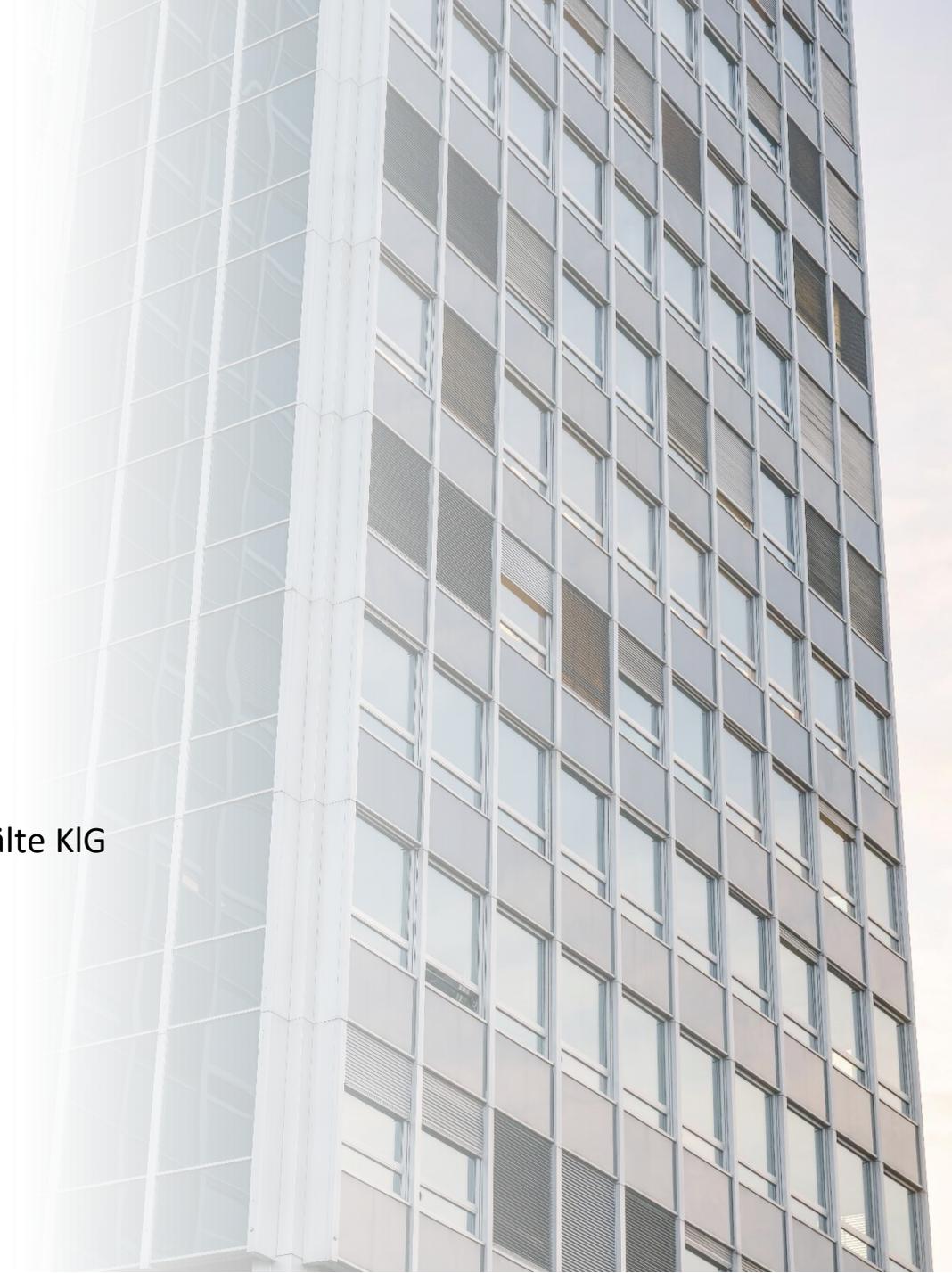


Grundstückgewinnsteuer

Praxisänderung bei der Übertragung an die Nachkommen

Barbara Sramek, Rechtsanwältin und dipl. Steuerexpertin, Voser Rechtsanwälte KIG



- **Veräusserungen** von Grundstücken im Privatvermögen lösen Grundstücksgewinnsteuern aus.
- **Ausnahme: Steueraufschub**
 - Grundstücksgewinnsteuer wird nicht ausgelöst;
 - Erwerber übernehmen das Grundstück mit den bisherigen Anlagekosten und der bisherigen Besitzdauer.

§ 97 **Steueraufschiebende Veräusserungen**

1 Die Besteuerung wird aufgeschoben bei

- a) Erbgang (Erbfolge, Erbteilung, Vermächtnis) und Eigentumswechsel mit Erbvorbezug, Schenkung oder gemischter Schenkung;
- b) Rechtsgeschäften unter Verwandten in gerader Linie;
- c) Rechtsgeschäften unter Verheirateten, auch wenn sie der gegenseitigen Abfindung im Ehescheidungs- oder Ehetrennungsprozess dienen;

(...)

§ 97 Steueraufschiebende Veräusserungen

1 Die Besteuerung wird aufgeschoben bei

a) Erbgang (Erbfolge, Erbteilung, Vermächtnis) und Eigentumswechsel mit Erbvorbezug, Schenkung oder gemischter Schenkung;

~~b) Rechtsgeschäften unter Verwandten in gerader Linie;~~

c) Rechtsgeschäften unter Verheirateten, auch wenn sie der gegenseitigen Abfindung im Ehescheidungs- oder Ehetrennungsprozess dienen;

(...)

Wortlaut Steuergesetz AG ab 1. Januar 2025

(Referendumsfrist läuft noch bis 13. März 2025)

§ 97 Steueraufschiebende Veräusserungen

1 Die Besteuerung wird aufgeschoben bei

a) Erbgang (Erbfolge, Erbteilung, Vermächtnis) und Eigentumswechsel mit Erbvorbezug, Schenkung oder gemischter Schenkung;

b) ...

c) Rechtsgeschäften unter Verheirateten, auch wenn sie der gegenseitigen Abfindung im Ehescheidungs- oder Ehetrennungsprozess dienen;

(...)

§ 97 Steueraufschiebende Veräußerungen

1 Die Besteuerung wird aufgeschoben bei

a) Erbgang (Erbfolge, Erbteilung, Vermächtnis) und Eigentumswechsel mit Erbvorbezug, Schenkung oder gemischter Schenkung;

b) ...

c) Rechtsgeschäften unter Verheirateten, auch wenn sie der gegenseitigen Abfindung im Ehescheidungs- oder Ehetrennungsprozess dienen;

(...)

Beispiel: Schenkung / Erbvorbezug

- Liegenschaft ist unbelehnt
- Schenkung / Erbvorbezug der Liegenschaft von Eltern an den Sohn
 - Sohn erbringt den Eltern keine Gegenleistung
 - **Steueraufschub: keine Grundstückgewinnsteuer**
 - **Sohn übernimmt die Anlagekosten und die Besitzdauer der Liegenschaft von den Eltern**

- **Gemischte Schenkung im Sinne von § 97 Abs. 1 lit. a StG:**
Erwerber erbringt Gegenleistung für die Liegenschaft

Gegenleistung für die Liegenschaft

- liegt **mindestens 20% unter dem Verkehrswert**
(= Schenkungsanteil von mindestens 20%) bzw.
- beträgt **weniger als 80% des Verkehrswertes**

und es ist ein Zuwendungswille gegeben



- Preis, der beim Verkauf innerhalb eines Jahres unter marktüblichen Bedingungen voraussichtlich erzielt werden kann
- **Nicht:** Steuerwert / steuerlicher Verkehrswert

Beispiele: Liegenschaft, Eckpunkte

Verkehrswert der Liegenschaft CHF 1'000'000

Hypothek CHF 600'000 (Bsp. 1 + 2) bzw. CHF 300'000 (Bsp. 3)

Erwerb 1975 zum Preis von CHF 300'000

+ wertvermehrnde Investitionen CHF 100'000

= Anlagekosten CHF 400'000

Steuerwert der Liegenschaft CHF 700'000



Gemischte Schenkung, Beispiel 1

Übertragung Lg. an Tochter, Kaufpreis	CHF	1'000'000	
Übernahme Hypothek durch Tochter	CHF	600'000	
Schenkung an Tochter	CHF	400'000	
Leistung der Eltern = Verkehrswert Lg.	CHF	1'000'000	
Gegenleistung der Tochter: Übernahme der Hypothek	CHF	600'000	60%

- Gegenleistung der Tochter < **80%** Verkehrswert Liegenschaft
(= Schenkungsanteil > 20% des Verkehrswertes)
- **Gemischte Schenkung - Steueraufschub**

Gemischte Schenkung, Beispiel 2

Übertragung Lg. an Tochter, Kaufpreis CHF 1'000'000

Übernahme Hypothek durch Tochter CHF 600'000

Zahlung der Tochter an Eltern CHF 300'000

Schenkung der Eltern an Tochter CHF 100'000

Leistung der Eltern = Verkehrswert Lg. CHF 1'000'000

Übernahme Hypothek CHF 600'000

Zahlung der Tochter an Eltern CHF 300'000

Gegenleistung der Tochter CHF 900'000

90%

Gemischte Schenkung, Beispiel 2

➤ Gegenleistung der Tochter > **80%** Verkehrswert Liegenschaft

➤ **Grundstückgewinnsteuer wird ausgelöst**

➤ Grundstückgewinnsteuer:

Verkehrswert CHF 1'000'000

./. Anlagekosten, pauschal CHF - 650'000 (effektiv CHF - 400'000)

Grundstückgewinn CHF 350'000

Grundstückgewinnsteuer, 5% CHF 17'500

Gemischte Schenkung, Beispiel 3

Übertragung Lg. an Tochter, Kaufpreis	CHF	1'000'000	
Übernahme Hypothek durch Tochter	CHF	300'000	
Einräumung Nutzniessung an Eltern	CHF	400'000	
Schenkungen an Tochter	CHF	300'000	
Verkehrswert unbelastete Liegenschaft	CHF	1'000'000	
./. Belastung Nutzniessung	CHF	<u>- 400'000</u>	
Verkehrswert Lg. mit Nutzniessung	CHF	600'000	100%

Gemischte Schenkung, Beispiel 3

Leistung der Eltern: Übertragung Lg.
mit Nutzniessung, Verkehrswert

CHF 600'000 100%

Gegenleistung der Tochter:
Übernahme Hypothek

CHF 300'000 50%

- Gegenleistung der Tochter < **80%** Verkehrswert Liegenschaft
- **Gemischte Schenkung - Steueraufschub**

Vielen Dank für Ihre Aufmerksamkeit!