

## 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"> <li>- der zivilrechtliche Eigentumsübergang;</li> <li>- die Errichtung eines selbständigen und dauernden Rechtes zugunsten einer Drittperson;</li> <li>- die Überlassung neuen Landes, die Ersitzung und Aneignung.</li> </ul> <p>Dem zivilrechtlichen Eigentumsübergang sind gleichgestellt:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- die Änderung im Personenbestand oder im Beteiligungsumfang einer Gemeinschaft zu gesamter Hand;</li> <li>- der Erwerb von Anteilsrechten an einer Immobiliengesellschaft, sobald die Erwerberin oder der Erwerber die Mehrheitsbeteiligung erreicht;</li> <li>- die Abtretung der Rechte aus einem Kaufvertrag;</li> <li>- die Übertragung eines Kaufrechtes.</li> </ul> <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"> <li>- Änderungen im Personenbestand von Gesamthandverhältnissen, die Veränderung der Anteilsrechte sowie die Aufhebung des Gesamteigentums;</li> <li>- der Übergang der wirtschaftlichen Verfügungsgewalt über ein Grundstück.</li> </ul>
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"> <li>- Rechtsgeschäfte, die in Bezug auf die Verfügungsgewalt über ein Grundstück tatsächlich und wirtschaftlich wie eine Veräusserung wirken;</li> <li>- Belastungen von Grundstücken mit privatrechtlichen Dienstbarkeiten oder öffentlich-rechtlichen Eigentumsbeschränkungen gegen Entgelt;</li> <li>- Entgeltliche Übertragung eines Kaufrechtes an einem Grundstück, Eintritt Dritter in einen Kaufvertrag sowie entgeltlicher Verzicht auf Ausübung derart erworbener Rechte.</li> </ul>
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"> <li>- 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"> <li>a. die Änderung im Personenbestand von Gesamthandverhältnissen, die Veränderung der Anteilsrechte sowie die Aufhebung des Gesamthandverhältnisses;</li> <li>b. die Veräusserung von Beteiligungen an einer Kapitalgesellschaft oder Genossenschaft, deren Aktiven überwiegend in Immobilien bestehen;</li> <li>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.</li> </ul> </li> <li>- Entgeltliche Belastung eines Grundstücks mit privatrechtlichen Dienstbarkeiten oder öffentlich-rechtlichen Eigentumsbeschränkungen, wenn diese die Bewirtschaftung oder den Veräusserungswert dauernd und wesentlich beeinträchtigen.</li> </ul>
FR	<p>Als Grundstücksübertragungen gelten:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- jeder rechtliche Erwerb von Eigentum an einem Grundstück, einschliesslich der Begründung von selbständigen und dauernden Rechten, die im Grundbuch als Grundstücke aufgenommen werden;</li> <li>- die Begründung von Nutzniessungs- oder Wohnrechten sowie die Begründung und die Abtretung von Baurechten;</li> <li>- die Begründung und die Abtretung eines Rechts auf Ausbeutung eines Grundstücks, namentlich für Bergwerke, Steinbrüche, Kiesgruben und Torfland.</li> </ul>

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"> <li>- 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;</li> <li>- der Erwerb eines Bauwerks infolge Untergangs eines Baurechts oder durch Heimfall;</li> <li>- die Abtretung des Rechts zum Erwerb eines Grundstücks oder eines Teils davon sowie der Verzicht, dieses Recht auszuüben;</li> <li>- die Abtretung eines Vorkaufsrechts sowie der Verzicht auf ein Vorkaufsrecht (in bestimmten Fällen);</li> <li>- 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;</li> <li>- jedes Rechtsgeschäft, das zwecks Umgehung der Erhebung der Steuern und der Zusatzabgaben durchgeführt wird.</li> </ul>
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"> <li>- die Übertragung eines Kaufs- oder Rückkaufsrechts an einem Grundstück sowie durch Verzicht auf Ausübung eines solchen Rechts zu Gunsten eines Dritten;</li> <li>- den Eintritt eines Dritten in einen Kaufvertrag über ein Grundstück;</li> <li>- die Übertragung von Beteiligungsrechten an Immobiliengesellschaften;</li> <li>- die Änderung im Personenbestand von Gesamthandverhältnissen;</li> <li>- die Veränderung der Anteilsrechte an einem Grundstück;</li> <li>- die Aufhebung des Gesamteigentums an einem Grundstück.</li> </ul>
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"> <li>- der Erwerb eines selbständigen und dauernden Baurechts, welches Grundeigentümer zugunsten der Erwerber bestellen;</li> <li>- das Ausüben eines Kaufs- oder Rückkaufsrechts über ein Grundstück;</li> <li>- das Abtreten eines vorgemerkten Kaufs- oder Rückkaufsrechts über ein Grundstück;</li> <li>- der entgeltliche Verzicht auf ein vorgemerktes Kaufs- oder Rückkaufsrecht;</li> <li>- 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;</li> <li>- der Erwerb von Anteilsrechten an einer Immobiliengesellschaft.</li> </ul>
BL	<p>Jede Übertragung von Eigentum an Grundstücken oder Anteilen daran. Handänderungen von Grundstücken sind gleichgestellt:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Rechtsgeschäfte, die hinsichtlich der Verfügungsgewalt wirtschaftlich wie eine Veräusserung wirken;</li> <li>- 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.</li> </ul>
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"> <li>- Rechtsgeschäfte, die in Bezug auf die Verfügungsgewalt über ein Grundstück wirtschaftlich wie eine Handänderung wirken;</li> <li>- 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.</li> </ul>
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"> <li>- Rechtsgeschäfte, die bezüglich der Verfügungsgewalt über Grundstücke tatsächlich oder wirtschaftlich wie ein Erwerb wirken;</li> <li>- 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.</li> </ul> <p>Im Weiteren gelten folgende Regelungen:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Bei Erwerb von Mit- oder Gesamteigentum ist die Handänderungssteuer nach Massgabe der Anteilsrechte zu entrichten;</li> <li>- Wächst die Anteilsberechtigung an, z.B. infolge Ausscheidens eines Gesamteigentümers, so wird die Steuer auf dem Zuwachs erhoben.</li> </ul>
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"> <li>- die Ausübung des Substitutionsrechtes aus einem Kauf- oder Kaufrechtsvertrag, wenn eine Eigentumsübertragung stattfindet;</li> <li>- 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;</li> <li>- die entgeltliche Belastung von Grundstücken mit privatrechtlichen Dienstbarkeiten oder öffentlich-rechtlichen Eigentumsbeschränkungen, wenn diese den Veräusserungswert der Grundstücke dauernd und wesentlich beeinträchtigen;</li> <li>- die Einräumung eines Baurechts gegen Einmalentschädigung.</li> </ul>
AG	<p>Jede Handänderung eines Grundstücks oder von Anteilen daran. Handänderungen sind gleichgestellt:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- die Umwandlung von Gesamt- in Miteigentum und umgekehrt;</li> <li>- Änderungen im Bestand von juristischen Personen und Handelsgesellschaften, die grundbuchliche Vorgänge zur Folge haben;</li> <li>- Baulandumlegungen;</li> <li>- Berichtigungen.</li> </ul>
TG	<p>Jede Handänderung von Grundstücken oder Anteilen daran. Handänderungen sind gleichgestellt:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Rechtsgeschäfte, die hinsichtlich der Verfügungsgewalt über Grundstücke wirtschaftlich wie eine Veräusserung wirken;</li> <li>- die Belastung von Grundstücken mit Dienstbarkeiten oder Eigentumsbeschränkungen gegen Entgelt, wenn diese die Bewirtschaftung oder den Veräusserungswert der Grundstücke dauernd und wesentlich beeinträchtigen.</li> </ul>
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"> <li>- die Überlassung oder der Verzicht auf ein Kaufrecht, wenn sie Gegenstand einer Gegenleistung zugunsten des Verzichtenden sind;</li> <li>- die entgeltliche Errichtung, Übertragung oder Aufhebung von Grundlasten.</li> </ul>
VS	<p>Jede Übertragung von Eigentum an Grundstücken, insbesondere durch Kauf oder Ersteigerung. Handänderungen sind gleichgestellt:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Tausch, Schenkungen, Vermächtnisse sowie die Ausrichtung einer Aussteuer;</li> <li>- Leibrentenverträge;</li> <li>- Erbvorbezug, Erbgang, Erbteilung;</li> <li>- Übertragung von Aktien und Anteilscheinen sowie von Wasserkraftkonzessionen;</li> <li>- Übertragung von Bergwerken und Steinbrüchen;</li> </ul>

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"> <li>- Verkauf, Käuferersatz, Ersteigerung, Abtretung, Einbringung und Übernahme von Grundstücken;</li> <li>- Übergang von Aktien einer Immobilienaktiengesellschaft, wenn dieser in einer Urkunde bei der Registrierung obligatorisch oder fakultativ vorgelegt wird;</li> <li>- 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;</li> <li>- Übergang eines Grundstückes an Teilhaber von Kollektiv- oder Kommanditgesellschaften, infolgedessen sich die Anteilsrechte verändern.</li> </ul>
JU	Jeder zivilrechtliche Eigentumsübergang von Grundstücken (inkl. Zugehör). Dem zivilrechtlichen Eigentumsübergang sind gleichgestellt: <ul style="list-style-type: none"> <li>- die Änderung im Personenbestand von Gesamthandschaften;</li> <li>- der Eigentumsübergang an Bauwerken;</li> <li>- die Errichtung von selbständigen und dauernden Rechten;</li> <li>- die Überlassung neuen Landes sowie die Ersitzung und die Aneignung;</li> <li>- die Abtretung der Rechte aus Vorverträgen und Kaufverträgen;</li> <li>- die Übertragung von Kaufrechten;</li> <li>- der Erwerb von Anteilsrechten an einer Immobiliengesellschaft, sobald sich der Erwerber eine Mehrheitsbeteiligung verschafft.</li> </ul>

**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.