

Teurer Klick auf dem Katasterplan

HANDWECHSEL Hauskäufer im Kanton Zürich atmen auf: Auf Anfang 2005 wurde die Handänderungssteuer abgeschafft. In anderen Kantonen laufen ähnliche Bestrebungen.

VON FRANZ SCHAIBLE

Die Grundbuchämter im Kanton Zürich sind zurzeit stark ausgelastet», sagt Notariatsinspektor Jürg Schmid vom gleichnamigen Amt des Kantons Zürich. Der Grund liegt auf der Hand: Seit Anfang dieses Jahres müssen beim Kauf einer Liegenschaft keine Handänderungssteuern mehr bezahlt werden. Deshalb haben viele Käufer und Verkäufer mit dem Abschluss der Verträge zugewartet. «Im vierten Quartal 2004 ist die Zahl der Handänderungen gegenüber dem Vorjahresquartal um 10 bis 15 Prozent gesunken», weiss Schmid zu berichten.

Es hat sich finanziell gelohnt, abzuwarten. Im Kanton Zürich betrug die Steuer je nach Besitzdauer der Liegenschaft zwischen 1 und 1,5 Prozent des Kaufpreises. Insgesamt flossen den Zürcher Gemeinden aus den jährlich rund 17 000 Handänderungen gegen 120 Millionen Franken zu. Zu bezahlen bleiben Handänderungsgebühren. Diese betragen 0,25 Prozent. Nebst Zürich kennen mit Uri, Glarus, Zug, Schaffhausen und Aargau weitere fünf Kantone keine reine Handänderungssteuer, sondern nur die tieferen Handänderungsgebühren oder eine Mischung aus beidem.

Weitere Kantone sind im Visier der Steuer-Abschaffer

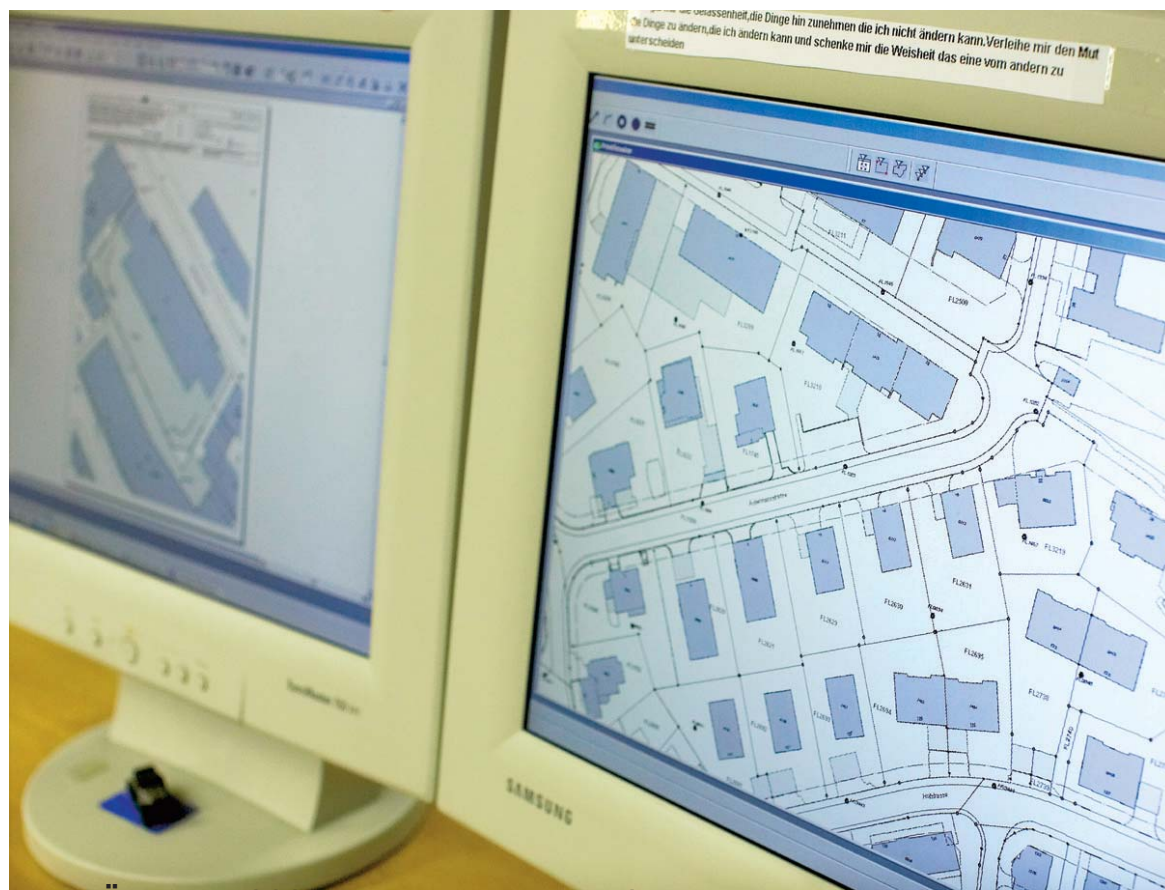
Hinter der Abschaffung steckt der Zürcher Hauseigentümerverband (HEV), dessen Volksinitiative «Schluss mit amtlicher Verteuerung der Wohnkosten für Mieter und Eigentümer» im Dezember 2003 angenommen wurde. Das Thema bleibt beim HEV auch nach diesem Erfolg aktuell. «Grundsätzlich ist es wünschenswert, diese Steuer ohne tiefere Rechtfertigung abzuschaffen», sagt Patrick Zadrazil, Rechtskonsulent beim HEV Schweiz. So fordert der HEV im Kanton Nidwalden im Rahmen der Teilrevision des Steuergesetzes die Streichung der «verstaubten Steuer». Auch im Kanton Solothurn wird eine entspre-

chende Initiative vorbereitet. Die Forderung nach Abschaffung war im Thurgau bereits weiter gediehen. Auf Grund eines indirekten Gegenvorschlags zog der kantonale Hauseigentümerverband die Initiative zurück. Dieser erfülle wichtige Forderungen der Hauseigentümer.

Der «Kantönliche» feiert Hochkonjunktur

Aber auch in den übrigen Kantonen wird längst nicht jede Immobilienübertragung besteuert. So sind in der Regel Handänderungen im Erbfall oder unter Familienmitgliedern nicht steuerpflichtig, oder der Steuersatz ist zumindest stark reduziert (siehe Tabelle). Gut zu wissen ist ebenfalls, dass je nach kantonalen Gesetzen die Handänderungssteuer auch im Fall der «Ersatzbeschaffung» nicht berappt werden muss. So muss etwa im Kanton Baselland der Käufer einer dauernd selbst bewohnten Liegenschaft und der Verkäufer eines dauernd selbst bewohnten Hauses, der sich Realersatz beschafft, keine Handänderungssteuer bezahlen. Dazu bedarf es aber einer entsprechenden schriftlichen Erklärung des Käufers. «Wird das Haus nach kurzer Zeit wieder verkauft, droht nämlich eine Nachbesteuerung», erklärt Max Schaublin, Leiter der Abteilung Spezialsteuer Baselland. Seit Inkrafttreten des Eidgenössischen Steuerharmonisierungsgesetzes auf 2001 kann ein Steuererlass auch dann beantragt werden, wenn die Ersatzbeschaffung ausserhalb des bisherigen Wohnkantons erfolgt.

In jedem Fall lohnt es sich vor Vertragsabschluss, die kantonalen Bestimmungen genau abzuklären. So gilt etwa in einigen Kantonen, dass beide Parteien solidarisch haften. Der Käufer muss also die gesamte Steuer übernehmen, falls der Verkäufer sie nicht bezahlt. Die vielen unterschiedlichen Gesetzesbestimmungen zeigen, wie der «Kantönliche Geist» blüht – so auch bei den Steuersätzen mit enormen Spannen. Am meisten knöpft der Kanton Neuenburg (3,3%) ab, am wenigsten der Kanton Tessin (0,4 bis 1,1%).



HANDÄNDERUNGSSTEUER: WER ZAHLT WO WIE VIEL?

Kanton	Steuersatz (in %)*	Steuerpflichtiger	Besonderheiten (eine Auswahl)
Zürich	–	Je hälftig	Handänderungsgebühr 2.5 Promille
Bern	1.8	Käufer	Tieferer Satz für Nachkommen und Ehegatten
Luzern	1.5	Käufer	Entfällt bei Erbfällen und unter Familienmitgliedern
Schwyz	1.0	Käufer	Entfällt bei Erbfällen und unter Familienmitgliedern
Obwalden	1.5	Je hälftig	Entfällt bei Erbgang und unter Familienmitgliedern
Nidwalden	1.0	Käufer	Entfällt bei Erbgang und unter Familienmitgliedern
Uri	–	Nach Vereinbarung	Handänderungsgebühr 1 und 2 Promille
Glarus	–	Nach Vereinbarung	Handänderungsgebühr 3–5 Promille
Zug	–	Nach Vereinbarung	Handänderungsgebühr 4–8 Promille
Freiburg	1.5	Käufer	Tieferer Satz für Grundpfandrechte
Solothurn	2.2	Käufer	Tieferer Satz für Familienmitglieder, keine bei Erbgang
Basel-Stadt	3.0	Käufer	Entfällt bei Erbfall und für Familienmitglieder
Baselland	2.5	Je hälftig	Entfällt bei Erbgang und unter Familienmitgliedern
Schaffhausen	–	Je hälftig	Handänderungsgebühr 3–7 Promille
Aargau	–	Nach Vereinbarung	Handänderungsgebühr 1–5 Promille
Appenzell AR	2.0	Nach Vereinbarung	Tieferer Satz bei Erbgang und für Familie, keine für Ehegatten
Appenzell IR	1.0	Käufer	Entfällt für öffentliche Zwecke oder für Erbmasse
St. Gallen	1.0	Käufer	Tieferer Satz für Familie, keine für Ehegatten und Erbengem.
Graubünden	1.5	Je nach Gemeinde	Entfällt im Erbfall und unter Familienmitgliedern
Thurgau	1.0	Käufer	Keine im Erbfall, für Familie und bei Ersatzbeschaffung
Tessin	0.4–1.1	Käufer	Reduzierter Satz bei Erbfall und Schenkung
Waadt	2.2	Käufer	Gemeinden können Steuerzuschlag (bis 50%) erheben
Wallis	0.4–1.2	Käufer	Progressiver Steuersatz
Neuenburg	3.3	Käufer	Reduzierter Satz bei Grundstücktausch im Kanton
Genf	3.0	Käufer	Reduzierter Satz bei Erbteilung, Tausch und Rückkauf
Jura	2.1	Käufer	Reduzierter Satz bei Erbfall und für Familienmitglieder

* IN DER REGEL VOM KAUFPREIS; QUELLE: EIDG. STEUERVERWALTUNG.

Handänderungssteuer: Ist eine so genannte Rechtsverkehrssteuer, die jeden Eigentumsübergang von Grundstücken besteuert. Sie wird nicht vom Bund, sondern von den Kantonen und/oder ihren Gemeinden erhoben.

Handänderungsgebühr: Ist eine Gebühr für eine Leistung. In diesem Fall geht es in der Regel um Kosten für Grundbucheinträge und Notariate. Diese werden unabhängig von der jeweiligen Handänderungssteuer erhoben.

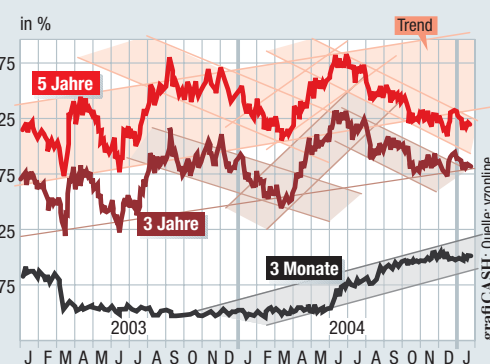
FESTHYPOTHEKEN: DIE TOP-ANGEBOTE DER WOCHE

Die besten Anbieter	Zins in %	Trend
1 Jahr		
Lienhardt & Partner	2.125	➡
Basler KB	2.250	➡
Graubündner KB	2.350	➡
3 Jahre		
Postfinance	2.292	➡
Zürich-Versicherung	2.375	➡
Winterthur Leben	2.450	➡
5 Jahre		
Zürich-Versicherung	2.625	➡
Winterthur Leben	2.750	➡
Postfinance	2.835	➡
8 Jahre		
Zürich-Versicherung	3.100	➡
Winterthur Leben	3.250	➡
Swiss Life	3.285	➡

STICHTAG: 25. 1. 2005, MAXIMALE BELEHNUNG 65 PROZENT, GUTE BONITÄT

Mit der Wahl des richtigen Hypothekarmodells konnte in den letzten zehn Jahren so viel Geld gespart werden, dass damit jedem Familienmitglied ein eigener Neuwagen gekauft werden könnte. Ein vierteljährlich vom VZ erstellter Vergleich für eine Hypothek über 500 000 Franken zeigt, dass Hypothekarnnehmer mit **fünfjährigen Festhypotheken** in den letzten

zehn Jahren insgesamt 295 375 Franken an Zinsen bezahlt haben. Wer in dieser Zeit auf eine **Portfolio-Hypothek mit Dreijahres-tranchen** gesetzt hat, zahlte insgesamt 235 913 Franken an Zinsen. Nochmals deutlich günstiger waren in dieser Zeit **variable Hypotheken** mit Zinskosten von total 207 456 Franken. Damit es tatsächlich für jedes Fami-



lienmitglied einen eigenen Neuwagen gibt, hätte man in den letzten zehn Jahren konsequent auf kurze **Festhypotheken mit einer Laufzeit von 6 Monaten** setzen müssen. Dieses Hypothekarmodell kostete mit 159 453 Franken Zinsen fast 136 000 Franken weniger als die fünfjährigen Festhypotheken! LORENZ HEIM, HYPOTHEKENZENTRUM