
Steueraufschub: Erbgang, Erbvorbezug, Schenkung

Die steueraufschiebenden Veräusserungen von Grundstücken sind in Art. 132 StG abschliessend aufgezählt.

1. Erbgang (Erbfolge, Erbteilung)

Unter Erbgang wird der Übergang der Erbschaft kraft Erbfolge (Art. 560 - 579 ZGB) vom Erblasser auf den Erben im Zeitpunkt des Todes und bei mehreren Erben die daran anschliessende erbrechtliche Auseinandersetzung bis zur Vollendung der Erbteilung (Art. 602 - 640 ZGB) verstanden. Die Erbteilung gemäss Art. 607 ff. ZGB ist ein Eigentumswechsel unter gesetzlichen und/oder eingesetzten Erben. Ausser der Zuweisung im Zuge der Erbteilung werden auch der Miterbenauskauf und die freiwillige Versteigerung unter den Erben als steueraufschiebende Tatbestände behandelt.

Wer ein Grundstück aus direkter Erbfolge (Alleinerbe), Erbteilung oder Vermächtnis erhält, übernimmt damit auch die latente Steuerlast, die sich für den Wertzuwachs seit dem Erwerb durch den Erblasser bzw. durch seinen Rechtsvorgänger ergibt. Veräussert der Erbe oder Vermächtnisnehmer das Grundstück, so sind die Anlagekosten des Erblassers bzw. seines Rechtsvorgängers anrechenbar (Art. 136 Abs. 4 StG).

2. Erbvorbezug, Vermächtnis, Schenkung

Als Erbvorbezug im Sinne des Steuerrechts gilt ein Rechtsgeschäft, mit dem ein Grundstück an einen pflichtteilsgeschützten oder erbvertraglich eingesetzten Erben in Anrechnung an das künftige Erbe übertragen wird. Es wird vorausgesetzt, dass der Veräusserer mit Rücksicht auf die Person des Erwerbers als Erbanwärter auf ein Entgelt offenkundig ganz oder teilweise verzichtet.

Ein Eigentumswechsel zufolge Vermächtnis (Art. 484 ff. ZGB) liegt vor, wenn in einer Verfügung von Todes wegen (Testament oder Erbvertrag) einem oder den Erben die Pflicht auferlegt wird, dem oder den Bedachten (Vermächtnisnehmer) Eigentum an einem Grundstück zu verschaffen.

Die Schenkung (Art. 239 Abs. 1 und Art. 244 OR) ist ein Eigentumswechsel zwischen Schenker und Beschenktem zu Vorzugsbedingungen.

3. Umfang des Steueraufschubs

Erbgang und Erbteilung führen nach Gesetz zwingend zu einem vollständigen Steueraufschub.

In den übrigen Fällen, das heisst bei Erbvorbezug, Vermächtnis und Schenkung, gilt folgendes:

- Liegt ein vollumfänglich unentgeltliches Rechtsgeschäft vor, so tritt ein vollumfänglicher Steueraufschub ein.

- Unentgeltlich erfolgt eine Zuwendung nicht nur in denjenigen Fällen, in welchen keine Gegenleistung erbracht wird, sondern auch dann, wenn zwischen Leistung und Gegenleistung ein offensichtliches Missverhältnis besteht. Ein solches Missverhältnis ist regelmässig gegeben, wenn zwischen Leistung und Gegenleistung ein Wertunterschied von 25% besteht (StB 143 Nr. 1; BGer 2A.9/2004 vom 21. Februar 2005).

Qualifiziert sich das Rechtsgeschäft nur als teilweise unentgeltlich, übersteigen aber die Gegenleistungen des Erwerbers die Anlagekosten des Veräusserers, so tritt ein teilweiser Aufschub der Besteuerung ein. Besteuert wird lediglich die entgeltliche Quote. Diese bestimmt sich als Differenz zwischen den Anlagekosten und dem tatsächlichen Veräusserungserlös (effektiv bezahlter Übernahmewert). Die Wertdifferenz zwischen dem tatsächlichen Veräusserungserlös und dem amtlichen Verkehrswert (vgl. Art. 150 Abs. 2 StG), die bei der Übertragung der Liegenschaft auf den Erbvorbezüger, Vermächtnisnehmer oder Beschenkten übergeht, erwirbt dieser unentgeltlich; in diesem Umfang wird die Steuer aufgeschoben. Bei einer allfälligen Weiterveräusserung der Liegenschaft durch den Erwerber bildet die Differenz zwischen dannzumaligen Veräusserungserlös und den Anlagekosten (effektiv bezahlter Übernahmewert zuzüglich allfälliger wertvermehrender Aufwendungen) den steuerbaren Grundstücksgewinn.

Solche Fälle werden der Abteilung Erbschafts- und Schenkungssteuer überwiesen, sofern es sich nicht um erbschafts- und schenkungssteuerbefreite Vorteilszuwendungen unter Ehegatten oder an direkte Nachkommen handelt (Art. 146 Abs. 1 StG).

4. Beispiele

4.1 Teilweiser Aufschub der Besteuerung des Grundstückgewinnes zufolge Erbvorbezuges

Ein Vater hat 1985 ein Grundstück für Fr. 500'000.-- erworben. Er beabsichtigt, das Grundstück seiner Tochter unter Einräumung eines Erbvorbezuges von Fr. 20'000.-- zu veräussern (gesamthaft 5 Kinder). Die Tochter bezahlt Fr. 100'000.-- in bar und übernimmt Grundpfandschulden in der Höhe von Fr. 480'000.--.

Veräusserungserlös		Fr.	600'000.--
./. Erbvorbezug (unentgeltliche Quote)		Fr.	20'000.--
<hr/>			
anrechenbarer Veräusserungserlös (Grundpfandschulden Fr. 480'000.--; Barzahlung Fr. 100'000.--)		Fr.	580'000.--
./. Anlagekosten:			
Erwerbspreis	Fr.	500'000.--	
Wertvermehrende Aufwendungen	Fr.	30'000.--	
Nebenkosten	Fr.	6'000.--	
		Fr.	536'000.--
<hr/>			
Gewinn		Fr.	44'000.--
<hr/> <hr/>			

In diesem Fall erfolgt ein Steueraufschub lediglich auf der unentgeltlichen Quote von Fr. 20'000.--. Die entgeltliche Quote von Fr. 580'000.-- unterliegt der Besteuerung. Bei einer späteren Weiterveräusserung gilt der bezahlte Kaufpreis von Fr. 580'000.-- als anrechenbarer Erwerbspreis.

4.2 Aufschieb der Besteuerung des Grundstückgewinnes (latente Steuerlast) zufolge Schenkung

Ein Steuerpflichtiger hat 1985 ein Grundstück für Fr. 500'000.-- erworben. In der Absicht, seine Lebensgefährtin ebenfalls am Grundstück zu beteiligen, veräussert er ihr den 1/2-Miteigentumsanteil (ME-Anteil) am Grundstück. Die Lebensgefährtin übernimmt die Hälfte der auf dem Grundstück lastenden Grundpfandschulden. Der Kaufpreis liegt sowohl unter den hälftigen Anlagekosten als auch unter dem halben amtlichen Verkehrswert.

Veräusserungserlös: 1/2 ME-Anteil (Hypothekarschuld Fr. 400'000.--)	Fr.	200'000.--
./ . Anlagekosten:		
Erwerbspreis 1/2 Anteil	Fr.	250'000.--
		<hr/>
Gewinn	Fr.	0.--
		<hr/> <hr/>

Die Besteuerung wird im vorliegenden Fall aufgeschoben. Bei einer späteren Veräusserung kann die Lebensgefährtin Fr. 250'000.-- als Erwerbspreis geltend machen.

Ein Vater hat 1985 ein Grundstück für Fr. 500'000.-- erworben. Er beabsichtigt, das Grundstück einem seiner Söhne zu schenken (amtlicher Verkehrswert Fr. 750'000.--). Der Sohn übernimmt Grundpfandschulden in der Höhe von Fr. 600'000.--.

Veräusserungserlös (Grundpfandschulden)	Fr.	600'000.--
./ . Anlagekosten:		
Erwerbspreis	Fr.	500'000.--
Wertvermehrnde Aufwendungen	Fr.	150'000.--
		<hr/>
Gewinn	Fr.	0.--
		<hr/> <hr/>

Auch in diesem Fall wird die Besteuerung aufgeschoben. Der Sohn kann bei einer späteren Veräusserung Anlagekosten von Fr. 650'000.-- geltend machen.