
Handänderungssteuer bei öffentlicher oder gemeinnütziger Zwecksetzung

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

1. Gesetzliche Grundlage

Gemäss Art. 244 Bst. a StG sind Handänderungen von Grundstücken, die unmittelbar öffentlichen oder gemeinnützigen Zwecken dienen, von der Handänderungssteuer befreit.

2. Voraussetzungen

Mit der Gewährung der Steuerfreiheit soll die Erfüllung öffentlicher oder gemeinnütziger Zwecke gefördert werden. Vorausgesetzt wird, dass das Grundstück direkt den eigenen gemeinnützigen Zwecken des Erwerbers gewidmet ist. Dient es zur Kapitalanlage oder einem Dritten zur Verfolgung gemeinnütziger Zwecke, wird der privilegierte Zweck nur indirekt (mittelbar) verfolgt. Dies gilt selbst dann, wenn der Erwerber das Grundstück zu einem Vorzugspreis an eine gemeinnützige Institution vermietet. Das Grundstück muss unmittelbar privilegierten Zwecken dienen (SGE 2004 Nr. 22, 2002 Nr. 12, 1989 Nr. 8).

Die Zweckbestimmung eines Grundstücks beurteilt sich aus der Sicht des Erwerbers. Rückschlüsse auf die Zweckbestimmung einer Liegenschaft können aus den Statuten einer juristischen Person, aus objektiven Nutzungsmöglichkeiten, vertraglichen Abmachungen etc. gezogen werden. Ausserdem muss der privilegierte Zweck auf Dauer gesichert sein (SGE 1994 Nr. 3).

Für die Auslegung der Begriffe "öffentlicher" bzw. "gemeinnütziger" Zweck können die Ausführungen zu Art. 80 Abs. 1 Bst. g StG in StB 80 sinngemäss herangezogen werden. Von Bedeutung sind insbesondere:

- StB 80 Nr. 2: Merkmale öffentlicher oder ausschliesslich gemeinnütziger Zwecke
- StB 80 Nr. 3: Steuerbefreiung von Privatschulen
- StB 80 Nr. 4: Steuerbefreiung von Alters- und Pflegeheimen (SGE 2004 Nr. 22)
- StB 80 Nr. 5: Steuerbefreiung für familienergänzende Kinderbetreuung
- StB 80 Nr. 6: Steuerbefreiung von Institutionen mit Auslandbezug
- StB 80 Nr. 7: Steuerbefreiung von Wohnbaugenossenschaften (SGE 2002 Nr. 12, 1994 Nr. 3)
- StB 80 Nr. 8: Abgrenzung Kultuszweck und gemeinnütziger bzw. öffentlicher Zweck
- StB 80 Nr. 9: Steuerbefreiung von Institutionen für Kultur, der Denkmalpflege und des Heimatschutzes

Im Unterschied zur Steuerbefreiung von den Gewinn- und Kapitalsteuern ist für eine allfällige Befreiung von der Handänderungssteuer jedoch nicht die öffentliche oder gemeinnützige Zwecksetzung der Steuerpflichtigen entscheidend, sondern die Liegenschaft selbst muss privilegierten Zwecken dienen. Es genügt nicht, dass die Erwerber privilegierte Zwecke verfolgen (SGE 2002 Nr. 12). Eine Steuerbefreiung nach Art. 80 Abs. 1 Bst. g StG führt somit nicht per se zur Befreiung von der Handänderungssteuer.

Zudem genügt ein privilegierter Erwerbszweck allein nicht, um eine Steuerbefreiung abzuleiten. Die Liegenschaft muss auch tatsächlich einem gemeinnützigen oder öffentlichen Zweck dienen (SGE 2002 Nr. 12).

3. Steuerbefreiung des Bundes

Der Bund, seine Anstalten, Betriebe und unselbständigen Stiftungen sind nach Art. 62d Regierungs- und Verwaltungsorganisationsgesetz (RVOG, SR 172.010) für Liegenschaften, die unmittelbar öffentlichen Zwecken dienen, von der Handänderungssteuer befreit.

Nach Art. 62d RVOG sind beispielsweise steuerbefreit (weitere s. unter StB 80 Nr. 1):

- Die Alkoholverwaltung, soweit es sich um Grundeigentum handelt, das dem Geschäftsbetrieb der Alkoholverwaltung unmittelbar dient (Art. 71 Abs. 4 Alkoholgesetz, SR 680).
- Militäranstalten und Militärwerkstätten mit Ausnahme der Rüstungsunternehmen des Bundes, die Aktiengesellschaften des privaten Rechts sind (Art. 123 Abs. 2 Bst. a Militärgesetz, SR 510.10).

Grundstückkäufe der SUVA und anderer Sozialversicherungsträger (z.B. AHV-Ausgleichskassen und Krankenversicherer) fallen nicht unter die Steuerbefreiungsnorm von Art. 80 Allgemeiner Teil des Sozialversicherungsrechts (SR 830.1) und sind, wenn nicht Liegenschaften mit gemeinnütziger oder öffentlicher Zwecksetzung betroffen sind, handänderungssteuerpflichtig.

4. Vom Bund konzessionierte Verkehrs- und Infrastrukturunternehmen

Vom Bund konzessioniertes Verkehrs- und Infrastrukturunternehmen sind für die konzessionierte Tätigkeit von den Gewinn- und Kapitalsteuern befreit; von der Steuerbefreiung werden jedoch Nebenbetriebe und Liegenschaften ausgenommen, die keine notwendige Beziehung zu der konzessionierten Tätigkeit haben (Art. 80 Abs. 1 Bst. k StG). Wird ein Grundstück für die steuerbefreite Sparte erworben, so ist dieser Vorgang auch von der Handänderungssteuer befreit. Wenn jedoch die notwendige Beziehung zur konzessionierten Tätigkeit fehlt, wird in der Regel die Handänderungssteuer anfallen.