

Datum der letzten Änderung: 01.01.2016

http://steuerbuch.lu.ch/index/band_3_weisungen_hstg_handaenderungssteuer_subsidiaererhandaenderungswert.html

Subsidiärer Handänderungswert

Der Handänderungswert, auf dem die Berechnung der Handänderungssteuer beruht, soll 10
grundsätzlich dem Verkehrswert entsprechen. Lässt sich der vereinbarte Erwerbspreis
nicht feststellen, ist ein Ersatzwert heranzuziehen (subsidiärer Handänderungswert). Das
gleiche gilt, wenn der vereinbarte Erwerbspreis den subsidiären Handänderungswert
nicht erreicht und es sich bei den Vertragsparteien um einander nahestehende Personen
(z.B. Familienangehörige, Lebenspartner/in, Freund/in, wirtschaftlich abhängige oder
verbundene Gesellschaften etc.) handelt.

Bei Rechtsgeschäften unter unabhängigen Dritten sowie bei öffentlichen Versteigerungen
und Freihandverkäufen (Art. 143b und 256 SchKG) entspricht der Handänderungswert
den zwischen den Parteien für den Grundstückserwerb vereinbarten Leistungen, selbst
wenn der Erwerbspreis unter dem subsidiären Handänderungswert liegt. Auf den
subsidiären Handänderungswert ist aber abzustellen, wenn es Anzeichen dafür gibt, dass
der verkündete Erwerbspreis offensichtlich nicht dem wirklichen Wert des Grundstücks
entsprechen kann (z.B. gemischte Rechtsgeschäfte mit verschiedenen vertraglichen
Leistungen, Drei- oder Mehreckgeschäfte).

Für Handänderungen vor 2011 vgl. die entsprechenden Weisungen des Steuerbuchs in
der bis 2010 gültigen Fassung (www.steuerbuch.lu.ch/archive); für den massgebenden
Stichtag vgl. § 29a N 1f.).

Ist nach den obigen Ausführungen der subsidiäre Handänderungswert grundsätzlich an-
zuwenden, liegt er aber weit über jenem Preis, der für den Gegenstand der Handänderung
unter unabhängigen Dritten vernünftigerweise erzielt werden kann, ist auf den aktuellen
Verkehrswert im Zeitpunkt der Handänderung abzustellen (VGE vom 14.10.1997 i.S.
P.). Sollte die Erhebung des Verkehrswertes mangels Erfahrungs- und Vergleichszah-
len erhebliche Schwierigkeiten bereiten, kann über den Rechtsdienst an die Abteilung
Immobilienbewertung der Dienststelle Steuern gelangt werden.

Bei den nicht land- oder forstwirtschaftlich geschätzten Grundstücken entspricht der 11
subsidiäre Handänderungswert dem Katasterwert.

Bei Grundstücken mit einer land- oder forstwirtschaftlichen Ertragswertschätzung 12
entspricht der subsidiäre Handänderungswert dem um 200% erhöhten Katasterwert (d.h.
der dreifachen Katasterschätzung).

Damit die richtige Berechnung des Handänderungswertes kontrolliert werden kann, ist 13
bei jeder Veranlagung in der Rubrik „Handänderungswert“ zusätzlich zum vereinbarten
Erwerbspreis der Katasterwert anzugeben.

- Liegt ein landwirtschaftliches Grundstück nur zum Teil in der Bauzone, so ist sein Wert den betreffenden Grundstückanteilen entsprechend aus Katasterwert und Verkehrswert zu berechnen. Der Verkehrswert sollte in der Regel durch Erfahrungs- und Vergleichszahlen ermittelt werden können. In Sonderfällen, wo die Bestimmung des Verkehrswertes erhebliche Schwierigkeiten bereitet, kann über den Rechtsdienst an die Abteilung Immobilienbewertung der Dienststelle Steuern gelangt werden. 14
- Bei Einräumung eines selbständigen und dauernden Baurechts ist für die Ermittlung des subsidiären Handänderungswertes vom Katasterwert des belasteten Grundstücks bzw. -teils auszugehen (VGE vom 29.7.1997 G. AG und P.). 14a
- Bei Handänderung eines Grundstücks, auf dem ein unabhängig vom Handänderungsgeschäft begründetes Wohn- oder Nutzniessungsrecht ruht, berechnet sich die Handänderungssteuer vom subsidiären Handänderungswert unter Abzug des Barwerts des betreffenden Rechts (vgl. hinten N 16), gerechnet vom Zeitpunkt der Handänderung an. Derartige Belastungen können zu einer erheblichen Verminderung des Verkehrswertes eines Grundstücks führen, bleiben aber bei der Festlegung des Katasterwertes unberücksichtigt (§ 2 Abs. 2 SchV). In solchen Fällen verliert der subsidiäre Handänderungswert seine Funktion als objektiver Anhaltspunkt für die Höhe des Verkehrswertes (VGE vom 14.10.1997 i.S. P.). 14b
- Bei Erwerb von landwirtschaftlichen Grundstücken im Rahmen der Auflösung von vertraglich begründetem Gesamteigentum nach Art. 37 BGGB ist die Handänderungssteuer vom subsidiären Handänderungswert und nicht vom Anrechnungswert nach BGGB (Ertragswert) zu berechnen. Diese Berechnungsweise verstösst nicht gegen Bundesrecht (derogatorische Kraft des Bundesrechts, Rechtsgleichheit, Willkürverbot; VGE vom 29.5.2009 i.S. H.). 14c