
Handänderungen im Zwangsverwertungs- und gerichtlichen Nachlassverfahren

Die Handänderungssteuer ist eine Gemeindesteuer. Die folgenden Ausführungen sind deshalb nur als Empfehlungen des Kantonalen Steueramtes an die Gemeinden zu verstehen.

1. Gesetzliche Grundlage

Nach Art. 244 Bst. d StG sind Handänderungen im Zwangsverwertungs- und im gerichtlichen Nachlassverfahren von der Steuerpflicht befreit, wenn eine der genannten Personen ein Grundstück erwirbt und aus dem Erwerb ein Verlust resultiert. Die Regelung bezweckt, bestimmte Personen, die im Zusammenhang mit der Handänderung in einem solchen Verfahren zu Schaden gekommen sind, nicht noch zusätzlich mit öffentlichen Abgaben zu belasten (sog. Kommiserationsgründe). Für eine Steuerbefreiung müssen folgende drei Kriterien kumulativ erfüllt sein:

2. Zwangsverwertungs- und gerichtliches Nachlassverfahren**2.1 Zwangsverwertungsverfahren**

Als Zwangsverwertung gilt die amtliche Verwertung im Pfändungs- (Art. 89 ff. SchKG), Pfandverwertungs- (Art. 151 ff. SchKG) und Konkursverfahren (Art. 159 ff. SchKG).

Auch ein Freihandverkauf im Rahmen eines amtlichen Verfahrens ist von der Handänderungssteuer befreit, sofern ausgeschlossen ist, dass durch eine öffentliche Versteigerung nicht ein besserer Preis erzielt worden wäre (SGE 1998 Nr. 9 und SGE 1996 Nr. 9).

2.2 Gerichtlicher Nachlassvertrag

Es ist nur die Handänderung eines Grundstückes im Rahmen eines gerichtlichen Nachlassvertrages (ordentlicher Nachlassvertrag gemäss Art. 314 - 316 SchKG, Nachlassvertrag mit Vermögensabtretung gemäss Art. 317 - 331 SchKG, Nachlassvertrag im Konkurs gemäss Art. 332 SchKG, einvernehmliche private Schuldenbereinigung gemäss Art. 333 - 336 SchKG) steuerfrei. Nicht entscheidend ist, ob der Erwerber als Gläubiger dem Nachlassvertrag zugestimmt hat oder nicht (Art. 305 SchKG). Ein Grundstückserwerb im Rahmen eines aussergerichtlichen und damit eines privatrechtlichen Nachlassvertrages zwischen Schuldner und einem oder mehreren Gläubigern im Sinn von Art. 115 OR wird nicht privilegiert behandelt (vgl. SGE 1982 Nr. 6).

3. Erwerber**3.1 Gesetzlich umschriebener Personenkreis**

Die Handänderungssteuer wird gemäss Gesetzeswortlaut nur dann nicht erhoben, wenn das Grundstück durch bestimmte Personen erworben wird. Als privilegierte Personen werden neben den Pfandgläubigern, die Pfandeigentümer, welche die Pfandsache verlieren, die Pfandbürgen, welche für den Ausfall belangt werden, sowie die Pfandschuldner, welche nicht gemäss Art. 832 Abs. 2 ZGB aus ihrer Schuldpflicht entlassen wurden, und die

Solidarschuldner genannt. Diese Aufzählung ist abschliessend (SGE 2007 Nr. 3 und 1998 Nr. 9). Der Sicherungszessionar ist dem Pfandgläubiger gleichgestellt (SGE 2007 Nr. 3).

3.2 Gesamthandverhältnis

Wird ein Grundstück zu einem Gesamthandverhältnis erworben, so gilt die Steuerbefreiung nur für den privilegierten Erwerber nach Massgabe seines Anteils.

3.3 Einmann-AG

Erwirbt eine Einmanggesellschaft ein Grundstück, kann sie die steuerliche Privilegierung, die ihrem zum privilegierten Personenkreis gehörenden Alleinaktionär zustehen würde, nicht für sich beanspruchen. Sie hat eigene Rechtspersönlichkeit und ist ein von ihrem Alleinaktionär verschiedenes Rechtssubjekt. Ein wirtschaftlicher Anknüpfungspunkt für eine Steuerbefreiung fehlt, und es geht nicht an, die zivilrechtliche Form zu ignorieren, sobald sie steuerliche Nachteile bringt. Der Steuerpflichtige ist auf der rechtlichen Gestaltung seines Unternehmens zu behaften (SGE 1998 Nr. 9).

4. Verlust

4.1 Art des Verlusts

Der Verlust muss definitiver Natur sein. Ein definitiver Verlust des Pfandgläubigers liegt vor, wenn seine Forderung inklusive den grundpfandrechtl. gesicherten Zinsen durch den Verwertungserlös nicht gedeckt wird (SGE 2007 Nr. 3, 1998 Nr. 9 und 1996 Nr. 9).

Ein Nominalverlust genügt für eine Befreiung von der Handänderungssteuer. Es ist nicht von Bedeutung, ob dem Erwerb der Kapitalforderung durch den Gläubiger eine adäquate Gegenleistung gegenüberstand und inwieweit für den Gläubiger tatsächlich ein wirtschaftlicher Verlust resultiert.

4.2. Träger des Verlusts

Wird das Grundstück durch den Pfandgläubiger oder den Pfandeigentümer erworben, muss diese Person selbst zu einem Verlust gekommen sein. Wird das Grundstück dagegen durch den Pfandbürgen, den nicht entlassenen Pfandschuldner oder den Solidarschuldner erworben, so reicht es, wenn dem bisherigen Pfandgläubiger oder dem nicht mit dem Pfandschuldner identischen Pfandeigentümer ein Verlust erwächst (SGE 1996 Nr. 9). Der Verlust muss nach der Rechtsprechung nicht unbedingt beim Erwerber eintreten (SGE 2007 Nr. 3 mit Verweisungen).

4.3. Verlustnachweis

Der Verlustnachweis kann durch Vorlage eines definitiven Verlustscheines, einer leeren Pfändungsurkunde oder eines gerichtlichen Nachlassvertrages erfolgen (SGE 2007 Nr. 3 und 1996 Nr. 9).