



Bereich Treuhand, 2010

Grundstückgewinnsteuer in der Erbengemeinschaft

Grundsätze der Grundstückgewinnsteuer

Die Grundstückgewinnsteuer wird durch jede Veräusserung grundsätzlich ausgelöst. Folgende Tatbestände werden wie ein Verkauf beurteilt¹:

- alle Rechtsgeschäfte, die das gleiche bezwecken wie der Verkauf
- Überführung der Grundstücke vom Privatvermögen in das Geschäftsvermögen
- Belastung der Grundstücke mit privatrechtlichen Dienstbarkeiten, die den Wert dauernd beeinflussen
- je nach Kanton: die Übertragung von Beteiligungsrechten an Immobiliengesellschaften
- je nach Kanton: durch Umzonierung erzielte Mehrwerte (z.B. Umzonung von Landwirtschaftsland in Bauland)

Die Grundstückgewinnsteuer wird aufgeschoben bei:

- Eigentumswechsel durch Erbgang, Erbvorbezug oder Schenkung
- Eigentumswechsel unter Ehegatten im Zusammenhang mit Ansprüchen aus einer Scheidung
- Landumlegungen zwecks Güterzusammenlegung oder zur Abrundung landwirtschaftlicher Heimwesen
- Ersatzbeschaffungen landwirtschaftlicher Grundstücke
- Ersatzbeschaffung für selbstgenutzten Wohnraum

Konkrete Beispiele

Wie der Gesetzestexte erwarten lässt, wird bei einer Erbteilung die Grundstückgewinnsteuer aufgeschoben und fällt somit erst bei einer späteren Veräusserung an Dritte an. Sollten Sie an einer Erbengemeinschaft beteiligt sein, die Grundstücke im Eigentum hält, sollten sie die nachfolgenden Beispiele gut studieren und allenfalls steuerliche Vorabklärungen vornehmen.

¹ Art. 12 Abs. 2 Steuerharmonisierungsgesetz (StHG)

1. Fall: Langjährige Erbengemeinschaft überbaut 2006 das geerbte Grundstück, ein Erbe tritt im Jahr 2007 aus (Kanton Zürich²)

Man könnte meinen, dass nichts passiert, denn nach Art. 12 StHG und §216 StG-ZH ist bei Erbteilung ausdrücklich ein Steueraufschub vorgesehen. Falsch, urteilt das Verwaltungsgericht Zürich. Die Erbengemeinschaft habe nur den Zweck zur Auflösung der Erbengemeinschaft. Die Überbauung und die damit verbundene Errichtung eines Schuldbriefes zur Finanzierung der Baukosten gehen somit über den Zweck der Erbengemeinschaft hinaus. Der Steueraufschub wurde somit nicht gewährt. Mit dem Austritt des Erben wurde dieser steuerpflichtig.

Andere Kantone (u.a. AG, GR, SG) gehen unseres Wissens nach weniger weit. Die Überbauung und anschliessende Erbteilung sollte in diesen Kantonen möglich sein. Anders sieht es aus, wenn die Steuerverwaltung von einer geschäftsmässigen Tätigkeit ausgeht (Liegenschaftshandel). In diesem Fall würde der Gewinn als Einkommen aus selbständiger Erwerbstätigkeit besteuert.

Nicht als wirtschaftliche Handänderung betrachtet wird die Teilung eines bereits überbauten Grundstückes und die Zuweisung zu Alleineigentum an einen Erben³.

2. Fall: Erbengemeinschaft überbaut Grundstück mit 3 Mehrfamilienhäuser. Ein Geschwister verstirbt, womit die anderen zwei dessen Anteil am Gesamteigentum übernehmen

Nach dem Tod eines Bruders übernehmen die Geschwister aus der einfachen Gesellschaft (Gesamteigentum) den Anteil ihres verstorbenen Bruders. Gleichzeitig lösen sie die einfache Gesellschaft auf und übertragen die Grundstücke ins Alleineigentum.

Die Auflösung der einfachen Gesellschaft wird als wirtschaftliche Handänderung mit der Grundstückgewinnsteuer und der Handänderungssteuer auf dem Anteil des ausscheidenden Erben belastet.

Optimierungsmöglichkeit

Die Umwandlung des Gesamteigentums in Miteigentum inkl. nachfolgender Begründung von Stockwerkeigentum und Zuweisung der Quoten an einzelne Erben wird in der Regel nicht als wirtschaftliche Handänderung mit der Grundstückgewinnsteuer belastet.

3. Fall: Vater tritt Einfamilienhaus zu einem tieferen Wert an Sohn ab (gemischte Schenkung)

Der Vater tritt sein mit Fr. 1.5 Mio. bewertetes Einfamilienhaus zu den Schulden von Fr. 750'000.- an den Sohn ab.

In Kantonen mit Steueraufschub bei Schenkung, gemischter Schenkung (z.B. ZH⁴, GR): Die Grundstückgewinnsteuer wird in diesen Fällen aufgeschoben. Eine gemischte Schenkung

² VGr ZH RB 1991 Nr. 39

³ VGr ZH RB 2007.123 Nr. 16 vom 14. Mai 2008

⁴ VGr ZH RB 2004 B 42.42 Nr. 7 vom 4.11.2003 sowie RB 1994 Nr. 62

(ohne Ausweis im Kaufvertrag) wird in der Regel dann angenommen, wenn der Anrechnungswert 25% unter dem Verkehrswert liegt.

Andere Kantone (z.B. SG, SO, BL oder BE) rechnen auf dem entgeltlichen Teil, im vorliegenden Fall auf Fr. 750'000.- die Grundstückgewinnsteuer ab. Die Besitzdauer wird unterbrochen.

SBV Treuhand und Schätzungen hilft bei steuerlichen Fragen, Planungen und Abklärungen gerne weiter. Ein Anruf unter Tel. 056 462 51 11 genügt.

SBV Treuhand und Schätzungen

Martin Würsch

Leiter SBV Treuhand und Schätzungen

Brugg, 24. November 2010/Martin Würsch/BT/bf 10.2010-1 GGSt Erbgemeinschaft.c.doc