

Synopsis

Grossratsbeschluss zur Revision der Verordnung über das Grundbuch

Geltendes Recht	Version 1. Lesung Grosser Rat
	I.
	Änderung Verordnung über das Grundbuch (VGB) vom 31. Oktober 2005:
	<p>Art. 1a Begriffsbestimmung</p> <p>¹ In dieser Verordnung gilt als Grundbuchamt</p> <p>a) im inneren Landesteil das Grundbuch- und Erbschaftsamt Appenzell; b) im äusseren Landesteil das Grundbuchamt Oberegg.</p>
	II.
	1. Änderung Gebührenverordnung (GebV) vom 24. Juni 2019:
<p>Art. 19 Grundbuch</p> <p>¹ Für Grundbuchauszüge und Bescheinigungen des Grundbuchamts betragen die Gebühren 20.-- bis 600.--.</p>	<p>¹ Für Grundbuchauszüge und Bescheinigungen der für das Grundbuch zuständigen Stelle betragen die Gebühren 20.-- bis 600.--.</p>
	2. Änderung Verordnung über die öffentliche Beurkundung vom 1. Juni 1951:
<p>Art. 1</p> <p>¹ Urkundspersonen sind:</p> <p>a) die Grundbuchverwalter[Die Verwendung der männlichen Bezeichnungen gilt sinngemäss für beide Geschlechter.] und ihre Stellvertreter;</p>	

Geltendes Recht	Version 1. Lesung Grosser Rat
<p>b) die Leiter der Erbschaftsämtler und ihre Stellvertreter;</p> <p>c) der Handelsregisterführer und seine Stellvertreter;</p> <p>d) die von der Standeskommission ermächtigten Personen.</p>	<p>b) die Leiter der für das Erbschaftswesen zuständigen Stellen und ihre Stellvertreter;</p>
<p>Art. 1c</p> <p>¹ Der Grundbuchverwalter von Appenzell und der Leiter des Erbschaftsamts Appenzell nehmen öffentliche Beurkundungen im inneren Landesteil vor, der Grundbuchverwalter von Oberegg und der Leiter des Erbschaftsamts Oberegg im Bezirk Oberegg.</p> <p>² Die anderen Urkundspersonen dürfen öffentliche Beurkundungen im ganzen Kantonsgebiet vornehmen.</p>	<p>¹ Der Grundbuchverwalter von Appenzell und der Leiter der für das Erbschaftswesen zuständigen Stelle von Appenzell nehmen öffentliche Beurkundungen im inneren Landesteil vor, der Grundbuchverwalter von Oberegg und der Leiter der für das Erbschaftswesen zuständigen Stelle von Oberegg im Bezirk Oberegg.</p>
<p>Art. 1d</p> <p>¹ Für die öffentliche Beurkundung sind zuständig:</p> <p>a) die Grundbuchverwalter und ihre Stellvertreter in sämtlichen zivilrechtlichen Angelegenheiten;</p> <p>b) die Leiter der Erbschaftsämtler und ihre Stellvertreter im Ehegüter- und Erbrecht, im Vermögensrecht von eingetragenen Partnern, im Erwachsenenschutzrecht und für Verpfändungsverträge;</p> <p>c) der Handelsregisterführer und seine Stellvertreter in Handelsregistersachen;</p> <p>d) die ermächtigten Rechtsanwälte in sämtlichen zivilrechtlichen Angelegenheiten, ausser in Grundbuchsachen;</p> <p>e) die Mitarbeitenden der kantonalen Verwaltung in ihrem Tätigkeitsgebiet gemäss Ermächtigungsbeschluss der Standeskommission.</p>	<p>b) die Leiter der für das Erbschaftswesen zuständigen Stellen und ihre Stellvertreter im Ehegüter- und Erbrecht, im Vermögensrecht von eingetragenen Partnern, im Erwachsenenschutzrecht und für Verpfändungsverträge;</p>

Geltendes Recht	Version 1. Lesung Grosser Rat
	<p>3. Änderung Verordnung über die Schätzung von Grundstücken vom 26. Februar 2007:</p>
<p>Art. 7 Zwischenschätzung</p> <p>¹ Eine Zwischenrevision der Grundstückschätzungen findet statt:</p> <p>a) für neu errichtete Grundstücke;</p> <p>b) auf Verlangen des Grundeigentümers;</p> <p>c) auf Begehren der kantonalen Steuerverwaltung;</p> <p>d) auf Veranlassung des Grundbuchamtes;</p> <p>e) auf Begehren der Perimeterschätzungskommissionen;</p> <p>f) auf Begehren der Bodenrechtskommission.</p> <p>² Die Schätzungskommissionen ordnen von sich aus Neuschätzungen an, wenn erhebliche Änderungen (Neu- und Umbauten, Landzukauf, wertverändernde Gegebenheiten usw.) eingetreten sind.</p>	<p>d) auf Veranlassung der für das Grundbuch zuständigen Stelle;</p>
<p>Art. 10 Eröffnung</p> <p>¹ Das kantonale Schätzungsamt hat das Ergebnis der Schätzung dem Grundeigentümer und dem Nutzniesser schriftlich und mit Rechtsmittelbelehrung versehen mitzuteilen. Auf entsprechendes Begehren ist diesem auch das Schätzungsprotokoll auszuhändigen.</p> <p>² Der kantonalen Steuerverwaltung ist eine Kopie des Schätzungsprotokolls zu übermitteln.</p> <p>³ Die Grundbuchämter werden vom Ergebnis der Schätzung in Kenntnis gesetzt, sobald diese in Rechtskraft erwachsen ist.</p>	<p>³ Die für das Grundbuch zuständigen Stellen werden vom Ergebnis der Schätzung in Kenntnis gesetzt, sobald diese in Rechtskraft erwachsen ist.</p>

Geltendes Recht	Version 1. Lesung Grosser Rat
	<p>4. Änderung Verordnung über das Alpregister im Grundbuch vom 22. November 2004:</p>
	<p>Art. 1a Begriffsbestimmung</p> <p>¹ In dieser Verordnung gilt als Grundbuchamt</p> <p>a) im inneren Landesteil das Grundbuch- und Erbschaftsamt Appenzell; b) im äusseren Landesteil das Grundbuchamt Oberegg.</p>
	<p>5. Änderung Steuerverordnung (StV) vom 20. November 2000:</p>
<p>Art. 45 Steuererhebung (Art. 116 und 158 Abs. 2 StG)</p> <p>¹ Die Rechnung des Grundbuchamtes gilt als Veranlagungsverfügung im Sinne von Art. 127 StG.</p> <p>² Die Steuerpflicht obliegt ausschliesslich dem Erwerber des Grundstücks, auch wenn sich der Veräusserer zur teilweisen oder vollständigen Bezahlung der Handänderungssteuer verpflichtet hat. Der Erwerber ist Steuersubjekt. Ihm ist die Veranlagungsverfügung zu eröffnen.</p> <p>³ Wird der Steueranspruch oder die Steuerberechnung bestritten, kann der Steuerpflichtige bei der Steuerbehörde schriftlich Einsprache erheben (Art. 143 StG).</p>	<p>¹ Die Rechnung der für das Grundbuch zuständigen Stelle gilt als Veranlagungsverfügung im Sinne von Art. 127 StG.</p>
<p>Art. 56 Gesetzliches Pfandrecht (Art. 166 StG)</p> <p>¹ Die Grundbuchämter melden der kantonalen Steuerverwaltung vor dem Eintrag ins Grundbuch den mutmasslichen Veräusserungserlös. Gestützt darauf stellt diese den provisorischen Grundstückgewinnsteuerbetrag als Depot in Rechnung.</p>	<p>¹ Die für das Grundbuch zuständigen Stellen melden der kantonalen Steuerverwaltung vor dem Eintrag ins Grundbuch den mutmasslichen Veräusserungserlös. Gestützt darauf stellt diese den provisorischen Grundstückgewinnsteuerbetrag als Depot in Rechnung.</p>

Geltendes Recht	Version 1. Lesung Grosser Rat
<p>² Die Grundbuchämter machen die Vertragsparteien ausdrücklich auf das Bestehen und die Tragweite des gesetzlichen Pfandrechtes für die Liegenschafts- und Grundstücksgewinnsteuern aufmerksam. Sie erwähnen insbesondere, dass das Grundstück des Erwerbers allenfalls für sämtliche noch nicht beglichene Forderungen haftet und dass der Erwerber bei der Steuerbehörde schriftlich Auskunft über noch nicht bezahlte Grundsteuern verlangen kann. Die Tatsache, dass die Hinweise erfolgt sind, ist in der Urkunde festzuhalten.</p>	<p>² Die für das Grundbuch zuständigen Stellen machen die Vertragsparteien ausdrücklich auf das Bestehen und die Tragweite des gesetzlichen Pfandrechtes für die Liegenschafts- und Grundstücksgewinnsteuern aufmerksam. Sie erwähnen insbesondere, dass das Grundstück des Erwerbers allenfalls für sämtliche noch nicht beglichene Forderungen haftet und dass der Erwerber bei der Steuerbehörde schriftlich Auskunft über noch nicht bezahlte Grundsteuern verlangen kann. Die Tatsache, dass die Hinweise erfolgt sind, ist in der Urkunde festzuhalten.</p>
	<p>6. Änderung Verordnung zum Baugesetz (BauV) vom 22. Oktober 2012:</p>
<p>Art. 87 Feststellung des Mehrwertes</p> <p>¹ Die amtliche Schätzungskommission, die für das gesetzliche Kaufrecht zuständig ist, stellt nach Eintritt der Rechtskraft der Einzonung oder der Abparzellierung den Mehrwert von Amtes wegen fest und erlässt die entsprechende Verfügung.</p> <p>² Die Genehmigungsbehörde meldet der Schätzungskommission, dem zuständigen Grundbuchamt, dem Steueramt und dem Bezirk der gelegenen Sache rechtskräftige Einzonungen, die Bewilligungsbehörde rechtskräftige Abparzellierungen.</p>	<p>² Die Genehmigungsbehörde meldet der Schätzungskommission, der für das Grundbuch zuständigen Stelle, dem Steueramt und dem Bezirk der gelegenen Sache rechtskräftige Einzonungen, die Bewilligungsbehörde rechtskräftige Abparzellierungen.</p>
<p>Art. 87c Meldung</p> <p>¹ Das Grundbuchamt meldet dem Bezirk, der Baubewilligungsbehörde und dem Steueramt der gelegenen Sache Handänderungen von Grundstücken, die der Mehrwertabgabe unterliegen, das Steueramt dem Bezirk die Übertragung der wirtschaftlichen Verfügungsgewalt für solche Grundstücke und die Baubewilligungsbehörde die Überbauung solcher Grundstücke.</p>	<p>¹ Die für das Grundbuch zuständige Stelle meldet dem Bezirk, der Baubewilligungsbehörde und dem Steueramt der gelegenen Sache Handänderungen von Grundstücken, die der Mehrwertabgabe unterliegen, das Steueramt dem Bezirk die Übertragung der wirtschaftlichen Verfügungsgewalt für solche Grundstücke und die Baubewilligungsbehörde die Überbauung solcher Grundstücke.</p>

Geltendes Recht	Version 1. Lesung Grosser Rat
	<p>7. Änderung Einführungsverordnung zum Bundesgesetz über Zweitwohnungen (EV ZWG) vom 20. Juni 2016:</p>
<p>Art. 3 Meldung Eigentumsübertragung</p> <p>¹ Bei Bezirken mit einem Zweitwohnungsanteil von über 20 Prozent meldet das Grundbuchamt der zuständigen Baubewilligungsbehörde innert 30 Tagen nach dem grundbuchlichen Vollzug alle Eigentumsübertragungen von Grundstücken mit einer Nutzungsbeschränkung gemäss Zweitwohnungsgesetzgebung.</p>	<p>¹ Bei Bezirken mit einem Zweitwohnungsanteil von über 20% meldet die für das Grundbuch zuständige Stelle der zuständigen Baubewilligungsbehörde innert 30 Tagen nach dem grundbuchlichen Vollzug alle Eigentumsübertragungen von Grundstücken mit einer Nutzungsbeschränkung gemäss Zweitwohnungsgesetzgebung.</p>
	<p>III.</p>
	<p><i>Keine Fremdaufhebungen.</i></p>
	<p>IV.</p> <p>Dieser Beschluss tritt am 1. November 2021 in Kraft.</p>