

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 (126 Abs. 2 StG). Ebenso fallen wirtschaftliche Handänderungen in den Anwendungsbereich der Handänderungssteuer (§ 137 Absatz 2 StG).

2. Steuersubjekt

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

Die Steuern vom Grundeigentum sind gemäss § 68 EG ZGB grundpfandgesichert (§ 198 StG).

3. 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).

4. Steuersatz

Gemäss § 140 StG beträgt der Steuersatz einheitlich 1 %.

5. Steuerbefreiung

5.1. Grundsatz

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

- Erbfolge, Erbteilung, Vermächtnis, Erbvorbezug oder Schenkung;
- Handänderung unter Ehegatten, zwischen Eltern und Nachkommen (Kinder, Enkelkinder etc.) Stief- oder Schwiegerkindern und zwischen Geschwistern;
- 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 Landwirtschaftsbetrieben.

Gemäss Artikel 3 Absatz 4 StHG sind eingetragene Partnerinnen oder Partner steuerrechtlich Ehegatten gleichgestellt (vgl. StP 12 Nr. 1). Handänderungen unter Partnerinnen oder Partner in eingetragener Partnerschaft sind daher ebenfalls von der Handänderungssteuer befreit.

5.2. Gemischter Erbvorbezug

Beim Erbvorbezug handelt es sich um ein Rechtsgeschäft, bei dem der Veräusserer mit Rücksicht auf die Person des Erwerbers als Erbanwärter auf ein Entgelt ganz oder offenkundig teilweise verzichtet.

Ein Erbvorbezug kann nur durch Erbanwärter (pflichtteilsgeschützte oder erbvertraglich eingesetzte Erben) getätigt werden. Voraussetzung für die Befreiung von der Handänderungssteuer infolge Erbvorbezugs ist es daher, dass die Veräusserung der Liegenschaft ganz oder mindestens teilweise unentgeltlich vollzogen worden ist.

Liegt der Veräusserungserlös der Liegenschaft an einen Erbanwärter unter dem amtlichen Verkehrswert, handelt es sich um einen gemischten Erbvorbezug. In diesem Fall wird eine vollständige Befreiung von der Handänderungssteuer gewährt.

5.3. Direkte Ausgleichszahlungen bei Umstrukturierung nach § 21 StG

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

5.4. Aufzahlungen und freihändiger Verkauf bei Landumlegungen

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

5.5. Ersatzbeschaffungen gemäss § 129 Absatz 1 Ziffern 8 und 9 StG

Die Steuerbefreiung gilt gemäss § 138 Absatz 2 StG nur im Umfang der Reinvestition des Veräusserungserlöses in das Ersatzobjekt. Dies zeitigt folgende Auswirkungen:

- Liegt der in die Ersatzliegenschaft reinvestierte Betrag über dem Veräusserungserlös der ursprünglichen Liegenschaft, erfolgt eine Steuerbefreiung im Umfang des Veräusserungserlöses der ursprünglichen Liegenschaft.
Auf dem überschüssenden Betrag ist die Handänderungssteuer geschuldet.
- Liegt der in die Ersatzliegenschaft reinvestierte Betrag hingegen unter dem Veräusserungserlös, erfolgt eine vollumfängliche Steuerbefreiung.

Weitere Ausführungen zur Ersatzbeschaffung bei der Handänderungssteuer finden sich in StP 138 Nr. 1.

5.6. Umstrukturierungen

Handänderungen im Zusammenhang mit Umstrukturierungen, die gestützt auf § 21 Absatz 1 bzw. § 79 Absatz 1 StG bei den direkten Steuern steuerneutral erfolgen, sind gemäss § 138 Absatz 3 StG auch von der Handänderungssteuer befreit.

Ersatzbeschaffungen von Grundstücken des betrieblichen Anlagevermögens gemäss §§ 31 Absatz 1 und 80 Absatz 1 StG bleiben von der Handänderungssteuer befreit (§ 138 Abs. 4 StG).

6. Verletzung von Veräusserungssperrfristen

In folgenden Fällen erfolgt gemäss § 138 Absatz 1 StG bei Verletzung der fünfjährigen Veräusserungssperrfrist eine Nachbesteuerung nach den §§ 204 bis 206 StG:

- Veräusserung des Ersatzgrundstücks bei Ersatzbeschaffung von selbstgenutzten Wohnliegenschaften;
- Veräusserung von Grundstücken des ~~oder von~~ betriebsnotwendigen Anlagevermögens von Landwirtschaftsbetrieben.

Gemäss § 138 Absatz 3 StG erfolgt in folgenden Fällen 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 von übertragenen Vermögenswerten oder Beteiligungs- oder Mitgliedschaftsrechten an der Tochtergesellschaft bei der Übertragung auf eine Tochtergesellschaft (Tochterausgliederung) nach § 79 Absatz 2 StG;
- Veräusserung von Vermögenswerten oder Aufgabe der einheitlichen Leitung bei der Übertragung zwischen inländischen Konzerngesellschaften (Konzernübertragung) nach § 79 Absatz 4 StG.

Schliesslich ist bei der Veräusserung von Ersatzobjekten von Grundstücken des betrieblichen Anlagevermögens innert fünf Jahren seit Veräusserung des ersetzten Grundstücks die Handänderungssteuer im Nachsteuerverfahren zu erheben (§ 138 Absatz 4 StG). Diese Regelung gilt sowohl für Grundstücke des betrieblichen Anlagevermögens von Einzel- und Personenunternehmungen als auch von juristischen Personen, verweist doch § 80 Absatz 1 StG auf die Regelung von § 31 StG.