

Gesetz über die Grundbuchabgaben

Vom 7. Mai 1980

Der Grosse Rat des Kantons Aargau,

gestützt auf Art. 954 des Schweizerischen Zivilgesetzbuches¹⁾, Art. 33 Abs. 1 lit. e und Art. 77 Abs. 3 der Staatsverfassung²⁾, § 140 des Einführungsgesetzes vom 27. März 1911 zum Schweizerischen Zivilgesetzbuch³⁾ und § 39 der Grossratsverordnung vom 5. Juli 1911 über die Einführung des Grundbuches⁴⁾,

beschliesst:

A. Allgemeine Bestimmungen

§ 1

Der Kanton erhebt auf allen grundbuchlichen Vorgängen neben den Kanzleigeühren eine Abgabe nach Massgabe dieses Gesetzes. Ausserdem sind die Auslagen (Porti, Telefon usw.) zu ersetzen. Grundsatz

§ 1a⁵⁾

Die in diesem Gesetz verwendeten Personenbezeichnungen beziehen sich auf beide Geschlechter. Personenbezeichnungen

¹⁾ SR 210

²⁾ AGS Bd. 1 S. 1; der genannten Bestimmung entspricht heute § 117 Abs. 1 der Verfassung des Kantons Aargau vom 25. Juni 1980, in Kraft seit 1. Januar 1982 (SAR 110.000).

³⁾ SAR 210.100

⁴⁾ SAR 720.110

⁵⁾ Eingefügt durch Ziff. 3 des Gesetzes über Massnahmen des Finanzpakets 1998 vom 9. März 1999, in Kraft seit 1. August 1999 (AGS 1999 S. 117).

| | |
|------------------------------|--|
| | § 2 |
| Abgabenbefreiung | <p>¹ Keine Abgaben werden erhoben auf grundbuchlichen Vorgängen, die mit Bodenverbesserungen (Art. 954 Abs. 2 und Art. 703 des Schweizerischen Zivilgesetzbuches ¹⁾) oder Entschuldungsmassnahmen (Art. 100 des Bundesgesetzes über die Entschuldung landwirtschaftlicher Heimwesen ²⁾) im Zusammenhang stehen, oder die einen Bodenaustausch zur Abrundung landwirtschaftlicher Betriebe zum Gegenstand haben, sofern dabei eine volle Arrondierung erreicht wird.</p> <p>² Der Regierungsrat kann die Abgaben angemessen herabsetzen, wenn der Landabtausch zur teilweisen Abrundung landwirtschaftlicher Betriebe führt oder wenn nur ein Teil des abgetauschten Landes zu einer Parzelle vereinigt wird.</p> |
| | § 3 |
| Erlass der Abgabe | Der Regierungsrat kann gemeinnützigen Institutionen auf Gesuch hin die Abgaben ganz oder teilweise erlassen. |
| | § 4 |
| Berechnung | Die Summen, von denen die Abgaben berechnet werden, sind auf jeweils Fr. 1'000.– auf- oder abzurunden. |
| | § 5 |
| Zahlungsart und Haftung | <p>¹ Die Abgaben sind im Voraus zu bezahlen oder angemessen sicherzustellen.</p> <p>² Die Parteien haften solidarisch.</p> |
| | § 6 |
| Eintrag in mehreren Bezirken | Behandeln mehrere Ämter einen grundbuchlichen Vorgang, so bezieht jenes Amt die Abgaben, bei dem das Geschäft angemeldet worden ist. |
| | § 7 ³⁾ |
| Auskunftspflicht | Die Parteien, die Urkundspersonen sowie die Gemeinde- und Steuerbehörden haben dem Grundbuchamt die für die Berechnung der Abgaben erforderlichen Auskünfte zu erteilen. |

¹⁾ SR 210

²⁾ SR 211.412.12

³⁾ Fassung gemäss Ziff. 3 des Gesetzes über Massnahmen des Finanzpakets 1998 vom 9. März 1999, in Kraft seit 1. August 1999 (AGS 1999 S. 117).

B. Abgabenhöhe

I. Handänderungen

§ 8

¹ Bei Handänderungen an Grundstücken beträgt die Abgabe 4 ‰ der Kauf- oder Übernahmesumme, mindestens jedoch Fr. 100.–. ¹⁾ Grundsatz

² Wird in der Vertragsurkunde kein Preis genannt oder liegt dieser unterhalb des Steuerwertes, ist letzterer massgebend. Fehlt ein Steuerwert, haben die Parteien auf Verlangen des Grundbuchamtes auf ihre Kosten eine nach anerkannten Regeln erstellte Verkehrswertschätzung vorzulegen. Weicht der Wert dieser Schätzung gegenüber der Kauf- oder Übernahmesumme um mehr als 10 % nach oben ab, ist die Abgabe vom Schätzwert zu erheben. ²⁾

³ Bei Enteignungen oder bei Vorgängen, auf die das Enteignungsrecht anwendbar wäre, wird 1 ‰ der Enteignungsschädigung pro Enteignungsvertrag berechnet, mindestens aber Fr. 50.–.

§ 9³⁾

§ 10

¹ Die Abgabepflicht erstreckt sich auf alle vertraglichen Leistungen, welche die Parteien zu erbringen haben, auch wenn sie im beurkundeten Kaufpreis nicht inbegriffen sind, aber den Wert der Liegenschaft erhöhen.

Weitere Leistungen des Käufers, Zugehör, Tauschverträge

² Die im Grundbuch angemerkte Zugehör wird, soweit sie nicht im Kaufpreis inbegriffen ist, zum Wert der Liegenschaft hinzugerechnet.

³ Bei Tauschverträgen werden die Werte sämtlicher Grundstücke zusammengezählt; die Abgabe wird von der Gesamtsumme berechnet.

§ 11

Bei vertraglicher Begründung sowie bei ganzer oder teilweiser Auflösung von Gesamthandsverhältnissen wie Erbengemeinschaft, Gütergemeinschaft oder einfacher Gesellschaft ist die Abgabe vom Wert der

Gesamteigentum

¹⁾ Fassung gemäss Gesetz vom 25. November 2008, in Kraft seit 1. Juli 2009 (AGS 2009 S. 105).

²⁾ Fassung gemäss Ziff. 3 des Gesetzes über Massnahmen des Finanzpakets 1998 vom 9. März 1999, in Kraft seit 1. August 1999 (AGS 1999 S. 117).

³⁾ Aufgehoben durch Ziff. 3 des Gesetzes über Massnahmen des Finanzpakets 1998 vom 9. März 1999, in Kraft seit 1. August 1999 (AGS 1999 S. 117).

Gesamteigentumsanteile, welche auf die Übernehmer übergehen, zu entrichten.

§ 12

Bauland-
umlegungen

Bei Baulandumlegungen beträgt die Abgabe 1 ‰ des Verkehrswertes der Gesamtfläche, mindestens jedoch Fr. 100.–.

§ 13

Berichtigungen

Bei Berichtigungen, die auf die Parteien selbst zurückzuführen sind, beträgt die Abgabe ½ ‰ der ursprünglichen Bemessungsgrundlage, mindestens jedoch Fr. 50.–.

§ 14

Strafabgabe

¹ In Fällen, da der stipulierte Kaufpreis weniger beträgt als der tatsächlich vereinbarte, ist der dreifache Betrag der Abgabendifferenz nachzuzahlen.

² Die strafrechtliche Verfolgung bleibt vorbehalten.

§ 15

Erbgang

Für die Eintragung des Erbanges beträgt die Abgabe 2 ‰ des Steuerwertes, mindestens jedoch Fr. 50.–.

§ 16

Umwandlung
gemeinschaft-
lichen Eigentums

¹ Für die Umwandlung von Gesamteigentum in Miteigentum und umgekehrt beträgt die Abgabe 2 ‰ des Steuerwertes, mindestens jedoch Fr. 50.–.

² Bei gleichzeitiger Anmeldung mit dem Erbgang entfällt die Erbgangsabgabe.

§ 17

Vermächtnisse

Für Eintragungen auf Grund von Vermächtnissen beträgt die Abgabe – neben der Erbgangsabgabe – 3½ ‰ des Steuerwertes, mindestens jedoch Fr. 50.–.

II. Selbstständige und dauernde Rechte, Stockwerkeigentum, Parzellierungen

§ 18

¹ Für die Aufnahme selbstständiger und dauernder Rechte und für die Verlängerung ihrer Geltung beträgt die Abgabe 2½ ‰ des Verkehrswertes der belasteten Bodenfläche, mindestens jedoch Fr. 100.–.

Aufnahme
selbstständiger
und dauernder
Rechte

² Bei gleichzeitiger Eintragung der selbstständigen und dauernden Rechte als Grundstück entfällt die Abgabe nach § 29.

§ 19

Für die Eintragung von Wasserrechtsverleihungen beträgt die Abgabe 2½ ‰ des Steuerwertes des Werkes und der dazu gehörenden Anlagen, mindestens jedoch Fr. 100.–.

Wasserrechts-
verleihungen

§ 20

Für die Aufnahme einer Stockwerkeinheit beträgt die Abgabe 2 ‰ des Verkehrswertes und für die Änderung von Miteigentumsquoten oder Aufhebung von Stockwerkeinheiten auf dem Stammgrundstück Fr. 20.– pro beteiligte Stockwerkeinheit.

Stockwerk-
eigentum

§ 21

Bei Parzellierungen beträgt die Abgabe 1 ‰ des Verkehrswertes des Bodens der abgetrennten Teilstücke, mindestens jedoch Fr. 50.– pro neue Parzelle.

Parzellierungen

*III.*¹⁾§ 22²⁾*IV. Grundpfandrechte*

§ 23

Eintragung von Grundpfändern

Für die Eintragung von Grundpfändern werden von der jeweiligen Pfandsomme folgende Abgaben, mindestens jedoch Fr. 100.–³⁾, erhoben:

- a)⁴⁾ vertragliche Grundpfandrechte: 1,5 ‰;
- b) gesetzliche Grundpfandrechte zu Gunsten des Verkäufers, der Miterben, der Gemeinde, des Pfrundnehmers oder des Bauhandwerkers: ½ ‰;
bei gleichzeitiger Abtretung an Dritte oder bei Ausstellung eines Schuldbriefes: 1½ ‰;
- c) leere Pfandstelle: ½ ‰;
- d) Aufteilung oder Zusammenlegung von Pfandstellen: ½ ‰;
- e) Umwandlung einer Pfandart oder eines Inhaberschuldbriefes in einen Namensschuldbrief oder umgekehrt: ½ ‰.

§ 24

Pfandvermehrungen

¹ Bei der Eintragung von Pfandvermehrungen beträgt die Abgabe ½ ‰ des Versicherungswertes der Gebäude (ordentliche Versicherung, Zusatzversicherung und Teuerungszusatzversicherung) und des Verkehrswertes bei nichtlandwirtschaftlichen bzw. des Ertragswertes bei landwirtschaftlichen Grundstücken, mindestens jedoch Fr. 50.– pro Pfandrecht oder maximal die Abgabe der Neuerrichtung des Pfandrechtes.

² Bei gleichzeitiger Erhöhung des Pfandrechtes ist nur die höhere Abgabe zu entrichten.

¹⁾ Aufgehoben durch Gesetz vom 25. November 2008, in Kraft seit 1. Juli 2009 (AGS 2009 S. 105).

²⁾ Aufgehoben durch Gesetz vom 25. November 2008, in Kraft seit 1. Juli 2009 (AGS 2009 S. 105).

³⁾ Fassung gemäss Ziff. 6 des Gesetzes über die Massnahmen 1994 zur Sanierung des kantonalen Finanzhaushalts vom 21. März 1995, in Kraft seit 1. Januar 1996 (AGS 1995 S. 139).

⁴⁾ Fassung gemäss Gesetz vom 25. November 2008, in Kraft seit 1. Juli 2009 (AGS 2009 S. 105).

V. Anmerkungen, Vormerkungen, Dienstbarkeiten und Grundlasten

§ 25

Für die Anmerkung neuer oder weiterer Zugehör beträgt die Abgabe $\frac{1}{2}$ ‰ Zugehör des Wertes der Zugehör bzw. der Vermehrung, mindestens jedoch Fr. 50.– und höchstens Fr. 500.–.

§ 26

¹ Bei der Vormerkung von Vor- und Rückkaufsrechten, Nacherbschaften und Schenkungsrückfall beträgt die Abgabe $\frac{1}{2}$ ‰ des Kaufpreises, beim Fehlen eines solchen $\frac{1}{2}$ ‰ des Steuerwertes. Vor- und Rückkaufsrechte, Nacherbschaften, Schenkungsrückfall

² Die Abgabe hat mindestens Fr. 50.– und höchstens Fr. 500.– zu betragen.

§ 27

Für die Vormerkung eines Kaufsrechtes beträgt die Abgabe 1 ‰ des Kaufpreises, mindestens jedoch Fr. 50.–. Kaufsrechte

§ 28

Für die Vormerkung von Miete und Pacht beträgt die Abgabe $\frac{1}{2}$ ‰ eines Mietes und Pacht Jahreszinses, mindestens jedoch Fr. 50.–.

§ 29

¹ Für die Eintragung von Dienstbarkeiten und Grundlasten beträgt die Abgabe 1 ‰ des Wertes pro herrschendes Grundstück oder pro berechnigte Person, mindestens jedoch Fr. 50.–. Dienstbarkeiten und Grundlasten

² Wird eine Entschädigung vereinbart, so gilt diese als Wert des Rechtes.

C. Schlussbestimmungen

§ 30¹⁾

¹ Gegen Abgaberechnungen kann innert 30 Tagen seit Zustellung beim Regierungsrat Beschwerde geführt werden. Hiezu sind sowohl die Par-Beschwerde gegen Abgaberechnungen

¹⁾ Fassung gemäss Ziff. II./24. des Gesetzes über die Verwaltungsrechtspflege (Verwaltungsrechtspflegegesetz, VRPG) vom 4. Dezember 2007, in Kraft seit 1. Januar 2009 (AGS 2008 S. 369).

teien als auch die Urkundsperson, die das Geschäft angemeldet hat, legitimiert.

² Der Entscheid des Regierungsrates kann innert 30 Tagen seit Zustellung an das Verwaltungsgericht weitergezogen werden.

§ 31

Vollstreckbarkeit
der Abgaben-
rechnungen

Rechtskräftige Verfügungen betreffend Grundbuchabgaben bilden definitive Rechtsöffnungstitel im Sinne von Art. 80 Abs. 2 des Bundesgesetzes über Schuldbetreibung und Konkurs ¹⁾.

§ 32

Aufhebung
bisherigen
Rechts

Das Dekret über den Grundbuchtarif vom 15. Dezember 1970 ²⁾ ist aufgehoben.

§ 33

Inkrafttreten

Dieses Gesetz wird nach der Annahme durch das Volk, zusammen mit einem vom Grossen Rat zu erlassenden Dekret über die Grundbuchgebühren, vom Regierungsrat in Kraft gesetzt und ist in der Gesetzesammlung zu publizieren.

§ 34 ³⁾

Übergangs-
bestimmung

Die mit dem Gesetz über Massnahmen des Finanzpakets 1998 geänderten Bestimmungen sind anwendbar auf alle im Zeitpunkt ihres Inkrafttretens hängigen Rechtsgeschäfte, sofern sie für den Abgabepflichtigen zu einem günstigeren Resultat führen.

Angenommen in der Volksabstimmung vom 28. September 1980.

Inkrafttreten: 1. Januar 1981 ⁴⁾

¹⁾ SR 281.1

²⁾ AGS Bd. 7 S. 533; Bd. 10 S. 61

³⁾ Fassung gemäss Ziff. 3 des Gesetzes über Massnahmen des Finanzpakets 1998 vom 9. März 1999, in Kraft seit 1. August 1999 (AGS 1999 S. 117).

⁴⁾ RRB vom 20. Oktober 1980 (AGS Bd. 10 S. 257).