

Latente Grundstückgewinnsteuer bei Erbgang, Erbteilung, Schenkung und Erbvorbezug (lebzeitiger Abtretung)

1. Erbgang und Erbteilung

Die Übertragung von Grundstücken des Privatvermögens durch Erbgang und Erbteilung, sofern sie innert 10 Jahren nach dem Tod erfolgt, löst keine Grundstückgewinnbesteuerung aus (§ 50 Abs. 1 Bst. a des Steuergesetzes; StG). Die **Besteuerung** wird **aufgeschoben**. Eine Grundstückgewinnsteuer wird erst berechnet und erhoben, wenn der übernehmende Erbe das Grundstück seinerseits veräussert. Für die Gewinnberechnung bei der späteren Veräusserung sind die Anlagekosten des Erblassers massgebend und nicht der Wert des Grundstücks im Zeitpunkt des Erbanges oder der Erbteilung. Auch Beträge, die in der Erbteilung an Miterben geleistet werden, um diese auszukufen, sowie eine allfällige Erbschaftssteuer sind ohne Bedeutung und können nicht als Anlagekosten abgezogen werden. Der Erbe bezahlt somit die Grundstückgewinnsteuer nicht nur auf der ihm selber angewachsenen Wertsteigerung, sondern auch auf dem Mehrwert, der bereits zu Lebzeiten des Erblassers entstanden ist. Die Steuer auf diesem Mehrwert nennt man die **latente Steuer**.

Beispiel zur Berechnung der latenten Steuer

| | |
|--|-------------|
| Verkehrswert der Liegenschaft am Todestag | Fr. 480'000 |
| Kaufpreis vor 20 Jahren und weitere Anlagekosten | Fr. 250'000 |
| Wertzuwachs zu Lebzeiten des Erblassers | Fr. 230'000 |
| Besitzesdauerabzug für 20 Jahre (30 %) | Fr. 69'000 |
| theoretisch steuerbarer Gewinn | Fr. 161'000 |
| latente Grundstückgewinnsteuer, ca. | Fr. 38'000 |

Diese Steuer muss der übernehmende Erbe bei der späteren Veräusserung des Grundstückes allein bezahlen. Damit er gegenüber seinen Miterben nicht benachteiligt wird, sollte diese latente Steuer bei der Erbteilung berücksichtigt werden.

Beispiel zur Auswirkung der latenten Steuer

Der Erbe A übernimmt das Haus mit einem Verkehrswert von Fr. 480'000.— und wird seinem Miterben B Fr. 240'000.— herausschuldigt. Unmittelbar darauf verkauft der Erbe A das Haus und muss die oben errechnete Grundstückgewinnsteuer von Fr. 38'000.— zahlen. Es verbleiben ihm aus der Erbschaft netto nur Fr. 202'000.—, während dem Miterben B Fr. 240'000.— verbleiben.

Wenn der übernehmende Erbe das Grundstück erst später verkauft, verringert sich die latente Steuer, weil der Besitzesdauerabzug grösser wird und der zu Lebzeiten des Erblassers entstandene Mehrwert nach und nach aus der Besteuerung fällt. Verkauft der übernehmende Erbe das Grundstück erst nach Ablauf von 30 Jahren nach der Übernahme, muss er nur noch den Wertzuwachs seit der Übernahme versteuern (§ 55 Abs. 4 StG). Meistens ist unsicher, ob und wann der übernehmende Erbe verkaufen wird. Um diesen Unsicherheiten Rechnung zu tragen, wird die latente Steuer nach einer Faustregel auf 50% der theoretisch berechneten Steuer veranschlagt. Der Prozentsatz ist aber zu reduzieren, wenn der übernehmende Erbe das Grundstück

voraussichtlich während längerer Zeit nicht veräussern wird. Die latente Steuer vermindert sich auch, wenn mehrere Erben ein Grundstück zu gemeinschaftlichem Eigentum übernehmen.

Beispiel zur Berücksichtigung der latenten Steuer

Die errechnete latente Steuer von Fr. 38'000.— wird zu 50 %, d.h. Fr. 19'000.—, vom Verkehrswert des Grundstückes abgezogen. Der Erbteilung im Beispiel wird folglich ein Verkehrswert von Fr. 461'000.— zugrunde gelegt und der Miterbe B also mit Fr. 230'500.— ausgekauft.

2. Schenkung und Erbvorbezug (lebzeitige Abtretung)

Die latente Grundstücksgewinnsteuer ist auch bei Schenkung und Erbvorbezug von Grundstücken des Privatvermögens zu beachten. Eine reine Schenkung (ohne Gegenleistung des Beschenkten) löst keine Grundstücksgewinnsteuer aus. Erbringt der Beschenkte eine teilweise Gegenleistung, z.B. durch Schuldübernahme (sog. gemischte Schenkung), unterbleibt die Besteuerung, sofern die Gegenleistung des Beschenkten die Anlagekosten des Schenkers nicht übersteigt (§ 50 Abs. 1 Bst. a StG). Ein Erbvorbezug schiebt die Grundstücksgewinnsteuer ebenfalls auf. Als Erbvorbezug oder lebzeitige Abtretung gilt eine (gemischte) Schenkung an eine Person, die im Zeitpunkt der Abtretung gesetzlicher Erbe des Abtreters wäre. Nicht als Erbvorbezug gilt die Abtretung an einen eingesetzten Erben. Erbringt der Abtretungsempfänger eine Gegenleistung, so liegt ein Erbvorbezug vor, wenn die Gegenleistung 75 % des Verkehrswertes des abgetretenen Grundstückes nicht übersteigt. Als Gegenleistung oder Erlös gelten alle Leistungen des Erwerbers (Kaufvorschuss, übernommene Schulden, Barwert einer Leibrente usw.), mit Ausnahme von Nutzniessung und Wohnrecht (§ 54 Abs. 1 StG).

Beispiel für einen Erbvorbezug

Die Mutter verkauft der Tochter ihr Einfamilienhaus und behält sich daran die lebenslängliche Nutzniessung vor. Der beurkundete Kaufpreis beträgt Fr. 320'000.—, der Verkehrswert der unbelasteten Liegenschaft Fr. 400'000.—. Der Kaufpreis wird wie folgt getilgt:

| | | |
|--|-----|----------------|
| Schuldübernahme | Fr. | 120'000 |
| Verzinsliches Darlehen der Mutter an die Tochter | Fr. | 67'690 |
| Barwert (Kapitalwert) des Nutzniessungsrechts | Fr. | 132'310 |
| Egal dem Kaufpreis | Fr. | <u>320'000</u> |

Für die Bestimmung, ob ein Erbvorbezug vorliegt, wird der Wert der Nutzniessung beim Erlös nicht berücksichtigt und vom Verkehrswert der Liegenschaft abgezogen.

| | | | |
|---|-----|----------------|---------------|
| Verkehrswert der unbelasteten Liegenschaft | Fr. | 400'000 | |
| ./. Wertminderung infolge Nutzniessung | Fr. | <u>132'310</u> | |
| Verkehrswert der nutzniessungsbelasteten Liegenschaft | Fr. | 267'690 | 100.00% |
| Anrechenbare Gegenleistung der Tochter (120'000 + 67'690) | Fr. | <u>187'690</u> | <u>70.11%</u> |

Die massgebende Gegenleistung der Tochter für die Liegenschaft übersteigt 75% ihres Verkehrswertes nicht. Es liegt ein Erbvorbezug vor; die Besteuerung des Grundstücksgewinns wird aufgeschoben. Die Tochter übernimmt die latente Steuerlast.