



84 Nr. 1 Steuersatz

1. Allgemeines

Die Handänderungssteuer beträgt insgesamt 2,5 % und ist je hälftig vom Veräusserer und Erwerber geschuldet, also je 1,25 %.

Die Steuer wird vom **Kaufpreis** berechnet. Dazu gehören alle Leistungen des Erwerbers für das übertragene Grundstück.

Bezieht sich ein Kaufvertrag nur auf das Bauland und wird zusätzlich ein Werkvertrag über die Errichtung einer schlüsselfertigen Baute durch den Verkäufer abgeschlossen, so wird die Steuer vom Preis für das Land und das Gebäude berechnet, wenn Kauf- und Werkvertrag ein einheitliches Geschäft bilden. Die Handhabung solcher Fälle erfolgt nach unten stehendem Schema (vgl. dazu Aktennotiz Nr. 2014-20 H).

2. Grundvoraussetzung

Voraussetzung für die nachfolgende Kontrolle ist die rechtliche oder wirtschaftliche Identität des Veräusserers und des Werkunternehmers. Liegt keine Identität vor, ist eine weitere Prüfung nicht notwendig und es erfolgt eine Besteuerung auf dem Landverkauf.

Der Werklohn kann als Bemessungsgrundlage für die Handänderungssteuer beim Landveräusserer herangezogen werden, wenn er

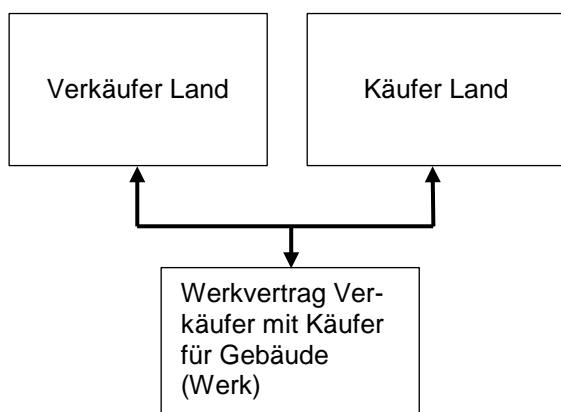
- selbst baut;
- durch eine Gesellschaft bauen lässt, an der er massgeblich beteiligt ist;
- oder Mitglied eines Baukonsortiums ist und dadurch direkt oder indirekt am Gewinn aus der Erstellung und Veräusserung der Baute partizipiert (vgl. BStPra Heft 7/2001, S. 396 ff.).

3. Zusammenrechnung von Land- und Werkpreis

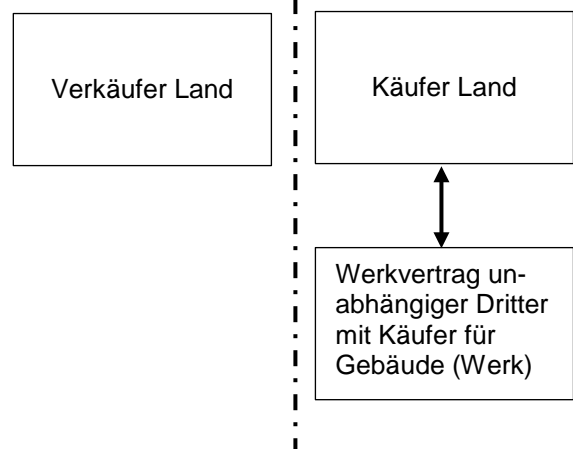
Die aufgeführten Indizien sind entscheidend für die Frage der Erhebung der Handänderungssteuer. Um eine Besteuerung vorzunehmen, muss bereits ein Werkvertrag als Indiz vorliegen. Nur so ist sichergestellt, dass eine zivilrechtliche Bindung des Landerwerbers bzw. Werkbestellers nachgewiesen werden kann, und es erfolgt eine Besteuerung von Land und Werk.

Indizien für die Beurteilung der Zusammenrechnung und Besteuerung

Besteuerung Land und Werk



Besteuerung nur des Landanteils





Weitere Indizien von dritter Seite, welche für die Zusammenrechnung von Land und Werk sprechen:

- Hinweis in der öffentlichen Urkunde auf wirtschaftliche Handänderung;
- der Verkauf von schlüsselfertigen Häusern wurde inseriert;
- der Abschluss des Werkvertrags ist Landkaufbedingung;
- im Zeitpunkt des Vertragsabschlusses ist der Bau bereits projektiert oder sogar weit fortgeschritten.

Überbauungen

Bei der Veräusserung von Liegenschaften, die Teile einer Überbauung (Mehrfamilienhäuser, Einfamilienhaussiedlung und dgl.) sind, wird in einem ersten Schritt nur ein Werkvertrag eingefordert. Erst wenn sich bei der Kontrolle des Werkvertrags der Verdacht erhärtet, dass Land- und Werkpreis zusammenzurechnen sind, werden weitere Werkverträge eingefordert.

Werkverträge werden nicht eingereicht

In Fällen, bei denen der Erwerber nicht reagiert, ist der Werkvertrag beim Veräusserer einzufordern. Es ist das gleichlautende Schreiben «Einforderung Werkvertrag Handänderungssteuer» wie beim Erwerber zu verwenden. Bei erneutem Ausbleiben der Unterlagen ist die Veranlagung mit den Werten der BGV vorzunehmen.

4. Grundstücktausch

Bei Tauschgeschäften sind von jedem Beteiligten 1,25 % des Verkehrswerts seines Tauschobjektes mit Einschluss eines allfälligen Aufpreises als Handänderungssteuer zu entrichten (§ 84 Abs. 2 StG). Damit wird eine doppelte Erhebung vermieden.

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

- Zusammenrechnung von Kaufpreis und Werklohn BStPra Heft 7/2001, S. 396 ff.
- Weitere Entscheide zur Zusammenrechnung Werklohn/Landpreise: StGE 51/2006 vom 28. April 2006; StGE 47/2005 vom 27. Mai 2005; StGE 103/2001 vom 6. Juli 2001
- BGE 131 II 722 S. 722: ¹

¹ Mit Ausführungen zu den Unterschieden bezüglich Zusammenrechnung bei der Handänderungssteuer und bei der Grundstückgewinnsteuer
31.12.2015/31.12.2016