
Handänderungen unter Ehegatten

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

Gemäss Art. 244 Bst. e StG sind Handänderungen unter Ehegatten von der Steuerpflicht befreit. Die Privilegierung ist wie in allen Fällen von Art. 244 StG aus der Sicht des Erwerbers (Steuersubjekt gemäss Art. 242 Abs. 1 StG, StB 242 Nr. 1) zu beurteilen.

1. Handänderungen vor der Eheschliessung

Handänderungen vor der zivilrechtlichen Eheschliessung stellen keine Rechtsgeschäfte "unter Ehegatten" dar, und zwar selbst dann nicht, wenn ein Grundstück im Hinblick auf die bevorstehende Ehe (z.B. Verlobungsgeschenk) übertragen wird. Solche Handänderungen werden zum ordentlichen Satz von 1% besteuert (Art. 245 Abs. 1 StG).

2. Handänderungen während der Ehe

Handänderungen während bestehender Ehe sind in jedem Fall, d.h. unter jedem Güterstand und auch bei tatsächlicher oder gerichtlicher Trennung, steuerfrei.

3. Handänderungen nach Auflösung der Ehe

Streng nach dem Wortlaut kann nach Auflösung der Ehe keine Handänderung "unter Ehegatten" stattfinden. Der Gesetzgeber wollte die gewählte Formulierung jedoch nicht derart eng verstanden wissen. Ziel der Privilegierung ist, Rechtsgeschäfte unter Ehegatten steuerlich so wenig wie möglich zu belasten. Ob die Transaktion während der Ehe oder erst im Zuge ihrer Auflösung erfolgt, kann dabei keine Rolle spielen (SGE 2002 Nr. 27 und 1999 Nr. 5). In folgenden Fällen wird deshalb trotz aufgelöster Ehe von einer Handänderungssteuer abgesehen:

3.1 Handänderungen nach der Scheidung

Die Handänderung eines Grundstücks im Zuge der güterrechtlichen Auseinandersetzung zufolge Scheidung ist auch dann steuerfrei, wenn die Ehe im Zeitpunkt der Vornahme bereits rechtskräftig geschieden ist und die Übertragung der Liegenschaft in Vollzug des Scheidungsurteils erfolgt (vgl. StB 132 Nr. 2).

3.2 Handänderungen nach dem Tod eines Ehegatten

Gehört zur Erbmasse des verstorbenen Ehegatten ein Grundstück, geht das Eigentum daran unmittelbar im Zeitpunkt des Todes kraft Universalsukzession ausserbuchlich auf die Erbengemeinschaft über (Art. 656 Abs. 2 ZGB). Dem überlebenden Ehegatten steht aus Güterrecht lediglich ein obligatorischer Anspruch gegenüber der Erbengemeinschaft zu.

a) Übernehmender Ehegatte als Miterbe

Werden im Zuge der güterrechtlichen und erbrechtlichen Auseinandersetzungen Grundstücke des Erblassers an den überlebenden Ehegatten übertragen, müssen vorab die

Erben (zu denen der Ehegatte auch gehört) als Gesamteigentümer im Grundbuch eingetragen werden. Erst in einem weiteren Schritt erwirbt der Ehegatte Alleineigentum. Eine direkte Übertragung an den überlebenden Ehegatten ist ausgeschlossen, weil das Grundbuch eine lückenlose Kette aller Eigentümer ausweisen muss - und dazu gehört auch die Erbengemeinschaft (StB 132 Nr. 2).

Als Mitglied der Erbengemeinschaft kann der überlebende Ehegatte bei der Übernahme eines Grundstücks aus der Erbmasse in dem Ausmass Befreiung von der Handänderungssteuer beanspruchen, als sein güterrechtlicher und erbrechtlicher Anteil kraft Gesetz, Ehevertrag (SGE 1996 Nr. 5), Erbvertrag oder Testament beträgt. Für den die betreffende Quote übersteigenden Anteil ist der überlebende Ehegatte grundsätzlich handänderungssteuerpflichtig (StB 244 Nr. 2). Dabei sind die von eigenen Kindern (inkl. Adoptiv-, Stief- und Pflegekindern) übernommenen Anteile zu 0.5%, alle übrigen Anteile zum ordentlichen Satz von 1% zu versteuern (Art. 245 StG; SGE 2002 Nr. 27; 2000 Nr. 3, 1999 Nr. 5).

Eine Ausnahme erscheint hinsichtlich der gemeinsamen Wohnung der Ehegatten (EFH/StWE) angezeigt. Mit Bezug auf die eigene Wohnung fällt dem überlebenden Ehegatten nach dem Ehegüter- und Erbrecht eine Vorzugsstellung zu (Art. 219 Abs. 3 und Art. 612a Abs. 1 ZGB). Es rechtfertigt sich deshalb unter zivilrechtlichen Gesichtspunkten, dem überlebenden Ehegatten bei der Übernahme der zuvor gemeinsamen Wohnung vollständige Befreiung von der Handänderungssteuer zu gewähren und damit das gleiche Steuerprivileg zuzubilligen, wie wenn das Eigenheim noch zu Lebzeiten auf ihn übertragen worden wäre (SGE 2002 Nr. 27 und 2000 Nr. 3).

b) Übernehmender Ehegatte als Alleinerbe

Ist der überlebende Ehegatte Alleinerbe, wird das Grundeigentum direkt und vollumfänglich kraft Erbrecht auf ihn übertragen. Es liegt eine Handänderung "unter Ehegatten" im Sinne der gesetzlichen Privilegierung (Art. 244 Bst. e StG) vor. Die Handänderung bleibt folglich - auch bei erst viel späterem Grundbucheintrag - steuerfrei. Keine Rolle spielt es, ob der überlebende Ehegatte wegen Fehlens anderer Erben oder zufolge Ausschlagung der Erbschaft durch andere Erben Alleinerbe ist.