



REGIONALNOTARIAT ALBULA

NOTARIAT REGIONAL ALVRA • NOTARIATO DELLA REGIONE ALBULA

AUFTRAG FÜR			
Kaufvertrag	Erbvorbezugsvertrag	Erbteilungsvertrag	Schenkungsvertrag
Tauschvertrag	Eigentumsübertragung unter Ehegatten	

PARTEIEN	Veräusserer A	Veräusserer B
Name / Firma		
Vorname		
Strasse		
PLZ / Wohnort		
Telefon		
E-Mail		
Geb.-Datum		
Bürgerort / Kanton		
Zivilstand	ledig verheiratet verwitwet	geschieden eingetragene Partnerschaft aufgelöste Partnerschaft
Güterstand	Errungenschaftsbeteiligung Gütergemeinschaft (Kopie Ehevertrag zustellen) Gütertrennung (Kopie Ehevertrag zustellen)	Errungenschaftsbeteiligung Gütergemeinschaft (Kopie Ehevertrag zustellen) Gütertrennung (Kopie Ehevertrag zustellen)
Wird die Familienwohnung ¹ oder gemeinsame Wohnung veräussert?	ja	nein

PARTEIEN	Erwerber A	Erwerber B
Name / Firma		
Vorname		
Strasse		
PLZ / Wohnort		
Telefon		
E-Mail		
Geb.-Datum		
Bürgerort / Kanton		
Zivilstand	ledig verheiratet verwitwet	geschieden eingetragene Partnerschaft aufgelöste Partnerschaft
Güterstand ²	Errungenschaftsbeteiligung Gütergemeinschaft (Kopie Ehevertrag zustellen) Gütertrennung (Kopie Ehevertrag zustellen)	Errungenschaftsbeteiligung Gütergemeinschaft (Kopie Ehevertrag zustellen) Gütertrennung (Kopie Ehevertrag zustellen)
Wird das Objekt als Familienwohnung ³ oder gemeinsame Wohnung erworben?	ja	nein
Art des Eigentums ⁴	Alleineigentum	Miteigentum Gesamteigentum infolge einfacher Gesellschaft Gesamteigentum infolge Gütergemeinschaft
Quote (nur bei Miteigentum)	zu 1/2 zu	zu 1/2 zu

ERGÄNZENDE ANGABEN FÜR ERBVORBEZUGS- UND SCHENKUNGSVERTRÄGE:

Erbvorbezug (Abtretungsvertrag auf Rechnung künftiger Erbschaft)

- ✓ Die Angabe eines Übernahmewertes ist zwingend erforderlich!
- ✓ Der/Die Erwerber/in hat den Übernahmewert bei der späteren Teilung des Nachlasses des Veräusserers als Vorempfang anrechnen zu lassen und gegenüber den Miterben zur Ausgleichung zu bringen oder bereits zum heutigen Zeitpunkt auszugleichen.

Schenkungsvertrag

- ✓ Die Angabe eines Schenkungswertes ist nicht erforderlich.
- ✓ Der/Die Erwerber/in kann von der Ausgleichungspflicht nach Art. 626 ZGB entbunden werden!
- ✓ Sofern nebst dem/der Erwerber/in weitere pflichtteilsgeschützte Erben (z.B. Kinder, Ehegatten, Eltern) vorhanden sind bleiben die Bestimmungen betreffend Herabsetzungsklage nach Art. 522 ff ZGB wegen Verletzung allfälliger Pflichtteile aus der Schenkung vorbehalten!

Verwandschaftsverhältnisse

Hat der Veräusserer nebst dem/der Erwerber/in pflichtteilsgeschützte Erben (z.B. Kinder, Ehegatten, Eltern)?

ja
nein

Name, Vorname

Verwandschaftsverhältnis

Ausgleichungspflicht

Wird der/die Erwerber/in **bei Schenkung** von der Ausgleichungspflicht nach Art. 626 ZGB entbunden?

ja
nein

WEITERE RECHTE

Sind vertragliche **Vorkaufs- und Gewinnanspruchsrechte, Wohn- und Benützningsrechte** oder **Nutzniessungsrechte** mit entsprechender Eintragung im Grundbuch zu vereinbaren?

ja
nein

Falls Ja: Welche Rechte sollen vereinbart werden?

Vorkaufsrecht
Gewinnanspruchsrecht
Wohnrecht
Nutzniessungsrecht

Nähere Umschreibung des Inhalts

STEUERLICHE KONSEQUENZEN

- Die Vertragsparteien haben Erkundigungen über allfällige steuerliche Konsequenzen (Handänderungssteuer, Grundstückgewinnsteuer, Schenkungssteuer u.a.m.) direkt bei den entsprechenden Steuerbehörden einzuholen.
- Sollten mehrere Erwerber das Grundstück übernehmen, erklären die Vertragsparteien Kenntnis zu haben, dass bei einer allfälligen späteren Eigentumsübertragung unter den Erwerbern Steuern anfallen können. Die anfallenden Steuern sind bei Bedarf ebenfalls direkt bei den entsprechenden Steuerbehörden abzuklären
- Steuerliche Abklärungen können bei der kantonalen Steuerverwaltung in Chur getroffen werden.
 - Abteilung Spezialsteuern **Telefon +41 81 257 34 28**
 - Online-Steuerrechner für Grundstückgewinnsteuer unter:
www.stv.gr.ch -> **Steuerrechner -> Grundstückgewinnsteuer**

Erwerb von Grundstücken durch Personen im Ausland (BewG)

Das Bundesgesetz über den Erwerb von Grundstücken durch Personen im Ausland (BewG oder umgangssprachlich „Lex Koller“), Die dazugehörige Verordnung und die kantonale Einführungsgesetzgebung regelt den Rechtsverkehr mit Grundeigentum durch im Ausland ansässige Personen.

Diesbezügliche Informationen sind beim Grundbuchinspektorat und Handelsregister Graubünden, Ringstrasse 10, 7001 Chur, Tel. +41 81 257 24 85, E-Mail info@giha.gr.ch oder auf dessen Webseite www.giha.gr.ch erhältlich.

¹ Familienwohnung (Veräusserer)

Ein Ehegatte kann nur mit der ausdrücklichen Zustimmung des andern das Haus oder die Wohnung der Familie veräussern (Art. 169 ZGB). Gleiches gilt für die gemeinsame Wohnung im Sinne von Art. 14 PartG.

² Güterstand

Ehegatten, welche keinen Ehevertrag abgeschlossen haben, unterstehen dem Güterstand der Errungenschaftsbeteiligung. Falls Sie einen Ehevertrag auf Gütergemeinschaft oder Gütertrennung abgeschlossen haben, legen Sie bitte eine Kopie des Vertrages diesem Formular bei.

³ Familienwohnung (Käufer)

Ein Ehegatte kann nur mit der ausdrücklichen Zustimmung des andern die Rechte am Haus oder der Wohnung der Familie beschränken (Art. 169 ZGB), etwa diese mit einer Hypothek belasten. Gleiches gilt für die gemeinsame Wohnung im Sinne von Art. 14 PartG.

⁴ Art des Eigentums

Bei einem gemeinschaftlichen Kauf durch mehrere Käufer können diese entweder als Miteigentümer oder Gesamteigentümer infolge einfacher Gesellschaft im Grundbuch eingetragen werden. Zudem ist gestützt auf einen entsprechenden Ehevertrag auch der Erwerb zu Gesamteigentum infolge Gütergemeinschaft möglich.

⁵ Inventar/Mobiliar

Falls Inventar mitveräussert wird, kann eine Liste der Gegenstände mit Angabe des Wertes beigelegt werden.

⁶ Ablösung Hypothek

Wenn die bestehende Hypothek nicht übernommen wird, sondern von der finanzierenden Bank abgelöst wird.

⁷ Übernahme Hypothek

Falls die bestehende Hypothek des Verkäufers zu denselben Konditionen bei der gleichen Bank übernommen wird.

⁸ Besitzesantritt

Besitzesantritt bedeutet die Übertragung der tatsächlichen Gewalt über das Kaufobjekt. Bei unvermieteten Räumlichkeiten geschieht dies normalerweise durch die Schlüsselübergabe. Meist wird vereinbart, dass gleichzeitig mit dem Besitzesantritt Nutzen und Gefahr auf die Käuferschaft übergehen.

⁹ Grundstückgewinnsteuer

Wenn eine fällige Grundstückgewinnsteuer von der Verkäuferschaft nicht bezahlt wird, haftet das Kaufobjekt und somit die Käuferschaft. In der Regel wird die Grundstückgewinnsteuer sichergestellt.