

Kanzlei Bellevue
Anwälte | Notare

Andreas Meier
Rechtsanwalt und Notar

Véronique Amrein
Rechtsanwältin und Notarin

Angela Illi
Rechtsanwältin

Bellevuestrasse 30b
Postfach
6281 Hochdorf
(Postadresse)

Guggistrasse 7
6005 Luzern

Tel 041 910 54 54
info@kanzlei-bellevue.ch
www.kanzlei-bellevue.ch

Preise von Notariatsdienstleistungen

Hinweise für Konsumentinnen und Konsumenten

Allgemeines

Die Höhe der Notariatsgebühren ist gesetzlich geregelt in der Verordnung des Kantons Luzern über die Beurkundungsgebühren vom 24. November 1973 (SRL Nr. 258; https://srl.lu.ch/app/de/texts_of_law/258)

Notariatsgebühren sind mehrwertsteuerpflichtig. Zu den nachfolgend aufgeführten Notariatsgebühren kommen daher 8.1 % MWST hinzu.

Die Aufzählung im vorliegenden Hinweisblatt beschränkt sich auf die häufigsten Konsumentengeschäfte.

1. Ehevertrag, Vermögensvertrag nach Art. 25 PartG (§ 16 der Verordnung über die Beurkundungsgebühren)

Abschluss, Abänderung oder Aufhebung nach Zeitaufwand (Stunde à CHF 250.00 bis CHF 280.00), Mindestgebühr CHF 500.00, Maximalgebühr CHF 3'000.00.

Sind vom Vertrag Grundstücke betroffen oder muss ein Inventar erstellt werden: Preis auf Anfrage.

2. Testament, Erbvertrag

(§ 19 der Verordnung über die Beurkundungsgebühren)

Errichtung von Testament oder Erbvertrag: Nach Zeitaufwand (Stunde à CHF 250.00 bis CHF 280.00), Mindestgebühr CHF 500.00, Maximalgebühr CHF 5'000.00.

Abänderung von Testament oder Erbvertrag: Nach Zeitaufwand (Stunde à CHF 250.00 bis CHF 280.00), Mindestgebühr CHF 150.00, Maximalgebühr CHF 2'000.00.

Aufhebung von Testament oder Erbvertrag: Nach Zeitaufwand (Stunde à CHF 250.00 bis CHF 280.00), Mindestgebühr CHF 150.00, Maximalgebühr CHF 300.00.

3. Vorsorgeauftrag

(§ 18a über die Beurkundungsgebühren)

Errichtung oder Abänderung eines Vorsorgeauftrages: Nach Zeitaufwand (Stunde à CHF 250.00 bis CHF 280.00), Mindestgebühr CHF 100.00, Maximalgebühr CHF 3'000.00.

4. Vertrag auf Eigentumsübertragung

(Kaufvertrag, Schenkungsvertrag, usw.; § 21 der Verordnung über die Beurkundungsgebühren)

Notariatsgebühren:

In der Regel werden die Notariatsgebühren von Veräusserer und Erwerber je zur Hälfte übernommen.

3 ‰ der Vertragssumme bis	CHF	500'000.00		
plus 2.5 ‰ vom Mehrbetrag über	CHF	500'000.00	bis	CHF 1'000'000.00
plus 2 ‰ vom Mehrbetrag über	CHF	1'000'000.00	bis	CHF 5'000'000.00
plus 1 ‰ vom Mehrbetrag über	CHF	5'000'000.00	bis	CHF 10'000'000.00

von der CHF 10 Mio. übersteigenden Vertragssumme wird keine Gebühr erhoben.

Mindestgebühren CHF 500.00, Maximalgebühr CHF 15'750.00.

Ist der Katasterwert höher als die Vertragssumme, so ist der Katasterwert massgebend. Bei landwirtschaftlichen Grundstücken wird ein Zuschlag gemäss der Beurkundungsgebührenverordnung erhoben, dessen Höhe wir Ihnen auf Anfrage hin für den konkreten Fall gerne bekannt geben.

Beispiele:

Vertragssumme (in der Regel der Kaufpreis)	Notariatsgebühren
CHF 100'000.00	CHF 500.00
CHF 200'000.00	CHF 600.00
CHF 300'000.00	CHF 900.00
CHF 400'000.00	CHF 1'200.00
CHF 500'000.00	CHF 1'500.00
CHF 600'000.00	CHF 1'750.00
CHF 700'000.00	CHF 2'000.00
CHF 800'000.00	CHF 2'250.00
CHF 900'000.00	CHF 2'500.00

CHF	1'000'000.00	CHF	2'750.00
CHF	1'500'000.00	CHF	3'750.00
CHF	2'000'000.00	CHF	4'750.00
CHF	2'500'000.00	CHF	5'750.00
CHF	3'000'000.00	CHF	6'750.00
CHF	3'500'000.00	CHF	7'750.00
CHF	4'000'000.00	CHF	8'750.00
CHF	4'500'000.00	CHF	9'750.00
CHF	5'000'000.00	CHF	10'750.00

Grundbuchgebühren:

In der Regel werden die Grundbuchgebühren von Veräusserer und Erwerber je zur Hälfte übernommen.

Bei einer Eigentumsübertragung fallen Grundbuchgebühren im Umfang von 2.0 ‰ der Vertragssumme an (Mindestgebühr CHF 200.00).

Beispiele Grundbuchgebühren gemäss § 2 Grundbuchgebührentarif:

Vertragssumme		Grundbuchgebühren	
CHF	100'000.00	CHF	200.00
CHF	200'000.00	CHF	400.00
CHF	300'000.00	CHF	600.00
CHF	400'000.00	CHF	800.00
CHF	500'000.00	CHF	1'000.00
CHF	600'000.00	CHF	1'200.00
CHF	700'000.00	CHF	1'400.00
CHF	800'000.00	CHF	1'600.00
CHF	900'000.00	CHF	1'800.00
CHF	1'000'000.00	CHF	2'000.00
CHF	1'500'000.00	CHF	3'000.00
CHF	2'000'000.00	CHF	4'000.00
CHF	2'500'000.00	CHF	5'000.00
CHF	3'000'000.00	CHF	6'000.00
CHF	3'500'000.00	CHF	7'000.00
CHF	4'000'000.00	CHF	8'000.00
CHF	4'500'000.00	CHF	9'000.00
CHF	5'000'000.00	CHF	10'000.00

Mindestgebühren CHF 200.00

Steuern:

Weiter fallen bei einer Eigentumsübertragung allenfalls Handänderungssteuern und Grundstücksgewinnsteuern wie folgt an:

Handänderungssteuer gemäss § 6 des Handänderungsgesetzes:

1.5 % des Handänderungswertes, wobei der Handänderungswert aus sämtlichen Leistungen des Erwerbers besteht.

Gemäss Gesetz ist die Käuferschaft steuerpflichtig. Eine Abweichung hiervon ist durch Vereinbarung der Parteien möglich.

Grundstückgewinnsteuer gemäss Grundstückgewinnsteuergesetz

Besteuerung des Grundstückgewinns, wobei als Grundstückgewinn der Mehrbetrag des Veräusserungswertes gegenüber dem Anlagewert (Erwerbspreis plus gesetzliche Anrechnungen wie Aufwendungen für die dauernde Wertvermehrung) des Grundstücks gilt. Bei der Berechnung werden der Einkommenssteuertarif und die Besitzdauer mitberücksichtigt. Der Kanton Luzern stellt einen Grundstückgewinnsteuer-Kalkulator zur Verfügung:

https://steuern.lu.ch/steuererklaerung/kalkulatoren/kalkulatoren_natuerliche_personen/grundstueckgewinnsteuer

Gemäss Gesetz ist die Verkäuferschaft steuerpflichtig. Eine Abweichung vom Gesetz ist zwar möglich, in der Praxis ist davon aber abzuraten.

5. Pfandvertrag (§ 29 der Verordnung über Beurkundungsgebühren)

Errichtung eines Grundpfandes:

2 ‰ der Pfandsumme bis	CHF	500'000.00		
plus 1.25 ‰ vom Mehrbetrag über	CHF	500'000.00	bis	CHF 1'000'000.00
plus 0.75 ‰ vom Mehrbetrag über	CHF	1'000'000.00	bis	CHF 5'000'000.00
plus 0.5 ‰ vom Mehrbetrag über	CHF	5'000'000.00	bis	CHF 10'000'000.00

von der CHF 10 Mio. übersteigenden Pfandsumme wird keine Gebühr erhoben.

Mindestgebühr CHF 300.00, Maximalgebühr CHF 7'125.00.

Beispiele:	Pfandsumme	Notariatsgebühr
	CHF 100'000.00	CHF 300.00
	CHF 200'000.00	CHF 400.00
	CHF 500'000.00	CHF 1'000.00
	CHF 1'000'000.00	CHF 1'625.00
	CHF 1'500'000.00	CHF 2'000.00
	CHF 2'000'000.00	CHF 2'375.00
	CHF 2'500'000.00	CHF 2'750.00
	CHF 3'000'000.00	CHF 3'125.00
	CHF 3'500'000.00	CHF 3'500.00
	CHF 4'000'000.00	CHF 3'875.00
	CHF 4'500'000.00	CHF 4'250.00
	CHF 5'000'000.00	CHF 4'625.00

Umwandlung, Aufteilung und Verlegung von Pfandrechten sowie Pfandrechtserneuerung und weitere Verrichtungen im Zusammenhang mit Pfandrechten: Preis auf Anfrage.

Grundbuchgebühr:

Bei der Eintragung von Pfandrechten fallen Grundbuchgebühren im Umfang von 2 ‰ der Pfandsumme an.

Beispiele Grundbuchgebühr:	Pfandsumme	Grundbuchgebühr
	CHF 100'000.00	CHF 200.00
	CHF 200'000.00	CHF 400.00
	CHF 500'000.00	CHF 1'000.00
	CHF 1'000'000.00	CHF 2'000.00
	CHF 1'500'000.00	CHF 3'000.00
	CHF 2'000'000.00	CHF 4'000.00
	CHF 2'500'000.00	CHF 5'000.00
	CHF 3'000'000.00	CHF 6'000.00
	CHF 3'500'000.00	CHF 7'000.00
	CHF 4'000'000.00	CHF 8'000.00
	CHF 4'500'000.00	CHF 9'000.00
	CHF 5'000'000.00	CHF 10'000.00

6. Dienstbarkeit und Baurecht (§ 26 der Verordnung über die Beurkundungsgebühren)

Errichtung, Änderung oder Aufhebung einer Dienstbarkeit: Nach Zeitaufwand (Stunde à CHF 250.00 bis CHF 280.00), Mindestgebühren CHF 200.00, Maximalgebühren CHF 5'000.00.

Errichtung von selbständigen und dauernden Baurechten: Nach Zeitaufwand (Stunde à CHF 250.00 bis CHF 280.00), Mindestgebühren CHF 200.00, Maximalgebühren CHF 5'000.00.

7. Beglaubigungen (§ 11–13 der Verordnung über die Beurkundungsgebühren)

Beglaubigung einer Unterschrift: CHF 30.00.

Beglaubigung von Kopien: CHF 20.00 für die erste und CHF 5.00 für jede weitere Seite.

Beglaubigung einer Übersetzung: Nach Anfrage.

8. Eidsabnahme, Erklärung an Eidesstatt (§ 47 der Verordnung über die Beurkundungsgebühren)

Nach Zeitaufwand (Stunde à CHF 250.00 bis CHF 280.00), Mindestgebühr CHF 100.00, Maximalgebühr CHF 1'000.00.

9. Separat zu entschädigende Vorbereitungsarbeiten und Folgearbeiten (§ 3 der Verordnung über die Beurkundungsgebühren)

Folgende Arbeiten werden nach Zeitaufwand verrechnet (Stunde à CHF 250.00 bis CHF 280.00):

Parzellierungen (einschliesslich Bereinigung von Dienstbarkeiten), Pfandentlassungen, Baulandumlegungen durch privatrechtliche Vereinbarung, Verfassen von Nutzungs- und Verwaltungsordnungen für Stockwerk- oder Miteigentümergeinschaften, Ermitteln der vorkaufsberechtigten

Personen und Mitteilung des Vorkaufsfalles, Einreichen einer Verfügung von Todes wegen zur amtlichen Aufbewahrung, Abklärungen im Hinblick auf Wertgrenzen und die Zustimmungsbedürftigkeit eines Rechtsgeschäftes, Einholen von Zustimmungserklärungen, Gesuche um Genehmigung eines Rechtsgeschäftes oder um Feststellung einer Behörde im Hinblick auf die Genehmigungsbedürftigkeit eines Rechtsgeschäftes, Gesuch um Schatzungsverteilung, Treuhandfunktionen beim Vollzug beurkundeter Geschäfte.

10. Auslagen

(§ 9 der Verordnung über die Beurkundungsgebühren)

Porti, Telefongebühren, Reisespesen: Nach effektiven Kosten.

11. Generelle Hinweise

Wir behalten uns vor, die Gebühr nach Zeitaufwand (Stunde à CHF 250.00 bis CHF 280.00) festzusetzen, wenn die tarifgemässe Beurkundungsgebühr tiefer liegt (vgl. § 4 lit. a der Verordnung über die Beurkundungsgebühren).

12. Gründung von juristischen Personen und die Begründung von Stockwerkeigentum

Die Gründung von juristischen Personen und die Begründung von Stockwerkeigentum sind in der Regel keine Konsumentengeschäfte. Auf Anfrage geben wir gerne den Preis für diese und weitere Dienstleistungen bekannt. Massgebend sind die entsprechenden Bestimmungen in der Verordnung über die Beurkundungsgebühren.

Hochdorf und Luzern, den 1. Januar 2024