariatsangestellte

Start: Freitag, 17. Januar 2025
Ende: Freitag, 19. September 2025
Anmeldeschluss: 27. Oktober 2024

Das aktuelle [Kursangebot](#) für Notariatsangestellte ist auf der bwd-Homepage aufgeschaltet.

► Berufsbildung

Auf der [Homepage](#) des bwd finden Sie Kurse für Berufsbildende und Praxisausbildende in Lehrbetrieben. Wenn Sie sich mit Lernenden befassen oder dies in Zukunft beabsichtigen, finden Sie dort die entsprechenden Aus- und Weiterbildungskurse.

Sitzungskalender des VbN

Der rollende Kalender 2024 des VbN ist im internen Bereich auf [unserer Website](#) abrufbar.

Gut zu wissen

Informationen aus dem Handelsregisteramt des Kantons Bern

► Dateiformate bei elektronisch signierten Dokumenten

Das Handelsregisteramt bittet Sie, alle elektronischen Handelsregisteranmeldungen und Belege im Format PDF/A einzureichen, auch wenn es sich dabei nicht um elektronische Ausfertigungen öffentlicher Urkunden oder beglaubigte elektronische Kopien handelt. Nur so kann die Langzeitarchivierung ohne Trägerwandel gewährleistet werden. Das Handelsregisteramt dankt für Ihr Verständnis und für Ihre Unterstützung.

Die Geschäftsleitung des Handelsregisteramtes des Kantons Bern

Informationen der Pensionskasse Berner Notariat und Advokatur

► Neue Verwaltung ab 1.1.2024

Die Pensionskasse Berner Notariat und Advokatur wird seit dem 1. Januar 2024 von der arcasia ag verwaltet.

Die neue Anschrift lautet:

Pensionskasse Berner Notariat und Advokatur
c/o arcasia ag
Postfach
3001 Bern

Alle weiteren Informationen entnehmen Sie der Homepage www.pkna.ch.



VERSICHERTE | RENTNER | ARBEITGEBER | DOWNLOADS | PORTRAIT | KONTAKT



KONTAKT

Pensionskasse Berner Notariat und Advokatur
c/o arcasia ag
Postfach
3001 Bern
pkna@arcasia.ch

Geschäftsstelle

Pensionskasse Berner Notariat und Advokatur
c/o arcasia ag
Postfach
3001 Bern
pkna@arcasia.ch
+41 31 313 02 02

Hinweis

Aufschaltung im Intranet und Redaktionsschluss

Der vorliegende Newsletter ist auch im internen Bereich aufgeschaltet.
Die Redaktionsdaten 2024/2025 für die notitia sehen wie folgt aus:

Nr.	Redaktionsschluss	Erscheinungsdatum
2/24	19. April 2024	Mitte Mai 2024
3/24	15. August 2024	Ende August 2024
4/24	15. November 2024	Ende November 2024
1/25	20. Januar 2025	Mitte Februar 2025

Die Redaktionsdaten sind als Richtdaten zu betrachten. Abweichungen aus aktuellem Anlass bleiben vorbehalten. Der Geschäftsführer nimmt Zuschriften und Anregungen der Mitglieder gerne entgegen.

Impressum

Bern, im Januar 2024

Redaktion und Herausgeber
VERBAND BERNISCHER NOTARE

Die Präsidentin
Simone Mülchi
Notarin und Rechtsanwältin

Der Geschäftsführer
Guido Schommer