

Stand Februar 2017

Kontakte

Philipp Beck
Treuhandler mit eidg. Fachausweis
Tel. 031 950 09 32
philipp.beck@t-r.ch

Mathias Josi
Fürsprecher, dipl. Steuerexperte
Tel. 031 950 09 52
mathias.josi@t-r.ch

Thomas Kunz
dipl. Steuerexperte, dipl. Controller SIB
Tel. 031 950 09 41
thomas.kunz@t-r.ch

Martin Röthlisberger
Rechtsanwalt, dipl. Steuerexperte
Tel. 031 950 09 19
martin.roethlisberger@t-r.ch

Nicole Siegenthaler
Fachfrau im Finanz- und Rechnungswesen mit eidg. Fachausweis
Tel. 031 950 09 55
nicole.siegenthaler@t-r.ch

© T+R AG

Kauf von Grundeigentum

1 Grundsätzliches

Bei den im Rahmen von Liegenschaftstransaktionen betroffenen Grundsteuern (Handänderungssteuer, Grundstückgewinnsteuer) handelt es sich um kantonale oder kommunale Steuern, weshalb in diesem Bereich naturgemäss eine grosse Vielfalt beobachtet werden kann. Dies gilt sowohl bezüglich der gesetzlichen Grundlagen als auch hinsichtlich der verschiedenen kantonalen Praxen.

Wenn im Bereich der Grundstückgewinnsteuer mit Art. 12 StHG zumindest eine harmonisierungsrechtliche Norm vorliegt, die eine gewisse Angleichung der kantonalen Bestimmungen im Bereich der Grundstückgewinnsteuer bewirkt hat (=vertikale Harmonisierung), so fehlt im Bereich der Handänderungssteuer sowie bei den Notariats- und Grundbuchgebühren jegliche übergeordnete Norm, womit insbesondere in diesem zuletzt genannten Bereich der kantonalen und kommunalen Vielfalt praktisch keinerlei Grenzen gesetzt sind.

In der Konsequenz müssen sich die folgenden Ausführungen mehrheitlich auf gewisse allgemeingültige Grundsätze konzentrieren, die zwecks Verdeutlichung im einen oder anderen Fall anhand einer konkreten kantonalen oder kommunalen Regelung vertieft werden.

Aufgrund dieser Heterogenität der anwendbaren Steuerrechtsordnungen im Bereich der Grundsteuern sollte jede Transaktion, bei der Liegenschaften involviert sind, einer vertieften Analyse mit Blick auf die resultierenden Steuerfolgen unterzogen werden. Idealerweise sollte das Ergebnis der Analyse zusätzlich der oder den zuständigen (Steuer-)Behörde(n) im Rahmen eines formellen Rulingverfahrens zur Prüfung und Bestätigung unterbreitet werden.

2 Gesetzliches Grundpfandrecht

Entstehung

Als Erwerber eines Grundstückes muss man sich stets bewusst sein, dass die erworbene Liegenschaft grundsätzlich als (Real-)Sicherheit für eine allfällige (Grundstückgewinn-)Steuer des Veräusserers (= gesetzliches Grundpfandrecht) dient. Damit trägt man als Erwerber das Risiko für das Steuerinkasso beim Veräusserer mit.

Wenn Sie Interesse am vollständigen Merkblatt haben, wenden Sie sich bitte an unsere Steuerspezialisten (s. Kontakte).