



Einführung in die Grundstückgewinnsteuer





Immobilien im Steuerrecht



Überblick zu den Immobiliensteuern

- **Einkommenssteuern** (Bund/Kanton)
 - **Eigenmietwert / Mieterträge** (Schuldzinsen; Unterhaltskosten)
 - kantonale **Grundstückgewinnsteuer**
- **Vermögenssteuern** (Kanton)
 - Katasterwert (neues Schätzungssystem in Luzern per 1.1.2022)
- **Weitere Abgaben**
 - Handänderungssteuern (Kanton)
 - MWST
 - Liegenschaftssteuern
 - Grundbuch- und Notariatsgebühren



Einführung in die Grundstückgewinnsteuer



Grundsachverhalt

- Der Gewinn aus dem Verkauf eines Grundstücks unterliegt im Privatvermögen einer natürlichen Personen auf Stufe der Staats- und Gemeindesteuern einer Sondereinkommenssteuer (= Grundstücksgewinnsteuer);
 - Kapitalgewinn aus dem Verkauf eines Grundstücks ist bei einer natürlichen Person auf Stufe Bund als privater Kapitalgewinn einkommenssteuerfrei, soweit kein gewerbsmässiger Liegenschaftshandel vorliegt.
- Der Gewinn aus dem Verkauf eines Grundstücks unterliegt bei juristischen Personen bzw. im Geschäftsvermögen von natürlichen Personen je nach Kanton/System der Grundstücksgewinnsteuer oder der Einkommens- bzw. Gewinnsteuer.

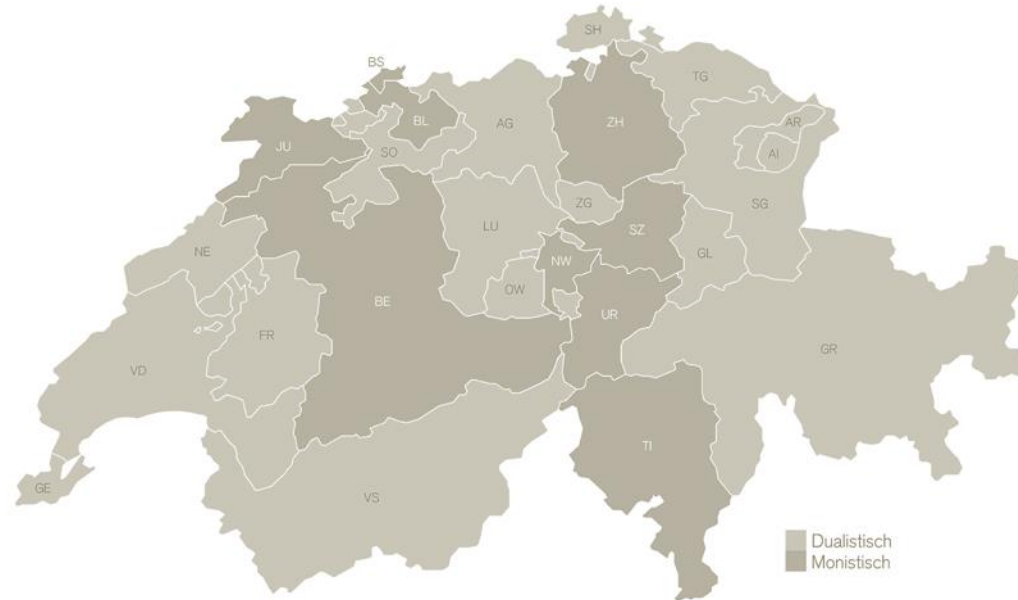


Monistisches vs. dualistisches System

- Für die Besteuerung von Grundstücksgewinnen lässt Art. 12 StHG zwei Systeme zu:
 - **Monistisches System** (Zürcher System): Der Grundstückgewinnsteuer unterliegen nebst den Gewinnen aus der Veräusserung von Grundstücken des Privatvermögens auch Gewinne aus der Veräusserung von Grundstücken des Geschäftsvermögens;
 - **Dualistisches System** (St. Galler System): Nur Gewinne aus Veräusserung von Grundstücken des Privatvermögens unterliegen der Grundstückgewinnsteuer. Gewinne aus Veräusserung von Grundstücken des Geschäftsvermögens werden in der Regel mit der allgemeinen Einkommens- oder Gewinnsteuer erfasst.



Monistisches vs. dualistisches System





Tatbestand der Grundstückgewinnsteuer

- Der Grundstückgewinnsteuer unterliegen **Gewinne** aus der **Veräußerung von Grundstücken** oder von **Anteilen an solchen**.
- Als **steuerpflichtige Veräußerungen** gelten insb.:
 - Die **Übertragung des Eigentums** an einem **Grundstück** oder des Anteils an gemeinschaftlichem Eigentum; oder
 - Die Übertragung der **wirtschaftlichen Verfügungsmacht** über ein Grundstück (z.B. Verkauf der Mehrheitsbeteiligung an einer Immobiliengesellschaft); oder
 - Die Veräußerung des **Kaufrechts, Vorkaufsrechts** oder **Rückkaufsrechts** an einem Grundstück.



Merkmale der wirtschaftlichen Handänderung

- Kein formeller Eigentumsübergang, da keine zivilrechtliche Handänderung;
- Übertragung wesentlicher Teile der Verfügungsmacht über ein Grundstück;
- Meldepflicht: Frist von 30 Tagen seit Handänderung.
- Steueraufschubs- und Steuerbefreiungstatbestände gelten auch bei wirtschaftlicher Handänderung.



Merkmale der wirtschaftlichen Handänderung

- Veräusserung **massgebender Beteiligungen** an Immobiliengesellschaften;
oder
 - Massgebend sind die Stimmrechtsverhältnisse im Zeitpunkt der wirtschaftlichen Handänderung
- Übertragung eines Kaufrechts, Vorkaufsrechts oder Rückkaufsrechts (sog. Kettengeschäfte); oder
- Belastung mit Dienstbarkeiten.



Steuersubjekt

- **Veräusserer** schuldet die Grundstückgewinnsteuer und zwar auch dann, wenn Käufer vertraglich die Grundstückgewinnsteuer übernimmt;
- Es gibt teilweise **subjektive Steuerbefreiungen** für öffentliche Institutionen und ausländische Staaten.



Berechnung des Grundstückgewinns

+ Verkaufspreis

./. Anlagekosten

./. wertvermehrende Investitionen

./. Verkaufsaufwendungen
(Grundbuchgebühren, Makler etc.)

./. Vorfälligkeitsentschädigung

= Grundstückgewinn



Verkehrswert als Ersatzwert für die Anlagekosten

- Liegt die massgebende Handänderung mehrere Jahre zurück, kann die steuerpflichtige Person in den meisten Kantonen den **Verkehrswert** vor **x-Jahren** als Ersatzwert für die Ermittlung des Grundstückgewinns als Anlagekosten in Anrechnung bringen;
- **Die kantonalen Unterschiede** diesbezüglich sind **erheblich**:
 - Luzern: Katasterschätzung vor **30 Jahren** (zzgl. eines Zuschlags von 25%);
 - Zug: Verkehrswert von vor **25 Jahren**;
 - Zürich: Verkehrswert vor **20 Jahren**.



Wertvermehrende Investitionen (Beispiele)

- **Kosten für Umbau und Renovation**, die eine **Wertvermehrung** bewirken;
 - Photovoltaikanlagen im Zusammenhang mit einem Neubau (d.h. im Jahr der Bauabnahme). Allfällige von Dritten geleistete Subventionen und Investitionshilfen bei Neubauten vermindern die Anlagekosten;
- **Baukosten** für die Errichtung eines **Gebäudes** auf dem **Grundstück** (Werklohn, Kosten der Vermessung, Werkleitungen, Kanalisation, Trottoirs, Gartenanlagen, usw. sowie Architekturleistungen);
- **Erschliessungskosten** für Bauland;
 - Abbruchkosten sind nur dann wertvermehrend, wenn im Hinblick auf die Wertvermehrung der Abbruch notwendig ist;



Wertvermehrende Investitionen (Beispiele)

- **Eigenleistungen**, soweit diese Leistungen als Einkommen versteuert worden sind;
- **Aufwendungen** für die **rechtliche Verbesserung**, z.B. Entschädigung für den Verzicht auf die Ausübung eines Kaufrechts.



Verkaufsaufwendungen (Beispiele)

- **Übliche Maklerprovisionen**, soweit ein gültiger Maklervertrag vereinbart wurde und eine Provision gezahlt worden ist;
- **Grundbuchgebühren** und **Handänderungssteuern**;
- **Notariats-** bzw. **Beurkundungsgebühren**;
- Gebühren für **behördliche Bewilligungen**;
- **Anwaltskosten**, soweit diese im Zusammenhang stehen mit dem Verkauf des Grundstücks.

Nicht abzugsfähig sind u.a.:

- **Grundstückgewinn-** und **Erbschaftssteuern**;
- Kosten zur Erstellung der Grundstückgewinnsteuererklärung.



Vorfälligkeitsentschädigung (BGE 143 II 382 und BGE 143 II 396)

- Wenn eine Vorfälligkeitsentschädigung daher erhoben wird, weil das Darlehensverhältnis mit dem bisherigen Darleiher **zwecks unbelasteten Verkaufs des pfandbelasteten Objekts** vor Ablauf der Vertragsdauer aufgelöst wird, dann wird die Vorfälligkeitsentschädigung an die Anlagekosten im Rahmen der Grundstückgewinnsteuer angerechnet.



Aufschub bei der Grundstückgewinn- steuer



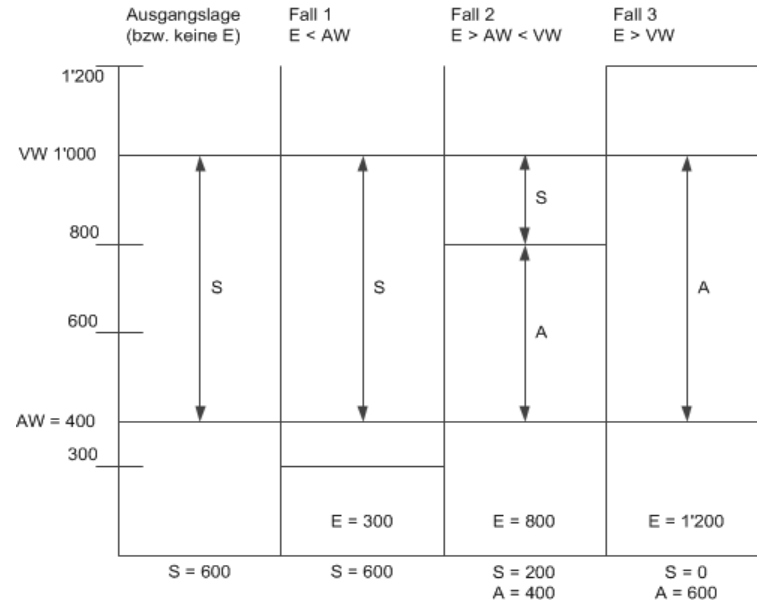
Aufschub-Tatbestände bei der Grundstückgewinnsteuer

- Folgende **Tatbestände** können insb. einen **Aufschub** rechtfertigen:
 - **Erbgang** (dazu gehören gesetzliche Erbfolge, Vermächtnis, Erbteilung, etc.);
 - **Umstrukturierungen**;
 - Begründung, Änderung oder Aufhebung des **ehelichen Güterstandes** (*zum Beispiel Wechsel des Güterstands bei Tod, Trennung oder Scheidung*);
 - Verkauf einer selbst genutzten **Wohnimmobilie**, sofern der Gewinn innert angemessener Frist zur Anschaffung einer **Ersatzliegenschaft** verwendet wird;
 - **Landumlegung** (zwecks Güterzusammenlegung, Quartierplanung, Grenzbereinigung, Abrundung landwirtschaftlicher Heimwesen...);
 - **Ersatzbeschaffung** von betriebsnotwendigem Anlagevermögen.



Aufschub bei Ersatzbeschaffung von Wohneigentum

Jemand veräussert ein selbstbewohntes Eigenheim im Kanton Luzern mit einem Anlagewert (AW) von CHF 400k zu einem Veräusserungswert (VW) von CHF 1 Mio.;
Der Grundstücksgewinn (GG) beträgt CHF 600k (VW CHF 1 Mio. ./ AW CHF 400k);
Der Steueraufschub (A) erfolgt entsprechend der Ersatzinvestition (E);
Je nach Höhe der Ersatzinvestition (E) sind verschiedene Fälle denkbar:



Gemäss dem Steuerbuch LU, Band 3, Weisungen GGStG:
Grundstückgewinnsteuer, § 4 Abs. 1 Ziff. 7



Interkantonale Ersatzbeschaffung

Gemäss einer neueren Bundesgerichtsentscheid (28. September 2017, 2C_70/2017) gilt bei interkantonalen Ersatzbeschaffungen stets die sog. Einheitsmethode:

- Bei der interkantonalen Ersatzbeschaffung von dauernd und ausschliesslich selbst genutztem Wohneigentum **steht das Besteuerungsrecht des latenten Grundstückgewinnsteuersubstrats ausschliesslich dem letzten Zuzugs-Kanton zu**, unabhängig davon, wie lange die steuerpflichtige Person die Liegenschaft gehalten hatte;
 - Frühere Praxis wendete die Einheitsmethode erst bei einer Haltedauer des Ersatzobjekts von 5 Jahren an;



Erbteilung

Sachverhalt:

- A. starb im Januar 2019. Die einzigen (gesetzlichen) Erben sind die Geschwister B. und C. Ihnen wurde der Nachlass je zur Hälfte gemäss gesetzlicher Erbfolge zugeteilt. Beide sind deutsche Staatsbürger und auch wohnhaft in Deutschland;
- Der Nachlass besteht insb. aus einem MFH im Kanton Zürich. Gemäss Erbschaftsinventar bezifferte sich der für die Erbschaftssteuern relevante Verkehrswert der Liegenschaft auf CHF 2.5 Mio.;



Erbteilung

Sachverhalt fort.:

- Die Liegenschaft wurde im Frühjahr 2020 an B. und C. in Gesamteigentümerschaft infolge Erbgemeinschaft übertragen. Die neue Eigentümerschaft der Liegenschaft wurde in diesem Sinne im Grundbuch vermerkt;
- Der aktuelle Verkehrswert der Liegenschaft ist (bei gleichbleibender Nutzung) gemäss einer unabhängigen Schätzung CHF 2 Mio.



Erbteilung

Frage:

- Die Kinder von B. möchten die Liegenschaft übernehmen. C. ist damit einverstanden. Die Kinder von B. und C. vereinbaren eine Entschädigung von CHF 800'000 für den Anteil von C. an der Liegenschaft;
- Ein Berater der Kinder von B. schlägt vor, dass die Erbengemeinschaft die Liegenschaft im Rahmen eines Kaufvertrages auf die Kinder von B. überträgt.
- Welche Folgen hat die Übertragung der Liegenschaft auf die Kinder von B. hinsichtlich der Grundstückgewinnsteuern? Gäbe es eine bessere Lösung ?



Erbteilung

Lösung:

- Durch die direkte Übertragung der Liegenschaft von der Erbengemeinschaft B/C auf die Kinder von B. wird die Grundstückgewinnsteuer ausgelöst. Es handelt sich **nicht** um einen steueraufschiebenden Tatbestand;
- Die bessere Lösung ist die Übertragung der Liegenschaft auf die Kinder von B in zwei Schritten:
 - 1. Auflösung der Erbengemeinschaft mittels Teilung/Zuweisung der Liegenschaft auf B
 - 2. Verkauf/Übertragung der Liegenschaft von B auf seine Kinder



Erbteilung

Lösung (fort):

- 1. Auflösung der Erbengemeinschaft mittels Teilung/Zuweisung der Liegenschaft auf B.
 - Der **steueraufschiebende** Erbgang umfasst einerseits den gesetzlichen Eigentumsübergang von Grundstücken auf die Erben beim Tod des Erblassers (Erbfolge) und andererseits die Übertragung von Liegenschaften auf einzelne Erben im Rahmen der **Erbteilung**;
 - Eine Handänderung zufolge Erbteilung liegt insb. dann vor, wenn ein Grundstück bei der Auflösung der Erbengemeinschaft einem anderen Erben zu Alleineigentum zugewiesen wird. Steueraufschiebend wirkt in diesem Kontext insb. auch das Ausscheiden eines einzelnen Erben aus der Erbengemeinschaft und dessen Abfindung mit einer Liegenschaft.



Erbteilung

Lösung (fort):

- 2. Verkauf/Übertragung der Liegenschaft von B. auf seine Kinder
 - Der Kaufvertrag zwischen B. und seinen Kindern ist aufgrund der kantonalen Regeln als Erbvorbezug auszugestalten, damit ein **steueraufschiebender Übertrag** realisiert werden kann.



Spezialfall: gemischte Schenkung

- Eine gemischte Schenkung liegt vor, wenn der Erwerber des Grundstücks dem Schenker eine Gegenleistung erbringt, welche aber in keinem Verhältnis zum Verkehrswert des Grundstücks ist:
 - Eine solche Gegenleistung kann darin liegen, dass der Erwerber die Hypothek übernimmt, die auf dem geschenkten Grundstück lastet;
 - Eine andere Gegenleistung kann darin liegen, dass der Schenker auf dem Grundstück weiterhin ein Wohnrecht oder Nutznießungsrecht beibehält. Der Wert von solchen Wohnrechten oder Nutznießungen wird dabei gestützt auf die statistische Lebenserwartung der Begünstigten und dem Netto-Ertrag aus dem Grundstück berechnet



Spezialfall: gemischte Schenkung in Zürich

- Die Voraussetzungen für einen Steueraufschub bei gemischter Schenkung sind je nach Kanton verschieden.
- Kanton **Zürich**:
 - **Offensichtliches Missverhältnis** zwischen **Leistung** und **Gegenleistung**. Dieses offensichtliche Missverhältnis besteht, wenn die Differenz zwischen dem (höheren) Verkehrswert des Grundstücks und der (tieferen) Gegenleistung des Beschenkten mindestens 25% beträgt;
 - **Schenkungs-wille** («animus donandi»), welcher zwischen **Familienangehörigen** «vermutet» wird.



Spezialfall: gemischte Schenkung in Luzern

- Kanton **Luzern**:
 - Die Steuerpraxis im Kanton **Luzern** hingegen verlangt, dass die **Gegenleistung** des Beschenkten unter den **Anlagekosten** des Grundstücks liegt;
 - Liegt die Gegenleistung darüber, wird auf der Differenz die Grundstückgewinnsteuer erhoben;
 - Nur im Falle eines Erbvorbezugs kann die Gegenleistung auch über den Anlagekosten liegen, ohne die Grundstückgewinnsteuer auszulösen. Auch hier wird jedoch vorausgesetzt, dass der Schenkungsanteil mindestens 25% des Verkehrswerts beträgt.



Spezialfall: gemischte Schenkung – Beispiel

Sachverhalt:

- A. veräussert eine Liegenschaft im Stockwerkeigentum an ihren Neffen B.;
- Der Kaufpreis für das Grundstück beträgt CHF 400'000 und wird von B. durch Übernahme der Hypothekarschuld in gleicher Höhe bezahlt;
- Der Verkehrswert für das Grundstück beträgt CHF 1'500'000. Die Anlagekosten der Liegenschaft sind CHF 350'000.

Frage:

- *Was sind die Steuerfolgen wenn sich das Grundstück a) in Luzern bzw. b) in Zürich oder in Zug befindet?*



Spezialfall: gemischte Schenkung – Lösungsvarianten

Lösungsvariante Luzern:

- Es handelt sich um eine gemischte Schenkung, da B. nicht den vollen Verkehrswert bezahlt;
- Da die Anlagekosten von CHF 350k jedoch tiefer sind, als die Gegenleistung von B. von CHF 400k, wird im Kanton Luzern **kein Aufschub** gewährt;
- **Alternativlösung** für den Aufschub: **Erbvorbezug**, z.B. wenn B. als Nacherbe in einem Erbvertrag bezeichnet würde.



Spezialfall: gemischte Schenkung – Lösungsvarianten

Lösungsvariante Zürich (und neu einheitlich auch in Zug, vgl. Urteil des Verwaltungsgerichts ZG vom 20. Februar 2020):

- Es handelt sich um eine gemischte Schenkung;
- Da die Differenz zwischen Verkehrswert von CHF 1'500'000 (100%) und KP von CHF 400k (~26.5%) gemäss Praxis des kSt ZH in einem «**offensichtlichen Missverhältnis**» stehen (=max. 75% des KP), kann generell ein Aufschub gewährt werden, soweit ein **Schenkungs-wille** vorhanden ist;
- Der Schenkungs-wille wird im **Verwandtenverhältnis** vom kSt ZH vermutet.



Viktor Bucher

LL.M. UZH

Eidg. dipl. Steuerexperte

Eidg. dipl. Treuhandexperte

viktor.bucher@bucher-tax.ch

041 311 09 02

079 211 09 02



Livio Bucher

MLaw, LL.M. HKU

Eidg. dipl. Steuerexperte

livio.bucher@bucher-tax.ch

041 311 09 02

079 406 42 74