



85 Nr. 1 Besteuerung bei Gesamteigentum

1. Allgemeines

Miteigentum und Gesamteigentum sind die beiden zulässigen Formen von gemeinschaftlichem Eigentum. Haben mehrere Personen ein Grundstück nach Bruchteilen in ihrem Eigentum, so sind sie Miteigentümerinnen und Miteigentümer. Jeder Miteigentümer hat für seinen Anteil die Rechte und Pflichten eines Eigentümers; der jeweilige Miteigentumsanteil kann separat veräussert und selbständig mit Hypotheken belastet werden.

Gesamteigentum liegt vor, wenn mehrere Personen eine Gemeinschaft (sogenannte **Gesamthandschaft**) bilden und ein Grundstück kraft ihrer Gemeinschaft erwerben. Beispiele für Gesamthandschaften bilden die Erbengemeinschaft und die einfache Gesellschaft. Ehegatten, die gemeinschaftlich Grundeigentum erwerben, tun dies oft - aber nicht zwingend - als Gesamteigentümer zufolge einfacher Gesellschaft. Die einzelnen Gesamthandanteile zeigen nach aussen keine Wirkung und können weder selbständig veräussert noch mit Hypotheken belastet werden. Gesamteigentümerinnen und Gesamteigentümer können nur gemeinschaftlich handeln.

2. Besteuerung

Wer Gesamteigentum erwirbt oder veräussert, hat die Handänderungssteuer gemäss seiner internen Anteilsberechtigung zu entrichten (§ 85 Absatz 1 StG). Für die Berechnung der Steuer wird angenommen, dass alle Gemeinschaftler gleichmässig anteilsberechtigt sind, solange nichts anderes nachgewiesen wird (§ 85 Absatz 2 StG). Ändert sich die Höhe des verhältnismässigen Anteils eines Berechtigten, so wird die Steuer von dem Mehr- oder Minderwert seiner Beteiligung erhoben (§ 85 Absatz 3 StG).

Vielfach ist auch die Überführung von Gesamteigentum in Miteigentum und umgekehrt Gegenstand der Steuer. Aus diesem Grund ist die Steuer auch meistens beim Eintritt in eine Kollektiv- und Kommanditgesellschaft oder in eine einfache Gesellschaft bzw. beim Austritt aus einer solchen Gesellschaft geschuldet.

Nach der Rechtsprechung der kantonalen Steuerrekurskommission (heute Steuergericht) stellt die Umwandlung einer Miteigentums- in eine Alleineigentumsparzelle eine zivilrechtliche Handänderung dar. Diese wird jedoch nur insoweit erhoben, als die Fläche der neuen Parzelle von derjenigen der alten abweicht (vgl. Entscheidung der Steuerrekurskommission vom 23. März 1991; publ. in: BLStP Band XI [1991-1993] S. 107 ff.).

3. Prozessuales

Gemäss Art. 653 Abs. 2 ZGB bedarf es zur Ausübung des Eigentums und zur Verfügung über die Sache des einstimmigen Beschlusses aller Gesamteigentümer. Steht ein Recht auf diese Weise mehreren Personen zur gesamten Hand zu, können diese es nur gemeinsam geltend machen; im Prozess bilden sie daher eine notwendige Streitgenossenschaft. Aus diesem Grund haben Vorbringen eines einzelnen Gesamteigentümers im Verfahren Wirkung für die ganze Gesamthandschaft.

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

- ➡ BLStP Band XI [1991-1993], S. 107 ff. (nicht im Internet)