

**Philipp Schmidig**

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



Blog &gt; Steuerberatung &gt; Nachfolgelösungen mit Immobilien

06.2024

## Nachfolgelösungen mit Immobilien

**Wer ein Immobilienportefeuille besitzt, sollte sich frühzeitig mit der Nachfolge bzw. mit der Art und Weise der Übertragung dieser Immobilien an seine Erben beschäftigen. Eine frühzeitige Planung hilft, klare Verhältnisse zu schaffen, Streitigkeiten zu vermeiden und idealerweise auch, Steuern zu sparen.**

### Frage

**Welche Aspekte gilt es bei der Nachlassplanung mit Immobilien zu berücksichtigen?**



©iStock.com/Wasan Tita

### Antwort

#### Ehe- und erbrechtliche Aspekte

Immobilien stellen wertmässig in der Regel einen grossen Anteil an einem Gesamtvermögen dar. Zudem ist die Wertbestimmung von Immobilien keine exakte Wissenschaft. Es ist vielfach unklar, ob der Ertragswert oder ein möglicher Verkaufswert an einen Dritten die Basis für den erbrechtlichen Immobilienwert sein soll. Es gibt verschiedene Bewertungsmethoden, welche naturgemäss auch zu unterschiedlichen Ergebnissen führen können.

Aus erbrechtlicher Sicht ist es wichtig zu beachten, dass der Wert der Immobilie im Zeitpunkt des Ablebens des Erblassers zur Anrechnung kommt. Dies ist auch dann der Fall, wenn die Immobilie lebzeitig an einen Erben übertragen wird (Erbvorbezug). Es ist jedoch möglich, den Anrechnungswert der Immobilie in einem Erbvertrag verbindlich festzulegen. Dies ist grundsätzlich zu empfehlen, da damit spätere Diskussionen oder Streitigkeiten über den Wert einer Immobilie vermieden werden können.

Weitere in der Praxis regelmässig vorkommende Gestaltungsmöglichkeiten sind z.B.; Einräumung von Wohn- oder Nutzungsrechten, das Einbringen in eine Immobiliengesellschaft, das Abschliessen eines Ehe- und/oder Erbvertrags, die Wahl des Güterstandes (Eherecht), das Errichten eines Testaments (unter Beachtung der gesetzlichen Pflichtteile), die Erbeinsetzung oder das Festlegen von Teilungsvorschriften etc.

#### Die Erbengemeinschaft

Viefach werden Immobilien an eine Erbengemeinschaft vererbt. Diese hat grundsätzlich nur vorübergehenden Charakter und bezweckt einzig die Sicherung, Erhaltung und Bewirtschaftung des Nachlasses bis zur Auflösung. In Bezug auf Erbengemeinschaften ist wichtig zu wissen, dass für gültige Entscheide grundsätzlich Einstimmigkeit erforderlich ist. Eine Erbengemeinschaft kann nur durch Erbteilungsvertrag (welcher Einstimmigkeit voraussetzt) oder durch Klage beim Richter aufgelöst werden. Für offene Rechnungen der Erbengemeinschaft haftet primär der Nachlass. Allerdings haftet subsidiär auch jeder Erbe solidarisch mit seinem Gesamtvermögen für die Schulden der Erbengemeinschaft. Es kann somit festgehalten werden, dass das Halten von Immobilien durch eine Erbengemeinschaft in der Praxis häufig vorkommt, aufgrund der vielen Nachteile (Einstimmigkeitsprinzip, solidarische Haftung) aber vielfach zeitnahe Erbteilungen oder das Halten über eine Immobiliengesellschaft in Betracht gezogen werden.

#### Steuerliche Aspekte

##### Grundstückgewinnsteuer

Wenn Immobilien im Rahmen eines Erbvorbezuges oder einer Erbschaft an Erben übertragen werden, kommt vielfach der Steueraufschub bei der Grundstückgewinnsteuer zum Tragen. Dies ist gemäss Praxen vieler Kantone dann der Fall, wenn bei einer lebzeitigen Übertragung das Entgelt (z.B. die Übernahme der Hypothek sowie weitere Zahlungen) unter 75% des Verkehrswerts der Immobilie liegt. In diesem Fall liegt eine so genannte «gemischte Schenkung» vor. Diese Praxis wird auch im Kanton Schwyz angewandt. Ein Steueraufschub bedeutet, dass der Gewinn nicht besteuert, sondern auf den Erwerber übergeht. Zudem wird die Haltedauer nicht unterbrochen. Allerdings bedeutet dies auch, dass der Erwerber die Anlagekosten des Veräusserers übernimmt und nicht seine eigene Zahlung bei einem Weiterverkauf als Anlagekosten geltend machen kann. Der Übernehmer ist daher gut beraten, wenn die latente Steuerlast bei der erbrechtlichen Festsetzung des Übernahmewerts der

Immobilie berücksichtigt wird.

### **Auflösung einer Erbengemeinschaft**

Werden Liegenschaften unter den Erben aufgeteilt, so führt dies in der Regel zu einem (weiteren) Aufschub der Grundstückgewinnsteuer. Durch den Steueraufschub wird keine Grundstückgewinnsteuer fällig. Allerdings muss beachtet werden, dass die Erbengemeinschaft auch dann als «aufgelöst» betrachtet werden kann, wenn der Zweck der Sicherung, Erhaltung und Bewirtschaftung des Nachlassvermögens nicht mehr verfolgt wird oder in den Hintergrund tritt. Dies kann z.B. bei einem Bauprojekt, einer Projektplanung, einer Überführung von Gesamt- in Miteigentum oder einer kompletten Umnutzung einer Liegenschaft eintreten. In einem solchen Fall besteht eine grosse Gefahr, dass eine spätere Teilung der Erbengemeinschaft nicht mehr privilegiert, d.h. mit einem Steueraufschub, abgewickelt werden kann. Die Steuerbehörden verfügen hier über einen grossen Ermessensspielraum bei der Beurteilung des Einzelfalls. Bei anstehenden Bauprojekten empfiehlt sich, die Aufteilung unter den Erben möglichst frühzeitig anzugehen.

### **Erbschafts- und Schenkungssteuern**

Die meisten Kantone kennen eine Erbschafts- und Schenkungssteuer (nicht jedoch der Kanton Schwyz). Bei Immobilien, welche Teil der Schenkung oder des Nachlasses sind, ist derjenige Kanton zur Besteuerung berechtigt, in welchem sich die Immobilie befindet. Wenn also ein Erblasser mit Wohnsitz im Kanton Schwyz eine Liegenschaft im Kanton Zürich verschenkt oder vererbt, muss geprüft werden, ob im Kanton Zürich eine Erbschafts- oder Schenkungssteuer erhoben wird. Mit Ausnahme der Kantone AI, VD, NE, SO (Nachlasssteuer) und LU (in einzelnen Gemeinden) werden Schenkungen oder Erbschaften an direkte Nachkommen nicht besteuert. Die Tarife bei der Erbschafts- und Schenkungssteuer werden in Abhängigkeit vom Verwandtschaftsgrad festgelegt. So wird z.B. eine Schenkung oder Erbschaft an einen Nichtverwandten im Kanton Zürich mit bis zu 36% (!) besteuert. Als Option kann hier der Einsatz einer Immobiliengesellschaft erhebliche Vorteile bringen. Werden nämlich Aktien und nicht Liegenschaften vererbt, ist der Wohnsitz des Erblassers bzw. Schenkers massgebend und nicht der Ort der Liegenschaft.

### **Immobiliengesellschaft**

Der Einsatz einer Immobiliengesellschaft kann in vielen Konstellationen Vorteile bringen. Wie bereits erwähnt, stellt die Verwaltung eines grösseren Immobilienportefeuilles im Rahmen einer Erbengemeinschaft oder einer einfachen Gesellschaft eine grosse Herausforderung dar (Einstimmigkeitsprinzip, solidarische Haftung aller Mitglieder der Erbengemeinschaft etc.). Die Verwaltung einer Kapitalgesellschaft (AG oder GmbH) erfolgt grundsätzlich nach dem Mehrheitsprinzip (Generalversammlung) und die Geschäftsführung wird durch den gewählten Verwaltungsrat besorgt. Spätere Erbgänge bewirken eine Änderung in der Zusammensetzung des Aktionariats, jedoch nicht beim Eigentum der einzelnen Liegenschaften. Sofern also geplant ist, dass Immobilienportefeuilles als Gesamtheit an die nächste Generation weitergegeben werden sollen, ist der Einbezug einer Immobiliengesellschaft zu prüfen und in vielen Fällen empfehlenswert.

Der Einsatz einer Kapitalgesellschaft kann unter Umständen zu erheblichen Steuervorteilen führen. Erträge aus Immobilien im Privatvermögen werden zusammen mit dem übrigen Einkommen besteuert. Bei Privatpersonen kann der Grenzsteuersatz auch im Kanton Schwyz bis zu 27% betragen. Der Gewinnsteuersatz bei Kapitalgesellschaften (AG oder GmbH) ist wesentlich tiefer und beträgt z.B. im Kanton Schwyz zwischen 11.75% und 14%, wobei bei einer Ausschüttung der Gewinne in Form von Dividenden insgesamt wiederum ähnliche Steuerbelastungen wie beim Privatbesitz erreicht werden. Allerdings kann meistens die erste Generation auf die Ausschüttung von Dividenden verzichten, da die Einbringung von Liegenschaften in eine Kapitalgesellschaft regelmässig mit der Gutschrift eines Darlehens einhergeht, welches jederzeit steuerfrei zurückbezahlt werden kann. Der grosse Vorteil beim Halten in einer Kapitalgesellschaft stellt aber die Möglichkeit von Abschreibungen dar, welche die altersbedingten Wertverminderungen des Gebäudes abbilden. Es gibt noch weitere steuerliche Unterschiede zwischen den Halteformen, welche in jedem individuellen Fall einzeln bewertet und gewichtet werden müssen (z.B. die Möglichkeit von pauschalem Liegenschaftsunterhalt, Bildung von Rückstellungen, unterschiedliche Behandlung von späteren Kapitalgewinnen etc.).

Beim Einbringen von Immobilien in eine Kapitalgesellschaft sind die unterschiedlichen Praxen der Kantone bei der Grundstückgewinnsteuer und der Handänderungssteuer zu beachten. Im Kanton Schwyz werden Übertragungen von Liegenschaften an eine Kapitalgesellschaft als «gemischte Schenkung» behandelt, sofern der Übertragungspreis nicht mehr als 75% des Verkehrswerts beträgt.

### **Fazit**

Wer sich mit der Nachfolgeplanung von Immobilien befasst, kommt nicht umhin, sämtliche ehe-, erb- und steuerrechtlichen Aspekte in die Planung miteinfließen zu lassen. Jede einzelne Konstellation muss analysiert und die Massnahmen auf die Bedürfnisse der Übertragenden – vor allem – und der übernehmenden Generation abgestimmt werden.

Tags: Steuerberatung, Immobilien, Erbvertrag, Erbrecht, Pflichtteil, Erbengemeinschaft, Immobiliengesellschaft, Grundstückgewinnsteuer, Erbschaftssteuer, Schenkungssteuer