



81 Nr. 1 Gegenstand der Handänderungssteuer

1. Gegenstand

Die Handänderungssteuer wird auf Handänderungen von **Grundstücken** oder Anteilen von solchen erhoben (§ 81 Absatz 1 StG). Sie ist eine reine Rechtsverkehrssteuer, deren Gegenstand die Handänderung an einem Grundstück ist. Zum **Begriff** des Grundstückes siehe [69 Nr. 1](#). Der Rechtsvorgang der Handänderung ist Steuerobjekt der Handänderungssteuer - und nicht der Gewinn wie bei der Grundstückgewinnsteuer. Der Veräußerungsbegriff ist jedoch identisch mit demjenigen der Grundstückgewinnsteuer. Als reine Objektsteuer nimmt die Handänderungssteuer - im Gegensatz zu den Subjektsteuern - weder Rücksicht auf die persönliche wirtschaftliche Leistungsfähigkeit der steuerpflichtigen Person noch auf die mit dem Steuerobjekt zusammenhängenden Belastungen (Thomas P. Wenk in: Nefzger/Simonek/Wenk, Kommentar zum Steuergesetz des Kantons Basel-Landschaft, § 82 N 1 ff.).

Steuersubjekt sind sowohl Veräußerer wie auch Erwerber (vgl. dazu § 84 StG).

Handänderungen von Grundstücken sind Rechtsgeschäfte gleichgestellt, die hinsichtlich der Verfügungsgewalt wirtschaftlich wie eine Veräußerung wirken sowie 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 (§ 81 Absatz 2 StG). Einzelheiten zum Tatbestand und den Arten der wirtschaftlichen Handänderung siehe [72 Nr. 1](#).

Besonderheiten bei Handänderungen von Baurechten sind in der nachstehenden Tabelle ersichtlich.



Handänderungssteuer bei Baurechten im Kanton Basel-Landschaft¹

Übersicht über Steuerpflicht, Bemessungsgrundlage, Fälligkeit, Veranlagung und Steuerschuldner

	Errichtung z.G. Eigentümer	Errichtung z.G. Dritter	Übertragung an Dritte ²	Heimfall ausserordentlich ³	Heimfall ordentlich	Auflösungsvertrag	Verlängerung
Steuerpflicht	Nein § 81 StG, insbes. Abs. 2 lit. b	Ja § 81 Abs. 2 lit. b StG; sofern (1) die entgeltliche Belastung (2) die unbeschränkte Bewirtschaftung oder den Veräusserungswert dauernd (d.h. mind. 30 Jahre) und wesentlich beeinträchtigt.	Ja § 81 Abs. 1 und 2 StG	Nicht restlos geklärt Tendenziell ja, § 81 Abs. 1 StG ⁴	Nein ⁵ ZGB Art. 779c, 779d	Nein ⁶	Nein ⁷
Bemessungsgrundlage	--	§ 83 StG; höherer Wert von (1) Kaufpreis, d.h. Gesamtheit aller Leistungen des Erwerbers oder (2) Verkehrswert, bestehend aus der Summe von Kaufpreis und Verkehrswert des Baurechts, Der Verkehrswert entspricht dem Barwert der während der Restlaufzeit anfallenden Baurechtszinsen ⁸ .		§ 83 StG; Höherer Wert von (1) integrale Heimfallentschädigung oder (2) Addition von Heimfallentschädigung und Barwert der während Restlaufzeit anfallenden Baurechtszinsen ⁹ .	--	--	--
Fälligkeit und Veranlagung	--	§ 120/135 Abs. 4 lit. b StG; Veranlagungs- und Bezugsbehörde ist die kantonale Steuerverwaltung; Fälligkeit mit der Zustellung der Verfügung oder Rechnung.			--	--	--
Schuldner	--	§ 84 Abs. 1 StG; Erwerber bzw. Baurechtsberechtigter und Veräusserer je zur Hälfte.			--	--	--

¹ Aufgrund des Verweises auf ZGB Art. 655 (§ 69 StG) sind für das Handänderungssteuerrecht nur selbständige und dauernde Baurechte relevant, die beschrieben sind und für die ein eigenes Blatt im Grundbuch angelegt wurde (GBV Art. 9).

² Der Übertragung an Dritte ist die Rückübertragung an den Eigentümer des belasteten Grundstücks gleichgestellt, wobei irrelevant ist, ob die entsprechende Abrede Teil des ursprünglichen Vertrages ist oder erst nachträglich getroffen wurde (die Bestimmungen über den Heimfall gemäss ZGB Art. 779c - 779h sind nicht anwendbar).

³ Aus prozessrechtlichen Gründen anerkannte das Verwaltungsgericht im Entscheid vom 30. August 1995 (publ. in BStPra Band XIII, Heft 3/1996, S. 131 ff.) beim vorzeitigen Heimfall eine nachträgliche Reduktion des Steuerbetrages entsprechend der erst *ex post* feststehenden tatsächlichen Laufzeit. Das Gericht äusserte jedoch explizite Zweifel am Vorliegen einer gesetzlichen Grundlage für eine solche Reduktion (Erw. 8b). Zur Thematik des kapitalisierten Baurechtszinses als Bemessungsgrundlage siehe auch Christian Brückner in ASA 64, S. 673 ff.



⁴ Aus dem Zusammenspiel der Absätze 1 und 2 lit. a des § 81 StG ergibt sich, dass das Steuerobjekt im Abschluss des Verpflichtungsgeschäfts zu sehen ist (vgl. auch Verwaltungsgericht Baselland vom 30. August 1995, in BStPra Band XIII, Heft 3/1996, S.131 ff., Erw. 7b). Da der vorzeitige Heimfall in Anwendung von ZGB Art. 779g ein Verpflichtungsgeschäft voraussetzt, gestaltet sich die Rechtslage im Ergebnis womöglich gleich wie im Kanton Basel-Stadt: beim Heimfall gemäss Vertrag handelt es sich um eine zivilrechtliche Handänderung gemäss § 81 Abs. 1 StG, nicht jedoch beim Heimfall gemäss richterlichem Gestaltungsurteil. In Baselland ist dies jedoch weniger problematisch als in Basel-Stadt, da sowohl Veräusserer als auch Erwerber die Steuerpflicht je zur Hälfte tragen (§ 84 Abs. 1 StG BL). Im zitierten Entscheid vom 30. August 1995 waren sich die Steuerverwaltung und der Steuerpflichtige in ihren Anträgen bezüglich der Steuerpflicht des vorzeitigen Heimfalls nicht einig; das Verwaltungsgericht entschied diese Frage jedoch nicht. Letztlich beruht die Unsicherheit auf der mangelhaften Unterscheidung zwischen ausserordentlichem Heimfall und Auflösung im bezüglichen «leading case» (Verwaltungsgericht Baselland vom 21. Oktober 1992, BStP Band XI, S. 321 ff., Erw. 4 - 6).

^{5, 6} Urteil des Verwaltungsgerichts Baselland vom 21. Oktober 1992, BStP Band XI, S. 321 ff., Erw. 5a. Es ist jedoch zu berücksichtigen, dass das anheimgefallene Baurecht durchaus als Eigentümerdienstbarkeit fortbestehen kann und nicht zwingend zu löschen ist (vgl. ZGB Art. 976).

⁷ Mangels ausdrücklicher gesetzlicher Grundlage (Entscheid der Steuerrekurskommission Baselland vom 22. November 1996, BStPra Band XIV, Heft 1/1998, S. 9 ff.). Dem publizierten Entscheid folgt eine Anmerkung der Redaktion der BStPra, wonach eine absichtlich schrittweise Verlängerung auf eine Steuerumgehung hindeuten könne.

^{8, 9} Konstante basellandschaftliche Praxis, letztmals vom Verwaltungsgericht bestätigt mit Urteil vom 13. März 1996, BStPra Band XIII, Heft 6/1997, S. 366 ff.