BLOG

MATTIG SUTER & PARTNER

info@mattig.ch
www.mattig.swiss

Philipp Schmidig
dipl. Steuerexperte,
Fachmann im Finanz- und Rechnungswesen
mit eidg. Fachausweis

Latente Steuern bei der Grundstückgewinnsteuer

© iStock.com/ Deagreez

Wer eine Liegenschaft im Rahmen eines Erbvorbezugs oder einer Erbteilung erwirbt, muss sich den steuerlichen Folgen bei einer späteren Veräusserung bewusst sein.

Kauf einer Liegenschaft im Rahmen eines Erbvorbezugs oder einer Erbteilung

Handänderungen von Liegenschaften im Rahmen eines Erbvorbezugs oder einer Erbteilung erfolgen meist unter Anwendung eines Steueraufschubs bei der Grundstückgewinnsteuer.

Ein Beispiel:

Sohn X erwirbt von seinen Eltern eine Liegenschaft zu einem Preis von CHF 900‘000 (damaliger Kaufpreis der Eltern bzw. Anlagekosten CHF 500‘000). Der Preis (Entgelt) besteht in der Regel aus der Übernahme einer bestehenden Hypothek zuzüglich allfälliger weiterer Zahlungen. Der Verkehrswert der Liegenschaft beträgt vorliegend CHF 1‘300‘000. Da der Kaufpreis nur rund 69% des Verkehrswerts beträgt und somit deutlich unter dem Verkehrswert liegt, erfolgt in den meisten Kantonen (z.B. Schwyz, Zürich, Zug, Uri, Wallis, Tessin) ein vollständiger Steueraufschub bei der Grundstückgewinnsteuer. Die Eltern können den Verkaufsgewinn von CHF 400‘000 somit vereinnahmen, ohne darauf Steuern zu entrichten. In anderen Kantonen würde jedoch der Teil der Leistung, der die Anlagekosten übersteigt, beim Verkäufer besteuert, und nur die Differenz zwischen Verkaufspreis und Verkehrswert würde aufgeschoben. Für unser Beispiel bleiben wir jedoch in Kantonen, die einen vollständigen Aufschub kennen.

Verkauf einer Liegenschaft, die mit Aufschub erworben wurde

Sohn X entscheidet sich nach acht Jahren, die von seinen Eltern erworbene Liegenschaft zu veräussern. Ein interessierter Käufer bietet einen Preis von CHF 1‘500‘000. Sohn X möchte nun wissen, wie sich sein steuerbarer Grundstückgewinn berechnet.

Sohn X hat vor acht Jahren einen Preis von CHF 900‘000 bezahlt. Mit einem Verkauf zu CHF 1‘500‘000 erzielt er einen Gewinn von CHF 600‘000. Das Problem ist jetzt aber, dass Sohn X den bezahlten Kaufpreis von CHF 900‘000 nicht als Anlagekosten in Anrechnung bringen kann, da dieser Kauf mit einem Aufschub erfolgte. Der steuerbare Grundstückgewinn beträgt somit CHF 1‘000’000 und nicht CHF 600‘000. Der Aufschub bewirkt, dass nur die Anlagekosten des Vorgängers (CHF 500‘000) übernommen werden können, zuzüglich die allenfalls selber getätigten wertvermehrenden Aufwendungen. Andererseits profitiert Sohn X aber von einer längeren Haltedauer und somit von einem tieferen Grundstückgewinnsteuersatz, da die Veräusserung mit Aufschub keinen Unterbruch der Haltedauer bewirkt hat.

Der gleiche Effekt tritt auch dann ein, wenn ein Erbe eine Liegenschaft im Rahmen einer Erbteilung von den anderen Miterben übernimmt. Dieser Ausgleich unter den Miterben geschieht in der Regel zum aktuellen Verkehrswert der auszugleichenden Liegenschaften. Auch hier bekommen die Miterben eine steuerfreie Ausgleichszahlung, womit sie ihren Anteil am Verkehrswert der Liegenschaft erhalten. Der auskaufende Erbe hingegen tätigt Zahlungen, die er bei einer späteren Veräusserung der Liegenschaft nicht geltend machen kann.

Was ist zu beachten?

Wichtig in solchen Konstellationen ist, dass der kaufende Erbe diese Auswirkungen kennt. Bei der Bewertung von Liegenschaften und bei der Festlegung von Ausgleichszahlungen sind solche «latenten Steuern» – zumindest in einem ungefähren Rahmen – zu berücksichtigen bzw. in Abzug zu bringen. Da die Miterben Zahlungen für Liegenschaften steuerfrei vereinnahmen können, der später veräussernde Übernehmer der Liegenschaft aber auch für diese «Gewinnanteile» Steuern entrichten muss, ist ein solcher Abzug korrekt und notwendig.

Tags: Steuerberatung, Liegenschaft, Erben, Erbschaft, Hypothek, Grundstückgewinnsteuer, Wohneigentum