



STEUERINFORMATIONEN

INFORMATIONS FISCALES

INFORMAZIONI FISCALI

INFURMAZIUNS FISCALAS

herausgegeben von der Schweiz. Steuerkonferenz SSK
Vereinigung der schweizerischen Steuerbehörden

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

edite della Conferenza svizzera delle imposte CSI
Associazione autorità fiscali svizzere

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

D Einzelne Steuern

**Handänderungssteuer
April 2018**

Handänderungssteuer

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)58 462 70 68
email: ist@estv.admin.ch
Internet: www.estv.admin.ch

(Stand der Gesetzgebung: 1. Januar 2018)

© Dokumentation und Steuerinformation / ESTV
Bern, 2018

INHALTSVERZEICHNIS

| | | |
|----------|---|-----------|
| 1 | EINLEITUNG | 1 |
| 2 | ABGRENZUNG GEGENÜBER ANDEREN STEUERN | 2 |
| 2.1 | Abgrenzung gegenüber der Grundstückgewinnsteuer | 2 |
| 2.2 | Abgrenzung gegenüber der Erbschafts- und Schenkungssteuern..... | 2 |
| 2.3 | Abgrenzung gegenüber der Handänderungsgebühr | 2 |
| 3 | ERHEBUNG DER HANDÄNDERUNGSSTEUER | 3 |
| 3.1 | Handänderungssteuer im eigentlichen Sinn | 3 |
| 3.2 | Verwaltungsgebühren und Gemengsteuern | 4 |
| 4 | GEGENSTAND DER HANDÄNDERUNGSSTEUER | 5 |
| 5 | SCHULDNER DER HANDÄNDERUNGSSTEUER..... | 10 |
| 5.1 | Grundsatz..... | 10 |
| 5.2 | Ausnahmen von der Steuerpflicht..... | 11 |
| 5.2.1 | Subjektive Ausnahmen..... | 11 |
| 5.2.2 | Objektive Ausnahmen..... | 13 |
| 6 | STEUERBERECHNUNG..... | 19 |
| 6.1 | Bemessungsgrundlage | 19 |
| 6.2 | Tarife..... | 21 |
| 6.2.1 | Gebühren | 22 |
| 6.2.2 | Handänderungssteuertarife | 23 |

Abkürzungen

| | | |
|------|---|---|
| StHG | = | Bundesgesetz über die Harmonisierung der direkten Steuern der Kantone und Gemeinden |
| 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 |

1 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 Grundstücksgeschäft als solchem erhoben wird.

Handänderungssteuern werden in der Schweiz von den Kantonen¹ und/oder ihren Gemeinden, nicht aber vom Bund erhoben. Die Terminologie der kantonalen Steuergesetze ist nicht einheitlich. So wird die Handänderungssteuer als «Abgabe», «Steuer» oder als «Gebühr» bezeichnet.

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

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

Bemerkung:

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). 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.

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 Der Kanton SZ erhebt keine Handänderungssteuer.

2 ABGRENZUNG GEGENÜBER ANDEREN STEUERN

2.1 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.

2.2 Abgrenzung gegenüber der Erbschafts- und Schenkungssteuern

Gewisse Handänderungen unterliegen sowohl den Erbschafts- und Schenkungssteuern³ als auch der Handänderungssteuer. Die Erbschafts- und Schenkungssteuern erfassen 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 anknüpft.

Sind die Grundstücke Teil einer erbrechtlichen Sukzession oder einer Schenkung, so werden sie sowohl von den Erbschafts- und Schenkungssteuern 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 Handänderungssteuer befreien oder diese doch zumindest mildern, indem sie nur eine reduzierte Abgabe erheben (*vgl. Ziffern 5.2.2 und 6.2.1*).

2.3 Abgrenzung gegenüber der Handänderungsgebühr

Schliesslich ist die Handänderungssteuer von der Handänderungsgebühr abzugrenzen. Im Gegensatz zu einer **Steuer**, welche **ohne Gegenleistung** erhoben wird, ist eine **Gebühr** 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.⁴

Dieser Artikel befasst sich grundsätzlich nur mit der Handänderungssteuer im eigentlichen Sinn und geht nicht auf Gebühren und Abgaben ein (*mit Ausnahme der Tabellen unter den Ziffern 3.2 und 6.2.1*).

² Siehe hierzu den Artikel «Die Besteuerung der Grundstückgewinne» im Dossier [Steuerinformationen](#), Register D.

³ Siehe hierzu den Artikel «Die Erbschafts- und Schenkungssteuern» im Dossier [Steuerinformationen](#), Register D.

⁴ Siehe hierzu den Artikel «Unterschied zwischen Steuern und anderen öffentlichen Abgaben» im Dossier [Steuerinformationen](#), Register C.

3 ERHEBUNG DER 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).

Bemerkung:

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

Im Einzelnen kennen die Kantone folgende Bestimmungen:

3.1 Handänderungssteuer im eigentlichen Sinn

| 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 zu 100 % der Kantonssteuer erheben. |
| 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, wobei der Steuersatz maximal 2 % betragen darf. |
| TG | X | | | | |
| VD | X | | X ⁵ | | ⁵ Die Gemeinden können «centimes additionnels» bis zu 50 % der Staatssteuer erheben. |

| Kanton | Kantonssteuer | Gemeindesteuer | | Gemeindebeteiligung am Ertrag der Kantonssteuer | Bemerkungen |
|--------|---------------|----------------|----------------|---|--|
| | | obligatorisch | fakultativ | | |
| VS | X | | X ⁶ | | ⁶ Die Gemeinden können einen Steuerzuschlag bis zu 50 % der Staatssteuer erheben. |
| NE | X | | | | |
| GE | X | | | | |
| JU | X | | | | |

3.2 Verwaltungsgebühren und Gemengsteuern

| Kanton | Kantons-ebene | Gemeinde-ebene | Gemeindebeteiligung am Ertrag der Einnahmen | Bemerkungen |
|--------|---------------|----------------|---|---|
| ZH | X | -- | -- | Beurkundungs- und Grundbuchgebühren |
| UR | X | -- | -- | Grundbuchgebühr (vgl. Ziffer 1) |
| GL | X | -- | -- | Handänderungsgebühr |
| ZG | X | -- | -- | Grundbuchgebühr |
| SH | X | -- | -- | Beurkundungs- und Handänderungsgebühren |
| AG | X | -- | -- | Grundbuchabgabe (Gemengsteuer; vgl. Ziffer 1) |
| TI | X | -- | -- | 1/8 Kausalabgabe, 7/8 Handänderungssteuer |
| VS | X | -- | -- | Grundbuchgebühr |

4 GEGENSTAND DER HANDÄNDERUNGSSTEUER

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

Gestützt auf [Art. 655](#) des [Schweizerischen Zivilgesetzbuches vom 10. Dezember 1907 \(ZGB\)](#) bezeichnen die Steuergesetze als **Grundstücke** in der Regel:

- **Liegenschaften** (die [Grundbuchverordnung vom 23. September 2011 \[GBV\]](#) 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 vielen Kantonen wird die Zugehör steuerrechtlich gleich wie das Grundstück erfasst ([Art. 644 Abs. 2 ZGB](#)).

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 sogenannten **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.).⁵

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 (z.B. JU) oder diejenige von Registrierungsgebühren (z.B. GE) oder Stempelsteuern / Pfandrechtssteuer (z.B. FR, 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:

⁵ Nähere Angaben über die wirtschaftliche Handänderung finden sich im Artikel «Die Besteuerung der Grundstücksgewinne» im Dossier [Steuerinformationen](#), Register D.

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. 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). Bei Veräusserungen von Grundstücken oder Anteilen an solchen wird eine Handänderungssteuer erhoben.</p> <p>Der Veräusserung von Grundstücken sind gleichgestellt:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Rechtsgeschäfte, die in Bezug auf die Verfügungsgewalt über ein Grundstück tatsächlich und wirtschaftlich wie eine Veräusserung wirken; - Belastungen von Grundstücken mit privatrechtlichen Dienstbarkeiten oder öffentlich-rechtlichen Eigentumsbeschränkungen gegen Entgelt; - Entgeltliche Übertragung eines Kaufrechtes an einem Grundstück, Eintritt Dritter in einen Kaufvertrag sowie entgeltlicher Verzicht auf Ausübung derart erworbener Rechte. |
| NW | <p>Die Handänderungssteuer wird bei der Veräusserung von Grundstücken oder Anteilen von solchen erhoben.</p> <p>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 Personenbestand 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. |

| Kanton | Gegenstand der Handänderungssteuer |
|--------|---|
| | <p>Die Erneuerung oder Verlängerung obiger Rechte gilt als Begründung. Den Grundstücksübertragungen werden gleichgestellt:</p> <ul style="list-style-type: none"> - der Erwerb durch eine Veränderung in der personellen Zusammensetzung einer Gemeinschaft zur gesamten 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 Vorkaufsrechts sowie der Verzicht auf ein Vorkaufsrecht (in bestimmten Fällen); - der in einem oder mehreren Geschäften erfolgte Erwerb der direkten oder indirekten 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. |
| SO | <p>Jede Handänderung durch ein Rechtsgeschäft, mit dem die wirtschaftliche Verfügungsgewalt über ein Grundstück übergeht. Die Steuerpflicht wird ferner begründet durch:</p> <ul style="list-style-type: none"> - die Übertragung eines Kaufs- oder Rückkaufsrechts an einem Grundstück sowie durch Verzicht auf Ausübung eines solchen Rechts zu Gunsten eines Dritten; - den Eintritt eines Dritten in einen Kaufvertrag über ein Grundstück; - die Übertragung von Beteiligungsrechten an Immobiliengesellschaften; - 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. 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. 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. 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. Als Handänderungen gelten auch entgeltliche Belastungen von Grundstücken mit privatrechtlichen Dienstbarkeiten oder öffentlich-rechtlichen Eigentumsbeschränkungen, wenn</p> |

| Kanton | Gegenstand der Handänderungssteuer |
|--------|--|
| | diese die Bewirtschaftung oder den Veräusserungswert der Grundstücke dauernd und wesentlich beeinträchtigen. |
| SG | <p>Jede Übertragung von Eigentum an Grundstücken oder Anteilen daran (inkl. Zugehör). 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"> - Bei Erwerb von Mit- oder 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. |
| GR | <p>Jede Übertragung der tatsächlichen und wirtschaftlichen Verfügungsgewalt über ein Grundstück, unabhängig von einem Grundbucheintrag. Handänderungen sind gleichgestellt:</p> <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 minderjährigen 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 | <p>Jede Handänderung eines Grundstücks oder von Anteilen daran. Handänderungen sind gleichgestellt:</p> <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; - Baulandumlegungen; - Berichtigungen. |
| TG | <p>Jede Handänderung von Grundstücken oder Anteilen daran. Handänderungen sind gleichgestellt:</p> <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 | <p>Jede entgeltliche Handänderung von Grundstücken oder Anteilen daran unter Lebenden (inkl. Zugehör). Der Handänderung sind gleichgestellt:</p> <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 | <p>Jede Übertragung von Eigentum an Grundstücken, insbesondere durch Kauf oder Ersteigerung. Handänderungen sind gleichgestellt:</p> <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; |

| Kanton | Gegenstand der Handänderungssteuer |
|--------|--|
| | - Gesellschaftsverträge (Einbringung eines Grundstücks). |
| NE | Jedes Rechtsgeschäft oder die Kombination von Rechtsgeschäften, welche – unabhängig von ihrer Form – die rechtliche oder wirtschaftliche Übertragung des Eigentums an einen Dritten bewirken. Die Übertragungen betreffen das unbewegliche Vermögen, wenn sie Grundstücke oder Grundrechte im Sinne des Zivilrechts (Grundbesitz, im Grundbuch eingetragene eigenständige und dauernde Rechte, Bergwerke, Miteigentumsanteile an Grundstücken) zum Gegenstand haben. |
| GE | Jede entgeltliche Übertragung von Eigentum, Besitz oder Nutzniessung an unbeweglichem Vermögen, insbesondere: <ul style="list-style-type: none"> - Verkauf, Käuferersatz, Ersteigerung, Abtretung, Einbringung und Übernahme von Grundstücken; - Übergang von Aktien einer Immobilienaktiengesellschaft, wenn dieser in einer Urkunde bei der Registrierung obligatorisch oder fakultativ vorgelegt wird; - Errichtung oder Abtretung eines selbständigen und dauernden Baurechts oder einer persönlichen und übertragbaren Baurechtsdienstbarkeit, die Umwandlung einer nicht übertragbaren Baurechtsdienstbarkeit in ein übertragbares Recht, das Löschen des Baurechts, die Errichtung einer unübertragbaren Baurechtsdienstbarkeit, die Errichtung eines befristeten Baurechts oder einer Grundlast; - Übergang eines Grundstückes an Teilhaber von Kollektiv- oder Kommanditgesellschaften, infolgedessen sich die Anteilsrechte verändern. |
| 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 ZH, UR, GL, ZG und SH sind in dieser Tabelle nicht aufgeführt, da sie lediglich eine Grundbuchgebühr kennen.

Wie bereits erwähnt, erhebt der Kanton SZ keine Handänderungssteuer und keine Handänderungs- bzw. Grundbuchgebühren.

5 SCHULDNER DER HANDÄNDERUNGSSTEUER

5.1 Grundsatz

Die Handänderungssteuer bezahlt in der Regel der **Erwerber**, vereinzelt **sowohl der Erwerber als auch der Veräusserer**. In diesem Fall wird die Steuer von den Parteien je zur Hälfte geschuldet. Der Erwerber und/oder der Veräusserer können sowohl eine natürliche als auch eine juristische Person sein.

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

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:

- 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.
- Die Steuer ist, abgesehen von wenigen Ausnahmen, **grundsätzlich vom Erwerber** zu bezahlen: BE und BS.
- 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.
- 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.
- 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.

5.2 Ausnahmen von der Steuerpflicht

5.2.1 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 vom 21. März 1997 \(RVOG\)](#). 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** (römisch-katholische, christkatholische und evangelisch-reformierte Kirche)⁶ 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:

- 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.
- Der Bund sowie die Anstalten von Bund und Kantonen sind nur steuerbefreit, soweit dies die Spezialgesetze vorsehen: FR.
- Einige Kantone kennen Besonderheiten betreffend gemeinnützige Institutionen bzw. Landeskirchen:
 - Vorbehältlich bundesrechtlicher Bestimmungen bestehen keine ausdrücklichen subjektiven Steuerbefreiungen. Der Regierungsrat kann jedoch gemeinnützigen Institutionen auf Gesuch hin die Abgaben ganz oder teilweise erlassen: AG;
 - 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;
 - Die Landeskirchen sowie gemeinnützige Institutionen sind nicht steuerbefreit: NW;
 - Die gemeinnützigen Institutionen sind nicht steuerbefreit: OW, BL und TG.

⁶ Kanton GE: Institutionen, welche auf nationaler oder wenigstens kantonaler Ebene bedeutende Kultuszwecke verfolgen, können von der Steuerpflicht befreit werden.

- Andere Kantone schränken die allgemeinen Grundsätze in dem Sinne ein, dass die Steuerbefreiung nur gewährt wird bei Handänderungen von Grundstücken, die bestimmten Zwecken dienen:
 - Bei Handänderungen an Grundstücken von juristischen Personen, die von der Gewinn- und Kapitalsteuer befreit sind, wird im Sinne einer objektiven Ausnahme keine Handänderungssteuer erhoben, wenn die Grundstücke unmittelbar (ausschliesslich und unwiderruflich) steuerbefreiten Zwecken (öffentlichen Zwecken, Kultuszwecken oder ausschliesslich gemeinnützigen Zwecken) gedient haben oder dienen werden: GR;
 - Körperschaften, Stiftungen und Anstalten, die von der Gewinn- und Kapitalsteuerpflicht befreit sind, schulden keine Handänderungssteuer, wenn die Grundstücke unmittelbar zu öffentlichen, gemeinnützigen oder wohltätigen Zwecken erworben werden: BS;
 - 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 und JU;
 - 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;
 - Kantonale Anstalten oder Körperschaften des öffentlichen Rechts sowie Institutionen mit gemeinnützigen Zwecken sind befreit, sofern diese Grundstücke direkt für Zwecke des Erziehungs-, des Gesundheits- oder des Sozialhilfe- und Sozialvorsorgewesens bestimmt sind. Kirchliche Körperschaften und öffentlich-rechtlich anerkannte juristische Personen des Kirchenrechts sind ebenfalls befreit, soweit die Grundstücke unmittelbar und unwiderruflich für einen religiösen, erzieherischen oder sozialen Zweck bestimmt sind: FR;
 - Die Gemeinden sind im Fall einer Fusion befreit: JU.⁷
- Im Weiteren kennen drei Kantone sogar noch andere Einschränkungskriterien:
 - 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;
 - 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 Kantonseinwohnern 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;
 - 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.

⁷ Eine Motion wurde vom Parlament angenommen und dürfte nächstens zur Befreiung von Kirchgemeindefusionen führen.

5.2.2 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 vollständige oder teilweise Steuerbefreiung privilegiert behandelt.

Andere Kantone gewähren für bestimmte Handänderungen eine Privilegierung durch Ermässigung des Steuersatzes (vgl. Ziffer 6.2.1).

Bemerkung:

Die Erhebung von kantonalen und kommunalen Handänderungsabgaben ist gemäss [Art. 103 des Bundesgesetzes über Fusion, Spaltung, Umwandlung und Vermögensübertragung vom 3. Oktober 2003 \(FusG\)](#) bei Umstrukturierungen ausgeschlossen (vgl. auch [Art. 8 Abs. 3](#) sowie [Art. 24 Abs. 3 und 3^{quater} des Bundesgesetzes über die Harmonisierung der direkten Steuern der Kantone und Gemeinden vom 14. Dezember 1990 \[StHG\]](#)).

Steuerbefreite Handänderungen in den Kantonen und Gemeinden

| Kanton | Steuerbefreite Handänderungen | | | | |
|--------|--|------------------------|---------------------|------------------|---------------------|
| | Erbgang | Unter nahen Verwandten | Güterzusammenlegung | Zwangsverwertung | Weitere Befreiungen |
| 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. - Erwerber von Grundstücken können bei der Grundbuchanmeldung ein Gesuch um eine nachträgliche Steuerbefreiung von den ersten 800'000 Fr. der Gegenleistung stellen, wenn sie das Grundstück als Hauptwohnsitz nutzen wollen. Diese Nutzung muss ununterbrochen mindestens zwei Jahre dauern. ² Einschliesslich Änderungen im Grundbuch, die durch eine Baulandumlegung bewirkt werden. ³ Bei Handänderungen in Folge: - güterrechtlicher Auseinandersetzung. - der Umwandlung von Gesamteigentum in Miteigentum und umgekehrt, ohne dass die Personen und der Umfang ihrer Beteiligung ändern. | | | | |
| LU | X ⁴ | X ⁵ | X ⁶ | | X ⁷ |
| | ⁴ Erbfolge, Erbteilung, Vermächtnis. ⁵ Handänderungen zwischen Ehegatten, auch aus Folge der güterrechtlichen Auseinandersetzung, zwischen eingetragenen Partnern, zwischen Lebenspartnern, die während mindestens 2 Jahren in einer eheähnlichen Beziehung zusammengelebt haben, sowie zwischen | | | | |

| Kanton | Steuerbefreite Handänderungen | | | | |
|--------|---|------------------------|---------------------|------------------|---------------------|
| | Erbgang | Unter nahen Verwandten | Güterzusammenlegung | Zwangsverwertung | Weitere Befreiungen |
| | <p>Verwandten in auf- und absteigender Linie einschliesslich ihrer Partner (Ehegatten, eingetragene Partner oder Lebenspartner).</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</p> <ul style="list-style-type: none"> - Umwandlung von Gesamt- in Miteigentum und umgekehrt sowie Realteilungen (aber ohne Erbteilung), soweit die bisherigen Anteilsverhältnisse gewahrt bleiben. - Übergang eines Grundstücks bei Umstrukturierungen von Unternehmen. - Rechtsgeschäfte mit einem Handänderungswert von weniger als 20'000 Fr. | | | | |
| OW | X | X | X | X | X ⁸ |
| | <p>⁸</p> <ul style="list-style-type: none"> - 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 Liegenschaftsparzellen den bisherigen Anteilen entsprechen. - Bei Veräusserung von zum betriebsnotwendigen Anlagevermögen gehörenden Grundstücken, soweit der Erlös innert angemessener Frist zu Erwerb eines Ersatzgrundstücks im Kanton verwendet wird. - Bei vollständiger oder teilweiser Veräusserung von selbstbewirtschafteten land- oder forstwirtschaftlichen Grundstücks, soweit der Erlös innert angemessener Frist zum Erwerb eines selbstbewirtschafteten Ersatzgrundstücks im Kanton verwendet wird. - Bei Veräusserung einer dauernd und ausschliesslich selbstbenutzten Wohnliegenschaft oder selbstbenutzter Anteile daran, soweit der dabei erzielte Erlös innert angemessener Frist zum Erwerb oder Bau einer selbstbenutzten Ersatzliegenschaft im Kanton verwendet wird. | | | | |
| NW | X ⁹ | X ¹⁰ | X | X ¹¹ | X ¹² |
| | <p>⁹ Bei erbrechtlichem Erwerb (Erbfolge, Erbteilung, Vermächtnis).</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</p> <ul style="list-style-type: none"> - Enteignung oder freiwillige Abtretung von Grundstücken, an denen ein Enteignungsrecht besteht. - Begründung oder Aufhebung der ehelichen Gemeinschaft. - Umstrukturierungen. | | | | |
| FR | X | X ¹³ | X | | X ¹⁴ |
| | <p>¹³ Handänderungen zwischen Ehegatten, Verwandten in direkter Linie und eingetragenen Partnern.</p> <p>¹⁴</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. Dies gilt auch für Übertragungen zwischen diesen Verwandten und dem überlebenden / geschiedenen Ehegatten. - 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. | | | | |

| Kanton | Steuerbefreite Handänderungen | | | | |
|--------|---|------------------------|---------------------|------------------|---------------------|
| | Erbgang | Unter nahen Verwandten | Güterzusammenlegung | Zwangsverwertung | Weitere Befreiungen |
| | <ul style="list-style-type: none"> - Rechtliche Übertragung von Grundstücken einer Immobiliengesellschaft, wenn eine weitere Steuererhebung für die natürlichen Personen, die direkt oder indirekt die Beteiligungsrechte innehaben, aufgrund einer bereits erfolgten Erhebung wirtschaftlich einer Doppelbesteuerung gleichkäme oder rechtliche Übertragung von Grundstücken einer Immobiliengesellschaft an einen Inhaber von Beteiligungsrechten (natürliche Person) im Verhältnis zu seinen Rechten und im Fall einer Totalliquidation des Unternehmens. - Grundstücksübertragungen im Zusammenhang mit Bodenverbesserungen sowie Grenzbereinigungen von geringer Bedeutung, die von öffentlichen Ämtern visitiert wurden. | | | | |
| SO | X ¹⁵ | | X | X ¹⁶ | X ¹⁷ |
| | <p>¹⁵ Erbfolge, Erbteilung, 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</p> <ul style="list-style-type: none"> - Handänderungen infolge Begründung, Änderung oder Aufhebung des ehelichen Güterstandes. - 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. - Der Erwerb von Grundstücken als dauernd und ausschliesslich selbst genutztes Wohneigentum. | | | | |
| BS | X | X ¹⁸ | X ¹⁹ | | X ²⁰ |
| | <p>¹⁸ Zwischen Ehegatten und eingetragenen Partnern sowie 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</p> <ul style="list-style-type: none"> - Infolge einer güterrechtlichen Auseinandersetzung. - Infolge körperlicher Teilung von gemeinschaftlichem Grundeigentum sowie Aufteilung in Stockwerkeigentum (unter bestimmten Bedingungen). | | | | |
| BL | X | X ²¹ | X | X | X ²² |
| | <p>²¹ Pflege, Stief- und Schwiegerelternverhältnisse werden der nahen Verwandtschaft gleichgestellt.</p> <p>²²</p> <ul style="list-style-type: none"> - 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. | | | | |
| AR | X ²³ | X ²⁴ | X ²⁵ | | X ²⁶ |
| | <p>²³ Nur innert den ersten zwei Jahren.</p> | | | | |

| Kanton | Steuerbefreite Handänderungen | | | | |
|---------|--|------------------------|---------------------|------------------|---------------------|
| | Erbgang | Unter nahen Verwandten | Güterzusammenlegung | Zwangsverwertung | Weitere Befreiungen |
| | <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 / 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> <p>³¹ Im Zwangsverwertungs- 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.</p> <p>³² Bei Enteignung.</p> | | | | |
| GR | X | X ³³ | X | X ³⁴ | X ³⁵ |
| | <p>³³ Zwischen Eltern und Nachkommen bzw. Schwiegereltern und Schwiegerkindern. Stiefkinder und Pflegekinder sind den leiblichen Kindern gleichgestellt.</p> <p>³⁴ Handänderungen, welche beim Erwerb des Grundstücks durch den Pfandgläubiger, den Pfandbürgen oder den Solidarschuldner zu einem Verlust führen.</p> <p>³⁵</p> <ul style="list-style-type: none"> - Zwischen Ehegatten und eingetragenen Partnern sowie aufgrund güterrechtlicher Auseinandersetzung. - Rationellere Bewirtschaftung landwirtschaftlicher Grundstücke, Quartierplanung, Grenzbereinigung, Umlegung von Bauland. - Wenn ein Handwerker Grundeigentum übernehmen muss, das er innert zwei Jahren seit Abschluss des Kaufvertrages weiter verkauft, ohne es vorher genutzt zu haben. - Umstrukturierung. - Enteignung oder freiwillige Abtretung von Grundstücken, an denen ein Enteignungsrecht besteht. | | | | |
| AG | | | X ³⁶ | | X ³⁷ |
| | <p>³⁶ Auch bei vollständiger Abrundung landwirtschaftlicher Betriebe.</p> <p>³⁷ Handänderungen, die mit Bodenverbesserungen oder Entschuldungsmassnahmen zusammenhängen.</p> | | | | |
| TG | X | X ³⁸ | X ³⁹ | | X ⁴⁰ |
| | <p>³⁸ Unter Ehegatten, Nachkommen, Stief- oder Schwiegerkindern, Geschwistern.</p> <p>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.</p> <p>⁴⁰</p> <ul style="list-style-type: none"> - 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. | | | | |

| Kanton | Steuerbefreite Handänderungen | | | | |
|--------|--|------------------------|---------------------|------------------|---------------------|
| | Erbgang | Unter nahen Verwandten | Güterzusammenlegung | Zwangsverwertung | Weitere Befreiungen |
| | <ul style="list-style-type: none"> - Ersatzbeschaffung von betriebsnotwendigem Anlagevermögen in der Schweiz. - Ersatzbeschaffung einer dauernd und ausschliesslich selbst genutzten Wohnliegenschaft. | | | | |
| TI | X | | X | | X ⁴¹ |
| | ⁴¹ <ul style="list-style-type: none"> - Auflösung von Miteigentum durch Naturalzuteilung (materielle Teilung). - Übergang zwischen Ehegatten wegen Änderung oder Auflösung des Güterstands. | | | | |
| VD | X ⁴² | X ⁴³ | X ⁴⁴ | | X ⁴⁵ |
| | ⁴² Sowie in bestimmten Fällen bei der Aufteilung von Liegenschaften im Gesamteigentum und Übertragung von Anteilen unter Gemeindern. 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 Netto-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 ⁴⁶ | | | X ⁴⁷ |
| | ⁴⁶ Rechtsgeschäfte auf Eigentumsübertragungen in gerader Linie, zwischen Ehegatten und eingetragenen Partnern. ⁴⁷ Enteignungen im öffentlichen Interesse. | | | | |
| NE | X | X ⁴⁸ | X ⁴⁹ | | X ⁵⁰ |
| | ⁴⁸ Eigentumsübertragungen zwischen Ehegatten und eingetragenen Partnern gemäss dem Bundesgesetz über die eingetragene Partnerschaft gleichgeschlechtlicher Paare vom 18. Juni 2004 (PartG) oder zwischen Eltern in direkter Linie sowie die Übertragungen zwischen eingetragenen Partnern gemäss dem kantonalen Partnerschaftsgesetz, sobald ihre Partnerschaft mindestens zwei Jahre gedauert hat. ⁴⁹ Ausschliesslich subventionierte. ⁵⁰ <ul style="list-style-type: none"> - Die auf die Auflösung des Eheverhältnisses oder der eidgenössisch eingetragenen Partnerschaft folgenden Zuteilungen. - Übertragung einer Betriebsliegenschaft oder Teilen davon bei Umstrukturierung des Unternehmens im Sinne von Art. 8 Abs. 3 sowie Art. 24 Abs. 3 und 3^{quater} StHG. - Bei Erwerb durch die Gemeinden im allgemeinen Interesse und ohne Gewinnabsicht. Zu denselben Bedingungen kann der Erwerb durch anerkannte gemeinnützige Institutionen ausgenommen sein. | | | | |
| GE | X ⁵¹ | X | | | X ⁵² |
| | ⁵¹ Sowie durch Schenkung. ⁵² <ul style="list-style-type: none"> - Enteignungen im öffentlichen Interesse. - Bau öffentlicher Strassen, Strassenverbreiterungen und -korrekturen (Grundbuchkunden). - Grenzbereinigungen landwirtschaftlicher Grundstücke. | | | | |
| JU | | X ⁵³ | X ⁵⁴ | | X ⁵⁵ |
| | ⁵³ Eine Motion wurde vom Parlament angenommen und dürfte nächstens zur Befreiung von Handänderungen zwischen Ehegatten und eingetragenen Partnern führen (Erbschaft, Änderung oder Auflösung des Güterstands, Schenkung, Verkauf usw.). ⁵⁴ Umlegung von Landwirtschaftsgrundstücken und Flurbereinigung von Bauland. | | | | |

| Kanton | Steuerbefreite Handänderungen | | | | |
|--------|---|------------------------|---------------------|------------------|---------------------|
| | Erbgang | Unter nahen Verwandten | Güterzusammenlegung | Zwangsverwertung | Weitere Befreiungen |
| | ⁵⁵ - 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. | | | | |

Bemerkung:

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

6 STEUERBERECHNUNG

6.1 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.

Bemessungsgrundlage der Handänderungssteuer in den einzelnen Kantonen

| Kanton | Bemessungsgrundlage der Steuer | | | Bemerkungen |
|--------|--------------------------------|----------------|----------------|---|
| | Kauf- / Erwerbspreis | Amtlicher Wert | Verkehrswert | |
| BE | X | | | Mit Einschluss aller weiteren Leistungen des Erwerbers. |
| 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 unter nahestehenden Personen 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 ⁵ | | X ⁶ | ⁵ Einschliesslich aller anderer vom Erwerber übernommenen Leistungen. Bei Verkauf einer bezugsbereiten Liegenschaft oder in Verbindung mit einem Werkvertrag wird die Steuer aufgrund des Gesamtpreises, d.h. Grundstückspreis und Preis des fertig gestellten Bauwerks, berechnet. ⁶ 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 (BGBB) anwendbar ist, ist der Übernahmepreis, mindestens aber der Ertragswert, massgebend. |

| Kanton | Bemessungsgrundlage der Steuer | | | Bemerkungen |
|--------|--------------------------------|-----------------|-----------------|---|
| | Kauf- / Erwerbspreis | Amtlicher Wert | Verkehrswert | |
| BS | X | X ⁷ | | ⁷ Wenn der Steuerwert höher liegt als der Kaufpreis. |
| BL | X | | X ⁸ | Mit Einschluss aller weiteren Leistungen des Erwerbers. ⁸ Sofern kein Kaufpreis festgesetzt ist oder dieser erheblich tiefer liegt als der Verkehrswert des Grundstückes. |
| AR | X | X ⁹ | | Mit Einschluss aller weiteren Leistungen des Erwerbers. ⁹ 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 ¹⁰ | | Mit Einschluss aller weiteren Leistungen des Erwerbers. ¹⁰ Bei Fehlen des Kaufpreises oder wenn dieser unterhalb des amtlichen Verkehrswerts liegt. |
| SG | X | | X ¹¹ | Mit Einschluss aller weiteren Leistungen des Erwerbers. ¹¹ Bei Fehlen des Kaufpreises oder wenn dieser unter dem Verkehrswert liegt. |
| GR | X | | X ¹² | ¹² Sofern der Verkaufspreis offensichtlich unter dem Verkehrswert liegt oder kein Kaufpreis vereinbart wurde. |
| AG | X | X ¹³ | X ¹⁴ | Mit Einschluss aller weiteren Leistungen des Erwerbers. ¹³ Bei Erbgang, Vermächtnis und bei der Umwandlung gemeinschaftlichen Eigentums. ¹⁴ 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 | | | Mit Einschluss aller weiteren Leistungen des Erwerbers. |
| 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). |

| Kanton | Bemessungsgrundlage der Steuer | | | Bemerkungen |
|--------|--------------------------------|-----------------|--------------|---|
| | Kauf- / Erwerbspreis | Amtlicher Wert | Verkehrswert | |
| JU | X | X ²⁰ | | ²⁰ Bei Fehlen des Kaufpreises oder wenn der amtliche Wert höher ist als der Kaufpreis. |

6.2 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.

Nur der Kanton VS kennt dagegen einen **progressiven Steuersatz**, wobei sich die Progression in engen Grenzen hält.

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

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 angewendeten Gebühren- und Steuertarife**.

6.2.1 Gebühren

| Kanton | Steuersatz bzw. Steuerbetrag | Bemerkungen |
|--------|--|--|
| ZH | 1 ‰ 50 Fr. 1 ‰ | Grundbuchgebühr bei Eigentumsänderungen im Allgemeinen (mind. 100 Fr.). Massgebend ist der Verkehrswert. Grundbuchgebühr pro Grundstück bei Erbfolge (zwischen 100-300 Fr.). Beurkundungsgebühr (Notariat) bei Verträgen auf Eigentumsübertragung im Allgemeinen (mind. 100 Fr.). Massgebend ist der Verkehrswert. |
| UR | 2 ‰ 2 ‰ | Für die Eigentumsübertragung von Grundstücken. Massgebend ist die Vertragssumme oder bei deren Fehlen der amtliche Schätzungswert. Die Gebühr beträgt mindestens 50 Fr. und höchstens 10'000 Fr. - Bei Änderungen infolge Namensänderung einer nat. Person, Namensänderung oder Sitzverlegung einer Personengesellschaft oder einer juristischen Person, Änderung im Personenbestand eines Gesamthandverhältnisses, Erbgang oder Erbteilung beträgt die Gebühr pro Grundstück 50 Fr., bei mehreren Grundstücken höchstens 250 Fr. Für die Eintragung eines Grundpfandrechtes an einem Grundstück oder die Erhöhung der Pfandsumme. Massgebend ist die Pfandsumme. Die Gebühr beträgt mindestens 50 Fr. und höchstens 10'000 Fr. - Bei Änderungen an einem Grundpfandrecht beträgt die Gebühr 50 Fr. - Bei Erbteilungen wird nur dann die Grundgebühr von Fr. 50.-- in Rechnung gestellt, wenn die Zuweisung unentgeltlich erfolgt. Falls ein Anrechnungswert vereinbart wird, kommt die Zwei-Promille-Regel zur Anwendung. |
| 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 Parteien selbst zurückzuführen sind (mind. 50 Fr.). 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. |
| TI | 13 ‰ 11 ‰ 11 ‰ 5 ‰ / 7 ‰ | Bei entgeltlichen Handänderungen mit einem Wert von über 2'000'000 Fr. Bei entgeltlichen Handänderungen mit einem Wert von weniger als 2'000'000 Fr. Für die Errichtung und den Übergang von selbständigen und dauernden Baurechten zugunsten Dritter. 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). |

| | | |
|--|---------|---|
| | 5 ‰ | Bei Handänderungen aus Erbschaft zugunsten einer Erbengemeinschaft. |
| | 1,375 ‰ | Privilegierter Satz: |
| | 1,375 ‰ | - bei Handänderungen aus Erbschaft zugunsten eines Einzelerbens, wobei solche unter 20'000 Fr. steuerfrei sind; |
| | 1,375 ‰ | - für die Erbteilung und die Auflösung von Miteigentum mit (materieller) Naturalzuteilung; |
| | 1,375 ‰ | - für Fusionen und Umstrukturierungen, aber max. 3'000 Fr. pro Übergang und 20'000 Fr. insgesamt. |

6.2.2 Handänderungssteuertarife

| Kanton | 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 ‰ | Einheitstarif für alle entgeltlichen Grundstückübertragungen. Die Gemeinden können zudem «centimes additionnels» erheben (max. 100 ‰ der Kantonssteuer). |
| SO | 22 ‰ 11 ‰ | Im Normalfall. Reduzierter Satz: bei Erwerb unter Ehegatten und durch Nachkommen. Dieser gilt auch bei der Übertragung der Mehrheit der Anteile an einer Immobiliengesellschaft von den Eltern an die 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 | max. 20 ‰ 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 (inkl. Adoptiv-, Stief- und Pflegekinder) sowie bei Teilung des Nachlasses unter Geschwistern bzw. den eintretenden Nachkommen von vorverstorbenen Geschwistern. |
| GR | 20 ‰ | Stadt Chur (der Kanton erhebt keine Handänderungssteuer). Der vom Kanton festgelegte Maximalansatz beträgt 20 ‰. |
| TG | 10 ‰ | |
| VD | 22 ‰ | Kantonaler Satz; die Gemeinden können einen Steuerzuschlag erheben (maximal 50 ‰, 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 | 10 – 15 ‰ | Progressiver Steuersatz, je nach Wert der Liegenschaft. |
| NE | 33 ‰ 22 ‰ | Normalsatz. Reduzierter Satz für die folgenden Handänderungen: |

| Kanton | Steuersatz | Bemerkungen |
|--------|--|---|
| | | <ul style="list-style-type: none"> - 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 ‰ 1 ‰ 15 ‰ 2 ‰ 1 ‰ 1 ‰ | Normalsatz (für Liegenschaften, die als Hauptwohnsitz dienen sollen, mit einem Wert von höchstens 1'172'986 Fr. werden die ersten 17'595 Fr. nicht erhoben). Bei Erbteilung (kantonale «centimes additionnels» nicht eingeschlossen). Bei Tausch. Bei Tausch von landwirtschaftlichen Grundstücken; jedoch kommt ein Satz von 15 ‰ auf einer allfälligen Ausgleichszahlung zur Anwendung. Bei Ausübung des Rückkaufrechts (kantonale «centimes additionnels» nicht eingeschlossen). Bei Grundlasten (kantonale «centimes additionnels» nicht eingeschlossen). Es wird jedoch keine Abgabe erhoben, wenn die Grundlast die vom Begünstigten eines Baurechts geschuldete Rente garantiert. |
| JU | 21 ‰ 17 ‰ 11 ‰ 9 ‰ 3,5 ‰ | Normalsatz (mind. 30 Fr.). Reduzierter Satz vom Normalsatz, wenn die Liegenschaft eine Ersterwerbung im Kanton darstellt und selbst bewohnt wird. Reduzierter Satz (mind. 30 Fr.): <ul style="list-style-type: none"> - Für von Nachkommen oder vom anderen Ehegatten erworbene Grundstücke. - Bei Erbgang oder Erbteilung, wenn Grundstücke auf Nachkommen oder den überlebenden Ehegatten übergehen. - Bei Erwerb von Grundstücken infolge güterrechtlicher Auseinandersetzung. Reduzierten Satz vom obenstehenden reduzierten Satz, wenn die Liegenschaft eine Ersterwerbung im Kanton darstellt und selbst bewohnt wird. Speziatsatz für die Errichtung von Grundpfandrechten (mind. 30 Fr.). |

* * * * *