

Gesetzesentwurf über die Handänderungs- und Pfandrechtssteuer (HPG)

vom

Der Grosse Rat des Kantons Wallis

eingesehen die Artikel 23, 31 und 42 der Kantonsverfassung;
auf Antrag des Staatsrates;

beschliesst:

1. Abschnitt: Allgemeine Bestimmungen

Art. 1 Steuerhoheit

Der Staat erhebt nach diesem Gesetz eine Handänderungs-, Pfandrechts- und Einregistrierungssteuer.

Art. 2 Materieller Geltungsbereich

¹Der Steuer unterliegen alle in diesem Gesetz bezeichneten Urkunden und Schriftstücke.

²Von der Steuerpflicht ausgenommen sind diejenigen Rechtsgeschäfte, welche das Bundesrecht oder die kantonale Gesetzgebung von der Steuerpflicht befreit.

Art. 3 Territorialer Geltungsbereich

¹Der Steuer unterliegen die im Kanton errichteten öffentlichen und privaten Urkunden und Schriftstücke.

²Der Steuer unterliegen ebenfalls Urkunden und Schriftstücke, die ausserhalb des Kantons erstellt werden, jedoch Auswirkungen im Kanton zeitigen.

Art. 4 Grundsatz

¹Die Steuer bemisst sich nach der Höhe des in der Urkunde oder des Schriftstückes angegebenen Wertes, unter Vorbehalt von Artikel 9.

²Sofern der Wert nicht angegeben ist, wird er nach den Bestimmungen dieses Gesetzes ermittelt.

2. Abschnitt: Steuerobjekt

Art. 5 Handänderungs- und ähnliche Urkunden

¹Urkunden, mit denen rechtlich oder wirtschaftlich Eigentum übertragen wird, namentlich:

- a) Kauf- und Zuschlagsurkunden;
- b) Tauschverträge;
- c) Schenkungsverträge und Vermächtnisse;
- d) Verpfändungsverträge;
- e) Erbschaftsvorausbezüge, Erbanfälle und Erbteilungen;

- f) Übertragungen von Anteilen an Immobiliengesellschaften;
- g) Übertragung von Kaufrechten;
- h) Errichtung von Dienstbarkeiten und Grundlasten oder anderen dinglichen Rechten;
- i) Wasserkraftkonzessionen und deren Übertragung;
- j) Minen- und Steinbruchkonzessionen und deren Übertragung.

²Weitere Urkunden, namentlich:

- a) vorzumerkende Miet- und Pachtverträge;
- b) Begründung von Nutzniessungs- und Wohnrechten;
- c) Auflösung von Miteigentum und Gesamteigentum.

Art. 6 Immobiliengesellschaften

Immobiliengesellschaften im Sinne von Artikel 5 Absatz 1 Buchstabe f sind:

- a) Gesellschaften, deren Haupttätigkeit tatsächlich darin besteht, Grundstücke zu erwerben oder ein oder mehrere Grundstücke, die ihnen gehören, zu verkaufen, zu verwalten oder zu nutzen;
- b) Gesellschaften, deren Anteil an Wohnimmobilien mehr als die Hälfte des tatsächlichen Wertes der gesamten Aktiven beträgt;
- c) Gesellschaften, die im Kanton nur Wohnimmobilien eignen;
- d) Gesellschaften, mit direkter oder indirekter Beteiligung an Gesellschaften gemäss Buchstaben a, b und c;
- e) Trustvermögen im Sinne der Buchstaben a, b, c und d.

Art. 7 Pfandrechts- und ähnliche Urkunden

Der Steuer unterliegen namentlich Urkunden auf:

- a) Errichtung, Umwandlung und Erhöhung eines Grundpfandrechtes sowie Pfandauswechslung;
- b) Errichtung eines gesetzlichen Grundpfandes des Verkäufers, wenn der Kaufpreis nicht innert Jahresfrist seit dem Beurkundungsdatum fällig ist;
- c) Errichtung einer Bürgschaft, sofern für das zu sichernde Pfandobjekt die Steuer nicht entrichtet wurde.

3. Abschnitt: Steuersubjekt

Art. 8 Steuerpflicht

¹Steuerpflichtig ist der Erwerber.

²Die Vertragsparteien sind für die Bezahlung der Steuer solidarisch haftbar.

4. Abschnitt: Bemessungsgrundlage

Art. 9 Steuerbemessung

Die Steuer wird auf folgender Grundlage berechnet:

- a) für die Miet- und Pachtverträge gilt der Zinsbetrag für die Dauer des Vertrages, aber höchstens für die Dauer von fünf Jahren;
- b) für Nutzniessung, Wohnrechte und ähnliche Rechte:
 - ist ein einmaliger Betrag vereinbart worden, gilt dieser Betrag als Gegenleistung;
 - sind zeitlich wiederkehrende Leistungen vereinbart worden, so gilt als Gegenleistung die Summe aller zu erbringenden wiederkehrenden Leistungen;

- sind wiederkehrende Leistung bis zum Ableben der berechtigten Person vereinbart, so wird die Jahresleistung mit der Anzahl Jahre der Lebenserwartung gemäss Rententabelle (4%) multipliziert.

Die Jahresleistung beträgt in allen Fällen mindestens vier Prozent des Katasterwertes des Grundstückes;

- c) für Grundpfandrechte gilt der Pfandbetrag;
- d) für Grundpfandrechte mit Bürgschaften gilt der höchste sichergestellte Betrag;
- e) für den Kauf gilt die Gegenleistung des Grundstückserwerbs. Diese besteht aus allen Leistungen, die der Erwerber dem Veräusserer oder Dritten für das Grundstück zu erbringen hat, mindestens jedoch der Katasterwert der Grundstücke;
- f) für den Tausch gilt der tatsächliche Wert der ausgetauschten Grundstücke, mindestens jedoch der Katasterwert der Grundstücke. Werden die Tauschgegenstände ohne Angabe eines Betrages als gleichwertig bezeichnet, so wird der Tauschgegenstand mit dem höheren (Kataster)wert doppelt gerechnet. Erfolgt ein Tausch mit Aufpreis und ohne Wertangabe, so wird der Tauschgegenstand mit dem tieferen (Kataster)wert doppelt gerechnet, und der Aufpreis addiert;
- g) für Kaufverträge über eine schlüsselfertige Baute oder Stockwerkeinheit und bei Kaufverträgen, die mit einem Werkvertrag so verbunden sind, dass eine schlüsselfertige Baute oder Stockwerkeinheit erworben wird, ist die Steuer auf dem Gesamtpreis (Landpreis und Werklohn) zu bemessen;
- h) für Schenkungen, Vermächtnisse, Abtretungen unter Ehegatten, Erbvorzugsbezüge, Erbteilungen gilt die Gegenleistung des Grundstückserwerbs, mindestens jedoch der Katasterwert der Grundstücke;
- i) bei Erbgang, Eintragung der Erbengemeinschaft gilt der Katasterwert der Grundstücke;
- j) bei Grunddienstbarkeiten und Grundlasten gilt der von den Parteien anzugebende tatsächliche Wert. Bei wiederkehrenden Leistungen gilt die Summe der jährlichen Gegenleistungen, aber höchstens die jährlichen Gegenleistungen für 20 Jahre;
- k) für Verpfändungsverträge und Leibrenten gilt der von den Parteien angegebene Wert, mindestens jedoch der Katasterwert der Grundstücke;
- l) für Übertragungen von Anteilen an Immobiliengesellschaften gilt die Gegenleistung für den Grundstückserwerb, mindestens jedoch der Katasterwert der Grundstücke;
- m) bei Wasserkraftkonzessionen gilt der zwanzigfache jährlich zu erwartende Wasserzins, die einmalige Anfangskonzessionsgebühr und andere Leistungen (Gratisenergie u.a.). Die Berechnung wird von der fachlich zuständigen Dienststelle und von der für dieses Gesetz zuständigen Dienststelle vorgenommen;
- n) bei Bergwerks- und Steinbruchkonzessionen gilt der tatsächliche Wert. Die Berechnung wird von der fachlich zuständigen Dienststelle und von der für dieses Gesetz zuständigen Dienststelle vorgenommen;
- o) bei Sacheinlagen und Sachübernahmen gilt die Gegenleistung für den Grundstückserwerb, mindestens jedoch der Katasterwert der Grundstücke;
- p) für selbständige und dauernde Rechte gilt die zwanzigfache jährliche Gegenleistung oder ihr Gegenwert bei einer einmaligen Leistung;
- q) bei Zwangsverwertungen und Versteigerungen gilt die Gegenleistung für den Grundstückserwerb.

Art. 10 Versteigerungen

Bei Versteigerungen wird die Steuer für jeden Zuschlag getrennt berechnet.

Art. 11 Bauten auf fremdem Boden

Bei Bauten auf fremdem Boden wird die Steuer auf der Gegenleistung für den Landpreis im Zeitpunkt der Veräusserung und mindestens auf den Katasterwert der Baute im Zeitpunkt des Grundbucheintrages berechnet.

Art. 12 Erbteilung

Bei der Erbteilung wird der Steuerbetrag, welcher bei der Eintragung der Erbengemeinschaft entrichtet wurde, angerechnet.

5. Abschnitt: Steuersätze

Art. 13 Verhältnismässige Steuer für Handänderungs- und ähnliche Urkunden

¹Die verhältnismässige Steuer beträgt für die in Artikel 5 Absatz 1 genannten Fälle:

- a) 20 Franken für Vertragswerte von einem Franken bis 50'000 Franken;
- b) 1 Prozent des Vertragswertes von 50'001 Franken bis 200'000 Franken;
- c) 1,2 Prozent des Vertragswertes von 200'001 Franken bis 500'000 Franken;
- d) 1,5 Prozent des Vertragswertes ab 500'001 Franken;

²Jeder Teilbetrag wird auf 100 Franken aufgerundet.

Art. 14 Verhältnismässige Steuer für Pfandrechts- und ähnliche Urkunden

¹Die verhältnismässige Steuer beträgt für die in Artikel 5 Absatz 2 und Artikel 7 genannten Fälle:

- a) 20 Franken für Vertragswerte von einem Franken bis 20'000 Franken;
- b) 0,2 Prozent des Vertragswertes ab 20'001 Franken.

²Jeder Teilbetrag wird auf 100 Franken aufgerundet.

Art. 15 Feste Steuer

¹Der festen Steuer von zehn Franken unterliegen namentlich:

- a) die vorläufigen Eintragungen;
- b) die vorläufigen Einregistrierungen;
- c) die von den Munizipalgemeinden und Burgerschaften für öffentliche Zwecke erworbenen Grundstücke und errichteten Grundpfänder; die Gesuche sind an die Grundbuchämter zu richten;
- d) die im öffentlichen, gemeinnützigen, wohltätigen oder religiösen Interesse erworbenen Grundstücke und errichteten Grundpfänder, sofern die Grundstücke unmittelbar und unwiderruflich für diese Zwecke bestimmt sind; die Gesuche sind an die Dienststelle zu richten.

²Der festen Steuer von 20 Franken unterliegen namentlich:

- a) die Errichtung einer Stiftung;
- b) die Schuldübernahmen;
- c) das Rückfallsrecht des Schenkers;
- d) die Eheverträge;
- e) die Testamente und Erbverträge;
- f) die Gesellschafts- und Vereinsverträge;
- g) die Annullation von Verträgen;

- h) die Vorverträge;
- i) die Rückübereignungsverträge;
- j) die Zusatz- und Berichtigungsurkunden;
- k) die Feststellungsurkunden;
- l) die Abänderung von Stockwerkeigentum;
- m) die gesetzlichen Grundpfandrechte;
- n) die Landwirtschaftskredite;
- o) die Wirtschaftsförderungsdarlehen.

³Wird mit diesen Urkunden Eigentum übertragen, unterliegen sie zudem der verhältnismässigen Steuer.

⁴Der festen Steuer von 50 Franken unterliegen die Gläubigerwechsel und ähnliche Tatbestände.

⁵Der festen Steuer von 200 Franken unterliegt die Begründung von Stockwerkeigentum im Sinne von Art. 712d ZGB und ähnliche Tatbestände.

Art. 16 Steuerbefreiung

Von der Steuer befreit sind Urkunden mit einem Wert unter 1'000 Franken.

6. Abschnitt: Einregistrierung

Art. 17 Register

Die Einregistrierung besteht in der Eintragung der öffentlichen oder privaten Urkunden in ein besonderes Register. Sie verleiht diesen ein sicheres Datum.

Art. 18 Einregistrierungsobjekte

Der Einregistrierung unterliegen:

- a) öffentliche Urkunden;
- b) Verfügungen von Todes wegen;
- c) Schriftstücke, mit denen unbewegliches Eigentum übertragen wird;
- d) Übertragungen von Anteilen an Immobiliengesellschaften;
- e) Wasserkraft-, Minen- und Steinbruchkonzessionen sowie deren Übertragung;
- f) Gesellschaftsverträge.

Art. 19 Übrige Schriftstücke

Alle übrigen Schriftstücke, denen die Parteien ein sicheres Datum geben wollen, können zur Einregistrierung vorgelegt werden.

Art. 20 Frist zur Einregistrierung

¹Alle der Einregistrierung unterworfenen Schriftstücke müssen innert einer Frist von höchstens 30 Tagen nach Abschluss des Rechtsgeschäfts vorgelegt werden.

²Verfügungen von Todes wegen sind innert 30 Tagen seit deren Eröffnung zur Einregistrierung vorzulegen.

Art. 21 Meldepflicht

Die Pflicht, die Schriftstücke zur Einregistrierung vorzulegen, obliegt:

- a) für die öffentlichen Urkunden: dem Notaren und dem Registerhalter;
- b) für die Verfügungen von Todes wegen: der Behörde, die sie eröffnete;
- c) für Wasserkraft-, Bergwerks- und Steinbruchkonzessionen: der zuständigen Dienststelle oder dem mit dem Rechtsgeschäft beauftragten Notaren;

- d) für die Übertragungen von Anteilen an Immobiliengesellschaften: dem Verwaltungsrat, den Hausverwaltern, den Treuhändern, den Trustees und den mit dem Rechtsgeschäft beauftragten Anwälten und Notaren.

7. Abschnitt: Veranlagung

Art. 22 Verlangungs- und Einregistrierungsbehörden

¹Veranlagungs- und Einregistrierungsbehörden sind die Grundbuchämter.

²Bei Übertragungen von Anteilen an Immobiliengesellschaften wird die Steuer durch das Rechtsamt der Dienststelle veranlagt.

³Bei Übertragungen von Beteiligungsrechten an Mieter-Aktiengesellschaften wird die Steuer durch die Grundbuchämter erhoben.

Art. 23 Verfahren beim Grundbuchamt

¹Die Steuer wird aufgrund der Selbstdeklaration der steuerpflichtigen Person und der bei der Grundbuchanmeldung eingereichten Ausweise veranlagt. Die Grundbuchämter können ergänzende Unterlagen verlangen.

²Hat die steuerpflichtige Person die verlangten Unterlagen trotz Mahnung nicht eingereicht und kann deswegen, mangels zuverlässiger Angaben, die Gegenleistung nicht einwandfrei ermittelt werden, so nimmt das Grundbuchamt die Veranlagung nach pflichtgemäßem Ermessen vor.

Art. 24 Veranlagungsverfahren beim Rechtsamt der Dienststelle

¹Bei Übertragungen von Anteilen an Immobiliengesellschaften sind Verwaltungsräte, Hausverwalter, Treuhänder, Trustees, Banken und die mit dem Rechtsgeschäft beauftragten Anwälte und Notare verpflichtet, die Parteien auf die Steuerpflicht hinzuweisen.

² Verwaltungsrat, Hausverwalter, Treuhänder, Trustees, Banken, die mit dem Rechtsgeschäft beauftragten Anwälte und Notare, melden dem Rechtsamt der Dienststelle innert 30 Tagen seit dem Erwerb der Anteile an Immobiliengesellschaften den Steuertatbestand und legen die nötigen Ausweise vor.

³Die kantonale Steuerverwaltung meldet jede von ihr festgestellte Änderung der Beteiligung an Immobiliengesellschaften dem Rechtsamt der Dienststelle und erteilt die zur Veranlagung erforderlichen Auskünfte.

⁴Hat die steuerpflichtige Person die verlangten Unterlagen trotz Mahnung nicht eingereicht und kann deswegen, mangels zuverlässiger Angaben, die Gegenleistung nicht einwandfrei ermittelt werden, so nimmt das Rechtsamt der Dienststelle die Veranlagung nach pflichtgemäßem Ermessen vor.

Art. 25 Nachveranlagung

Ergibt sich aus Tatsachen oder Beweismitteln, die dem Grundbuchamt oder dem Rechtsamt der Dienststelle vorher auch bei pflichtgemässer Sorgfalt nicht bekannt sein konnten, dass eine Veranlagung unvollständig ist, findet eine Nachveranlagung statt.

Art. 26 Vertretung

¹Im Veranlagungsverfahren beim Grundbuchamt, im Rechtsmittel- und Bezugsverfahren wird der Steuerpflichtige durch die mit dem Rechtsgeschäft beauftragten Anwälte und Notare vertreten.

²Der Vertreter kann vom Pflichtigen einen angemessenen Kostenvorschuss verlangen.

8. Abschnitt: Bezug und Sicherung der Steuer

Art. 27 Fälligkeit der Steuer

Die Steuer wird mit der Eröffnung der Veranlagungsverfügung fällig und ist innert 30 Tagen zu entrichten.

Art. 28 Verzugszins und Mahnung

¹Bei verspäteter Zahlung der Steuer ist ab dem Zeitpunkt der Fälligkeit ein Verzugszins geschuldet. Dem Steuerpflichtigen wird nach Ablauf der Zahlungsfrist eine Mahnung zugestellt.

²Für die Höhe des Verzugszinses gilt der Satz, der vom Staatsrat für den Verzugszins bei der Kantonssteuer festgesetzt wird.

Art. 29 Sicherung der Steuer

¹Vor der Bezahlung der Steuer können die Steuerunterlagen zurückbehalten werden.

²Der Grundbucheintrag kann von der Bezahlung der Steuer abhängig gemacht werden.

Art. 30 Gesetzliches Pfandrecht

Für die Steuer besteht ein unmittelbares gesetzliches Pfandrecht, welches allen privatrechtlichen Belastungen vorgeht.

Art. 31 Ausschluss der Rückerstattung

Die Steuer wird nicht zurückerstattet, wenn der Rechtsgrund im Zeitpunkt der Einregistrierung rechtsgültig vorhanden war.

Art. 32 Verwirkung der Rückerstattungsforderung

Alle Gesuche um Rückerstattung zu Unrecht bezogener Steuern verirken in fünf Jahren nach Einregistrierung. Die Gesuche sind bei der Dienststelle einzureichen.

Art. 33 Verjährung der Steuerforderung

¹Das Recht, eine Steuer zu veranlagern verjährt fünf Jahre nach Errichtung der öffentlichen Urkunde. Bei nicht öffentlich beurkundeten Rechtsgeschäften beginnt die Verjährung bei der Meldung gemäss Artikel 24 zu laufen.

²Die absolute Verjährung beträgt 15 Jahre.

9. Abschnitt: Widerhandlungen

Art. 34 Sanktionen

¹Auskunftspflichtige Personen im Sinne von Artikel 24 Absatz 2 dieses Gesetzes, die ihrer Meldepflicht nicht nachkommen, werden ohne Aufforderung oder Mahnung mit einer Busse von mindestens 5'000 Franken und in schweren Fällen oder bei Rückfall bis zu 50'000 Franken bestraft.

²Im übrigen sind die Bestimmungen über das Steuerstrafrecht des Steuergesetzes vom 10. März 1976 (Art. 202 bis 215) anwendbar.

10. Abschnitt: Rechtspflege

Art. 35 Rechtsmittel

Gegen Verfügungen der Grundbuchämter und der Dienststelle kann innert 30 Tagen ab Zustellung beim Staatsrat Beschwerde erhoben werden.

Art. 36 Revision

Rechtskräftige Entscheide können aus den Gründen und nach dem Verfahren, die im Gesetz über das Verwaltungsverfahren und die Verwaltungsrechtspflege vorgesehen sind, durch Revision abgeändert werden.

11. Abschnitt: Übergangs- und Schlussbestimmungen

Art. 37 Übergangsbestimmungen

Für Steuertatbestände, die vor dem Inkrafttreten dieses Gesetzes verwirklicht wurden, gelten die bisherigen Vorschriften. Das Verfahren richtet sich in jedem Fall nach den neuen Vorschriften.

Art. 38 Katasterwerte

Bis zur Totalrevision der Katasterschätzungen entsprechen die Katasterwerte der landwirtschaftlichen Grundstücke den Steuerwerten (15 % der Katasterwerte).

Art. 39 Verzugszinsen

Die Bestimmung über die Verzugszinsen (Art. 27) kommt zur Anwendung, sobald die technischen und administrativen Voraussetzungen der zentralen Fakturierung in der Dienststelle geschaffen sind.

Art. 40 Ausführungsbestimmungen

Der Staatsrat erlässt die erforderlichen Ausführungsbestimmungen zu diesem Gesetz und übt die Oberaufsicht aus.

Art. 41 Vollzug

¹Die Dienststelle ist für den einheitlichen Vollzug dieses Gesetzes verantwortlich.

²Sie erteilt die nötigen Weisungen an die mit dem Vollzug dieses Gesetzes beauftragten Verwaltungsorgane und führt die Kontrollen durch.

Art. 42 Aufhebung

Das Stempelgesetz vom 14. November 1953 wird aufgehoben.

Art. 43 Inkrafttreten

¹Das vorliegende Gesetz unterliegt dem fakultativen Referendum.

²Der Staatsrat setzt den Zeitpunkt des Inkrafttretens des vorliegenden Gesetzes fest.

So entworfen im Staatsrat zu Sitten am ...

Der Präsident des Staatsrates: **Claude Roch**
Der Staatskanzler: **Henri v. Roten**