



STEUERINFORMATIONEN

herausgegeben von der Schweiz. Steuerkonferenz SSK
Vereinigung der schweizerischen Steuerbehörden

INFORMATIONS FISCALES

éditées par la Conférence suisse des impôts CSI
Union des autorités fiscales suisses

INFORMAZIONI FISCALI

edite della Conferenza fiscale svizzera CFS
Associazione autorità fiscali svizzere

INFURMAZIUNS FISCALAS

edidas da la Conferenza fiscalas svizra CFS
Associaziun da las autoritads fiscalas svizras

D Einzelne Steuern

Handänderungssteuer
Dezember 2009

Die Handänderungssteuer

(Stand der Gesetzgebung: 1. Januar 2010)

Autor:

Team Dokumentation
und Steuerinformation
Eidg. Steuerverwaltung

Auteur:

Team documentation
et information fiscale
Administration fédérale
des contributions

Autore:

Team documentazione
e informazione fiscale
Amministrazione federale
delle contribuzioni

Autur:

Team documentaziun
e informaziun fiscalas
Administraziun federala
da taglia

Eigerstrasse 65
CH-3003 Bern

Tel. ++41 (0)31 322 70 68

Fax ++41 (0)31 324 92 50

e-mail: ist@estv.admin.ch

Internet: www.estv.admin.ch

© Abteilung Grundlagen / ESTV
Bern, 2009

INHALTSVERZEICHNIS

	<u>Seite</u>
0 EINLEITUNG	1
1 ABGRENZUNG DER HANDÄNDERUNGSSTEUER GEGENÜBER ANDEREN STEUERN	2
11 Abgrenzung gegenüber der Grundstückgewinnsteuer	2
12 Abgrenzung gegenüber der Erbschafts- und Schenkungssteuer	2
13 Abgrenzung gegenüber der Handänderungsgebühr	2
2 WER ERHEBT DIE HANDÄNDERUNGSSTEUER?	4
21 Reine Handänderungssteuer	4
22 Verwaltungsgebühren und Gemengsteuern	5
3 DER GEGENSTAND DER HANDÄNDERUNGSSTEUER	6
4 SCHULDNER DER HANDÄNDERUNGSSTEUER	11
41 Allgemeine Regel	11
42 Ausnahmen von der Steuerpflicht	12
421 Subjektive Ausnahmen	12
422 Objektive Ausnahmen	14
5 DIE STEUERBERECHNUNG	20
51 Die Bemessungsgrundlage	20
52 Die Tarife	22
521 Gebührentarife / Grundbuchabgabe	22
522 Handänderungssteuertarife	23

ABKÜRZUNGEN

FusG	=	Bundesgesetz über Fusion, Spaltung, Umwandlung und Vermögensübertragung (Fusionsgesetz) vom 3. Oktober 2003
RVOG	=	Regierungs- und Verwaltungsorganisationsgesetz vom 21. März 1997
StHG	=	Bundesgesetz über die Harmonisierung der direkten Steuern der Kantone und Gemeinden vom 14. Dezember 1990
ZGB	=	Schweizerisches Zivilgesetzbuch

KANTONE

AG	=	Aargau	NW	=	Nidwalden
AI	=	Appenzell-Innerrhoden	OW	=	Obwalden
AR	=	Appenzell-Ausserrhoden	SG	=	St. Gallen
BE	=	Bern	SH	=	Schaffhausen
BL	=	Basel-Landschaft	SO	=	Solothurn
BS	=	Basel-Stadt	SZ	=	Schwyz
FR	=	Freiburg	TG	=	Thurgau
GE	=	Genf	TI	=	Tessin
GL	=	Glarus	UR	=	Uri
GR	=	Graubünden	VD	=	Waadt
JU	=	Jura	VS	=	Wallis
LU	=	Luzern	ZG	=	Zug
NE	=	Neuenburg	ZH	=	Zürich

0 EINLEITUNG

Die Handänderungssteuer ist eine **Rechtsverkehrssteuer**, deren Steuerobjekt der Übergang eines dinglichen Rechtes an Grundstücken von einer Person auf eine andere ist.

Es handelt sich also um eine Abgabe, die auf dem Grundstückgeschäft als solchem erhoben wird.

Handänderungssteuern werden in der Schweiz – ausser in den Kantonen ZH und SZ, welche keine solche Steuer erheben – von den Kantonen und/oder ihren Gemeinden, nicht aber vom Bund erhoben. Die Terminologie der kantonalen Steuergesetze ist indessen nicht einheitlich. So wird die Handänderungssteuer als «Abgabe», «Steuer» oder als «Gebühr» bezeichnet.

Eigentlichen Gebührencharakter (Grundbuchgebühr) weisen die Handänderungsabgaben jedoch nur in den Kantonen GL, ZG und SH auf.

In den übrigen Kantonen wird die Handänderungsabgabe entweder als eigentliche Steuer oder als Gemengsteuer¹⁾, d.h. in Verbindung mit einer Kausalabgabe erhoben.

Im Kanton UR hat die Justizdirektion die Frage offen gelassen, ob es sich bei dieser Abgabe um eine reine Verwaltungsgebühr oder um eine Gemengsteuer handelt.

1) *Verbindet sich eine Steuer mit einer Kausalabgabe, so spricht man von einer Gemengsteuer. Gerade bei Handänderungsabgaben kommt es vor, dass Steuer- und Gebührenelemente ineinander verschmolzen sind. So kann die Grundbuchgebühr mit einer eigentlichen Handänderungssteuer kombiniert werden. Die Abgabe charakterisiert sich dann einerseits als Entgelt für besondere öffentliche Dienste oder Vorteile (Kausalabgabe), und andererseits – da vom Pflichtigen ein höherer Betrag eingefordert wird als zur blossen Kostendeckung notwendig wäre – dient sie zugleich als Einnahmequelle für das Gemeinwesen und hat somit Steuercharakter.*

1 ABGRENZUNG DER HANDÄNDERUNGSSTEUER GEGENÜBER ANDEREN STEUERN

11 Abgrenzung gegenüber der Grundstückgewinnsteuer

Die Handänderungssteuer und die Grundstückgewinnsteuer²⁾ sind klar auseinander zu halten. Zwar knüpft auch letztere an die Veräusserung einer Liegenschaft an, doch ist Gegenstand der Grundstückgewinnsteuer nicht die Handänderung als solche, sondern der dabei erzielte Gewinn.

12 Abgrenzung gegenüber der Erbschafts- und Schenkungssteuer

Gewisse Handänderungen unterliegen sowohl der Erbschafts- und Schenkungssteuer³⁾ wie auch der Handänderungssteuer.

Die Erbschafts- und Schenkungssteuer erfasst aber nur die erbrechtliche Übertragung und die Schenkung, während die Handänderungssteuer eine **generelle Rechtsverkehrssteuer** ist, welche an jeden entgeltlichen – und in einigen Kantonen sogar unentgeltlichen – Übergang von Eigentum an Grundstücken schlechthin anknüpft⁴⁾.

13 Abgrenzung gegenüber der Handänderungsgebühr

Schliesslich ist die Handänderungssteuer von der Handänderungsgebühr abzugrenzen. Eine **Gebühr** ist ein **Entgelt für eine besondere Inanspruchnahme der öffentlichen Verwaltung** (z.B. die Eintragung in ein öffentliches Register). Die Höhe der Abgabe kann grundsätzlich höchstens dem Betrag entsprechen, der für die Kostendeckung der Verwaltungstätigkeit erforderlich ist.

Eine **Steuer** hingegen wird **gegenleistungslos** zur Deckung der finanziellen Bedürfnisse des Staates erhoben, d.h. sie setzt keine zurechenbare Gegenleistung des Gemeinwesens gegenüber dem Abgabepflichtigen voraus. Sie wird einzig aufgrund der rechtlich relevanten Zugehörigkeit des Abgabepflichtigen zum Gemeinwesen erhoben, ganz gleich, ob dieser die Leistungen des Gemeinwesens, die daraus finanziert werden, in Anspruch nimmt oder nicht.

2) Siehe hierzu den Artikel «Die Besteuerung der Grundstückgewinne» in Band II, Register 14 der STEUERINFORMATIONEN.

3) Siehe hierzu den Artikel «Die Erbschafts- und Schenkungssteuern» in Band II, Register 12 der STEUERINFORMATIONEN.

4) Sind die Grundstücke Teil einer erbrechtlichen Sukzession oder einer Schenkung, so werden sie sowohl von der Erbschafts- und Schenkungssteuer als auch von der Handänderungssteuer erfasst. Dies kann zu Härtefällen führen. Viele Kantone kennen Regelungen, welche diese Härtefälle ausschliessen, indem sie in ihren Steuergesetzen den Erwerb von Grundeigentum beim Erbgang von der Steuer befreien oder diese doch zumindest mildern, indem sie nur eine reduzierte Abgabe erheben. Näheres dazu findet sich unter Ziffer 422 und unter Ziffer 521.

Wenn also auch die Benennung von Kanton zu Kanton variieren kann, erheben doch fast alle Kantone Steuern bei Handänderungen, mit Ausnahme von GL, ZG und SH, welche reine Handänderungsgebühren erheben (Grundbuchgebühren).⁵⁾

Bemerkung:

Wie in der Einleitung erwähnt, erheben die Kantone ZH und SZ keine Handänderungssteuer. Darüber hinaus kennen sie auch keine Handänderungs- bzw. Grundbuchgebühren.

Dieser Artikel befasst sich nur mit der Handänderungssteuer im eigentlichen Sinn und geht nicht auf Gebühren und Abgaben ein (*mit Ausnahme der Tabellen 22 und 521*).

5) *Siehe hierzu auch die Bemerkung betreffend den Kanton UR in der Einleitung, Seite 1.*

2 WER ERHEBT DIE HANDÄNDERUNGSSTEUER?

Die Handänderungssteuer wird mehrheitlich vom Kanton, vereinzelt auch von den Gemeinden erhoben. Wo die Steuer vom Kanton erhoben wird, sind die Gemeinden oft am Steuerertrag beteiligt oder können (begrenzte) Zuschläge zur Kantonssteuer erheben. In gewissen Kantonen sind die Gemeinden nur befugt, nicht aber verpflichtet, eine Handänderungssteuer zu erheben («fakultative» Gemeindesteuer).

Bemerkungen:

Diese Handänderungssteuer wird zusätzlich zu den Grundbuchgebühren erhoben, welche den Grundsätzen des Äquivalenz- und Kostendeckungsprinzips unterstellt sind.

Wie bereits erwähnt, erheben die Kantone ZH und SZ keine Handänderungssteuer und keine Handänderungs- bzw. Grundbuchgebühren.

Im Einzelnen kennen die kantonalen Ordnungen folgende Bestimmungen:

21 Reine Handänderungssteuer

Kanton	Kantonssteuer	Gemeindesteuer		Gemeindebeteiligung am Ertrag der Kantonssteuer	Bemerkungen
		obligatorisch	fakultativ		
BE	X				
LU	X			50 % 1)	1) zusätzlich 1 % Veranlagungs- und Inkassoprovision
OW	X			50 %	
NW	X				
FR	X		X 2)		2) Die Gemeinden können «centimes additionnels» bis zum Betrag der Kantonssteuer erheben, ausser in den Fällen von Pfandliegenschaften, für welche es keine «centimes additionnels» gibt
SO	X				
BS	X				
BL	X			3)	3) Die Gemeinden sind mittels kantonalem Finanzausgleich am Ertrag beteiligt
AR		X			
AI	X			4)	4) Die Bezirke, Kirch- und Schulgemeinden sind mit je 10 % am Ertrag beteiligt
SG		X			
GR			X		Die Gemeinden können die Höhe der Handänderungssteuer festlegen
TG	X				

Fortsetzung

Kanton	Kantonssteuer	Gemeindesteuer		Gemeindebeteiligung am Ertrag der Kantonssteuer	Bemerkungen
		obligatorisch	fakultativ		
VD	X		X 5)		5) Die Gemeinden können einen Steuerzuschlag bis zu 50 % der Staatssteuer erheben
VS	X				
NE	X				
GE	X				
JU	X				

22 Verwaltungsgebühren und Gemengsteuern

Kanton	Kantons-ebene	Gemeinde-ebene	Gemeindebeteiligung am Ertrag der Einnahmen	Bemerkungen
UR	X	--	--	Grundbuchgebühr (<i>siehe Bemerkung S. 1</i>)
GL	X	--	--	Handänderungsgebühren
ZG	X	--	--	Grundbuchgebühr
SH	X	--	--	Beurkundungs- und Handänderungsgebühren
AG	X	--	--	Grundbuchabgabe (Gemengsteuer; <i>siehe Bemerkung S. 1</i>)
TI	X	--	--	1/8 Kausalabgabe, 7/8 Handänderungssteuer

3 DER GEGENSTAND DER HANDÄNDERUNGSSTEUER

Der Gegenstand der Handänderungssteuer ist stets ein **Verkehrsvorgang**, nämlich die **Übertragung** (Handänderung) von im Kanton bzw. in der Gemeinde gelegenen Grundstücken.⁶⁾

Gestützt auf Art. 655 ZGB bezeichnen die Steuergesetze als **Grundstücke** in der Regel:

- **Liegenschaften** (die Grundbuchverordnung präzisiert: begrenzte Bodenflächen und die mit ihnen fest verbundenen Bauten und Pflanzen)
- die im Grundbuch aufgenommenen **selbständigen und dauernden Rechte** (z.B. Baurechte, Quellenrechte und andere Servitute)
- die **Bergwerke**
- die **Miteigentumsanteile**.

In den kantonalen bzw. kommunalen Steuergesetzen wird der Gegenstand der Handänderungssteuer recht unterschiedlich umschrieben.

So unterliegen in einigen Kantonen und Gemeinden nur zivilrechtliche Eigentumsübertragungen der Steuer. Öfters sind aber auch die so genannten **wirtschaftlichen Handänderungen** Gegenstand der Steuer. Solche liegen allgemein vor, wenn die Verfügungsgewalt über ein Grundstück die Hand wechselt, ohne dass der Erwerber zivilrechtlich Eigentum begründet (z.B. Erwerb von Anteilsrechten an Gesellschaften mit Grundbesitz, Baurecht, Kettenhandel usw.).⁷⁾

Vielfach ist auch die Überführung von Gesamteigentum in Miteigentum und umgekehrt Gegenstand der Steuer. Aus diesem Grunde ist die Steuer auch meistens beim Eintritt in eine Kollektiv- und Kommanditgesellschaft oder in eine einfache Gesellschaft bzw. beim Austritt aus einer solchen Gesellschaft geschuldet.

Es bleibt anzuführen, dass mehrere Kantone die Errichtung von Grundpfandrechten besteuern. Diese Gebühren können die Form von Handänderungssteuern annehmen (wie z.B. in den Kantonen FR und JU) oder diejenige von Registrierungsgebühren (wie z.B. im Kanton GE) oder Stempelsteuern (wie z.B. in den Kantonen TI, VD und VS) und werden teils ergänzt durch fixe, proportionale oder progressive Grundbuchgebühren.

Im Einzelnen umschreiben die kantonalen und kommunalen Steuergesetze den Gegenstand der Steuer wie in der folgenden Tabelle dargestellt:

6) *In vielen Kantonen wird die Zugehör steuerrechtlich gleich wie das Grundstück erfasst. Unter Zugehör nach Art. 644 Abs. 2 ZGB versteht man bewegliche Sachen, die nach der am Orte üblichen Auffassung oder nach dem klaren Willen des Eigentümers der Hauptsache dauernd für deren Bewirtschaftung, Benutzung oder Verwahrung bestimmt und durch Verbindung, Anpassung oder auf andere Weise in die Beziehung zur Hauptsache gebracht sind, in der sie ihr zu dienen haben.*

7) *Nähere Angaben über die wirtschaftliche Handänderung finden sich im Artikel «Die Besteuerung der Grundstücksgewinne» in Band II, Register 14 der STEUERINFORMATIONEN.*

Die Umschreibung des Gegenstandes der Handänderungssteuer in den kantonalen und kommunalen Gesetzen

Kanton	Gegenstand der Handänderungssteuer
BE	<p>Gegenstand der Handänderungen sind:</p> <ul style="list-style-type: none"> - der zivilrechtliche Eigentumsübergang - die Errichtung eines selbständigen und dauernden Rechtes zugunsten einer Drittperson - die Überlassung neuen Landes, die Ersitzung und Aneignung. <p>Dem zivilrechtlichen Eigentumsübergang sind gleichgestellt:</p> <ul style="list-style-type: none"> - die Änderung im Personenbestand oder im Beteiligungsumfang einer Gemeinschaft zu gesamter Hand - der Erwerb von Anteilsrechten an einer Immobiliengesellschaft, sobald die Erwerberin oder der Erwerber die Mehrheitsbeteiligung erreicht - die Abtretung der Rechte aus einem Kaufvertrag - die Übertragung eines Kaufrechtes. <p>Im Übrigen stellt die Übertragung wirtschaftlicher Verfügungsmacht keine Handänderung dar, die Steuerumgehung bleibt vorbehalten.</p>
LU	<p>Jeder Übergang von Eigentum an Grundstücken und Teilen daran.</p> <p>Dem Eigentumsübergang sind gleichgestellt:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Änderungen im Personenbestand von Gesamthandverhältnissen, die Veränderung der Anteilsrechte sowie die Aufhebung des Gesamteigentums - der Übergang der wirtschaftlichen Verfügungsgewalt über ein Grundstück.
OW	<p>Jede Übertragung von Eigentum an Grundstücken oder Anteilen von solchen (inkl. Fahrnis, sofern betragsmässig nicht im Kaufpreis ausgeschieden).</p>
NW	<p>Die Handänderungssteuer wird bei der Veräusserung von Grundstücken oder Anteilen von solchen erhoben. Der Veräusserung von Grundstücken sind gleichgestellt:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Rechtsgeschäfte, die in Bezug auf die Verfügungsgewalt über ein Grundstück wirtschaftlich wie eine Veräusserung wirken, was zum Beispiel auf folgende Tatbestände zutreffen kann: <ul style="list-style-type: none"> a. die Änderung im Personalbestand von Gesamthandverhältnissen, die Veränderung der Anteilsrechte sowie die Aufhebung des Gesamthandverhältnisses b. die Veräusserung von Beteiligungen an einer Kapitalgesellschaft oder Genossenschaft, deren Aktiven überwiegend in Immobilien bestehen c. die Übertragung eines Kaufrechtes und der Eintritt in einen Kauf- oder Kaufvorvertrag. Der Verzicht auf die Rechte aus Kaufrechts-, Kauf- oder Kaufvorverträgen, sofern dadurch beabsichtigt wird, einem Dritten den Erwerb des Eigentums am Grundstück zu ermöglichen und das Eigentum in der Folge auf diesen übergeht. - entgeltliche Belastung eines Grundstücks mit privatrechtlichen Dienstbarkeiten oder öffentlich-rechtlichen Eigentumsbeschränkungen, wenn diese die Bewirtschaftung oder den Veräusserungswert dauernd und wesentlich beeinträchtigen.
FR	<p>Als Grundstücksübertragungen gelten:</p> <ul style="list-style-type: none"> - jeder rechtliche Erwerb von Eigentum an einem Grundstück, einschliesslich der Begründung von selbständigen und dauernden Rechten, die im Grundbuch als Grundstücke aufgenommen werden - die Begründung von Nutzniessungs- oder Wohnrechten sowie die Begründung und die Abtretung von Baurechten - die Begründung und die Abtretung eines Rechts auf Ausbeutung eines Grundstücks, namentlich für Bergwerke, Steinbrüche, Kiesgruben und Torfland. <p>Die Erneuerung oder Verlängerung obiger Rechte gilt als Begründung.</p> <p>Den Grundstücksübertragungen werden gleichgestellt:</p> <ul style="list-style-type: none"> - der Erwerb durch eine Veränderung in der personellen Zusammensetzung einer Gemeinschaft zu gesamter Hand oder durch eine Änderung der Anteile der Personen, die diese Gemeinschaft bilden, namentlich bei einer Teilung - der Erwerb eines Bauwerks infolge Untergangs eines Baurechts oder durch Heimfall - die Abtretung des Rechts zum Erwerb eines Grundstücks oder eines Teils davon sowie der Verzicht, dieses Recht auszuüben - die Abtretung eines Vorkaufsrechtes sowie der Verzicht auf ein Vorkaufsrecht (in bestimmten Fällen) - der in einem oder mehreren Geschäften erfolgte Erwerb der Mehrheitsbeteiligung an einer Immobiliengesellschaft oder der Erwerb einer Minderheitsbeteiligung im Hinblick auf die Vergrösserung der Mehrheit. - jedes Rechtsgeschäft, das zwecks Umgehung der Erhebung der Steuern und der Zusatzabgaben durchgeführt wird - die Bildung oder Erhöhung einer Hypothek, eines Schuldbriefs oder einer Gült - bei der Abtretung eines Grundpfandrechts, das der Sicherung eines vom Bund in Anwendung der Gesetzgebung des Bundes über die Wohnbau- und Eigentumsförderung gewährten Darlehens dient.

Fortsetzung

Kanton	Gegenstand der Handänderungssteuer
SO	<p>Jede Handänderung durch ein Rechtsgeschäft, mit dem die wirtschaftliche Verfügungsgewalt über ein Grundstück übergeht.</p> <p>Die Steuerpflicht wird ferner begründet durch:</p> <ul style="list-style-type: none"> - die Änderung im Personenbestand von Gesamthandverhältnissen - die Veränderung der Anteilsrechte an einem Grundstück - die Aufhebung des Gesamteigentums an einem Grundstück.
BS	<p>Jeder Vertrag, mit dem Eigentumsrechte an einem Grundstück übertragen werden, sowie der Erwerb an einer freiwilligen oder amtlichen Versteigerung.</p> <p>Dem Erwerb eines Grundstücks gleichgestellt sind:</p> <ul style="list-style-type: none"> - der Erwerb eines selbständigen und dauernden Baurechts, welches Grundeigentümer zugunsten der Erwerber bestellen - das Ausüben eines Kaufs- oder Rückkaufsrechts über ein Grundstück - das Abtreten eines vorgemerkten Kaufs- oder Rückkaufsrechts über ein Grundstück - der entgeltliche Verzicht auf ein vorgemerktes Kaufs- oder Rückkaufsrecht - der Eintritt in die Rechte der ursprünglichen Erwerber aus einem steuerbaren Erwerbsgeschäft, auch wenn diese damals den Vertrag wahlweise für sich oder noch zu bestimmende Dritte abgeschlossen haben - der Erwerb von Anteilsrechten an einer Immobiliengesellschaft.
BL	<p>Jede Übertragung von Eigentum an Grundstücken oder Anteilen daran.</p> <p>Handänderungen von Grundstücken sind gleichgestellt:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Rechtsgeschäfte, die hinsichtlich der Verfügungsgewalt wirtschaftlich wie eine Veräusserung wirken - Belastungen von Grundstücken mit privatrechtlichen Dienstbarkeiten oder öffentlich-rechtlichen Eigentumsbeschränkungen, wenn diese die unbeschränkte Bewirtschaftung oder den Veräusserungswert der Grundstücke dauernd und wesentlich beeinträchtigen und die Belastung gegen Entgelt erfolgt.
AR	<p>Die Handänderungssteuer wird bei Handänderungen an Grundstücken oder Anteilen von solchen erhoben.</p> <p>Handänderungen an Grundstücken sind gleichgestellt:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Rechtsgeschäfte, die in Bezug auf die Verfügungsgewalt über ein Grundstück wirtschaftlich wie eine Handänderung wirken - die Belastung eines Grundstücks mit privatrechtlichen Dienstbarkeiten oder öffentlich-rechtlichen Eigentumsbeschränkungen, wenn diese die unbeschränkte Bewirtschaftung oder den Veräusserungswert des Grundstücks dauernd und wesentlich beeinträchtigen.
AI	<p>Jeder Eigentumswechsel und jede Übertragung der tatsächlichen und wirtschaftlichen Verfügungsgewalt über ein Grundstück.</p> <p>Als Handänderungen gelten auch entgeltliche Belastungen von Grundstücken mit privatrechtlichen Dienstbarkeiten oder öffentlich-rechtlichen Eigentumsbeschränkungen, wenn diese die Bewirtschaftung oder den Veräusserungswert der Grundstücke dauernd und wesentlich beeinträchtigen.</p>
SG	<p>Jede Übertragung von Eigentum an Grundstücken oder Anteilen daran (inkl. Zugehör).</p> <p>Handänderungen an Grundstücken sind gleichgestellt:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Rechtsgeschäfte, die bezüglich der Verfügungsgewalt über Grundstücke tatsächlich oder wirtschaftlich wie ein Erwerb wirken - Belastungen von Grundstücken mit privatrechtlichen Dienstbarkeiten oder öffentlich-rechtlichen Eigentumsbeschränkungen, sofern diese die unbeschränkte Bewirtschaftung oder Veräusserung der Grundstücke dauernd und wesentlich beeinträchtigen und die Belastung gegen Entgelt erfolgt. <p>Im Weiteren gelten folgende Regelungen:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Fahrnis wird dann besteuert, wenn sie mit dem Grundstück zusammen erworben wird und im Erwerbspreis inbegriffen ist - Bei Erwerb von Gesamteigentum ist die Handänderungssteuer nach Massgabe der Anteilsrechte zu entrichten - Wächst die Anteilsberechtigung an, z.B. infolge Ausscheidens eines Gesamteigentümers, so wird die Steuer auf dem Zuwachs erhoben.

Fortsetzung

Kanton	Gegenstand der Handänderungssteuer
GR	Jede Übertragung der tatsächlichen und wirtschaftlichen Verfügungsgewalt über ein Grundstück, unabhängig von einem Grundbucheintrag. Handänderungen sind gleichgestellt: <ul style="list-style-type: none"> - die Ausübung des Substitutionsrechtes aus einem Kauf- oder Kaufrechtsvertrag, wenn eine Eigentumsübertragung stattfindet - die Übertragung von Beteiligungen an Immobiliengesellschaften, wenn dadurch der Erwerber allein oder zusammen mit seinem Ehegatten und den unmündigen Kindern eine Mehrheit der Stimmen erlangt - die entgeltliche Belastung von Grundstücken mit privatrechtlichen Dienstbarkeiten oder öffentlich-rechtlichen Eigentumsbeschränkungen, wenn diese den Veräusserungswert der Grundstücke dauernd und wesentlich beeinträchtigen - die Einräumung eines Baurechts gegen Einmalentschädigung.
AG	Jede Handänderung eines Grundstücks oder von Anteilen daran. Handänderungen sind gleichgestellt: <ul style="list-style-type: none"> - die Umwandlung von Gesamt- in Miteigentum und umgekehrt - Änderungen im Bestand von juristischen Personen und Handelsgesellschaften, die grundbuchliche Vorgänge zur Folge haben.
TG	Jede Handänderung von Grundstücken oder Anteilen daran. Handänderungen sind gleichgestellt: <ul style="list-style-type: none"> - Rechtsgeschäfte, die hinsichtlich der Verfügungsgewalt über Grundstücke wirtschaftlich wie eine Veräusserung wirken - die Belastung von Grundstücken mit Dienstbarkeiten oder Eigentumsbeschränkungen gegen Entgelt, wenn diese die Bewirtschaftung oder den Veräusserungswert der Grundstücke dauernd und wesentlich beeinträchtigen.
TI	Jede Handänderung von Grundstücken (inkl. Zugehör).
VD	Jede entgeltliche Handänderung von Grundstücken oder Anteilen daran unter Lebenden (inkl. Zugehör). Der Handänderung sind gleichgestellt: <ul style="list-style-type: none"> - die Überlassung oder der Verzicht auf ein Kaufrecht, wenn sie Gegenstand einer Gegenleistung zugunsten des Verzichtenden sind - die entgeltliche Errichtung, Übertragung oder Aufhebung von Grundlasten.
VS	Jede Übertragung von Eigentum an Grundstücken, insbesondere durch Kauf oder Ersteigerung. Handänderungen sind gleichgestellt: <ul style="list-style-type: none"> - Tausch, Schenkungen, Vermächtnisse sowie die Ausrichtung einer Aussteuer - Leibrentenverträge - Erbvorbezug, Erbgang, Erbteilung - Übertragung von Aktien und Anteilscheinen sowie von Wasserkraftkonzessionen - Übertragung von Bergwerken und Steinbrüchen - Gesellschaftsverträge (Einbringung eines Grundstücks).
NE	Jede rechtliche oder wirtschaftliche Handänderung von Grundstücken (inkl. Zugehör).
GE	Jede Übertragung von Grundstücken, Eigentum oder Nutzniessung, insbesondere: <ul style="list-style-type: none"> - Verkauf, Käuferersatz, Ersteigerung, Abtretung, Einbringung und Übernahme von Grundstücken - Aufteilung, Tausch - Übergang von Aktien einer Immobiliengesellschaft - Errichtung oder Abtretung von Rechten und Dienstbarkeiten im Grundbuch - Übergang eines Grundstückes an Teilhaber von Kollektiv- oder Kommanditgesellschaften, infolgedessen sich die Anteilsrechte verändern.

Fortsetzung

Kanton	Gegenstand der Handänderungssteuer
JU	Jeder zivilrechtliche Eigentumsübergang von Grundstücken (inkl. Zugehör). Dem zivilrechtlichen Eigentumsübergang sind gleichgestellt: <ul style="list-style-type: none">- die Änderung im Personenbestand von Gesamthandschaften- der Eigentumsübergang an Bauwerken- die Errichtung von selbständigen und dauernden Rechten- die Überlassung neuen Landes sowie die Ersitzung und die Aneignung- die Abtretung der Rechte aus Vorverträgen und Kaufverträgen- die Übertragung von Kaufrechten- der Erwerb von Anteilsrechten an einer Immobiliengesellschaft, sobald sich der Erwerber eine Mehrheitsbeteiligung verschafft.

Bemerkung:

Die Kantone UR, GL, ZG und SH sind in dieser Tabelle nicht aufgeführt, da sie lediglich eine Grundbuchgebühr kennen.

Wie bereits erwähnt, erheben die Kantone ZH und SZ keine Handänderungssteuer und keine Handänderungs- bzw. Grundbuchgebühren.

4 DER SCHULDNER DER HANDÄNDERUNGSSTEUER

41 Allgemeine Regel

Die Handänderungssteuer bezahlt in der Regel der **Erwerber**, vereinzelt **sowohl der Erwerber als auch der Veräusserer**⁸⁾. In diesem Fall wird die Steuer von den Parteien je zur Hälfte geschuldet.

Ist eine der Parteien von der Steuer befreit, so schuldet die Partei, die die Steuerbefreiung nicht beanspruchen kann, die Hälfte der Steuer.

Im Einzelnen ergeben die kantonalen Ordnungen folgendes Bild:

- 411 Die Steuer ist **vom Erwerber** zu bezahlen: LU, FR, SO, VS, NE und JU
- im Weiteren NW, AI, SG, TG und TI, wo der Veräusserer solidarisch haftet sowie VD, aber nur, falls nichts anderes vereinbart wurde
 - im Weiteren GR, wo abweichende vertragliche Vereinbarungen berücksichtigt werden, soweit der Veräusserer nicht subjektiv steuerbefreit ist.
- 412 Die Steuer ist **grundsätzlich vom Erwerber** zu bezahlen (abgesehen von wenigen Ausnahmen): BE und BS.
- 413 Die Steuer ist **vom Veräusserer und Erwerber je zur Hälfte** geschuldet: BL
- Im Weiteren OW, wo die Steuer auch nach Vereinbarung geschuldet sein kann, aber stets unter Solidarhaft der Parteien.
- 414 Steuerpflichtig ist **der Erwerber oder der Veräusserer**, je nach Vereinbarung zwischen den Parteien, welche solidarisch haften: AG
- Im Weiteren AR, wo die Parteien je die Hälfte der Steuer schulden, wenn eine Vereinbarung fehlt.
- 415 Der **Notar**, welcher die Verschreibung vorgenommen hat, schuldet die Steuer dem Staat. **Er muss diese auf den Erwerber überwälzen.**
- Bei Erbschaft schulden die Erben die Steuer. Wenn jedoch ein Notar eine Handänderung vornimmt, ohne sich vorher über die Bezahlung der Erbschaftssteuer vergewissert zu haben, so haftet er für die Steuer persönlich: GE.

8) *Der Erwerber und/oder der Veräusserer können sowohl eine natürliche als auch eine juristische Person sein.*

In der Praxis richtet sich die Steuerauflage in vielen Kantonen, die in ihren Steuergesetzen den Erwerber und/oder den Veräusserer als steuerpflichtig bezeichnen, primär nach der Vereinbarung unter den Parteien.

42 Ausnahmen von der Steuerpflicht

421 Subjektive Ausnahmen

Von der Steuerpflicht sind in der Regel **befreit**:

- Die **Eidgenossenschaft sowie ihre Anstalten, Betriebe und unselbstständigen Stiftungen** nach Art. 62d des Regierungs- und Verwaltungsorganisationsgesetzes (RVOG vom 21. März 1997). Ausgenommen sind jedoch Liegenschaften, die nicht unmittelbar öffentlichen Zwecken dienen.
Da Bundesrecht kantonales Recht bricht, bedarf es dazu keiner ausdrücklichen Vorschrift im kantonalen Recht.
- Der **Kanton**, die **Gemeinden** sowie die **öffentlich-rechtlichen Körperschaften** des kantonalen und kommunalen Rechts. Dies nach dem Grundsatz, dass sich der Staat nicht selber besteuern soll.
- Die **Landeskirchen**⁹⁾ sowie **gemeinnützige Institutionen**.

Einige Kantone kennen jedoch Abweichungen gegenüber diesen allgemeinen Grundsätzen. Gewisse dehnen diese Ausnahmen auf andere Begünstigte aus, andere schränken sie hingegen ein:

- 421.1 Von der Steuerpflicht befreit sind: inländische Sozialversicherungs- und Ausgleichskassen (insbesondere Arbeitslosen-, Krankenversicherungs-, Alters-, Invaliden- und Hinterlassenenversicherungskassen, mit Ausnahme der konzessionierten Versicherungsgesellschaften), juristische Personen, die öffentliche oder gemeinnützige Zwecke bzw. kantonale oder gesamtschweizerische Kultuszwecke verfolgen, die ausländischen Staaten für ihre im Kanton gelegenen, ausschliesslich dem unmittelbaren Gebrauch der diplomatischen und konsularischen Vertretungen bestimmten Liegenschaften, unter Vorbehalt des Gegenrechts: SO.
- 421.2 Der Bund sowie die Anstalten von Bund und Kantonen sind nur steuerbefreit, soweit dies die Spezialgesetze vorsehen: FR.
- 421.3 Einige Kantone kennen Besonderheiten betreffend gemeinnützige Institutionen bzw. Landeskirchen:
- 421.31 Vorbehältlich bundesrechtlicher Bestimmungen bestehen keine ausdrücklichen subjektiven Steuerbefreiungen. Der Regierungsrat kann jedoch gemeinnützigen Institutionen auf Gesuch hin die Abgaben ganz oder teilweise erlassen: AG
- 421.32 Keine subjektive Steuerbefreiung des Gemeinwesens und gemeinnütziger Institutionen, sondern Steuerbefreiung lediglich bei Handänderungen von Grundstücken, die unmittelbar öffentlichen Zwecken dienen: AR
Im Weiteren AI und SG, aber auch bei Handänderungen von Grundstücken, die unmittelbar gemeinnützigen Zwecken dienen
- 421.33 Die Gemeinden, die öffentlich-rechtlichen Körperschaften des kommunalen Rechts wie auch die Landeskirchen und die gemeinnützigen und wohltätigen Institutionen sind steuerpflichtig; letztere können aber ein Befreiungsgesuch stellen: JU

9) *Kanton GE: Die Ausnahmen von der Steuerpflicht beschränken sich nicht nur auf die drei Landeskirchen (evangelisch-reformierte, römisch-katholische und christkatholische Kirche).*

- 421.34 Die Landeskirchen sowie gemeinnützige Institutionen sind nicht steuerbefreit: NW
- 421.35 Die gemeinnützigen Institutionen sind nicht steuerbefreit: OW, BL und TG.
- 421.4 Andere Kantone schränken die allgemeinen Grundsätze in dem Sinne ein, dass die Steuerbefreiung nur gewährt wird bei Handänderungen von Grundstücken, die bestimmten Zwecken dienen:
- 421.41 Bei Handänderungen an Grundstücken von Körperschaften und Anstalten, die von der Staatssteuerpflicht befreit sind, wird im Sinne einer objektiven Ausnahme keine Handänderungssteuer erhoben, wenn die Grundstücke unmittelbar steuerbefreiten Zwecken (öffentlichen Zwecken, Kultuszwecken, Unterrichtszwecken oder gemeinnützigen Zwecken) gedient haben oder dienen werden: GR
- 421.42 Die Befreiung wird nur gewährt, wenn der Erwerb unmittelbar einem gemeinnützigen Zweck dient: BS
- 421.43 Bei Handänderungen an juristische Personen, die öffentliche oder gemeinnützige Zwecke verfolgen, sofern das Grundstück ausschliesslich und unwiderruflich diesen Zwecken dient, bei Leistungen des Kantons an den Erwerb eines Grundstückes oder die damit zu erfüllende Aufgabe: BE
- 421.44 Die juristischen Personen des öffentlichen kantonalen Rechts sind von der Steuer befreit für Grundstücke, die nur öffentlichen unproduktiven Zwecken dienen. Ausschliesslich gemeinnützige Institutionen sind von der Steuer befreit für Grundstücke, die nur unmittelbar dem verfolgten Zweck dienen: VD
- 421.45 Grundstücksübertragungen an kantonale Anstalten oder kantonale Körperschaften des öffentlichen Rechts oder an Vereinigungen solcher Körperschaften, sofern diese Grundstücke für Zwecke des Erziehungs-, des Gesundheits- oder des Sozialhilfe- und Sozialvorsorgewesens bestimmt sind. Grundstücksübertragungen an kirchliche Körperschaften und öffentlich-rechtlich anerkannte juristische Personen des Kirchenrechts, soweit die Grundstücke unmittelbar und unwiderruflich für einen religiösen, erzieherischen oder sozialen Zweck bestimmt sind: FR.
- 421.5 Im Weiteren kennen drei Kantone sogar noch andere Einschränkungskriterien:
- 421.51 Der Kanton und seine Anstalten, die Gemeinden und die öffentlichen Körperschaften sind nur steuerbefreit, soweit die Veräusserung in unmittelbarem Zusammenhang mit der Erfüllung ihrer öffentlichen Aufgabe erfolgt: OW
- 421.52 Die Gemeinden sind nur steuerbefreit, soweit das Grundstück innerhalb der betreffenden oder der angrenzenden Gemeinde liegt. Schweizerische kirchliche und gemeinnützige Institutionen sind nur steuerbefreit, wenn sie den Kantonsewohnern erhebliche Leistungen zukommen lassen oder wenn der Sitzkanton Gegenrecht hält. Von der Steuerpflicht ausgenommen sind die Organisationen und Träger des gemeinnützigen Wohnungsbaus nach den eidgenössischen und kantonalen Vorschriften über die Wohnbauförderung: LU
- 421.53 Bei Verkauf und Tausch werden die Gemeinden, öffentlichen Körperschaften, Kirchen und gewisse Institutionen (auf Verlangen) nur von der Steuer befreit, wenn der Erwerb einem gemeinnützigen bzw. Kultuszweck dient. Bei Teilung sind ebendiese öffentlichen oder privaten Institutionen nicht steuerbefreit: GE.

422 Objektive Ausnahmen

Neben den subjektiven, in der Person des Steuerpflichtigen begründeten Ausnahmen von der Steuerpflicht kennen alle Steuergesetze auch **objektive Ausnahmen**, die **bestimmte Handänderungsvorgänge** von der Steuer befreien.

Diese Ausnahmen sind zum Teil recht mannigfaltig. So werden in einer Reihe von Kantonen und/oder Gemeinden spezielle Handänderungstatbestände wie namentlich Handänderungen infolge Erbgang, Tausch, Schenkung, Zwangsverwertungsverfahren oder Handänderungen unter Verwandten durch ganze oder teilweise Steuerbefreiung privilegiert behandelt.

Andere Kantone gewähren für bestimmte Handänderungen eine Privilegierung durch Ermässigung des Steuersatzes (vgl. Ziffer 521).

Bemerkung:

Die Erhebung von kantonalen und kommunalen Handänderungsabgaben ist gemäss Art. 103 Fusionsgesetz (FusG) bei Umstrukturierungen wie z.B. Fusion, Spaltung oder Umwandlung ausgeschlossen (vgl. auch Art. 8 Abs. 3 sowie Art. 24 Abs. 3 und 3^{quater} StHG).

Steuerbefreite Handänderungen in den Kantonen und Gemeinden

Kt.	Steuerbefreite Handänderungen					Bemerkungen
	Erbgang	unter nahen Verwandten	Güter- zusammen- legung	Zwangs- verwer- tung	weitere Befrei- ungen	
BE	X 1)		X 2)		X 3)	1) - Beim Erwerb durch den Ehegatten, den eingetragenen Partner, Nachkommen, Stiefkinder und Pflegekinder, sofern bei Pflegekindern das Pflegeverhältnis mindestens zwei Jahre gedauert hat - Beim Erbgang, bei der güterrechtlichen Auseinandersetzung und bei der Schenkung - Bei der gemischten Schenkung an Verwandte und beim Erbvorbezug, wenn die Leistung der übernehmenden Person ausschliesslich in der Übernahme von aufhaftenden Grundpfandforderungen zugunsten Dritter, in der Vereinbarung einer Verpfändung zugunsten der abtretenden Person oder in der Verpflichtung zu Ausgleichsleistungen an Miterbinnen und Miterben besteht 2) Einschliesslich Änderungen im Grundbuch, die durch eine Baulandumlegung bewirkt werden. 3) - Bei güterrechtlicher Auseinandersetzung - Bei der Umwandlung von Gesamteigentum in Miteigentum und umgekehrt, ohne dass die Personen und der Umfang ihrer Beteiligung ändern.

Fortsetzung

Kt.	Steuerbefreite Handänderungen					Bemerkungen
	Erbgang	unter nahen Ver- wandten	Güter- zusam- menle- gung	Zwangs- verwer- tung	weitere Befrei- ungen	
LU	X 4)	X 5)	X 6)		X 7)	<p>4) Nur der Übergang vom Erblasser auf die Erbengemeinschaft.</p> <p>5) Handänderungen zwischen Ehegatten sowie Verwandten in auf- und absteigender Linie.</p> <p>6) Güterzusammenlegungen, Grenzbereinigungen oder Baulandumlegungen, sofern diese unter behördlicher Mitwirkung im Rahmen eines durch die Gesetzgebung vorgesehenen Verfahrens durchgeführt werden.</p> <p>7) - Umwandlung von Gesamt- in Miteigentum und umgekehrt sowie Realteilungen (aber ohne Erbteilung), soweit die bisherigen Anteilsverhältnisse gewahrt bleiben - Rechtsgeschäfte mit einem Handänderungswert von weniger als 20'000 Fr.</p>
OW		X	X	X	X 8)	<p>8) - Handänderungen mit Kaufpreis unter 5'000 Fr. - Umwandlung von Gesamteigentum in Miteigentum und umgekehrt, ohne dass die Person oder der Umfang der Beteiligung ändern - Körperliche Teilung von gemeinschaftlichem Grundeigentum, soweit die zugeteilten Liegenschaftspartellen den bisherigen Anteilen entsprechen - Bei Veräusserung von zum betriebsnotwendigen Anlagevermögen gehörenden Grundstücken, von land- oder forstwirtschaftlichen Grundstücken sowie von selbständigen Wohnliegenschaften oder Anteilen daran, soweit der Erlös innert zwei Jahren zum Erwerb, Bau oder Verbesserung von eigenen Ersatzgrundstücken (selbst bewirtschaftet bzw. selbst benutzt) im Kanton verwendet wird.</p>
NW	X 9)	X 10)	X	X 11)	X 12)	<p>9) Bei Erwerb durch eine Erbengemeinschaft, unter gewissen Bedingungen.</p> <p>10) Zwischen Ehegatten, Eltern und Kindern, zudem zwischen Geschwistern für gemeinsam ererbte oder gemeinsam erworbene Grundstücke.</p> <p>11) Wenn der Erwerb des Grundstücks durch den Pfandgläubiger, Pfandeigentümer, Pfandbürgen, den nicht entlassenen Pfandschuldner oder den Solidarschuldner zu einem Verlust führt (auch Freihandverkäufe); dasselbe gilt auch für gerichtliche Nachlassverfahren.</p> <p>12) - Bei Umwandlungen von Gesamt- in Miteigentum und umgekehrt, wenn die Beteiligungsverhältnisse nicht ändern - Enteignung oder freiwillige Abtretung von Grundstücken, an denen ein Enteignungsrecht besteht.</p>

Fortsetzung

Kt.	Steuerbefreite Handänderungen					Bemerkungen
	Erbgang	unter nahen Ver- wandten	Güter- zusam- menle- gung	Zwangs- verwer- tung	weitere Befrei- ungen	
FR		X 13)	X		X 14)	<p>13) Handänderungen zwischen Ehegatten oder Eltern in direkter Linie und registrierten Partnerschaften.</p> <p>14) - Grundstücksübertragungen an private Institutionen, soweit die Grundstücke unmittelbar und unwiderruflich für einen gemeinnützigen Zweck im Erziehungs-, im Gesundheits- oder im Sozialhilfe- und Sozialvorsorgewesen bestimmt sind und somit die öffentlichen Körperschaften des Kantons bei der Erfüllung ihrer gesetzlichen Aufgaben unterstützt werden</p> <ul style="list-style-type: none"> - Grundstücksübertragungen als Dotation an eine Einrichtung der beruflichen Vorsorge - Grundstücksübertragungen, durch die eine Unterhalts- oder Unterstützungspflicht gemäss Familienrecht oder eine Entschädigungspflicht gemäss Scheidungsrecht erfüllt wird - Grundstücksübertragungen, die einer vollständigen oder teilweisen Teilung unter Verwandten gleichkommen oder als Folge solcher Operationen vorgenommen werden, sofern Grundstücke aus gerader Linie übertragen werden - Umwandlung einer Form von gemeinschaftlichem Grundeigentum in eine andere, sofern die Personen und die Anteile nicht ändern - Umwandlung eines Nutzniessungsrechts in ein gleichwertiges Wohnrecht oder umgekehrt - Rechtliche Übertragung von Grundstücken einer Immobiliengesellschaft, unter gewissen Bedingungen und bei Liquidation der Gesellschaft - Grundstücksübertragungen im Zusammenhang mit Bodenverbesserungen sowie Grenzbereinigungen von geringer Bedeutung, die von öffentlichen Ämtern visiert wurden - Errichtung von gesetzlichen Grundpfandrechten mit oder ohne Eintragung sowie, unter gewissen Bedingungen, die vertragliche Grundpfandverschreibung zugunsten des Verkäufers, der Miterben oder Gemeinder - Die Pfandausdehnung und die Aufteilung oder Vereinigung gleichartiger Grundpfandrechte ohne Erhöhung des Gesamtbetrags.
SO	X 15)		X	X 16)	X 17)	<p>15) Erbfolge, Erbeilung, Vermächtnis.</p> <p>16) Nur der Gläubiger oder Bürge, der ein ihm durch Grund- oder Faustpfand haftendes Grundstück erwirbt, wenn er nicht volle Deckung erhält.</p> <p>17) - Handänderungen infolge Begründung, Änderung oder Aufhebung des ehelichen Güterstandes</p> <ul style="list-style-type: none"> - Körperliche Teilung von Gesamt- oder Miteigentum im Verhältnis der bestehenden Eigentumsquoten oder der vermögensrechtlichen Regelung von Personen in eingetragener Partnerschaft - Der Erwerb von landwirtschaftlichen Grundstücken unter amtlicher Mitwirkung - Die Umwandlung von Gesamteigentum an einem Grundstück in Miteigentum und umgekehrt sowie körperliche Teilung von Gesamt- oder Miteigentum im Verhältnis der am einzelnen Grundstück bestehenden Eigentumsquoten.

Fortsetzung

Kt.	Steuerbefreite Handänderungen					Bemerkungen
	Erbgang	unter nahen Verwandten	Güter- zusam- menle- gung	Zwangs- verwer- tung	weitere Befrei- ungen	
BS	X	X 18)	X 19)		X 20)	<p>18) Zwischen Ehegatten und an die Nachkommen; Adoptivnachkommen, Stief- und Pflegekinder werden der nahen Verwandtschaft gleichgestellt.</p> <p>19) Gemäss einschlägiger Bundesgesetzgebung von der Handänderungssteuer befreit.</p> <p>20) - Infolge einer güterrechtlichen Auseinandersetzung - Infolge körperlicher Teilung von gemeinschaftlichem Grundeigentum sowie Aufteilung in Stockwerkeigentum (unter bestimmten Bedingungen).</p>
BL	X	X 21)	X	X	X 22)	<p>21) Pflege, Stief- und Schwiegerelternverhältnisse werden der nahen Verwandtschaft gleichgestellt.</p> <p>22) - Bei Schenkung, soweit die Schenkungssteuer erhoben wird - Bei Umwandlung von Gesamt- in Miteigentum und umgekehrt, sofern keine wertmässige Änderung der Beteiligungsverhältnisse erfolgt - Bei Veräusserungen an Wohnbaugenossenschaften, Vereine oder Stiftungen, sofern das erworbene Grundstück innert zweier Jahre gemeinnützigem sozialem Wohnungsbau zugeführt wird - Beim Erwerber, der eine Liegenschaft als ausschliesslich und dauernd selbst genutztes Wohneigentum erwirbt - Beim Veräusserer einer dauernd und ausschliesslich selbst bewohnten Liegenschaft, sofern der Erlös in der Regel innerhalb zweier Jahre zum Erwerb einer gleich genutzten Ersatzliegenschaft in der Schweiz verwendet wird - Bei Ersatzbeschaffung von betriebsnotwendigen Anlageliegenschaften in der Schweiz.</p>
AR	X 23)	X 24)	X 25)		X 26)	<p>23) Nur innert den ersten zwei Jahren</p> <p>24) Handänderungen unter Ehegatten, einschliesslich Ehescheidung und erbrechtlicher Erwerb.</p> <p>25) Handänderungen bei Landumlegungen zwecks Güterzusammenlegung, Quartierplanung, Grenzbereinigung, Abrundung landwirtschaftlicher Heimwesen sowie bei Landumlegungen im Enteignungsverfahren oder angesichts drohender Enteignung.</p> <p>26) Handänderungen von Grundstücken, die unmittelbar öffentlichen Zwecken dienen oder zu dienen bestimmt sind.</p>
AI und SG	X 27) 28)	X 29)	X 30)	X 31)	X 32)	<p>27) Bei erbrechtlichem Erwerb durch Erbengemeinschaft, wenn dieser innert zwei Jahren nach Tod des Erblassers im Grundbuch eingetragen wird (Erbfolge).</p> <p>28) Übernimmt einer der Erben das Grundstück nach erfolgter Erbteilung, so hat er den Anteil der Miterben zu versteuern. Für seinen eigenen Anteil ist er steuerfrei (Praxis).</p> <p>29) Unter Ehegatten.</p> <p>30) Sowie Grenzbereinigung, Handänderungen zur Abrundung oder rationellen Bewirtschaftung landwirtschaftlicher Heimwesen, Umlegung, Quartierplanung.</p>

Fortsetzung

Kt.	Steuerbefreite Handänderungen					Bemerkungen
	Erbgang	unter nahen Verwandten	Güter- zusam- menle- gung	Zwangs- verwer- tung	weitere Befrei- ungen	
AI und SG	X 27) 28)	X 29)	X 30)	X 31)	X 32)	Fortsetzung: 31) Sowie im gerichtlichen Nachlassverfahren, wenn der Erwerb des Grundstücks durch den Pfandgläubiger, Pfandeigentümer, Pfandbürgen, den nicht entlassenen Pfandschuldner oder den Solidarschuldner zu einem Verlust führt. 32) Bei Enteignung.
GR	X	X 33)	X	X 34)	X 35)	33) Zwischen Eltern und Kindern bzw. Schwiegereltern und Schwiegerkindern. Stiefkinder und Pflegekinder sind den leiblichen Kindern gleichgestellt. 34) Zufolge Enteignung oder freiwilliger Abtretung von Grundstücken, an denen ein Enteignungsrecht besteht; Handänderungen, welche beim Erwerb des Grundstücks durch den Pfandgläubiger, den Pfandbürgen oder den Solidarschuldner zu einem Verlust führen. 35) - Ehegatten und eingetragenen Partnern sowie aufgrund güterrechtlicher Auseinandersetzung - rationellere Bewirtschaftung landwirtschaftlicher Grundstücke, Quartierplanung, Grenzbereinigung - Enteignung - wenn ein Handwerker Grundeigentum übernehmen muss, das er innert zwei Jahren seit Abschluss des Kaufvertrages weiter verkauft, ohne es vorher genutzt zu haben.
AG			X 36)		X 37)	36) Auch bei vollständiger Abrundung landwirtschaftliche Betriebe. 37) Handänderungen, die mit Bodenverbesserungen oder Entschuldungsmassnahmen zusammenhängen.
TG	X	X 38)	X 39)		X 40)	38) Unter Ehegatten, Kindern, Stief- oder Schwiegerkindern, Geschwistern. 39) Landumlegungen zwecks Güterzusammenlegung, Quartierplanung, Grenzbereinigung, Abrundung landwirtschaftlicher Heimwesen sowie bei Landumlegungen im Enteignungsverfahren oder bei drohender Enteignung; ausgenommen bleiben allfällige Aufzahlungen und der freihändige Verkauf. 40) - Schenkung - bei vollständiger oder teilweiser Veräusserung eines land- oder forstwirtschaftlichen Grundstücks, soweit der Erlös innert angemessener Frist zum Erwerb oder zur Verbesserung eines selbst bewirtschafteten Grundstückes in der Schweiz verwendet wird - Ersatzbeschaffung von betriebsnotwendigem funktionell gleichem Anlagevermögen in der Schweiz - Ersatzbeschaffung einer dauernd und ausschliesslich selbst genutzten Wohnliegenschaft.
TI	X		X		X 41)	41) - Auflösung von Miteigentum durch Naturalzuteilung (materielle Teilung) - Übergang zwischen Ehegatten wegen Änderung oder Auflösung des Güterstands.

Fortsetzung

Kt.	Steuerbefreite Handänderungen					Bemerkungen
	Erbgang	unter nahen Ver- wandten	Güter- zusam- menle- gung	Zwangs- verwer- tung	weitere Befrei- ungen	
VD	X 42)	X 43)	X 44)		X 45)	42) Sowie in bestimmten Fällen bei der Aufteilung von Liegenschaften im Gesamteigentum. 43) Bei Übertragung auf den andern Ehegatten als Auszahlung des ihm aus der Auflösung des Güterstandes zustehenden Gewinnanteils (bis zum Betrag dieses Anteils) oder als Auszahlung des ausserordentlichen Beitrags gemäss Art. 165 ZGB (bis zum Betrag der noch nicht verjährten Summe). 44) Sowie bei Austausch von Parzellen im Rahmen baupolizeilicher Vorschriften und Meliorationen oder bei Austausch von unbebauten Grundstücken zum gleichen Zweck. Die Wertdifferenz der Tauschobjekte hingegen wird besteuert. 45) Bei Schenkungen.
VS			X 46)		X 47)	46) Sowie Abrundung landwirtschaftlicher Betriebe und Meliorationen. 47) - Erbschaften und Schenkungen zugunsten öffentlicher Interessen oder gemeinnütziger Institutionen - Enteignungen im öffentlichen Interesse.
NE	X	X 48)	X 49)		X 50)	48) Handänderungen zwischen Ehegatten oder zwischen Verwandten in direkter Linie. 49) Ausschliesslich subventionierte. 50) - Übertragungen zufolge Auflösung des ehelichen Güterstandes - Abrundung von land-, wein- und forstwirtschaftlichen Grundstücken.
GE	X 51)				X 52)	51) Sowie durch Schenkung; 52) - Enteignungen im öffentlichen Interesse - Bau öffentlicher Strassen, Strassenverbreiterungen und -korrekturen (Grundbuchkunden) - Grenzbereinigungen landwirtschaftlicher Grundstücke.
JU			X 53)		X 54)	53) Auch für Bodenverbesserungen. 54) - Bei Umwandlungen von Gesamt- in Miteigentum und umgekehrt, ohne dass die Personen oder der Umfang ihrer Beteiligungen ändern - Bei Teilung von gemeinschaftlichem Grundeigentum, sofern die zugeteilten Grundstücke den bisherigen Anteilsverhältnissen entsprechen - Enteignungen.

Zur Erinnerung:

Die Kantone UR, GL, ZG und SH sind in dieser Tabelle nicht erwähnt, da sie lediglich eine Grundbuchgebühr kennen.

Die Kantone ZH und SZ erheben keine Handänderungssteuer und keine Handänderungs- bzw. Grundbuchgebühren.

5 DIE STEUERBERECHNUNG

51 Die Bemessungsgrundlage

Die Steuer wird grundsätzlich vom **Kaufpreis** erhoben. Ist kein solcher festgesetzt worden (z.B. bei Tausch, Schenkung, Erbgang) oder weicht er offensichtlich vom allgemein geltenden Verkehrswert ab, so wird auf den zum Zeitpunkt der Veräusserung geltenden Verkehrswert des Grundstückes oder auf seinen amtlichen Wert (z.B. Steuer- oder Katasterwert) abgestellt. Zum Teil kennen die Kantone auch noch andere Bemessungsgrundlagen.

Die folgende Tabelle gibt einen Überblick über die Umschreibung der Bemessungsgrundlage in den einzelnen Kantonen:

Bemessungsgrundlage in den einzelnen Kantonen

Kt.	Bemessungsgrundlage der Steuer			Bemerkungen
	Kauf-/Erwerbspreis	amtlicher Wert	Verkehrswert	
BE	X			
LU	X	X 1)	X 2)	Mit Einschluss aller weiteren Leistungen des Erwerbers. 1) Wenn der Erwerbspreis nicht feststellbar ist, ist die Steuer bei Grundstücken mit einer landwirtschaftlichen Ertragswertschätzung von dem um 200 % erhöhten, bei den übrigen Grundstücken vom Katasterwert zu berechnen. Das gleiche gilt, wenn der vereinbarte Erwerbspreis diese Werte nicht erreicht 2) Für in der Bauzone gelegene Grundstücke mit einer landwirtschaftlichen Ertragswertschätzung ist der Verkehrswert Bemessungsgrundlage.
OW	X		X 3)	Mit Einschluss aller weiteren Leistungen des Erwerbers. 3) Ist kein Kaufpreis vereinbart, so ist der im Zeitpunkt der Veräusserung geltende Verkehrswert massgebend.
NW	X	X 4)		Mit Einschluss aller weiteren Leistungen des Erwerbers. 4) Wo kein Erwerbspreis genannt wird oder dieser unter dem Güterschätzungswert liegt, gilt die Güterschätzung.
FR	X		X 5)	Sofern die vereinbarten Leistungen mindestens dem Verkehrswert des Grundstücks und seiner Bestandteile oder bei Übertragung eines beschränkten dinglichen Rechts dem Realwert entsprechen, unter Einschluss aller anderer vom Erwerber übernommenen Leistungen. 5) Bei Fehlen eines Kaufpreises oder wenn dieser nicht dem Verkehrswert entspricht.
SO			X	Bei Erwerb von landwirtschaftlichen Grundstücken, auf die das Bundesgesetz über das bäuerliche Bodenrecht vom 4. Oktober 1991 anwendbar ist, ist der Übernahmepreis, mindestens aber der Ertragswert, massgebend.
BS	X	X 6)		6) Wenn der Steuerwert höher liegt als der Kaufpreis.
BL	X		X 7)	Mit Einschluss aller weiteren Leistungen des Erwerbers. 7) Sofern kein Kaufpreis festgesetzt ist oder dieser erheblich tiefer liegt als der Verkehrswert des Grundstückes.

Fortsetzung

Kt.	Bemessungsgrundlage			Bemerkungen
	Kauf-/Erwerbspreis	amtlicher Wert	Verkehrswert	
AR	X	X 8)		Mit Einschluss aller weiteren Leistungen des Erwerbers. 8) Fehlt ein Kaufpreis oder liegt er unter dem amtlichen Verkehrswert zum Zeitpunkt des Erwerbs, so ist dieser massgebend. Bei Erwerb von land- und forstwirtschaftlich genutzten Grundstücken zum Ertragswert ist dieser massgebend, sofern der Kaufpreis darunter liegt.
AI	X	X 9)		Mit Einschluss aller weiteren Leistungen des Erwerbers. 9) Bei Fehlen des Kaufpreises oder wenn dieser unterhalb des amtlichen Verkehrswertes liegt.
SG	X	X 10)		Mit Einschluss aller weiteren Leistungen des Erwerbers. 10) Bei Fehlen des Kaufpreises oder wenn dieser unterhalb des amtlichen Verkehrswertes liegt.
GR	X		X 11)	11) Sofern der Verkaufspreis offensichtlich unter dem Verkehrswert liegt.
AG	X	X 12)	X 13)	Mit Einschluss aller weiteren Leistungen des Erwerbers. 12) Bei Erbgang, Vermächtnis und bei der Umwandlung gemeinschaftlichen Eigentums. 13) Wenn kein Kaufpreis in der Vertragsurkunde genannt ist oder dieser wesentlich unter dem Wert der Sache liegt; bei Spezialfällen kommen andere Methoden zur Anwendung.
TG	X	X 14)		Mit Einschluss aller weiteren Leistungen des Erwerbers. 14) Bei Fehlen des Kaufpreises.
TI	X	X 15)		15) Der Konservator kann den Verkehrswert feststellen, insbesondere bei Fehlen des Werts der Liegenschaft im Vertrag oder wenn der Wert nicht dem Marktwert entspricht.
VD	X		X 16)	16) Bei Fehlen des Kaufpreises oder sofern dieser unter dem wirklichen Wert liegt.
VS	X	X 17)		17) Bei Erbteilungen nach dem Steuerwert, bei Erbvorbezug nach dem Katasterwert (Steuerwert = 100 % des Katasterwertes für Bauland, 15 % des Katasterwertes für landwirtschaftliche Grundstücke).
NE	X	X 18)		Mit Einschluss aller weiteren Leistungen des Erwerbers. 18) Bei fehlendem Kaufpreis oder wenn dieser tiefer als der amtliche Wert ist.
GE	X		X 19)	19) Wenn der vorgesehene Preis niedriger ist als der Verkehrswert. Für landwirtschaftliche Grundstücke gilt der Ertragswert (unter gewissen Bedingungen).
JU	X	X 20)		20) Bei Fehlen des Kaufpreises oder wenn der amtliche Wert höher ist als der Kaufpreis.

Zur Erinnerung:

Die Kantone UR, GL, ZG und SH sind in dieser Tabelle nicht erwähnt, da sie lediglich eine Grundbuchgebühr kennen.

Die Kantone ZH und SZ erheben keine Handänderungssteuer und keine Handänderungs- bzw. Grundbuchgebühren.

52 Die Tarife

Die Tarife sind in der Regel **proportional** und betragen in den meisten Kantonen bzw. Gemeinden zwischen 1 und 3 % der Bemessungsgrundlage, d.h. des Kaufpreises, des Verkehrswerts oder des amtlichen Werts des Grundstücks.

Auf die Anwendung eines jährlichen Vielfachen wird durchwegs verzichtet; somit sind die in den Gesetzen aufgeführten Tarife **direkt anwendbar**.

Nur zwei Kantone (UR und VS) kennen dagegen einen **progressiven Steuersatz**, wobei sich die Progression in engen Grenzen hält.

Vereinzelt werden gewisse Handänderungen, insbesondere solche innerhalb der Familie, mit einer reduzierten Steuer belegt.

Die folgenden Tabellen geben einen Überblick über die in den einzelnen **Kantonen und Gemeinden angewandten Gebühren- und Steuertarife**.

521 Gebührentarife / Grundbuchabgabe

Kt.	Steuersatz bzw. Steuerbetrag	Bemerkungen
UR	1 - 2 ‰ 1,75 - 2,5 ‰	Vom Sachwert (mind. 50 Fr. gemäss Praxis); progressiv, je nach wertmässiger Höhe des Grundstücks. Für die Errichtung von Grundpfandrechten.
GL	5 ‰ 3 ‰	Bei der Übertragung von Grundeigentum. Reduzierter Satz bei Erbgang.
ZG	180 Fr. Stundenansatz	Geschäften mit besonderer Bedeutung wird durch Multiplikation dieses Ansatzes (Faktor 2 – 4) Rechnung getragen.
SH	7 ‰ 3 ‰	Handänderungsgebühren für die Übertragung von Eigentum an Grundstücken (Beurkundung 1 ‰, Handänderung 6 ‰). Gebühren bei der Errichtung eines Grundpfandrechtes (Beurkundung 1 ‰, Errichtung 2 ‰).
AG	4 ‰ 3,5 ‰ 2 ‰ 1 ‰ 0,5 ‰ 250 Fr.	Im Normalfall bei Handänderungen zufolge Kauf (mind. 100 Fr.). Reduzierter Satz bei Vermächtnis (mind. 50 Fr.). Reduzierter Satz (mind. 50 Fr.): - bei Erbgang - bei Umwandlung von Gesamt- in Miteigentum und umgekehrt. Privilegierter Satz: - bei Enteignungen und Vorgängen, auf die Enteignungsrecht anwendbar wäre (mind. 50 Fr.) - bei Baulandumlegungen (mind. 100 Fr.). Für Berichtigungen, welche auf die Partei nicht zurückzuführen sind. Für Handänderungen, die auf Umstrukturierungen von Unternehmen zurückzuführen sind, beträgt die Abgabe 250 Fr. für ein einzelnes Grundstück. Für jedes weitere Grundstück beträgt die Gebühr 150 Fr.

Fortsetzung

Kt.	Steuersatz bzw. Steuerbetrag	Bemerkungen
TI	11 ‰ 10 ‰ 5 ‰ / 7 ‰ 1,375 ‰ / 5 ‰ 1,375 ‰ 1,375 ‰	Bei entgeltlichen Handänderungen, unter Einschluss der Errichtung und des Übergangs von selbständigen und dauernden Baurechten. Bei Handänderungen infolge Schenkung oder Erbvorbezug. Bei Nutzniessung oder Wohnrecht beträgt die Steuer höchstens 500 Fr. Für die Errichtung von einem Liegenschaftspfand (Hypothek bzw. Schuldbrief). Spezialsatz bei Handänderungen infolge Erbschaft, wobei solche unter 20'000 Fr. steuerfrei sind. Spezialsatz für die Erbteilung und die Auflösung von Miteigentum mit (materieller) Naturalzuteilung. Spezialsatz für Fusionen und Umstrukturierungen, aber max. 3'000 Fr. pro Übergang und 20'000 Fr. insgesamt.

522 Handänderungssteuertarife

Kt.	Steuersatz	Bemerkungen
BE	18 ‰	Im Normalfall (Steuerrechnungen unter 100 Fr. werden nicht erhoben).
LU	15 ‰	
OW	15 ‰	Die Steuer ist vom Veräusserer und Erwerber je zur Hälfte geschuldet.
NW	10 ‰	
FR	15 ‰ 7,5 ‰ 4 ‰ 3,5 ‰	Einheitstarif für alle entgeltlichen Grundstückübertragungen. Die Gemeinden können zudem «centimes additionnels» erheben (max. 100 % der Kantonssteuer). Spezialtarif bei der Begründung oder Erhöhung von Grundpfandrechten. Vorzugstarif für Grundpfandrechte, die der Sicherung eines vom Bund in Anwendung der Gesetzgebung des Bundes über die Wohnbau- und Eigentumsförderung gewährten Darlehens dienen. Vorzugstarif beim Aufheben der Pfandrechte.
SO	22 ‰ 11 ‰	Im Normalfall. Reduzierter Satz: bei Erwerb unter Ehegatten und durch Nachkommen.
BS	30 ‰ 15 ‰	Im Normalfall. Reduzierter Satz bei Handänderungen in bestimmten Fällen von Selbstbewohnung.
BL	25 ‰	Die Steuer ist vom Veräusserer und Erwerber je zur Hälfte geschuldet.
AR	20 ‰ max. 10 ‰	Im Normalfall (die Gemeinden können einen tieferen Steuersatz festlegen). Der Steuersatz beträgt die Hälfte bei Handänderungen von Eltern zu Nachkommen, einschliesslich Stief- und Pflegekinder.
AI	10 ‰	
SG	10 ‰ 5 ‰	Im Normalfall. Reduzierter Satz: bei Handänderungen zwischen Eltern und Kindern sowie bei Teilung des Nachlasses unter Geschwistern bzw. den eintretenden Nachkommen von vorverstorbenen Geschwistern.
GR	15 ‰	Stadt Chur (der Kanton erhebt keine Handänderungssteuer). Der vom Kanton festgelegte Maximalansatz beträgt 20 ‰.
TG	10 ‰	

Bemerkung:
keine «centimes additionnels communaux» in diesen beiden Fällen

Fortsetzung

Kt.	Steuersatz	Bemerkungen
VD	22 ‰	Kantonaler Satz; die Gemeinden können einen Steuerzuschlag erheben (maximal 50 % der Kantonssteuer, also 11 ‰). Besonderheiten: - bei Liegenschaftstausch schuldet jede Partei die Hälfte der Steuer - bei Abtretung oder entgeltlichem Verzicht auf das Kaufrecht bemisst sich die Steuer auf der Hälfte des vereinbarten Preises.
VS	4 - 12 ‰	Progressiver Steuersatz, je nach Wert der Liegenschaft.
NE	33 ‰ 22 ‰	Im Normalfall. Reduzierter Satz: - bei Tausch von im Kanton gelegenen Grundstücken - für ein Grundstück, welches dem Käufer als Erstwohnung dient, wobei dieser Kauf ein erster Erwerb dieser Art im Kanton sein muss.
GE	30 ‰ 2,1 ‰ 15 ‰ 2 ‰ 2,1 ‰ 2,1 ‰	im Normalfall (für Liegenschaften mit einem Wert unter 1'154'229 Fr. werden die ersten 17'313 Fr. nicht erhoben). Bei Erbteilung (einschliesslich kantonaler «centimes additionnels»). Bei Tausch. Bei Tausch von landwirtschaftlichen Grundstücken; jedoch kommt ein Satz von 15 ‰ auf einer allfälligen Ausgleichszahlung zur Anwendung. Bei Ausübung des Rückkaufrechts (einschliesslich kantonaler «centimes additionnels»). Bei Grundlasten (einschliesslich kantonaler «centimes additionnels»).
JU	21 ‰ 11 ‰ 3,5 ‰	Im Normalfall (mind. 30 Fr.). Reduzierter Satz (mind. 30 Fr.): - Für von Nachkommen oder vom anderen Ehegatten vertragsrechtlich erworbene Grundstücke - Bei Erbgang oder Erbteilung, wenn Grundstücke auf Nachkommen oder den überlebenden Ehegatten übergehen - Bei Erwerb von Grundstücken infolge güterrechtlicher Auseinandersetzung. Spezielsatz für die Errichtung von Grundpfandrechten (mind. 30 Fr.).

Zur Erinnerung:

Die Kantone ZH und SZ erheben keine Handänderungssteuer und keine Handänderungs- bzw. Grundbuchgebühren.

* * * * *