

Luzernisches Handänderungs- steuergesetz: Korrektur erfolgt

*Dr. Joseph Küng, Rechtsanwalt und Notar,
Steuerexperte, Luzern*

Die *Fairness* gebietet, dass man nicht nur Kritik bei unrichtig beurteilter Praxis der Steuerbehörden anbringt, sondern auch *positive Entwicklungen würdigt*.

Ich habe (siehe Steuer-Revue Nr. 4/99, Seite 289) *gerügt*, dass die Veranlagungsbehörden im Kt. Luzern bei der Veranlagung der Handänderungssteuern teilweise auch dann zum Katasterwert (als sog. subsidiärem, d.h. ersatzweisem Handänderungssteuerwert) Zuflucht nehmen, wenn dieser *böher ist als der zwischen den Parteien vereinbarte Kaufpreis* für ein Grundstück. Ich habe diese Praxis dann als *rechtswidrig* bezeichnet, wenn die Parteien eines solchen Geschäftes nicht sog. nahestehende Personen sind, bei welchen gegebenenfalls andere

als rein kaufmännische Motive die Preisgestaltung beeinflussen können (z.B. verwandtschaftliche Verhältnisse, wirtschaftliche Abhängigkeit usw.).

In den kürzlich herausgekommenen revidierten Weisungen zum Handänderungssteuergesetz hat nunmehr die Steuerverwaltung des Kantons Luzern ihre *Praxis neu definiert*. Sofern keine besonderen Umstände vorliegen, wird nunmehr, wie gefordert, der *vereinbarte Kaufpreis als der massgebliche Handänderungswert* definiert, und zwar auch dann, wenn der Katasterwert eines Grundstücks wesentlich *böher* liegt als der vereinbarte Handänderungswert (vgl. Seite 511). Diese Präzisierung ist selbstredend zu *begrüssen*. Es entspricht dem Rechtsgleichheitsgedanken, dass nur der effektiv vereinbarte Kaufpreis als Handänderungswert herangezogen werden kann, auch wenn der im Grundbuch eingetragene Wert höher liegt und keine Umstände vorliegen, dass der zwischen den Parteien vereinbarte Kaufpreis aus nicht rein kaufmännischen Überlegungen zustandegekommen ist. Als Folge davon sollte auch der *Gesetzestext*, der der heutigen Entwicklung auf dem Immobilienmarkt nicht mehr Rechnung trägt, bei nächster Gelegenheit diese *notwendige Klarstellung ebenfalls übernehmen*.

Weisung zu §7 Abs. 2 RZ 10–12

Der Handänderungswert, auf dem die Berechnung beruht, soll 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, Freunde, wirtschaftlich abhängige oder verbundene Gesellschaften usw.) handelt. Liegt der unter unabhängigen Dritten vereinbarte Erwerbspreis unter dem subsidiären Handänderungswert, ist entgegen dem Gesetzeswortlaut nicht auf den subsidiären Handänderungswert, sondern auf den Erwerbspreis als vermutlicher Verkehrswert abzustellen, es sei denn, es gibt Anzeichen dafür, dass der Erwerbspreis offensichtlich nicht dem Verkehrswert entspricht (z.B. wegen vermuteter Schwarzgeldzahlungen, gemischter Rechtsgeschäfte mit verschiedenen vertraglichen Leistungen, Drei- oder Mehreckgeschäfte). Bei öffentlichen Versteigerungen kann auf die

Steigerungssumme und bei einem Freihandverkauf (Art. 143 b und 256 Abs. 3 SchKG) auf den dort vereinbarten Erwerbspreis abgestellt werden. Ist nach den obigen Ausführungen der subsidiäre Handänderungswert grundsätzlich anzuwenden, 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). Sollte die Erhebung des Verkehrswertes mangels Erfahrungs- und Vergleichszahlen erhebliche Schwierigkeiten bereiten, kann über den Rechtsdienst an das Schatzungsamt gelangt werden.

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

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