



**Motion Hartmann Armin und Mit. über die Befreiung des Erwerbs übertragener, nicht ausgeübter Kaufrechte von der Handänderungssteuer (M 63).
Eröffnet am: 13.09.2011 Finanzdepartement**

Antrag Regierungsrat: Ablehnung

Begründung:

Die Motion will, dass der Inhaber eines später übertragenen Kaufrechts (B) von der Handänderungssteuer befreit wird, wenn das Kaufrecht von einer anderen Partei (C) ausgeübt wird. Faktisch handle es sich um eine doppelte Belastung (von B und C) mit der Handänderungssteuer, obwohl das Grundstück effektiv nur vom bisherigen Eigentümer (A) auf C übergegangen sei. Diese Bestimmung sei unsinnig und werde von der Bevölkerung nicht verstanden.

Die Handänderungssteuer ist eine sogenannte Rechtsverkehrssteuer. Steuerpflichtig ist grundsätzlich jede Handänderung eines Grundstücks, wenn nicht einer der im Handänderungssteuergesetz (§§ 3 und 5 HStG) oder in einem Spezialgesetz abschliessend aufgezählten Steuerbefreiungsgründe gegeben ist. Das Motiv der Handänderung ist für deren Besteuerung nicht von Bedeutung. Es spielt auch keine Rolle, ob mit der Handänderung ein Gewinn oder ein Verlust erzielt wird. Man unterscheidet zwischen zivilrechtlichen und wirtschaftlichen Handänderungen. Bei der zivilrechtlichen Handänderung geht das Eigentum als Inbegriff der Verfügungsmacht über ein Grundstück über. Bei wirtschaftlichen Handänderungen geht zwar nicht das Eigentum, aber bei wirtschaftlicher Betrachtungsweise ebenfalls die (wirtschaftliche) Verfügungsmacht über ein Grundstück über. Das Handänderungssteuergesetz erklärt in § 2 Ziffer 3 folgerichtig im Sinn einer Generalklausel jeden Übergang der wirtschaftlichen Verfügungsmacht als steuerbegründende Handänderung. Sodann werden im Gesetz einzelne wirtschaftliche Handänderungen namentlich wie folgt angeführt:

- a. die Veräusserung von Beteiligungsrechten an Immobiliengesellschaften
- b. die Übertragung eines Kaufrechts und den Eintritt in einen Kauf- oder Kaufvorvertrag; als Handänderung gilt auch der Verzicht auf die Rechte aus Kaufrechts-, Kauf- oder Kaufvorvertrag, wenn dadurch beabsichtigt wird, einem Dritten den Erwerb des Eigentums am Grundstück zu ermöglichen, und das Eigentum in der Folge auf diesen übertragen wird;
- c. die Belastung eines Grundstücks mit einer Dienstbarkeit, wenn diese die unbeschränkte Bewirtschaftung oder den Veräusserungswert des Grundstücks dauernd und wesentlich beeinträchtigt, insbesondere durch die Einräumung eines Baurechts oder eines Bauverbots.

Die Motion bezweckt eine Einschränkung des in § 2 Ziffer 3b HStG steuerbar erklärten sogenannten Kettengeschäfts. Mit dieser Bestimmung wollte der Gesetzgeber Fälle erfassen, in denen nicht der Erwerb des zivilrechtlichen Eigentums angestrebt wird, jedoch Rechtsgeschäfte mit der Absicht getätigt werden, faktisch und wirtschaftlich die Verfügungsmacht über ein Grundstück zu erlangen, um anschliessend gleich einem Eigentümer Rechte und Pflichten aus einem Vertrag zu den gleichen Bedingungen auf einen Dritten zu übertragen. In solchen Fällen ist der Tatbestand der wirtschaftlichen Handänderung nach der Vorstellung des Gesetzgebers erst dann erfüllt, wenn der Zwischenhändler B die Verfügungsmacht auch tatsächlich auf einen Dritten C überträgt. Diese Bestimmung soll demnach die Steuerpflicht des Zwischenhändlers B sicherstellen, der mit der Weitergabe seiner faktischen Berechtigung an einem Grundstück oder mit dem Verzicht auf diese Berechtigung bei wirtschaftlicher Betrachtungsweise das Grundstück erworben und anschliessend darüber wirtschaftlich verfügt hat.

Gemäss Gesetzeswortlaut wird ein Rechtsverzicht in solchen Fällen allerdings nur dann besteuert, wenn dadurch beabsichtigt wird, einem Dritten den Erwerb des Eigentums am Grundstück zu ermöglichen, und das Eigentum in der Folge auf diesen übertragen wird (vgl. lit. b oben). Wird das Eigentum dann von A nach C übertragen, hat neben der wirtschaftlichen Handänderung, für die der Zwischenhändler B nun steuerpflichtig wird, noch eine zivilrechtliche Handänderung stattgefunden, für die C steuerpflichtig ist.

Würde man der Motion entsprechen, entfielen insoweit die gesetzliche Grundlage, um den Zwischenhändler B besteuern zu können, obwohl über ihn eine wirtschaftliche Handänderung stattgefunden hat. Es gibt aber keinen sachlichen Grund, diese wirtschaftliche Handänderung im Gegensatz zu den übrigen wirtschaftlichen Handänderungen steuerfrei zu lassen. Die Motion geht irrtümlicherweise davon aus, es komme nur zu einer Handänderung von A nach C. Sie verkennt damit, dass das Grundstück wirtschaftlich betrachtet über einen Zwischenhändler B an C gelangt ist. Da letztlich zwei Handänderungen stattfinden, haben B und C auch zu Recht je eine Handänderungssteuer zu entrichten, will man nicht für den Zwischenhändler B eine sachlich und steuersystematisch nicht zu rechtfertigende Besteuerungslücke öffnen. Auf den ersten Blick etwas verwirrend erscheinen mag der Umstand, dass der Gesetzgeber solche Zwischenhändler nicht bereits bei der Einräumung des Rechts, das die wirtschaftliche Verfügungsgewalt über ein Grundstück beinhaltet, sondern erst bei dessen Weitergabe beziehungsweise beim Verzicht darauf für steuerpflichtig erklärt. Die von ihm getroffene Lösung ist aber keineswegs unsinnig sondern für eine sachgerechte Besteuerung nötig. Dass deren innere Rechtfertigung vielleicht von vielen Betroffenen nicht auf Anhieb verstanden wird, ist kein objektiv ausreichender Grund, darauf zu verzichten. Wir beantragen Ihnen daher, die Motion abzuweisen.