

Werkhofstrasse 29c
4509 Solothurn
Telefon 032 627 87 02
Telefax 032 627 87 00
steueramt.so@fd.ch

Steuerpraxis 2010 Nr. 1

Grundstückgewinnsteuer: Änderungen und Präzisierungen der Praxis

1. Steueraufschub bei Erbvorbezug (lebzeitiger Abtretung) und gemischter Schenkung

1.1. Erbvorbezug und gemischte Schenkung

Gemäss § 50 Abs. 1 lit. a StG wird die Grundstückgewinnsteuer bei Schenkung und Erbvorbezug (lebzeitige Abtretung) von Grundstücken des Privatvermögens aufgeschoben. Eine reine Schenkung (ohne Gegenleistung des Beschenkten) löst keine Grundstückgewinnsteuer aus. Erbringt der Beschenkte eine teilweise Gegenleistung, z.B. durch Schuldübernahme (sog. gemischte Schenkung), unterbleibt die Besteuerung, sofern die Gegenleistung des Beschenkten die Anlagkosten des Schenkers nicht übersteigt. Zivil- und steuerrechtlich wird eine **gemischte Schenkung** angenommen, wenn ein offensichtliches Missverhältnis zwischen dem Verkehrswert des erworbenen Vermögenswertes und der dafür erbrachten Gegenleistung besteht oder die Gegenleistung erheblich unter dem Verkehrswert liegt (Vogt, Basler Kommentar, 4. Aufl., Basel 2007, N 5 zu Art. 239 OR; Richner/Frei, Kommentar zum Zürcher Erbschafts- und Schenkungssteuergesetz, Zürich 1996, N 51 zu § 4; Richner/ Frei/Kaufmann/Meuter, Kommentar zum harmonisierten Zürcher Steuergesetz, 2. Aufl. Zürich 2006, N 185 zu § 216 StG; Markus Oehrli, Die gemischte Schenkung im Steuerrecht, Diss. Zürich 2000, S. 19 und 85; Klöti-Weber/Baur, Kommentar zum Aargauer Steuergesetz, 3. Aufl., Muri b. Bern 2009, N 17 f. zu § 97 StG-AG und viele andere). Eine steuerbare gemischte Schenkung ist zu verneinen, wenn über Bewertungen in guten Treuen gestritten werden kann und auch fachmännische Bewertungen [von Liegenschaften] zwischen 10 % und 20 % von einander abweichen können (KSGE 1994 Nr. 15 Erw. 1).

Als **Erbvorbezug** oder lebzeitige Abtretung gilt eine (gemischte) Schenkung an eine Person, die im Zeitpunkt der Abtretung gesetzlicher Erbe des Abtreters wäre (sog. Präsumtiverbe). Nicht als Erbvorbezug gilt die Abtretung an einen eingesetzten Erben.

Aufgrund der herrschenden Lehre und Rechtsprechung kann an der bisherigen Praxis, nach der ein Erbvorbezug bzw. eine gemischte Schenkung vorliegt, wenn die Gegenleistung für eine Liegenschaft bis zu 90 % des Verkehrswertes beträgt, nicht länger festgehalten werden. Denn angesichts der Schätzungsdifferenzen und -toleranzen kann in solchen Fällen nicht von einem offensichtlichen Missverhältnis zwischen Leistung und Gegenleistung gesprochen werden. Ein Erb-

vorbezug oder eine gemischte Schenkung wird neu anerkannt, wenn die **Gegenleistung 75% des Verkehrswertes** des übertragenen Grundstücks **nicht übersteigt**. Als Gegenleistung oder Erlös gelten alle Leistungen des Erwerbers (Kaufsvorschuss, übernommene Schulden, Barwert einer Leibrente usw.), mit Ausnahme von Nutzniessung und Wohnrecht (§ 54 Abs. 1 StG). Die Differenz zwischen Leistung und Gegenleistung unterliegt der Schenkungssteuer, sofern der Begünstigte nicht von der Schenkungssteuer befreit ist (§ 236 StG).

1.2. Verkehrswert bei Vorbehalt von Nutzniessung oder Wohnrecht

Wenn sich der bisherige Eigentümer bei der Veräusserung eine Nutzniessung oder ein Wohnrecht vorbehält, gelten diese nicht als Erlös. Deshalb ist auch bei der Beurteilung, in welchem Verhältnis der Erlös zum Wert des veräusserten Grundstücks steht, vom Wert der dienstbarkeitsbelasteten Liegenschaft auszugehen. Denn die Liegenschaft wird mit dieser wertmindernden Belastung übertragen („deducta servitute“; KSGE 1990 Nr. 19, für die Handänderungssteuer). Daran ändert nichts, wenn im Kaufvertrag der Kaufpreis für die unbelastete Liegenschaft vereinbart und das vorbehaltene Wohnrecht oder die Nutzniessung als Teil des Kaufpreises angerechnet wird.

1.3. Beispiele

1.3.1. Mit Steueraufschub

Die Mutter verkauft der Tochter ihr Einfamilienhaus zum Preis von Fr. 250'000.—. Für die Veranlagung der Handänderungssteuer wurde ein Verkehrswert von Fr. 400'000.— ermittelt.

Der Kaufpreis wird wie folgt getilgt:

Schuldübernahme	Fr.	150'000.-
Verzinsliches Darlehen der Mutter an die Tochter	Fr.	100'000.-
Egal dem Kaufpreis	Fr.	<u>250'000.-</u>

Der Kaufpreis bzw. die Gegenleistung beträgt 62.5 % des Verkehrswertes. Es liegt ein Erbvorbezug vor; die Besteuerung des Grundstückgewinns wird aufgeschoben. Die Tochter übernimmt die latente Steuerlast, aber auch die Besitzesdauer der Mutter (§ 57 Abs. 4 StG).

1.3.2. Kein Steueraufschub

Die Mutter (70 Jahre alt) verkauft der Tochter ihr Einfamilienhaus und behält sich daran die lebenslängliche Nutzniessung (Nettoertrag Fr. 10'000.—/Jahr) vor. Der beurkundete Kaufpreis beträgt Fr. 350'000.—. Für die Veranlagung der Handänderungssteuer wurde ein Verkehrswert der unbelasteten Liegenschaft von Fr. 400'000.— ermittelt.

Der Kaufpreis wird wie folgt getilgt:

Schuldübernahme	Fr.	150'000.-
Verzinsliches Darlehen der Mutter an die Tochter	Fr.	59'960.-
Barwert (Kapitalwert) des Nutzniessungsrechts: Fr. 10'000 x 14.04 (Stauffer/Schaetzle, Barwerttafeln, 5. Aufl., Zürich 2001, Tafel 1)	Fr.	140'040.-
Egal dem Kaufpreis	Fr.	<u>350'000.-</u>

Für die Bestimmung, ob ein Erbvorbezug (eine gemischte Schenkung) vorliegt, wird der Wert der mit der Nutzniessung belasteten Liegenschaft in das Verhältnis gesetzt zum Kaufpreis ohne Anrechnung des Barwerts der Nutzniessung.

Verkehrswert der unbelasteten Liegenschaft	Fr.	400'000.-	
./. Wertminderung infolge Nutzniessung	Fr.	140'040.-	
Verkehrswert der nutzniessungsbelasteten Liegenschaft	Fr.	259'960.-	100.00%
Anrechenbare Gegenleistung der Tochter (150'000.- + 59'960.-)	Fr.	209'960.-	80.77%

Die Gegenleistung der Tochter für die Liegenschaft ist grösser als 75% ihres massgebenden Verkehrswertes. Es liegt kein Erbvorbezug (keine gemischte Schenkung) vor; der Grundstücksgewinn wird besteuert, wobei von einem Erlös von Fr. 209'960.— auszugehen ist. Das ist zugleich der Erwerbspreis, den die Tochter bei einer späteren Veräusserung geltend machen kann (§ 55 Abs. 1 StG). Die Besitzesdauer beginnt neu zu laufen (§ 57 Abs. 3 StG).

2. Erbschaftssteuern sind keine Anlagekosten

Wurde das veräusserte Grundstück bei einer steueraufschiebenden Veräusserung im Sinne von § 50 Abs. 1 lit. a, b oder g StG erworben, wird für die Berechnung der Anlagekosten auf die letzte steuerbegründende Veräusserung abgestellt (§ 53 Abs. 2 StG). Die Anlagekosten setzen sich zusammen aus dem Erwerbspreis im Sinne von § 55 StG und den Aufwendungen im Sinne von § 56 StG (§ 53 Abs. 1 StG). Weil bei Erbgang und Erbteilung die Besteuerung des Grundstücksgewinns gemäss § 50 Abs. 1 lit. a StG aufgeschoben wird, sind die Aufwendungen, die ein Erbe im Erbgang oder in der Erbteilung im Zusammenhang mit der Übernahme des Grundstücks getätigt hat, unbeachtlich. Das gilt nicht nur für den Übernahmepreis oder den Anrechnungswert, den der Übernehmer eines Grundstücks im Rahmen der Erbteilung seinen Miterben ausgerichtet hat, sondern auch für die (anteilige) Erbschaftsteuer, die für das geerbte Grundstück angefallen ist (Urteil des Bundesgerichts 2C_147/2008 vom 29.08.2008 Erw. 2 und 3, mit zahlreichen Hinweisen auf Lehre und Rechtsprechung). An der bisherigen gegenteiligen Praxis, die auf ein Urteil der Kant. Rekurskommission (KRKE 1967 Nr. 11) zum alten Recht zurückgeht, kann nicht weiter festgehalten werden. Daran ändert nichts, dass das Kant. Steuergericht in einem Urteil betr. Erbschaftssteuern noch auf diese Praxis hingewiesen hat (KSGE 1997 Nr. 14).

3. Verkehrswert vor 30 Jahren

Liegt der Erwerb mehr als 30 Jahre zurück, gilt der Verkehrswert des Grundstücks vor 30 Jahren als Erwerbspreis (§ 55 Abs. 4 StG). Dieser muss geschätzt werden. Dabei ist zu beachten, dass von einer Schätzung des Verkehrswertes vor 30 Jahren keine hohe Genauigkeit erwartet werden kann. Den Steuerpflichtigen bleibt aber die Möglichkeit offen, einen höheren Erwerbspreis nachzuweisen.

Der Verkehrswert vor 30 Jahren setzt sich bei überbauten Grundstücken zusammen aus dem damaligen Landwert, dem Gebäudezeitwert und einem Zuschlag für die Baunebenkosten inkl. Umgebungs- und Erschliessungskosten (KSGE 1989 Nr. 21, KSGE vom 19.02.2007 i.S. W.).

Der Landwert wird aufgrund von Preisvergleichen ermittelt (statistische Methode). Für den Gebäudezeitwert wird auf die Schätzung der Solothurnischen Gebäudeversicherung (SGV) abgestellt (indexierte Neuwertschätzung, seit 1973). Die Baunebenkosten sind mit einem Zuschlag von bis zu 25 % des Gebäudewertes zu berücksichtigen. Dabei sind in der Regel folgende Ansätze anzuwenden:

Einfamilienhäuser	25 %
Mehrfamilienhäuser, Eigentumswohnungen	15 %

Vom Neuwert inkl. Baunebenkosten ist ein Abzug für die Altersentwertung vorzunehmen. Dieser beträgt für Wohnhäuser in der Regel 0.5 % pro Jahr Gebäudealter, max. 30 %. Davon kann abgewichen werden, wenn die Liegenschaft vor 30 Jahren nachweislich besonders gut (z.B. soeben erfolgte Totalsanierung) oder besonders schlecht erhalten war (z.B. Versicherung der SGV nur noch mit dem Zeitwert, Abbruchobjekt).

Beispiel: Verkehrswert eines Einfamilienhauses im Jahr 1980 mit 600 m² Umschwung; Baujahr 1950; Baulandpreis rund Fr. 50.—/m²; SGV-Versicherungssumme Fr. 45'500.—, SGV-Index 1980: 550%

Landwert	600 m ² à	50.00		30'000
Gebäude				
Versicherungssumme SGV	100%	45'500		
SGV-Index 1980	550%			
Versicherungsneuwert	550% von	45'500	250'250	
Baunebenkosten inkl. Umgebung	25% von	250'250	+ 62'563	
Total Neuwert			312'813	
Altersentwertung	30 Jahre	15%	- 46'922	
Gebäudezeitwert			265'891	265'891
Verkehrswert vor 30 Jahren				295'891

4. Inkrafttreten

Die Neuerungen treten mit Ausnahme von Ziffer 1. sofort in Kraft. Die neue Praxis zum Steuer-
aufschub bei Erbvorbezug und gemischter Schenkung tritt am 1. Juli 2010 in Kraft. Sie gilt für
alle Geschäfte, die ab diesem Datum abgeschlossen werden. Massgebend ist das Datum der öf-
fentlichen Beurkundung des Kauf- oder Schenkungsvertrages.