

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**.