

Solche Ausnahmen werden aus verschiedenen Gründen eingeräumt, zum Beispiel, weil ein **wesentliches Merkmal der steuerpflichtigen Handänderung fehlt** (keine Übertragung des Eigentums oder der Verfügungsgewalt) oder weil die **Gewinne aus sozialen oder wirtschaftlichen Gründen** von der Steuer ausgenommen werden. Im Einzelnen wird die Besteuerung nach StHG aufgeschoben bei Eigentumswechsel durch Erbgang, Erbvorbezug oder Schenkung, bei gewissen Eigentumswechseln unter Ehegatten, bei Landumlegungen sowie bei Ersatzbeschaffungen von land- und forstwirtschaftlichen Grundstücken bzw. von selbstbewohntem Wohneigentum ([Art. 12 Abs. 3 StHG](#)). Steueraufschubstatbestände finden von Bundesrechts wegen auch Anwendung bei verschiedenen Formen von Umstrukturierungen ([Art. 12 Abs. 4 Bst. a StHG](#)).

Diese im StHG abschliessend geregelten Steueraufschubstatbestände werden in den einzelnen Kantonen teilweise aufgrund unterschiedlicher Kriterien eingeräumt.

Steueraufschubstatbestände in den Kantonen

Art der Handänderung	Steueraufschub
Handänderungen infolge Erbgang (Erbfolge, Erbteilung, Vermächtnis) und Erbvorbezug;	Alle Kantone, ausser
- dito, wobei die Steuer bei Erbvorbezug nur aufgeschoben wird, sofern die Gegenleistung weniger als 80 % des Verkehrswertes ausmacht;	SH
- dito, aber die Steuer wird auch aufgeschoben, wenn die Leistung des Begünstigten ausschliesslich in der Übernahme einer Belastung in Form von Hypothekarforderungen zugunsten Dritter oder in der Bildung eines Wohnrechts oder Nutzniessungsrechts zugunsten des Übertragenden besteht;	NE
- dito, wobei die Steuer nur für den Erbvorbezug aufgeschoben wird, alle anderen Erbgänge sind steuerbefreit.	GE
Handänderungen aufgrund von Schenkungen .	Alle Kantone mit einem Vorbehalt für BE ¹
- dito, wobei die Steuer bei Schenkungen nur aufgeschoben wird, sofern die Gegenleistung weniger als 80 % des Verkehrswertes ausmacht.	SH
Handänderungen infolge Tausch ohne Aufgeld im gleichen Kanton gelegener, flächen- und wertmässig annähernd gleichwertiger Grundstücke;	BL, NE, GE
- dito, aber nur für Tausch im öffentlichen Interesse, wie zur öffentlichen Aufgabenerfüllung, Wohn- und Eigentumsförderung sowie Herbeiführung von Baureife.	VS
Handänderungen infolge Begründung, Änderung oder Aufhebung des ehelichen Güterstandes bei Einverständnis beider Ehegatten;	ZH, UR, OW, GL, ZG, FR, SO, BL, SH, GR, TI, VD, VS, NE, GE
- dito, jedoch nur bei Begründung oder Änderung der Gütergemeinschaft.	BE
Handänderungen unter Familienangehörigen ;	
- unter Ehegatten;	SH, AG, TG, GE
- unter Ehegatten, aber nur bei Handänderungen zufolge Scheidung;	VD, VS
- unter Ehegatten auch als Folge der güterrechtlichen Auseinandersetzung sowie unter eingetragenen Partnern, sofern jeweils beide Partner einverstanden sind;	LU, UR
- Übertragung von Grundstücken zur Abgeltung güter- und scheidungsrechtlicher Ansprüche sowie ausserordentliche Beiträge auf Begehren	ZH, BE, SZ, NW, GL, ZG, FR, SO, BS, BL, AR, AI,

Art der Handänderung	Steueraufschub
beider Ehegatten;	SG, GR, AG, VD, VS, JU
- unter Blutsverwandten in auf- und absteigender Linie.	AG
Veräusserung einer dauernd und ausschliesslich selbstgenutzten Wohnliegenschaft (Einfamilienhaus oder Eigentumswohnung), soweit der dabei erzielte Erlös innert angemessener Frist ¹⁰ zum Erwerb oder zum Bau einer gleichgenutzten Ersatzliegenschaft in der Schweiz verwendet wird	Alle Kantone mit einem Vorbehalt für GE ²
Handänderung mit folgender Ersatzbeschaffung (innert bestimmter Frist) eines gleichwertigen Grundstücks in der Schweiz, das Teil des betriebsnotwendigen Anlagevermögens ist;	ZH, UR, SZ, SO ³ , BS, BL, TI, JU
- dito, aber nur bei Ersatzbeschaffung im Kanton;	NW
- dito, es ist aber nicht nötig, dass der Ersatz ein gleichwertiger ist;	JU
- dito, der Ersatz muss aber eine gleiche betriebliche Funktion erfüllen, selbst wenn das veräusserte Grundstück bloss Teil des Anlagevermögens bildete;	BE
- dito, aber nur, wenn der Eigentümer eine juristische Person ist, die von der ordentlichen Steuerpflicht befreit, aber grundsätzlich grundstückgewinnsteuerpflichtig ist.	LU, SH, AR, AI, SG, TG
Veräusserung eines Grundstücks an den Kanton, an eine Gemeinde des Kantons oder an eine öffentlich-rechtliche Körperschaft des Kantons mit anschliessender Ersatzbeschaffung innert bestimmter Frist.	GE ²
Bei vollständiger oder teilweiser Veräusserung eines land- oder forstwirtschaftlichen Grundstücks , soweit der Veräusserungserlös innert angemessener Frist zum Erwerb eines selbstbewirtschafteten Ersatzgrundstücks oder zur Verbesserung der eigenen, selbstbewirtschafteten land- oder forstwirtschaftlichen Grundstücke verwendet wird.	ZH, BE, LU, UR, SZ, OW, NW, GL, ZG, FR, SO, BL, SH, AR, AI, SG, GR, AG, TG, TI, VD, VS, NE, GE ² , JU
Handänderungen aufgrund von Verwaltungsakten (Landumlegungen);	
- aufgrund von Güterzusammenlegungen;	Alle Kantone
- aufgrund von Quartierplanungen;	Alle Kantone mit Ausnahme BE, ZG
- aufgrund von Grenzbereinigungen;	Alle Kantone
- zur Abrundung landwirtschaftlicher Heimwesen;	Alle Kantone mit Ausnahme BL
- Nutzungs- und Sonderplanungen.	ZG
Handänderungen durch Enteignung oder durch freiwillige Veräusserung infolge drohender Enteignung;	UR ⁴ , SZ ⁴ , OW ⁴ , ZG, FR, BS, SH ⁵ , AR, AI, SG, GR, NE, JU
- dito, aber nur bei Ersatzbeschaffung;	SO, BL, AG ⁶ , VD, GE
- dito, aber nur, sofern ein in der Schweiz bzw. im Kanton gelegenes Grundstück als Realersatz gegeben wird.	LU, VS
Formelle Handänderungen , ohne wertmässige Änderung der Anteilsrechte, insbesondere bei Umwandlung von Einzelfirmen, Personengesellschaften und juristischen Personen.	ZH, BE, UR, SZ, NW, BS, BL, AG, TI, JU
Apportgründungen, Fusionen , fusionsähnliche Zusammenschlüsse o-	ZH, SZ, GL, AI, JU

¹⁰ In etwa der Hälfte der Kantone beträgt die Frist grundsätzlich zwei Jahre. In den anderen Kantonen kann diese zwischen einem und fünf Jahren liegen. Zum Teil gilt sie dabei sowohl für die Zeit vor als auch für die Zeit nach der Veräusserung.

Art der Handänderung	Steueraufschub
der Geschäftsübernahmen, Aufspaltungen (Abspaltungen) von Unternehmen;	
- dito, aber nur im Zusammenhang mit Umstrukturierungen;	UR, NW, BS, BL, AG, TI
- dito, aber nur im Zusammenhang mit Umstrukturierungen von steuerbefreiten Unternehmen, die der Grundstückgewinnsteuerpflicht unterliegen;	LU, ZG, SG
- dito, aber nur bei Fusionen und Spaltungen von Vorsorgeeinrichtungen.	SH, VD
Handänderung infolge Zwangsverwertung , sofern die Gläubiger nicht volle Deckung erhalten.	Kein Steueraufschub, aber Steuerbefreiung in den Kantonen NW, FR, BL, AG, VS, GE, JU
Bei Weiterveräußerung eines Grundstückes, das der Pfandgläubiger oder Bürge in der Zwangsversteigerung erworben hatte, soweit der Gewinn den Verlust auf der pfandversicherten Forderung nicht übersteigt.	Kein Steueraufschub, aber Steuerbefreiung in den Kantonen FR, BL, GE

Bemerkungen:

- ¹ Steuerfrei, wenn unentgeltlich an Nachkommen und präsumtive Erben (unter Übertragung aufhaltender Grundpfandschulden zugunsten Dritter) und bei Schenkung an Dritte (ohne Übertragung aufhaltender Schulden).
- ² Die Steuer wird zwar unmittelbar nach der Handänderung erhoben, bei Ersatzbeschaffung aber wieder zurückerstattet. Bei Veräußerung des Ersatzobjekts wird die zurückerstattete Steuer erneut fällig.
- ³ Steueraufschub nur für juristische Personen, die von der allgemeinen Gewinnsteuer befreit sind.
- ⁴ Steueraufschub bei Landumlegungen im Enteignungsverfahren oder drohender Enteignung: SZ und OW; dito, sofern keine Entschädigung bezahlt wird: UR.
- ⁵ Bei Landumlegungen im Enteignungsverfahren oder bei drohender Enteignung. In Enteignungsfällen wird die Steuer um 50 % herabgesetzt.
- ⁶ Steueraufschub nur bei selbst bewohnten Liegenschaften.

5.4.2 Nicht besteuerte Bagatellgewinne

Aus Gründen einer rationellen Steuererhebung werden in den meisten Kantonen Kleinstgewinne nicht besteuert. Die kantonalen Ordnungen sehen aber unterschiedliche Regelungen vor:

- Die Mehrheit der Kantone befreit **Gewinne, die einen bestimmten Betrag nicht erreichen**, von der Steuer. Die steuerfreien Minima belaufen sich auf:
 - CHF 500 im Kanton BS;
 - CHF 2'200 im Kanton SG;
 - CHF 3'000 im Kanton AR;
 - CHF 4'000 in den Kantonen AI und JU;
 - CHF 4'400 im Kanton GR¹¹;
 - CHF 5'000 in den Kantonen ZH, OW, GL, ZG, SH und VD¹²;

¹¹ Befreiung, wenn die im selben Steuerjahr erzielten Gesamtgewinne unter CHF 4'400 liegen.

¹² Befreiung, wenn die im selben Steuerjahr erzielten Gewinne insgesamt unter CHF 5'000 liegen und sofern die Liegenschaft zum Privatvermögen gehört.