



82 Nr. 1 Steuerbefreiung

1. Allgemeines

Im Gegensatz zur Grundstückgewinnsteuer bewirkt die Steuerbefreiung bei der Handänderungssteuer eine echte Steuerbefreiung; so wird die Besteuerung nicht nur aufgeschoben, sondern sie fällt dahin und wirkt sich dementsprechend auch nicht auf die folgende Handänderung aus. Mit andern Worten wird keine latente Steuerlast auf den Erwerber der Liegenschaft übertragen (vgl. dazu Thomas P. Wenk in: Nefzger/Simonek/Wenk, Kommentar zum Steuergesetz des Kantons Basel-Landschaft, 82 N 1 ff.). Für bestimmte im Gesetz abschliessend aufgezählte Tatbestände sieht das Gesetz eine Befreiung von Erwerber und Veräusserer vor. Im Weiteren bestehen auch bloss **einseitige** Befreiungen, die entweder nur den Veräusserer (§ 82 Abs. 2 und 5 StG) oder den Erwerber (§ 82 Abs. 3 und 4 StG) betreffen.

2. Steuerbefreiung der Handänderung

Die in § 73 StG aufgezählten Tatbestände für einen Steueraufschub bilden auch Gründe für eine Befreiung von der Handänderungssteuer gemäss § 82 StG. Darüber hinaus enthält § 82 StG jedoch noch weitere Steuerbefreiungsgründe oder erweitert den Kreis der steuerbefreiten an der Handänderung Beteiligten. Soweit die Tatbestände mit jenen von § 73 StG übereinstimmen, kann bezüglich der einzelnen Steuerbefreiungstatbestände auf die Ausführungen unter [73 Nr. 1](#) verwiesen werden.

2.1 Im Einzelnen

§ 82 Abs. 1 lit. a:

Handänderungen, an denen der Bund, der Kanton oder Gemeinden (Einwohner-, Bürger- und Kirchgemeinden) beteiligt sind. Dieser Befreiungstatbestand betrifft Handänderungen, an denen ein Gemeinwesen, welches als Gebietskörperschaft qualifiziert, beteiligt ist. Dieser Befreiungstatbestand gilt für Veräusserer und Erwerber, auch wenn nebst dem Gemeinwesen eine natürliche oder juristische Person am Rechtsgeschäft beteiligt ist.

In dieser Bestimmung wird der Kreis der steuerbefreiten am Übertragungsgeschäft Beteiligten **erweitert**: Bei den Grundstückgewinnsteuern ergibt sich die Steuerbefreiung von Gemeinwesen, die eine Liegenschaft veräussern, aus § 15 lit. a bis lit. c StG. Diese Bestimmung befreit nebst dem Bund allerdings nur öffentlich-rechtliche Körperschaften und Anstalten des Kantons Basel-Landschaft. Ausserkantonale Gemeinwesen bzw. die Vertragspartei, welcher diese Eigenschaft fehlt, können sich für die Steuerbefreiung nicht auf § 15 des Steuergesetzes stützen. Daher ist die Steuerbefreiung bei den Handänderungssteuern **für die Gemeinwesen der Schweiz** separat in § 82 StG geregelt. Darüber hinaus sind alle in § 15 StG von sämtlichen Steuern befreiten öffentlich-rechtliche Körperschaften und Anstalten ebenfalls von der Handänderungssteuer befreit.

§ 82 Abs. 1 lit. a^{bis}:

Veräusserungen an Wohnbaugenossenschaften, Vereine oder Stiftungen, sofern das erworbene Grundstück innert 2 Jahre gemeinnützigem sozialem Wohnungsbau zugeführt wird.

Dieser Befreiungstatbestand setzt zwei Elemente voraus:

- Rechtsformerfordernis beim Erwerber: Die Veräusserung muss an eine Wohnbaugenossenschaft, einen Verein oder an eine Stiftung erfolgen. Bei Vereinen und Stiftungen kommt es bezüglich dieses Teilerfordernisses allein auf die Rechtsform an. Bei der Rechtsform der Genossenschaft ist überdies deren Zweck von Bedeutung. Gemäss deren statuarischen Zwecksetzung und tatsächlichen Tätigkeit muss sich die Genossenschaft dem Bau von Wohnraum und dessen Zurverfügungstellung zu Wohnzwecken widmen.
- Das veräusserte Grundstück muss innert zweier Jahre dem gemeinnützigen sozialen Wohnungsbau zugeführt werden. Dieses Kriterium ist erfüllt, wenn das Grundstück dazu verwendet wird, für wirtschaftlich schwächere Personen erschwinglichen Wohnraum zur Verfügung zu stellen. Kriterien hierfür sind einerseits die absolute und relative Höhe des für die Überlassung des Wohnraumes (Miete oder Einräumung von obligatorischen oder dinglichen Rechten) verlangten Entgelts, andererseits der Kreis der Personen, denen der Wohnraum überlassen wird. In der Regel handelt es sich um Körperschaften, welche auch die Kriterien für eine Befreiung von den Staats- und Gemeindesteuern erfüllen.



§ 82 Abs. 1 lit. b:

Handänderungen infolge Erbgangs (Erbfolge, Erbteilung, Vermächtnis):

Dieser Befreiungstatbestand deckt sich mit dem in § 73 lit. a StG aufgeführten Steueraufschubsgrund (vgl. [73 Nr. 1](#)).

§ 82 Abs. 1 lit. c:

Handänderungen infolge einer Schenkung, soweit hierauf die Schenkungssteuer erhoben wird. Dieser Befreiungstatbestand ist grammatikalisch enger gefasst als der (ebenfalls) in § 73 lit. a StG genannte Steueraufschub bei Schenkung. Verlangt wird hier nämlich, dass die Schenkungssteuer erhoben wird. Und dieses Erfordernis ist bei teilweise unentgeltlichen Rechtsgeschäften (gemischte Schenkung) an Kinder oder von Kindern an Eltern nicht erfüllt. Solche Rechtsgeschäfte werden vom nachfolgend erwähnten § 82 Abs. 1 lit. d StG erfasst. Würde die Steuer nur auf dem Entgelt erhoben oder auf dem Verkehrswert? Beispiel: A überträgt seine Liegenschaft an seine Tochter B schenkungshalber, wobei die Beschenkte die Hypothekarschuld von CHF 400'000 übernimmt und es wird dem Vater ein lebenslangliches Wohnrecht (Kapitalisierter Wert CHF 250'000) eingeräumt. Der Verkehrswert der Liegenschaft ist CHF 800'000. Lösung: die Handänderungssteuer würde auf dem Betrag von CHF 650'000 erhoben, was den Betrag von je CHF 8'125 ergäbe. Effektiv wird jedoch keine Steuer erhoben wegen nachfolgend aufgeführtem Grund:

§ 82 Abs. 1 lit. d:

Verkäufen oder anderen Übertragungen unter Eltern und Kindern oder Pflegekindern, unter Stiefeltern und Stiefkindern, unter Schwiegereltern und Schwiegerkindern, unter Grosseltern und Grosskindern sowie unter Ehegatten. Dieser Befreiungstatbestand knüpft ausschliesslich an die Verwandtschaftsgrade an und besteht ungeachtet dessen, ob das Rechtsgeschäft entgeltlich oder unentgeltlich ist.

§ 82 Abs. 1 lit. e:

Enteignungen sowie bei allen Handänderungen, die ausschliesslich durch eine Feldregulierung bedingt sind.

§ 82 Abs. 1 lit. f:

Bei Baulandumlegungen und landwirtschaftlichen Arrondierungen, soweit im Kanton Basel-Landschaft gelegene Grundstücke gegeneinander abgetauscht werden. Es gibt sowohl Baulandumlegungen gestützt auf das Raumplanungs- und Baugesetz als auch Baulandumlegungen aufgrund einer privatrechtlichen Vereinbarung. Es handelt sich um ein Verfahren, in welches Grundstücke eines bestimmten Perimeters einbezogen werden mit dem Ziel, die Fläche innerhalb des Perimeters an Grundeigentümer neu zu verteilen und Erschliessungsanlagen auszuscheiden, wobei die neuen Grundstücke bezüglich Form und Lage für eine Überbauung geeignet sind. Ebenso werden bei landwirtschaftlichen Arrondierungen mittels Abtausch von Teilflächen besser nutzbare Parzellen geschaffen.

§ 82 Abs. 1 lit. g:

Verkäufe im Zwangsvollstreckungs- oder Nachlassverfahren, sofern der Erwerber seit mindestens 2 Jahren Gläubiger einer auf der Liegenschaft lastenden Grundpfandschuld ist oder dafür Bürgschaft oder eine andere Sicherheit geleistet hat und soweit der Kaufpreis die vorhergehenden und die dem Erwerber zustehenden oder von ihm verbürgten und sichergestellten Grundpfandforderungen samt aufgelaufenen Zinsen nicht übersteigt. Diese Bestimmung will Gläubigern soweit möglich die Deckung ihres Kredites belassen und nicht noch um die Handänderungssteuern kürzen.

§ 82 Abs. 1 lit. h:

Bei Handänderungen infolge Umstrukturierungen gemäss den §§ 26 und 56 StG sowie bei Ersatzbeschaffungen gemäss § 55 Absatz 2 StG. Diese Tatbestände stimmen mit jenen unter § 73 StG genannten überein. In der Praxis erfolgt eine Abstimmung mit der Einschätzung und Beurteilung bei den Einkommens- bzw. Gewinnsteuern. Im Zusammenhang mit Immobilien stellt sich in der Regel häufig die Abgrenzungsfrage, ob ein **Betrieb** vorliegt (Ziffer 4.3 von [56 Nr. 1](#)).

¹§ 55 ff. Raumplanungs- und Baugesetz, welches sowohl das vom Gemeinderat eingeleitete Verfahren als auch das Verfahren nach privatrechtlicher Vereinbarung regelt (Gesetzestextpassagen im Anhang).



Zusammenfassung und Gegenüberstellung Steueraufschub Grundstückgewinnsteuer und Steuerbefreiung Handänderungssteuer

§ 73 StG	§ 82 StG
<p>II. Steuerfreie Veräusserungen Die Grundstückgewinnsteuer wird nicht erhoben:</p>	<p>II. Steuerbefreiung Die Handänderungssteuer wird nicht erhoben bei:</p>
<p>a. bei Erbvorbezug, Erbgang (Erbfolge, Erbteilung, Vermächtnis) oder Schenkung, bei Eigentumswechsel unter Ehegatten im Zusammenhang mit dem Güterrecht sowie zur Abgeltung ausserordentlicher Beiträge eines Ehegatten an den Unterhalt der Familie (Art. 165 ZGB) und scheidungsrechtlicher Ansprüche, sofern beide Ehegatten einverstanden sind;</p>	<p>a. Handänderungen, an denen der Bund, der Kanton oder Gemeinden (Einwohner-, Bürger- und Kirchgemeinden) beteiligt sind;</p>
<p>b. bei periodisch wiederkehrenden Leistungen aus Baurechts- und Nutzungsverträgen;</p>	<p>a^{bis}. Veräusserungen an Wohnbaugenossenschaften, Vereine oder Stiftungen, sofern das erworbene Grundstück innert 2 Jahre gemeinnützigem sozialem Wohnungsbau zugeführt wird;</p>
<p>c. soweit nicht durch Aufzählung ein Gewinn erzielt wird, bei Güterzusammenlegung, Quartierplanung, Baulandumlegung oder Grenzbereinigung sowie bei Tausch im Kanton gelegener Grundstücke;</p>	<p>b. Handänderungen infolge Erbgangs (Erbfolge, Erbteilung, Vermächtnis);</p>
<p>d. bei Enteignungen, in welchen der Enteignete mit Realersatz entschädigt worden ist oder sich innerhalb des Kantons selber solchen beschafft. Die Wiederbeschaffung hat in der Regel innert 2 Jahre zu erfolgen. Der Enteignung gleichgestellt ist die freihändige Veräusserung an den Enteigner, sofern dieser im Hinblick auf ein bestimmtes öffentliches Werk das Enteignungsrecht geltend machen könnte;</p>	<p>c. Handänderungen infolge einer Schenkung, soweit hierauf die Schenkungssteuer erhoben wird;</p>
<p>e. bei Zwangsverwertungen, wenn die Gläubiger nicht volle Deckung erhalten;</p>	<p>d. Verkäufen oder anderen Übertragungen unter Eltern und Kindern oder Pflegekindern, unter Stiefeltern und Stiefkindern, unter Schwiegereltern und Schwiegerkindern, unter Grosseltern und Grosskindern sowie unter Ehegatten;</p>
<p>f. bei der Weiterveräusserung eines Grundstückes, das der Pfandgläubiger oder Bürge im Zwangsvollstreckungsverfahren erworben hat, soweit der erzielte Gewinn den erlittenen Verlust nicht übersteigt;</p>	<p>e. Enteignungen sowie bei allen Handänderungen, die ausschliesslich durch eine Felderregulierung bedingt sind;</p>
<p>g. ohne wertmässige Änderung der Beteiligungsverhältnisse bei Umwandlung von gemeinschaftlichem Eigentum;</p>	<p>f. Baulandumlegungen und landwirtschaftlichen Arrondierungen, soweit im Kanton Basel-Landschaft gelegene Grundstücke gegeneinander abgetauscht werden;</p>
<p>g^{bis}. bei Umstrukturierungen gemäss § 26 und § 56 sowie bei Ersatzbeschaffungen gemäss § 55 Absatz 2;</p>	<p>g. Verkäufen im Zwangsvollstreckungs- oder Nachlassverfahren, sofern der Erwerber seit mindestens 2 Jahren Gläubiger einer auf der Liegenschaft lastenden Grundpfandschuld ist oder dafür Bürgschaft oder eine andere Sicherheit geleistet hat und soweit der Kaufpreis die vorhergehenden und die dem Erwerber zustehenden oder von ihm verbürgten und sichergestellten Grundpfandforderungen samt aufgelaufenen Zinsen nicht übersteigt;</p>
<p>h. bei vollständiger oder teilweiser Veräusserung von Liegenschaften des betriebsnotwendigen Anlagevermögens im Sinne von § 32 Absatz 3 (ohne Landwirtschaftsbetriebe), soweit der Er-</p>	<p>h. bei Handänderungen infolge Umstrukturierungen gemäss § 26 und § 56 sowie bei Ersatzbeschaffungen gemäss § 55 Absatz 2.</p>



<p>lös in der Regel innert 2 Jahre zum Erwerb von Liegenschaften des betriebsnotwendigen Anlagevermögens in der Schweiz verwendet wird;</p> <p>i. bei vollständiger oder teilweiser Veräusserung von land- oder forstwirtschaftlichen Liegenschaften, soweit der Erlös in der Regel innert 2 Jahre zum Erwerb einer selbstbewirtschafteten Ersatzliegenschaft in der Schweiz oder zur Verbesserung der eigenen, selbstbewirtschafteten land- oder forstwirtschaftlichen Liegenschaften verwendet wird;</p> <p>k. bei Veräusserung einer dauernd und ausschliesslich selbstbewohnten Liegenschaft, sofern der Erlös in der Regel innert 2 Jahre zum Erwerb einer gleichgenutzten Ersatzliegenschaft in der Schweiz verwendet wird.</p>	
	Die Handänderungssteuer wird beim Erwerber nicht erhoben, wenn dieser eine Liegenschaft als ausschliesslich und dauernd selbstgenutztes Wohneigentum erwirbt.
	Die Handänderungssteuer wird beim Veräusserer nicht erhoben bei Veräusserung einer dauernd und ausschliesslich selbstbewohnten Liegenschaft, sofern der Erlös in der Regel innerhalb 2 Jahre zum Erwerb einer gleichgenutzten Ersatzliegenschaft in der Schweiz verwendet wird.
	Die Handänderungssteuer wird beim Veräusserer nicht erhoben bei Veräusserung einer Liegenschaft des betriebsnotwendigen Anlagevermögens im Sinne von § 32 Absatz 3, sofern der Erlös in der Regel innert 2 Jahre zum Erwerb von Liegenschaften des betriebsnotwendigen Anlagevermögens in der Schweiz verwendet wird.
	Die Handänderungssteuer wird beim Erwerber nicht erhoben beim Erwerb einer Liegenschaft des betriebsnotwendigen Anlagevermögens im Sinne von § 32 Absatz 3 als Ersatz für eine zuvor veräusserte Liegenschaft gemäss Absatz 4.

Sind die in § 82 Absatz 1 StG genannten Voraussetzungen erfüllt, so erstreckt sich die Steuerbefreiung sowohl auf den Veräusserer wie auch auf den Erwerber (vgl. dazu z.B. den Entscheid der damaligen Steuerrekurskommission Basel-Landschaft; publ. in: BStPr Band X [1988-1990] S. 497 ff.), während bei den Befreiungstatbeständen gemäss den Absätzen 2 und 5 nur der Erwerber und gemäss den Absätzen 3 und 4 nur der Veräusserer befreit wird.

3. Einseitige Steuerbefreiung für den Erwerber oder den Veräusserer

In den Absätzen 2 bis 5 von § 82 StG sind die bloss einseitig wirkenden Steuerbefreiungen geregelt. Diese gelten entweder nur für den Erwerber oder für den Veräusserer:

Im Einzelnen:

Absatz 2

Die Handänderungssteuer wird beim Erwerber nicht erhoben, wenn dieser eine Liegenschaft als ausschliesslich und dauernd selbstgenutztes Wohneigentum erwirbt.



Absatz 3

Die Handänderungssteuer wird beim Veräusserer nicht erhoben bei Veräusserung einer dauernd und ausschliesslich selbstbewohnten Liegenschaft, sofern der Erlös in der Regel innerhalb 2 Jahre zum Erwerb einer gleichgenutzten Ersatzliegenschaft in der Schweiz verwendet wird.

Absatz 4

Die Handänderungssteuer wird beim Veräusserer nicht erhoben bei Veräusserung einer Liegenschaft des betriebsnotwendigen Anlagevermögens im Sinne von § 32 Absatz 3 StG, sofern der Erlös in der Regel innert 2 Jahre zum Erwerb von Liegenschaften des betriebsnotwendigen Anlagevermögens in der Schweiz verwendet wird.

Absatz 5

Die Handänderungssteuer wird beim Erwerber nicht erhoben beim Erwerb einer Liegenschaft des betriebsnotwendigen Anlagevermögens im Sinne von § 32 Absatz 3 StG als Ersatz für eine zuvor veräusserte Liegenschaft gemäss Absatz 4.

4. Praxis und Rechtsprechung

Die von einer Gläubigerin aus finanziellen Gründen geforderte Entflechtung eines Baukonsortiums erfüllt den Befreiungstatbestand gemäss litera g nicht. Gemäss Entscheid der damaligen Steuerrekurskommission beschränkt sich diese Befreiung in der Tat nur auf das Zwangsvollstreckungs- und Nachlassverfahren (vgl. dazu BStPra Band XIII [1996/97], S. 236 ff.).

Nach Auffassung des Verwaltungsgerichts findet der Befreiungstatbestand hingegen keine Anwendung, wenn jemand zu einer bereits mit einem Einfamilienhaus überbauten Parzelle noch ein Stück Land von 300m² hinzu kauft (Verwaltungsgerichtsurteil vom 6. Juli 1994; publ. in: BStPr Band XII [1994/95], S. 181 ff.).

Beim Verkauf einer geerbten Liegenschaft besteht kein Anspruch auf eine Befreiung von der Handänderungssteuer, da die Voraussetzungen des Selbstwohnens beim verkaufenden Eigentümer vorliegen müssen. Absatz 3 umfasst keine Übertragung der Selbstbewohnung des Erblassers auf die Erben (vgl. dazu Thomas P. Wenk in: Nefzger/Simonek/Wenk, Kommentar zum Steuergesetz des Kantons Basel-Landschaft, § 82 N 15).

Nach Meinung der Steuerrekurskommission (heute Steuergericht) verlangt die steuerfreie Beschaffung von Wohneigentum, dass die erworbene Liegenschaft von den Erwerbern ausschliesslich und dauernd selbstbewohnt wird. Diese Voraussetzungen sind nicht erfüllt, wenn eine Ersatzliegenschaft durch ein Ehepaar erworben wird und lediglich die Ehefrau zeitweise ein Zimmer in der Liegenschaft belegt (Entscheid der Steuerrekurskommission Basel-Landschaft vom 26. November 1993; publ. in: BStPr Band XII [1994/95], S. 376).

Weiterführende Dokumentationen (die entsprechenden Links finden Sie [hier](#))

- Erklärung um Befreiung von der Handänderungssteuer
- BLStP X 1988-1990, S. 497 ff.
- BStPra XIII 1996/97, S. 236 ff.
- BLStP XII 1994/95, S. 376
- BStPra 6/2015 291-295 Handänderungssteuer: Selbstbewohnung und Ersatzbeschaffung: *Wer eine Liegenschaft im Bestreben erwirbt, diese ausschliesslich und dauernd selbst zu bewohnen, wird von der Handänderungssteuer befreit. Die Dauerhaftigkeit der Selbstbewohnung wird in der Praxis bei mindestens einem Jahr grundsätzlich bejaht. Dabei ist auch eine zwischenzeitlich erfolgte Ersatzbeschaffung nach bereits einem halben Jahr zu berücksichtigen, wenn das ursprünglich gemietete Objekt nun zu Eigentum erworben wurde.*
- BStPra 7/2013 324-333 Handänderungssteuer; Befreiung wegen Selbstbewohnung und Fristenlauf: *Die allgemeine Steuerbefreiung beim Erwerb von selbstgenutztem Wohneigentum nennt zwar explizit keine spezielle Frist für den Einzug in das erworbene Eigenheim. In Analogie zur Ersatzbeschaffung gilt jedoch eine Frist von zwei Jahren noch als angemessen. Im vorliegenden Fall ist die Liegenschaft seit dem Erwerb über vier Jahre lang ungenutzt geblieben, ohne dass Sanierungs- oder Umbauarbeiten vorgenommen wurden, welche einen Einzug verhindert hätten. Die Handänderungssteuer wurde deshalb zu Recht nachträglich erhoben, weil der Steuerbefreiungsgrund im Nachhinein weggefallen ist (Beschwerde am Kantonsgericht hängig).*



- BStPra 7/2013 334-339 Handänderungssteuer; Befreiung wegen Selbstbewohnung bei Ehegatten: *Beim Erwerb von selbstgenutztem Wohneigentum wird keine Handänderungssteuer erhoben, wenn das Eigenheim als Wohnsitz dient. Bei in ungetrennter Ehe lebenden Ehegatten folgt daraus, dass beide Ehegatten als Käufer einer Liegenschaft das besagte Objekt dauernd selbst bewohnen müssen, um von der Handänderungssteuer befreit zu werden. Wenn jedoch der eine Ehegatte als Miterwerber in der bisherigen Mietwohnung bleibt und weiterhin dort seinen eigenen Wohnsitz behält, muss dieser für seinen Anteil die Handänderungssteuer entrichten.*
- BStPra 4/2012 162-169 Handänderungssteuer; Ersatzbeschaffung und Selbstbewohnung: *Die Befreiung von der Handänderungssteuer setzt voraus, dass sowohl die veräusserte als auch die neu erworbene Liegenschaft der dauernden Selbstbewohnung dient bzw. gedient hat. Dabei ist es nicht schädlich, dass bei einer sog. Vorausbekaffung die veräusserte Liegenschaft vor dem Verkauf neu parzelliert und an verschiedene Erwerber verkauft wird. Der Veräusserungserlös muss jedoch vollständig in das Ersatzobjekt reinvestiert werden, andernfalls der überschüssige Betrag der Handänderungssteuer unterliegt.*
- BStPra 5/2011 199-206 Handänderungssteuer: *Beim Verkauf der Liegenschaften einer Immobiliengesellschaft an den Aktionär mit anschliessender Liquidation der Aktiengesellschaft handelt es sich nicht um einen Umstrukturierungstatbestand, weshalb die gesetzlich vorgesehene Befreiung von der Handänderungssteuer nicht in Frage kommt. Für die Anwendung einer rein wirtschaftlichen Betrachtungsweise, wonach im Endeffekt gar keine Handänderung stattfindet, besteht aufgrund der klaren gesetzlichen Regelung kein Raum.*
- BStPra 2/2006 149-155 Handänderungssteuer: Veräussereranteil zulasten Ersteigerer: *Der Ersteigerer einer Wohnliegenschaft zur Selbstnutzung muss auch dann den Anteil des Veräusserers an der Handänderungssteuer übernehmen, wenn die Steigerungsbedingungen diesbezüglich missverständlich formuliert waren. Aufgrund der Publizitätswirkung des kantonalen Amtsblatts besteht die Fiktion, dass die Übernahme des Anteils der Handänderungssteuer durch den Ersteigerer bekannt ist, auch wenn dieser selbst befreit ist. Daran vermag auch eine individuelle Auskunft des Betriebsamtes nichts zu ändern.*
- BStPra 3/2002 186-192 Handänderungssteuer: Steuerbefreiung: *Eine Wohnbaugenossenschaft ist lediglich beim Erwerb eines Grundstückes für den sozialen Wohnungsbau, nicht aber bei der Weiterveräusserung der Parzelle von der Handänderungssteuer befreit. Daher ist die Übertragung einer Baurechtspartelle an einen Genossenschafter steuerlich nicht privilegiert.*
- BStPra 6/2001 316-319 Handänderungssteuer: Steuerbefreiung: *Eine privat-rechtliche Religionsgemeinschaft kann nicht eine Befreiung von der Handänderungssteuer gestützt auf § 15 lit. e StG (Steuerbefreiung öffentlich-rechtlicher Körperschaften) geltend machen, auch wenn sie nach § 16 StG von der Staats- und Gemeindesteuer befreit ist. Hingegen ist eine Reduktion der Handänderungssteuer auf die Hälfte gestützt auf den Härteparagrafen gerechtfertigt, da die Übertragung der Liegenschaft im Zuge einer internen Reorganisation erfolgte.*



Anhang Auszug Raumplanungs- und Baugesetz vom 8. Januar 1998 (SGS 400; RBG) zur Baulandumlegung- und Grenzberichtigung.

Grundsätze der Baulandumlegung

§ 55 Zweck

Mit der Baulandumlegung wird die bestehende Parzellenordnung auf die Nutzungsplanung abgestimmt.

Grundstücke sind in der Weise neu zu bilden, dass sie sich in Lage, Form und Grösse für eine recht- und zweckmässige bauliche Nutzung eignen.

Die Baulandumlegung dient insbesondere:

- zur Realisierung der rechtskräftigen Nutzungsplanung;
- als Begleitmassnahme zur Nutzungsplanung, etwa bei der Nutzungskonzentration im Teilzonen- oder Quartierplanverfahren;
- zur Erschliessung von Land für Wohn-, Gewerbe- und Industriebauten;
- zur Erneuerung von bereits bestehenden Quartieren;
- zur Ausscheidung von Land für Werke und Anlagen, die zur Erfüllung öffentlicher Aufgaben erstellt werden sollen.

Einleitung des Umlegungsverfahrens und Festlegung des Perimeters

§ 58 Einleitungsbeschluss

Der Gemeinderat leitet das Umlegungsverfahren unverzüglich ein, wenn:

- eine oder mehrere Grundeigentümerinnen bzw. ein oder mehrere Grundeigentümer, oder
- der Regierungsrat es beantragen, oder
- er es selbst als zweckmässig erachtet.

Der Beschluss, eine Baulandumlegung einzuleiten, kann nur zusammen mit dem Umlegungsperimeter angefochten werden.

Durchführung der Baulandumlegung

§ 63 Neuzuteilung

Neu zugeteilt werden die eingebrachten Flächen nach Abzug der benötigten Flächen für den Gemeinbedarf wie Verkehrsanlagen, Spielplätze, Freizeitanlagen und weitere, den gemeinsamen Bedürfnissen des Umlegungsgebietes dienenden Anlagen (Verteilungsfläche).

Wer an der Baulandumlegung beteiligt ist, erhält aus der Verteilungsfläche seinen Anspruch, der nach Lage und Wert dem eingebrachten Land annähernd entspricht (Realersatzprinzip).

Der Abzug an benötigten Flächen für den Gemeinbedarf erfolgt im Verhältnis der eingebrachten Fläche oder des eingebrachten Wertes.

Massgebend für die Neuzuteilung sind:

- ein rechtskräftiger Strassennetzplan;
- eine rechtskräftige Nutzungsplanung;
- die rechtsgültigen Daten der amtlichen Vermessung;
- die Eintragung im Grundbuch;
- die wertbestimmenden Faktoren wie Baugrund, Vorzugslage oder besondere Investitionen.

Vereinfachtes Verfahren

§ 72 Grenzregulierung

Wird die zweckmässige Überbauung nur eines Grundstücks oder nur einer Gruppe von Grundstücken infolge ungünstigen Grenzverlaufs erschwert oder verunmöglicht, so kann zur Grenzverbesserung eine Baulandumlegung im vereinfachten Verfahren (Grenzregulierung) gemäss dem Wohnbau- und Eigentumsförderungsgesetz des Bundes (SR 843, Art. 7-11 WEG) durchgeführt werden.

Die interessierte Grundeigentümerin bzw. der interessierte Grundeigentümer kann beim Gemeinderat die Mitwirkung der Eigentümerinnen bzw. der Eigentümer der anstossenden Grundstücke verlangen.



Der Gemeinderat beschliesst nach Anhörung der betroffenen dinglich Berechtigten ohne Auflageverfahren über die Einleitung einer Grenzregulierung, über den neuen Grenzverlauf und über allfällige Ausgleichszahlungen. Dieser Beschluss kann beim Regierungsrat angefochten werden.

Baulandumlegung nach privatrechtlicher Vereinbarung

§ 73 Anforderungen und Verfahren

Baulandumlegungen können auch durch privatrechtliche Vereinbarung eingeleitet und durchgeführt werden.

Die beteiligten Grundeigentümerinnen bzw. Grundeigentümer teilen den Umlegungsperimeter dem Gemeinderat und der zuständigen kantonalen Behörde mit. Diese geben ihnen die im öffentlichen Interesse einzuhaltenden Randbedingungen bekannt.

Privatrechtlich vereinbarte Baulandumlegungen bedürfen einer Bewilligung im Sinne der Bestimmungen über die Grenzmutationen.

Der Regierungsrat legt in der Verordnung diejenigen Bestimmungen des öffentlich-rechtlichen Verfahrens fest, welche bei der Durchführung der Baulandumlegung nach privatrechtlicher Vereinbarung einzuhalten sind.

Die Neuzuteilung wird im Grundbuch eingetragen, wenn die dinglich Berechtigten den Neuzuteilungsplan unterzeichnet haben und dieser öffentlich beurkundet ist.

In der Verordnung zum Raumplanungs- und Baugesetz vom 27. Oktober 1998 (SGS 400.11; RBV) noch §§ 25 - 41 als Detailausführungen.