

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 Erbganges oder der Erbteilung. Auch Beträge, die in der Erbteilung an Miterben geleistet werden, um diese auszukufen, 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.-- herauschuldig. 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 veräussert 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 weniger als 90% des Verkehrswertes des abgetretenen Grundstückes beträgt. 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).

Beispiel für einen Erbvorbezug

Die Mutter verkauft der Tochter ihr Einfamilienhaus und behält sich daran die lebenslängliche Nutzniessung vor. Der beurkundete Kaufpreis beträgt Fr. 350'000.--. Dieser Preis entspricht dem Verkehrswert, der auch der Handänderungssteuer zugrunde gelegt wurde.

Der Kaufpreis wird wie folgt getilgt:

Schuldübernahme	Fr.	120'000.--
Verzinsliches Darlehen der Mutter an die Tochter	Fr.	78'560.--
Barwert (Kapitalwert) des Nutzniessungsrechts	Fr.	151'440.--
Egal dem Kaufpreis	Fr.	<u>350'000.--</u>

Für die Bestimmung, ob ein Erbvorbezug vorliegt, wird der Wert der Nutzniessung nicht berücksichtigt.

Verkehrswert der Liegenschaft	Fr.	350'000.--	100.00%
Anrechenbare Gegenleistung der Tochter (120'000.-- + 78'560.--)	Fr.	198'560.--	56.73%

Die massgebende Gegenleistung der Tochter für die Liegenschaft ist kleiner als 90% ihres Verkehrswertes. Es liegt ein Erbvorbezug vor; die Besteuerung des Grundstücksgewinns wird aufgeschoben. Die Tochter übernimmt die latente Steuerlast.