



Merkblatt Grundstückgewinnsteuer Unentgeltliche Handänderungen bei der Grundstückgewinnsteuer

vom 1. Januar 2009
(aktualisiert 1. Oktober 2021)

A. Gesetzliche Grundlagen

§ 105. Absatz 1 lit. d StG: Die Besteuerung wird aufgeschoben bei Eigentumswechsel durch Erbgang (Erbfolge, Erbteilung, Vermächtnis), Erbvorbezug oder Schenkung.

B. Voraussetzungen für einen Steueraufschub

Allgemeines

Ein Eigentumswechsel durch Erbgang, Erbvorbezug (Abtretung auf Rechnung künftiger Erbschaft) oder Schenkung gilt als unentgeltliche Handänderung und bewirkt einen Steueraufschub. Die erwerbende Person hat den bisherigen Einstandswert des Rechtsvorgängers zu übernehmen.

1. Erbgang

Unter dem Begriff des Erbgangs werden im Steuergesetz drei verschiedene Tatbestände erwähnt:

Erbfolge

Stirbt eine Person, geht die Erbschaft als Ganzes unter Einschluss der Grundstücke an den oder die Erben zu gesamter Hand über.

Dieser Vorgang löst keine Grundstückgewinnsteuer aus. Der Erbe hat den Einstandswert des Rechtsvorgängers zu übernehmen.

Erbteilung

Im Zuge der Erbteilung werden die einzelnen Vermögensgüter auf die einzelnen Erben übertragen. Dieser Vorgang löst keine Grundstückgewinnsteuer aus.

Eine fortgesetzte Erbteilung, welche aus einer partiellen Erbteilung hervorgeht, löst ebenfalls keine Grundstückgewinnsteuer aus.

Auch wenn die Erbengemeinschaft die Liegenschaft öffentlich versteigern lässt und wenn ein Miterbe den Zuschlag erhält, bleibt der Verkauf steuerfrei resp. es kommt zu einem Steueraufschub.

Vermächtnis

Beim Vermächtnis erfolgt der Eigentumsübergang in zwei Etappen: Vorerst geht das vermachte Grundstück an den oder die Erben über (Erbfolge); erst in einem zweiten Schritt ist dann das Grundeigentum auf den Vermächtnisnehmer zu übertragen. Auch dieser Vorgang hat einen Steueraufschub zur Folge.

2. Erbvorbezug

Ein Erbvorbezug liegt vor, wenn die veräussernde Person einem eingesetzten Erben oder gesetzlichen Erben einen Vermögenssteuerwert unentgeltlich oder nur gegen geringes Entgelt überträgt. Damit trägt der Erbvorbezug grundsätzlich die Wesensmerkmale einer Schenkung und führt zu denselben Steuerfolgen.

3. Schenkung resp. gemischte Schenkung

Unter einer Schenkung ist eine freiwillige und unentgeltliche Zuwendung von Geld, Sachen oder Rechten zu verstehen. Eine reine Schenkung löst keine Grundstückgewinnsteuer aus.

Voraussetzungen für die Anerkennung einer Schenkung sind der tatsächliche Schenkungswille der Parteien, der in einem Schenkungsvertrag zum Ausdruck gebracht wird.

Auch bei einer gemischten Schenkung ist ein Steueraufschub möglich. Als gemischte Schenkung gilt ein Rechtsgeschäft, bei welchem der Wert der Gegenleistung erheblich geringer ist als der Wert des übertragenen Grundstücks. Als erheblich geringer gilt der Wert der Gegenleistung in der Regel, wenn er im Zeitpunkt der Übertragung unter dem Vermögenssteuerwert des Grundstücks liegt.

Wie bei der reinen Schenkung ist bei der gemischten Schenkung als Einstandswert derjenige des Rechtsvorgängers zu übernehmen.

4. Latente Steuerlast

Der Erwerber übernimmt bei unentgeltlichen Handänderungen sämtliche latenten Steuerlasten aus den bisher aufgeschobenen Gewinnen (bspw. aus früherer Ersatzbeschaffung) seines Rechtsvorgängers. Entsprechend wird ein bei der Rechtsvorgängerin oder beim Rechtsvorgänger aufgeschobener Grundstücksgewinn bei der späteren Weiterveräusserung besteuert, sofern nicht erneut ein Steueraufschubtatbestand vorliegt.

Die unentgeltliche Handänderung bewirkt keinen Besitzesdauerunterbruch.