

**Andreas Hänggi**

dipl. Steuerexperte,  
dipl. Wirtschaftsprüfer,  
dipl. Betriebsökonom FH



Blog > Steuerberatung > Grundstückgewinnsteuerfalle bei der Erbteilung

11.2021

## Grundstückgewinnsteuerfalle bei der Erbteilung

**Werden Liegenschaften unter den Erben aufgeteilt, so führt dies in der Regel zu einem Aufschub der Grundstückgewinnsteuer. Aber Achtung: Nicht jede Erbteilung ist steuerlich privilegiert!**

### Erbteilung innerhalb einer Erbengemeinschaft

Sind mehrere Erben vorhanden, entsteht von Gesetzes wegen eine Erbengemeinschaft. Diese hat nur vorübergehenden Charakter und bezweckt einzig die Sicherung, Erhaltung und Bewirtschaftung des Nachlasses bis zur Auflösung. Nach der Verteilung des geerbten Vermögens auf die einzelnen Erben wird die Erbengemeinschaft aufgelöst. Die Grundstückgewinnsteuer wird bei Eigentumswechsel von Liegenschaften im Rahmen einer Erbteilung aufgeschoben. Durch den Steueraufschub wird keine Grundstückgewinnsteuer fällig.



© iStock.com/ Andrii Yalanskyi

Beispiel:  
Die Geschwister A und B erben nach dem Tod der Mutter eine Villa (Schätzwert ca. CHF 3.6 Mo.). Nach einer fünfjährigen Zwischennutzung (Vermietung an Drittperson) übernimmt A das Haus vollständig. Dazu überweist er B einen Betrag von CHF 1.8 Mo. Obwohl B durch den Verkauf seines Anteils einen beträchtlichen Grundstücksgewinn erzielt, ist keine Grundstückgewinnsteuer geschuldet, da der Aufschubtatbestand der Erbteilung erfüllt ist.

### Steuerfallen bei der Auflösung von Erbengemeinschaften

Eine Auflösung der Erbengemeinschaft und Umwandlung in eine andere Gemeinschaft wird auch bewirkt, wenn der Zweck der Sicherung, Erhaltung und Bewirtschaftung des Nachlassvermögens nicht mehr verfolgt wird oder in den Hintergrund tritt. Ob eine Erbengemeinschaft ihren Liquidationszweck nicht mehr verfolgt und sich in eine andere Gemeinschaft gewandelt hat, kann in der Praxis kaum beurteilt werden. Die Steuerbehörden verfügen somit über einen Ermessensspielraum bei der Beurteilung des Einzelfalls. Diese Art von Erbteilung ist den Erben meist nicht bewusst und wird erst bei der späteren Vermögensaufteilung realisiert.

Beispiel:

Die Geschwister A und B erben nach dem Tod der Mutter eine alte Villa (Schätzwert CHF 3.6 Mo.). Nach einer fünfjährigen Zwischennutzung (Vermietung an Drittperson) planen A und B einen Neubau. Mitten in der Bauphase entscheidet sich B, aus dem Projekt auszusteigen. A ist damit einverstanden, übernimmt den Anteil von B und überweist ihm dazu einen Betrag von CHF 2.2 Mo. (CHF 1.8 Mo. zzgl. hälftige aufgelaufene Baukosten). Durch den Verkauf seines Anteils erzielt B einen Grundstücksgewinn. Mit der Bauprojektplanung und dem Baustart haben die beiden Geschwister eine neue Gemeinschaft gegründet und die Erbteilung beendet. Damit ist eine spätere Teilung unter den Erben nicht mehr privilegiert und ein Steueraufschub nicht möglich.

Auch andere Vorgehen können zu einer vorzeitigen Erbteilung führen, bspw. die Kündigung bzw. die Neuverhandlung sämtlicher Mietverträge oder die Umnutzung einer Liegenschaft. Auch die Aufnahme einer Hypothek für Renovationsarbeiten kann die Auflösung der Erbengemeinschaft auslösen, sofern die Renovation über die blosse Beseitigung von bestehenden Schäden hinausgeht. All diese Fälle führen bei der späteren Auf- oder Zuteilung von Liegenschaften unter den Erben zu Grundstückgewinnsteuerbelastungen.

In der Praxis besonders häufig und kritisch sind jene Fälle, bei denen Nachkommen Liegenschaften erben, später gemeinsam Bauprojekte realisieren und die erstellten Stockwerkeinheiten schliesslich unter sich aufteilen. Dann ist eine steuerprivilegierte Teilung in der Regel nur möglich, wenn die Teilung in der Anfangsphase der Planungsarbeiten erfolgt. Auch Tauschgeschäfte lösen die Grundstückgewinnsteuer aus.

### Fazit



Um kostspielige Überraschungen zu vermeiden, sollten sich Erbengemeinschaften mit Liegenschaftsbesitz dringend frühzeitig und eingehend mit den steuerlichen Fragestellungen auseinandersetzen.

**Tags:** Steuerberatung, Steuern, Erben, Liegenschaft, Immobilien, Vermögen, Steueroptimierung, Grundstückgewinnsteuer, Erbschaft