
Steuersubjekt und Solidarhaftung

1. Allgemeines

Steuerpflichtig ist bei der Grundstückgewinnsteuer der Veräusserer. Steuersubjekt ist somit die natürliche oder juristische Person (in Fällen von Art. 130 Abs. 2 Bst. c StG), die das Eigentum an einem Grundstück (zivilrechtliche Eigentumsübertragung) oder wesentliche Teile der Verfügungsgewalt hierüber (wirtschaftliche Handänderung) auf einen anderen Rechtsträger überträgt oder deren Grundstück mit einer privatrechtlichen Dienstbarkeit oder einer öffentlichrechtlichen Eigentumsbeschränkung belastet wird.

Vorbehalten bleiben Fälle von Steuerumgehung. Eine solche liegt etwa dann vor, wenn ein Ehegatte - unmittelbar (bis 1 Jahr) vor dem Verkauf seiner bisher im Alleineigentum gehaltenen Liegenschaft an einen Dritten - dem anderen Ehegatten mittels Schenkung oder in Abtretung güterrechtlicher Ansprüche Miteigentum einräumt. Diesfalls erfolgt die Übertragung nur, um die Progression bei der Grundstückgewinnsteuer zu brechen. Entsprechend wird der gesamte Grundstücksgewinn dem ursprünglichen Eigentümer zugerechnet und bei ihm besteuert.

Unmündige Kinder sind für die Grundstückgewinnsteuer selbständig steuerpflichtig (Art. 20 Abs. 4 Bst. b StG). Personengemeinschaften ohne juristische Persönlichkeit sind als solche grundsätzlich nicht steuerpflichtig. Angehörige solcher Personengemeinschaften werden für ihre Anteile selbständig besteuert (vgl. Art. 21 StG).

Stirbt der Veräusserer im Verlauf des Einschätzungsverfahrens, treten seine Erben von Gesetzes wegen in seine Rechte und Pflichten ein (Art. 24 Abs. 1 StG).

Die gesetzliche Steuerpflicht kann nicht durch Parteivereinbarung abgeändert werden. Insbesondere bedeutet die vertragliche Übernahme der Steuer durch den Erwerber keine Ablösung des Veräusserers von der subjektiven Steuerpflicht.

2. Mehrheit von Veräusserern

Mehrere Veräusserer haben die Steuern entsprechend ihren Anteilen unter solidarischer Haftbarkeit zu entrichten (Art. 133 Abs. 2 StG).

Unter den Anwendungsbereich von Art. 133 Abs. 2 StG fallen Personengemeinschaften ohne eigene Rechtspersönlichkeit. Im Wesentlichen handelt es sich um:

- Ehegatten unter dem Güterstand der Gütergemeinschaft, sofern das Grundstück dem Gesamtgut zugehört (Art. 221 f. ZGB);
- Gemeinderschaften (Art. 336 ff. ZGB);
- Erbengemeinschaften (Art. 602 ZGB);
- einfache Gesellschaften (Art. 530 ff. OR);
- Kollektiv- und Kommanditgesellschaften (Art. 552 ff. und 594 ff. OR).

Die Grundstückgewinnsteuer wird für jeden Beteiligten - entsprechend seiner Quote, ohne Berücksichtigung der Gesamtprogression - berechnet.

Miteigentum und Stockwerkeigentum verkörpern selbständige Eigentumsrechte und werden wie Alleineigentum behandelt.