
Gesetz über die Erhebung der Handänderungssteuer¹

(Vom 27. April 1977)²

Der Kantonsrat des Kantons Schwyz,

nach Einsicht in eine Vorlage des Regierungsrates, auf Antrag einer Spezialkommission,

beschliesst:

I. Steuerhoheit und Steuerpflicht**§ 1** 1. Steuerhoheit

Die politischen Gemeinden erheben nach Massgabe dieses Gesetzes eine Handänderungssteuer.

§ 2 2. Steuersubjekt

¹ Steuerpflichtig ist der Erwerber des Grundstückes.

² Mehrere Personen oder Mitglieder einer Personengemeinschaft ohne juristische Persönlichkeit haften solidarisch, ausgenommen die Erbengemeinschaft, welche als Steuersubjekt gilt.

§ 3 3. Steuerobjekt
a) Grundstückbegriff

¹ Grundstücke im Sinne dieses Gesetzes sind:

- a) Liegenschaften;
- b) im Grundbuch aufgenommene selbständige und dauernde Rechte, wie Bau-, Quellen- und Ausbeutungsrechte;
- c) Bergwerke;
- d) Miteigentumsanteile an Grundstücken;
- e) Dauerbauten auf fremdem Boden, welche aufgrund eines übertragbaren dinglichen oder schuldrechtlichen Baurechtes erstellt oder beibehalten werden dürfen.

² Bestandteile und ortsübliche Zugehör eines Grundstückes unterliegen der Besteuerung.

§ 4 b) Handänderungsbegriff

Handänderungen von Grundstücken im Sinne dieses Gesetzes sind:

- a) der zivilrechtliche Erwerb von Grundstücken;
- b) jede Übertragung eines Kauf- oder Kaufvorvertrages sowie eines Kauf- oder Rückkaufrechtes, sofern der Eigentumsübergang im Grundbuch vollzogen wird;

- c) der Erwerb von Anteilsrechten einer Immobiliengesellschaft oder Immobiliengenossenschaft, sobald der Erwerber die Mehrheitsbeteiligung erworben hat;
- d) Änderungen im Personenstand einer Gesamthandgemeinschaft oder die wesentliche Veränderung von Beteiligungsrechten an solchen Gemeinschaften ohne Wechsel der Mitglieder;
- e) die Errichtung und Übertragung von in § 3 Abs. 1 Buchstaben b und e erwähnten Rechten, sofern dadurch die Bewirtschaftung oder Veräusserung des belasteten Grundstückes wesentlich beeinträchtigt wird.

§ 5³ 4. Steuerbefreiungsgründe

a) Ausnahmen von der subjektiven Steuerpflicht

¹ Von der Handänderungssteuer sind befreit:

- a) Personen, die nach § 61 des Steuergesetzes vom 9. Februar 2000 von der Steuerpflicht befreit sind;
- b) Handänderungen zwischen Ehegatten sowie zur Abgeltung scheidungsrechtlicher Ansprüche, zwischen Eltern und Nachkommen sowie zwischen Geschwistern;
- c) Handänderungen an den überlebenden Ehegatten und an Erben in direkter auf- oder absteigender Linie sowie an Geschwister und deren Nachkommen infolge Erbteilung oder Vermächtnis;
- d) Handänderungen im Zwangsvollstreckungsverfahren, soweit der Erwerber zugleich Pfandgläubiger oder Pfandbürge ist und der Veräusserungserlös seine Forderung nicht deckt;
- e) Handänderungen zwischen eingetragenen Partnerinnen und Partnern im Sinne des eidgenössischen Partnerschaftsgesetzes, Handänderungen zur Abgeltung der Unterhaltsbeiträge und der vermögensrechtlichen Ansprüche bei Auflösung einer eingetragenen Partnerschaft und Handänderungen an den überlebenden eingetragenen Partner bzw. die überlebende eingetragene Partnerin.

² Adoptiv- und Pflegekinder gelten als Nachkommen.

§ 6⁴ b) Ausnahmen von der objektiven Steuerpflicht

Von der Handänderungssteuer sind überdies befreit:

- a) der Erwerb von Grundstücken durch Aneignung, Bildung neuen Landes und Ersitzung (Art. 658/659 und 661/662 ZGB);
- b) der Übergang vom Erblasser an die Erbengemeinschaft, ausgenommen bei Übergang eines Grundstückes auf einen Alleinerben;
- c) der Erwerb von Grundstücken im Zusammenhang mit Güterzusammenlegungen, Grenzregulierungen und Landumlegungen, welche durch die Bundes- oder kantonale Gesetzgebung vorgesehen sind;
- d) die Umwandlung von Gesamteigentum in Miteigentum und umgekehrt, ohne dass die Person oder der Umfang der Beteiligung ändern;
- e) die körperliche Teilung von gemeinschaftlichem Grundeigentum, soweit die zugeteilten Liegenschaftsparzellen den bisherigen Anteilen entsprechen;

- f) Handänderungen infolge Umstrukturierung sowie Ersatzbeschaffung im Sinne der §§ 20 Abs. 1, 67 Abs. 1 und 3 und 68 Abs. 1a des Steuergesetzes vom 9. Februar 2000. Bei einer Verletzung der Sperrfrist wird die Handänderungssteuer nacherhoben. Die §§ 20 Abs. 2 und 67 Abs. 2 des Steuergesetzes gelten sinngemäss.

II. Steuerbemessung

§ 7 1. Steuersatz

Die Handänderungssteuer beträgt ein Prozent des Handänderungswertes.

§ 8 2. Handänderungswert a) allgemein

¹ Der Handänderungswert entspricht dem Gegenwert für den Erwerb des Grundstückes bzw. dem im Kaufrecht oder Rückkaufsrecht vereinbarten Preis. Er umfasst alle vermögenswerten Leistungen, welche der Erwerber zu erbringen hat, einschliesslich der für die Übertragung von Kauf- oder Kaufvorverträgen bzw. Kauf- oder Rückkaufsrechte entrichteten Entschädigungen.

² Hat der Erwerber zeitlich wiederkehrende Leistungen zu erbringen, entspricht der Handänderungswert dem Barwert dieser Leistungen. Der Regierungsrat bestimmt den Zinsfuss.

§ 9 b) bei Tauschverträgen

Bei Tauschverträgen werden alle massgeblichen Leistungen oder Werte zusammengerechnet.

§ 10 c) bei Gesamteigentum

¹ Gesamteigentum wird zur Berechnung der Steuer wie Miteigentum behandelt.

² Ist die Höhe der Anteile nicht bekannt, wird vermutet, sie seien gleich gross.

§ 11 d) Feststellung des Handänderungswertes

¹ Der Ermittlung des Handänderungswertes ist die vom Veräusserer und vom Erwerber vereinbarte Gegenleistung zu Grunde zu legen.

² Wurde eine ziffermässige Gegenleistung nicht vereinbart, liegt ganz oder teilweise eine Schenkung vor, oder besteht die Vermutung einer unrichtigen Wertangabe, ist der Verkehrswert des erworbenen Rechts massgebend.

³ Bei nichtlandwirtschaftlichen Grundstücken wird vermutet, dass der Steuerschätzungswert dem Verkehrswert entspricht; in allen andern Fällen, wo keine steueramtliche Verkehrswertschätzung vorliegt, setzt die Veranlagungsinstanz den Verkehrswert allenfalls auf Grund einer fachmännischen Begutachtung fest.

III. Steuerveranlagung

§ 12 1. Vorbereitung der Veranlagung

¹ Urkundspersonen, die kantonale Steuerverwaltung und das Handelsregisteramt melden nach Massgabe der vom Regierungsrat zu erlassenden Weisungen der Veranlagungsbehörde steuerbare Handänderungen. Der Pflichtige ist auf die Steuer aufmerksam zu machen.

² Bei steuerbaren Handänderungen, welche eine Grundbucheintragung nicht erfordern, hat der Steuerpflichtige der Veranlagungsbehörde innert 30 Tagen nach Eintritt der Handänderung den Abgabetatbestand zu melden.

³ Der Steuerpflichtige ist verhalten, der Veranlagungsbehörde die zur Veranlagung erforderlichen Unterlagen einzureichen.

§ 13 2. Veranlagung

¹ Bei Handänderungen, die im Grundbuch zum Eintrag gelangen, nimmt das Grundbuchamt eine vorläufige Einschätzung vor und bezieht die Steuer.

² Die vorläufige Einschätzung wird rechtskräftig, wenn der Steuerpflichtige oder die Gemeinde nicht innert 20 Tagen nach ihrer Zustellung durch Mitteilung an das Grundbuchamt eine Einschätzung des Gemeinderates verlangt. Darauf ist in der vorläufigen Einschätzung des Grundbuchamtes hinzuweisen.

³ Bei Handänderungen, die im Grundbuch nicht zum Eintrag gelangen, sowie in jenen Fällen, wo eine Einschätzung des Gemeinderates verlangt wird, trifft der Gemeinderat jener Gemeinde, in der sich das Grundstück befindet, die Veranlagungsverfügung.

§ 14⁵ 3. Sicherstellung

Bei Handänderungen gemäss § 13 Abs. 1 verzichtet das Grundbuchamt auf den sofortigen Bezug der Steuer, wenn die steuerpflichtige Person das Steuertreffnis gemäss vorläufiger Einschätzung durch eine unwiderrufliche und unbefristete Bankgarantie oder ebensolche solidarische Bankbürgschaft sicherstellt.

IV. Strafbestimmungen

§ 15 1. Verletzung der Mitwirkungspflicht

Steuerpflichtige, welche die ihnen nach § 12 Abs. 2 und 3 obliegenden Mitwirkungspflichten schuldhaft verletzen, werden mit 10 bis 300 Franken gebüsst, sofern nicht einer der in § 16 erwähnten Straftatbestände erfüllt ist.

§ 16 2. Steuerhinterziehung und Hinterziehungsversuch

¹ Wer als Steuerpflichtiger durch Verletzung der ihm obliegenden Mitwirkungspflichten oder durch Verschweigen von Tatsachen oder durch unrichtige Angaben schuldhaft bewirkt, dass keine oder eine zu niedrige Steuer erhoben wird,

wird nebst der Nachzahlung der vorenthaltenen Steuer mit einer Busse belegt, welche den Steuerbetrag nicht überschreiten darf.

² Der vorsätzlich begangene Steuerhinterziehungsversuch wird mit einer Busse geahndet, welche die Hälfte des Steuerbetrages nicht überschreiten darf.

§ 17⁶ 3. Zuständige Behörde

Der Gemeinderat erlässt die Nachzahlungs- und Strafverfügung.

§ 17a⁷ 4. Anwendbarkeit von Bestimmungen des Steuergesetzes

Die §§ 175 bis 177, 204 und 208 des Steuergesetzes vom 9. Februar 2000 sind sinngemäss anwendbar.

V. Rechtsmittel und Bezug der Steuer

§ 18 1. Beschwerde

Gegen die Veranlagungs-, Nachzahlungs- und Strafverfügung kann nach den Vorschriften über die Verwaltungsrechtspflege Beschwerde beim Verwaltungsgericht erhoben werden.

§ 19 2. Entrichtung der Steuer

¹ Die Steuer ist, soweit sie nicht bereits hinterlegt ist, innert 30 Tagen nach rechtskräftiger Veranlagung zu entrichten. Nach Ablauf dieser Frist ist der Steuerbetrag zu verzinsen.

² Ein zuviel hinterlegter Steuerbetrag wird innert der gleichen Frist nebst Zins dem Steuerpflichtigen zurückerstattet.

³ Der Regierungsrat bestimmt den Zinsfuss.

§ 20⁸ 3. Stundung und Erlass

¹ Der Gemeinderat kann die Steuer unter den in § 194 Abs. 1 des Steuergesetzes vom 9. Februar 2000 umschriebenen Voraussetzungen ganz oder teilweise stunden oder erlassen.

² Diese Verfügungen sind endgültig.

§ 21 4. Verjährung

¹ Die Handänderungssteuer verjährt innert 5 Jahren seit der rechtskräftigen Veranlagung, in jedem Fall aber nach Ablauf von 10 Jahren seit der Handänderung.

² Während der Stundungsdauer ruht die Verjährungsfrist.

VI. Schluss- und Übergangsbestimmungen

§ 22 1. Anwendung und Aufhebung bisherigen Rechts

¹ Mit dem Inkrafttreten dieses Gesetzes wird das Gesetz betreffend die fakultative Handänderungssteuer zugunsten der Gemeinden, vom 4. Dezember 1920,⁹ aufgehoben.

² Auf Steuertatbestände, die vor dem Inkrafttreten dieses Gesetzes eingetreten sind, ist das bisherige Recht anzuwenden.

§ 23 2. Volksabstimmung, Inkrafttreten

¹ Dieses Gesetz wird der Volksabstimmung unterbreitet.

² Es wird im Amtsblatt veröffentlicht und nach Inkrafttreten in die Gesetzssammlung aufgenommen.

³ Der Regierungsrat bezeichnet den Zeitpunkt des Inkrafttretens.¹⁰

¹ GS 16-863 mit Änderungen vom 23. März 1994 (GS 18-412), vom 9. Februar 2000 (Steuergesetz, GS 19-492) und vom 23. November 2005 (Steuergesetz, GS 21-40).

² Angenommen in der Volksabstimmung vom 4. Dezember 1977 mit 10601 Ja gegen 9416 Nein (Abl 1977 1003).

³ Abs. 1 Bst. a und b in der Fassung vom 9. Februar 2000; Abs. 1 Bst. e neu eingefügt am 23. November 2005.

⁴ Bst. f in der Fassung vom 23. November 2005.

⁵ Fassung vom 9. Februar 2000.

⁶ Fassung vom 9. Februar 2000, Abs. 2 aufgehoben.

⁷ Fassung vom 23. November 2005.

⁸ Abs. 1 in der Fassung vom 9. Februar 2000.

⁹ GS 9-616.

¹⁰ Inkrafttreten: 1. Januar 1978 (Abl 1977 1062); Änderungen vom 23. März 1994 am 1. Januar 1995 (Abl 1994 1377), vom 9. Februar 2000 am 1. Januar 2001 (Abl 2000 1529) und vom 23. November 2005 am 1. März 2006 (§§ 6 Bst. f und 17a) bzw. am 1. Januar 2007 (§ 5 Abs. 1 Bst. e; Abl 2005 1937/2006 275).