

## 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<sup>quater</sup> 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 <sup>1</sup>		X <sup>2</sup>		X <sup>3</sup>
	<sup>1</sup> - 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. <sup>2</sup> Einschliesslich Änderungen im Grundbuch, die durch eine Baulandumlegung bewirkt werden. <sup>3</sup> 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 <sup>4</sup>	X <sup>5</sup>	X <sup>6</sup>		X <sup>7</sup>
	<sup>4</sup> Erbfolge, Erbteilung, Vermächtnis. <sup>5</sup> 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><sup>6</sup> Güterzusammenlegungen, Grenzbereinigungen oder Baulandumlegungen, sofern diese unter behördlicher Mitwirkung im Rahmen eines durch die Gesetzgebung vorgesehenen Verfahrens durchgeführt werden.</p> <p><sup>7</sup></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Umwandlung von Gesamt- in Miteigentum und umgekehrt sowie Realteilungen (aber ohne Erbteilung), soweit die bisherigen Anteilsverhältnisse gewahrt bleiben.</li> <li>- Übergang eines Grundstücks bei Umstrukturierungen von Unternehmen.</li> <li>- Rechtsgeschäfte mit einem Handänderungswert von weniger als 20'000 Fr.</li> </ul>				
OW	X	X	X	X	X <sup>8</sup>
	<p><sup>8</sup></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Handänderungen mit Kaufpreis unter 5'000 Fr.</li> <li>- Umwandlung von Gesamteigentum in Miteigentum und umgekehrt, ohne dass die Person oder der Umfang der Beteiligung ändern.</li> <li>- Körperliche Teilung von gemeinschaftlichem Grundeigentum, soweit die zugeteilten Liegenschaftsparzellen den bisherigen Anteilen entsprechen.</li> <li>- Bei Veräusserung von zum betriebsnotwendigen Anlagevermögen gehörenden Grundstücken, soweit der Erlös innert angemessener Frist zu Erwerb eines Ersatzgrundstücks im Kanton verwendet wird.</li> <li>- 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.</li> <li>- 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.</li> </ul>				
NW	X <sup>9</sup>	X <sup>10</sup>	X	X <sup>11</sup>	X <sup>12</sup>
	<p><sup>9</sup> Bei erbrechtlichem Erwerb (Erbfolge, Erbteilung, Vermächtnis).</p> <p><sup>10</sup> Zwischen Ehegatten, Eltern und Kindern, zudem zwischen Geschwistern für gemeinsam ererbte oder gemeinsam erworbene Grundstücke.</p> <p><sup>11</sup> 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><sup>12</sup></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Enteignung oder freiwillige Abtretung von Grundstücken, an denen ein Enteignungsrecht besteht.</li> <li>- Begründung oder Aufhebung der ehelichen Gemeinschaft.</li> <li>- Umstrukturierungen.</li> </ul>				
FR	X	X <sup>13</sup>	X		X <sup>14</sup>
	<p><sup>13</sup> Handänderungen zwischen Ehegatten, Verwandten in direkter Linie und eingetragenen Partnern.</p> <p><sup>14</sup></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Grundstücksübertragungen als Dotation an eine Einrichtung der beruflichen Vorsorge.</li> <li>- Grundstücksübertragungen, durch die eine Unterhalts- oder Unterstützungspflicht gemäss Familienrecht oder eine Entschädigungspflicht gemäss Scheidungsrecht erfüllt wird.</li> <li>- 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.</li> <li>- Umwandlung einer Form von gemeinschaftlichem Grundeigentum in eine andere, sofern die Personen und die Anteile nicht ändern.</li> <li>- Umwandlung eines Nutznießungsrechts in ein gleichwertiges Wohnrecht oder umgekehrt.</li> </ul>				

Kanton	Steuerbefreite Handänderungen				
	Erbgang	Unter nahen Verwandten	Güterzusammenlegung	Zwangsverwertung	Weitere Befreiungen
	<ul style="list-style-type: none"> <li>- 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.</li> <li>- Grundstücksübertragungen im Zusammenhang mit Bodenverbesserungen sowie Grenzbereinigungen von geringer Bedeutung, die von öffentlichen Ämtern visiert wurden.</li> </ul>				
SO	X <sup>15</sup>		X	X <sup>16</sup>	X <sup>17</sup>
	<p><sup>15</sup> Erbfolge, Erbteilung, Vermächtnis.</p> <p><sup>16</sup> Nur der Gläubiger oder Bürge, der ein ihm durch Grund- oder Faustpfand haftendes Grundstück erwirbt, wenn er nicht volle Deckung erhält.</p> <p><sup>17</sup></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Handänderungen infolge Begründung, Änderung oder Aufhebung des ehelichen Güterstandes.</li> <li>- Körperliche Teilung von Gesamt- oder Miteigentum im Verhältnis der bestehenden Eigentumsquoten oder der vermögensrechtlichen Regelung von Personen in eingetragener Partnerschaft.</li> <li>- Der Erwerb von landwirtschaftlichen Grundstücken unter amtlicher Mitwirkung.</li> <li>- 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.</li> <li>- Der Erwerb von Grundstücken als dauernd und ausschliesslich selbst genutztes Wohneigentum.</li> </ul>				
BS	X	X <sup>18</sup>	X <sup>19</sup>		X <sup>20</sup>
	<p><sup>18</sup> Zwischen Ehegatten und eingetragenen Partnern sowie an die Nachkommen; Adoptivnachkommen, Stief- und Pflegekinder werden der nahen Verwandtschaft gleichgestellt.</p> <p><sup>19</sup> Gemäss einschlägiger Bundesgesetzgebung von der Handänderungssteuer befreit.</p> <p><sup>20</sup></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Infolge einer güterrechtlichen Auseinandersetzung.</li> <li>- Infolge körperlicher Teilung von gemeinschaftlichem Grundeigentum sowie Aufteilung in Stockwerkeigentum (unter bestimmten Bedingungen).</li> </ul>				
BL	X	X <sup>21</sup>	X	X	X <sup>22</sup>
	<p><sup>21</sup> Pflege, Stief- und Schwiegerelternverhältnisse werden der nahen Verwandtschaft gleichgestellt.</p> <p><sup>22</sup></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Bei Schenkung, soweit die Schenkungssteuer erhoben wird.</li> <li>- Bei Umwandlung von Gesamt- in Miteigentum und umgekehrt, sofern keine wertmässige Änderung der Beteiligungsverhältnisse erfolgt.</li> <li>- Bei Veräusserungen an Wohnbaugenossenschaften, Vereine oder Stiftungen, sofern das erworbene Grundstück innert zweier Jahre gemeinnützigem sozialem Wohnungsbau zugeführt wird.</li> <li>- Beim Erwerber, der eine Liegenschaft als ausschliesslich und dauernd selbst genutztes Wohneigentum erwirbt.</li> <li>- 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.</li> <li>- Bei Ersatzbeschaffung von betriebsnotwendigen Anlageliegenschaften in der Schweiz.</li> </ul>				
AR	X <sup>23</sup>	X <sup>24</sup>	X <sup>25</sup>		X <sup>26</sup>
	<p><sup>23</sup> Nur innert den ersten zwei Jahren.</p>				

Kanton	Steuerbefreite Handänderungen				
	Erbgang	Unter nahen Verwandten	Güterzusammenlegung	Zwangsverwertung	Weitere Befreiungen
	<p><sup>24</sup> Handänderungen unter Ehegatten, einschliesslich Ehescheidung und erbrechtlicher Erwerb.</p> <p><sup>25</sup> Handänderungen bei Landumlegungen zwecks Güterzusammenlegung, Quartierplanung, Grenzbereinigung, Abrundung landwirtschaftlicher Heimwesen sowie bei Landumlegungen im Enteignungsverfahren oder angesichts drohender Enteignung.</p> <p><sup>26</sup> Handänderungen von Grundstücken, die unmittelbar öffentlichen Zwecken dienen oder zu dienen bestimmt sind.</p>				
AI / SG	X <sup>27, 28</sup>	X <sup>29</sup>	X <sup>30</sup>	X <sup>31</sup>	X <sup>32</sup>
	<p><sup>27</sup> Bei erbrechtlichem Erwerb durch Erbengemeinschaft, wenn dieser innert zwei Jahren nach Tod des Erblassers im Grundbuch eingetragen wird (Erbfolge).</p> <p><sup>28</sup> 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><sup>29</sup> Unter Ehegatten.</p> <p><sup>30</sup> Sowie Grenzbereinigung, Handänderungen zur Abrundung oder rationellen Bewirtschaftung landwirtschaftlicher Heimwesen, Umlegung, Quartierplanung.</p> <p><sup>31</sup> 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><sup>32</sup> Bei Enteignung.</p>				
GR	X	X <sup>33</sup>	X	X <sup>34</sup>	X <sup>35</sup>
	<p><sup>33</sup> Zwischen Eltern und Nachkommen bzw. Schwiegereltern und Schwiegerkindern. Stiefkinder und Pflegekinder sind den leiblichen Kindern gleichgestellt.</p> <p><sup>34</sup> Handänderungen, welche beim Erwerb des Grundstücks durch den Pfandgläubiger, den Pfandbürgen oder den Solidarschuldner zu einem Verlust führen.</p> <p><sup>35</sup></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Zwischen Ehegatten und eingetragenen Partnern sowie aufgrund güterrechtlicher Auseinandersetzung.</li> <li>- Rationellere Bewirtschaftung landwirtschaftlicher Grundstücke, Quartierplanung, Grenzbereinigung, Umlegung von Bauland.</li> <li>- Wenn ein Handwerker Grundeigentum übernehmen muss, das er innert zwei Jahren seit Abschluss des Kaufvertrages weiter verkauft, ohne es vorher genutzt zu haben.</li> <li>- Umstrukturierung.</li> <li>- Enteignung oder freiwillige Abtretung von Grundstücken, an denen ein Enteignungsrecht besteht.</li> </ul>				
AG			X <sup>36</sup>		X <sup>37</sup>
	<p><sup>36</sup> Auch bei vollständiger Abrundung landwirtschaftlicher Betriebe.</p> <p><sup>37</sup> Handänderungen, die mit Bodenverbesserungen oder Entschuldungsmassnahmen zusammenhängen.</p>				
TG	X	X <sup>38</sup>	X <sup>39</sup>		X <sup>40</sup>
	<p><sup>38</sup> Unter Ehegatten, Nachkommen, Stief- oder Schwiegerkindern, Geschwistern.</p> <p><sup>39</sup> 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><sup>40</sup></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Schenkung.</li> <li>- 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.</li> </ul>				

Kanton	Steuerbefreite Handänderungen				
	Erbgang	Unter nahen Verwandten	Güterzusammenlegung	Zwangsverwertung	Weitere Befreiungen
	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Ersatzbeschaffung von betriebsnotwendigem Anlagevermögen in der Schweiz.</li> <li>- Ersatzbeschaffung einer dauernd und ausschliesslich selbst genutzten Wohnliegenschaft.</li> </ul>				
TI	X		X		X <sup>41</sup>
	<sup>41</sup> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Auflösung von Miteigentum durch Naturalzuteilung (materielle Teilung).</li> <li>- Übergang zwischen Ehegatten wegen Änderung oder Auflösung des Güterstands.</li> </ul>				
VD	X <sup>42</sup>	X <sup>43</sup>	X <sup>44</sup>		X <sup>45</sup>
	<sup>42</sup> Sowie in bestimmten Fällen bei der Aufteilung von Liegenschaften im Gesamteigentum und Übertragung von Anteilen unter Gemeindern. <sup>43</sup> 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 <a href="#">Art. 165 ZGB</a> (bis zum Netto-Betrag der noch nicht verjährten Summe). <sup>44</sup> 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. <sup>45</sup> Bei Schenkungen.				
VS	X <sup>46</sup>	X <sup>46</sup>			X <sup>47</sup>
	<sup>46</sup> Rechtsgeschäfte auf Eigentumsübertragungen in gerader Linie, zwischen Ehegatten und eingetragenen Partnern. <sup>47</sup> Enteignungen im öffentlichen Interesse.				
NE	X	X <sup>48</sup>	X <sup>49</sup>		X <sup>50</sup>
	<sup>48</sup> Eigentumsübertragungen zwischen Ehegatten und eingetragenen Partnern gemäss dem <a href="#">Bundesgesetz über die eingetragene Partnerschaft gleichgeschlechtlicher Paare vom 18. Juni 2004 (PartG)</a> oder zwischen Eltern in direkter Linie sowie die Übertragungen zwischen eingetragenen Partnern gemäss dem kantonalen Partnerschaftsgesetz, sobald ihre Partnerschaft mindestens zwei Jahre gedauert hat. <sup>49</sup> Ausschliesslich subventionierte. <sup>50</sup> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Die auf die Auflösung des Eheverhältnisses oder der eidgenössisch eingetragenen Partnerschaft folgenden Zuteilungen.</li> <li>- Übertragung einer Betriebsliegenschaft oder Teilen davon bei Umstrukturierung des Unternehmens im Sinne von <a href="#">Art. 8 Abs. 3</a> sowie <a href="#">Art. 24 Abs. 3 und 3<sup>quater</sup> StHG</a>.</li> <li>- Bei Erwerb durch die Gemeinden im allgemeinen Interesse und ohne Gewinnabsicht. Zu denselben Bedingungen kann der Erwerb durch anerkannte gemeinnützige Institutionen ausgenommen sein.</li> </ul>				
GE	X <sup>51</sup>	X			X <sup>52</sup>
	<sup>51</sup> Sowie durch Schenkung. <sup>52</sup> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Enteignungen im öffentlichen Interesse.</li> <li>- Bau öffentlicher Strassen, Strassenverbreiterungen und -korrekturen (Grundbuchkunden).</li> <li>- Grenzbereinigungen landwirtschaftlicher Grundstücke.</li> </ul>				
JU		X <sup>53</sup>	X <sup>54</sup>		X <sup>55</sup>
	<sup>53</sup> 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.). <sup>54</sup> Umlegung von Landwirtschaftsgrundstücken und Flurbereinigung von Bauland.				

Kanton	Steuerbefreite Handänderungen				
	Erbgang	Unter nahen Verwandten	Güterzusammenlegung	Zwangsverwertung	Weitere Befreiungen
	<sup>55</sup> - 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.