

Werklohn im Zusammenhang mit Grundstückkauf

1. Allgemeines

Gemäss § 139 StG wird die Handänderungssteuer von der Gesamtsumme der Leistungen erhoben, die dem Veräusserer zufließen oder die der Erwerber zu dessen Gunsten gegenüber Dritten übernimmt.

2. Werklohn

Der Werklohn ist in die Bemessung der Handänderungssteuer einzubeziehen, wenn ein Werkvertrag mit einem Baulandverkauf derart verbunden ist, dass mit den beiden Verträgen eine noch zu erstellende Baute - meist schlüsselfertig - erworben wird, so dass nicht die Herstellung, sondern die Übereignung im Vordergrund steht. Der Kauf- und der Werkvertrag müssen so eng zusammenhängen, dass der eine ohne den anderen nicht zustande gekommen wäre, oder der eine doch jedenfalls den Beweggrund für den Abschluss des anderen bildete (sog. Vertragsverbund).

Ein Zusammenwirken zwischen dem Baulandverkäufer und dem Werkunternehmer ist nicht zwingend erforderlich. Wesentlich ist vielmehr, ob die Käuferschaft im Zeitpunkt des Grundstückserwerbs noch frei ist, wie und wann sie das Bauland überbauen will. Daraus ergibt sich, dass betreffend Stockwerkeigentum, die alleinige Veräusserung der Landanteile gemäss Wertquote - vor Erstellung der Baute - steuerrechtlich nicht möglich ist. Als Mitglied einer Stockwerkeigentümergeinschaft ist der einzelne Stockwerkeigentümer - bezüglich einer noch zu erstellenden Baute - in der Entscheidungsfindung nicht mehr frei.

3. Handänderungssteuer auf Werklohn

Grundsätzlich ist die Handänderungssteuer vom Gesamtwert des Landwertes und aller darauf befindlichen Bauten (Zustandswert) zu berechnen.

Kann der Käufer jedoch nachweisen, dass er Werkeigentümer der begonnenen bzw. erstellten Baute (z.B. Baurecht) ist, ist die Beschränkung der Beurkundung auf den Wert des Bodens zu anerkennen. Bei diesem Sachverhalt ist jedoch nachzuweisen, dass der Kaufpreis ausschliesslich dem Baulandwert - ohne Zustandswert angefangener oder bereits vollendeter Bauten - entspricht. Andernfalls bilden Land und Baute Gegenstand des Kaufgeschäftes.

Bemessungsgrundlage für die Veranlagung der Handänderungssteuer ist somit der Land- und Zustandswert der bereits erstellten Baute. Bei Werkverträgen, welche die Erstellung einer schlüsselfertigen Baute enthalten, ist es der Land- und der gesamte Gebäudewert gemäss Werkvertrag.