

## Handänderungssteuer

### 1. Allgemeines

Der Handänderungssteuer unterliegen Eigentumsübertragungen von Grundstücken von natürlichen und juristischen Personen. Der Veräusserung von Grundstücken ist die Veräusserung von Anteilen an solchen gleichgestellt.

### 2. Steuerbefreiung

Gemäss § 138 Abs. 1 StG sind die folgenden, in § 129 Abs. 1 Ziff. 1 bis 9 StG aufgeführten Eigentumswechsel von der Handänderungssteuer befreit:

- Erbfolge, Erbteilung, Vermächtnis, Erbvorbezug oder Schenkung;
- Handänderung unter Ehegatten, zwischen Eltern und Kindern, Stief- oder Schwiegerkindern und zwischen Geschwistern;
- Umstrukturierungen von Personenunternehmungen nach § 21 StG;
- Umstrukturierungen von juristischen Personen nach § 79 StG;
- Landumlegungen zwecks Güterzusammenlegung, Quartierplanung, Grenzbereinigung, Abrundung landwirtschaftlicher Heimwesen sowie Landumlegungen im Enteignungsverfahren oder bei drohender Enteignung;
- Ersatzbeschaffung von selbstgenutzten Wohnliegenschaften oder von betriebsnotwendigem Anlagevermögen von Geschäfts- oder Landwirtschaftsbetrieben.

#### 2.1. Direkte Ausgleichszahlungen bei Umstrukturierung nach § 21 StG

Bei Umstrukturierungen nach § 21 StG unterstehen direkte Ausgleichszahlungen für stille Reserven auf den übertragenen Liegenschaften der Handänderungssteuer.

#### 2.2. Aufzahlungen und freihändiger Verkauf bei Landumlegungen

Von der Steuerbefreiung ausgenommen bleiben allfällige Aufzahlungen und der freihändige Verkauf bei Landumlegungen.

#### 2.3. Absolute Methode bei Ersatzbeschaffung

Bei der Ersatzbeschaffung gilt die Steuerbefreiung nur soweit, als der in die Ersatzliegenschaft reinvestierte Betrag die Anlagekosten der veräusserten Liegenschaft übersteigt (absolute Methode).

### 3. Verletzung von Veräusserungssperrfristen

In folgenden Fällen erfolgt gemäss § 138 Abs. 1 StG eine Nachbesteuerung bei Verletzung der fünfjährigen Veräusserungssperrfrist:

- Veräusserung von Beteiligungs- oder Mitgliedschaftsrechten bei der Übertragung eines Betriebs oder eines Teilbetriebs auf eine juristische Person nach § 21 StG;
- Veräusserung des Ersatzgrundstücks bei Ersatzbeschaffung von selbstgenutzten Wohnliegenschaften oder von betriebsnotwendigem Anlagevermögen von Geschäfts- oder Landwirtschaftsbetrieben.

Gemäss § 31a StV erfolgt in folgenden Fällen eine Nachbesteuerung bei Verletzung der fünfjährigen Veräusserungssperrfrist:

- Veräusserung von übertragenen Vermögenswerten oder Beteiligungs- oder Mitgliedschaftsrechten an der Tochtergesellschaft bei der Übertragung auf eine Tochtergesellschaft (Tochterausgliederung) nach § 79 Abs. 2 StG;
- Veräusserung von Vermögenswerten oder Aufgabe der einheitlichen Leitung bei der Übertragung zwischen inländischen Konzerngesellschaften (Konzernübertragung) nach § 79 Abs. 4 StG.

#### **4. Steuersubjekt**

Die Handänderungssteuer ist gemäss § 141 Abs. 1 StG vom Erwerber zu entrichten. Gemäss § 141 Abs. 2 StG haftet der Veräusserer für die Steuer solidarisch.

#### **5. Steuerobjekt**

Die Steuer wird gemäss § 139 StG von der Gesamtsumme der Leistungen erhoben, die dem Veräusserer zufließen oder die der Erwerber zu dessen Gunsten gegenüber Dritten übernimmt (vgl. StP 139 Nr. 1).

#### **6. Steuersatz**

Gemäss § 140 StG beträgt der Steuersatz einheitlich 1 %.