

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 %.