



Immobilien vererben und schenken



19. März 2019

Zürich

Nadia Tarolli Schmidt, Advokatin, dipl. Steuerexpertin und Partnerin VISCHER AG

● Inhalt

- Einleitung
- Erbschafts- und Schenkungssteuern
 - Entstehung der Steuerforderung
 - Steuersubjekt
 - Haftung
 - Örtliche Zuständigkeit
 - Bewertung
 - Im Besonderen: Nacherbschaft, gemischte Schenkung, Nutzniessung und Hypotheken
- Grundstückgewinnsteuer im Zusammenhang mit Erbschaft und Schenkung
- Handänderungssteuer im Zusammenhang Erbschaft und Schenkung
- Wichtiges in Kürze

● Einleitung – Erbschafts- & Schenkungssteuern

Welche Steuern können im Zusammenhang mit der Schenkung oder Erbschaft einer Liegenschaft relevant sein?

- Erbschaftssteuern
 - Erbanfallsteuer: Wird auf dem Erbteil eines jeden Erben einzeln erhoben
 - Nachlasssteuer: Wird auf dem gesamten hinterlassenen, nicht aufgeteilten Vermögen des Erblassers erhoben
- Schenkungssteuern
- Grundstückgewinnsteuern
- Handänderungssteuern

● Einleitung – Erbschafts- & Schenkungssteuern

Was ist eine Schenkung? (1/2)

- Ausgangslage: zivilrechtlicher Schenkungsbegriff gem. Art. 239 OR

«Als Schenkung gilt jede Zuwendung unter Lebenden, womit jemand aus seinem Vermögen einen andern ohne entsprechende Gegenleistung bereichert.»
- Es braucht demnach:
 - Freiwillige Zuwendung unter Lebenden
 - Bereicherung aus dem Vermögen eines anderen
 - Zwischen Entreicherung des Schenkers und Bereicherung des Beschenkten muss ein adäquater Zusammenhang bestehen
 - (mind. teilweise) Unentgeltlichkeit (vgl. gemischte Schenkung)
 - Schenkungswille des Schenkers – *animus donandi*

● Einleitung – Erbschafts- & Schenkungssteuern

Was ist eine Schenkung? (2/2)

- Auch steuerlich stellen die meisten Kantone auf diese Definition ab
 - Z.B. § 233 I StG SO:
«Der Schenkungssteuer unterliegen alle Zuwendungen unter Lebenden, mit denen der Empfänger aus dem Vermögen eines andern ohne entsprechende Gegenleistung bereichert wird.»
 - Es bestehen allerdings Ausnahmen, wo kein Schenkungswille verlangt wird (beachte Gesetze Praxen einzelner Kantone)

● Einleitung – Erbschafts- & Schenkungssteuern

Was ist eine Erbschaft?

- Unter einer Erbschaft versteht man einen Vermögensanfall im Zusammenhang mit einem Todesfall → Steuerrechtlich relevant ist somit der **Vermögensübergang** an die Erben (gesetzliche und eingesetzte) sowie an die Vermächtnisnehmer
- Die Erbschaft besteht aus allen vererbbaaren Vermögenswerten, welche einem Erblasser im Zeitpunkt des Todes zugestanden haben
- Kraft Gesetzes erwerben die Erben die Erbschaft mit dem Tod des Erblassers (Art. 560 ZGB) – Prinzip der Universalsukzession

● Einleitung Erbschafts- & Schenkungssteuer

Erhebungskompetenz

- Ausschliesslich Kantone (nicht Bund)
- In wenigen Kantonen auch Gemeinden: z.B. LU
- Fast alle Kantone kennen Erbschafts- und Schenkungssteuern
 - Sonderfälle:
 - SZ/OW: weder Erbschafts- noch Schenkungssteuer
 - LU: nur Erbschaftssteuer (inkl. Schenkungen und Erbvorempfänge, die innert fünf Jahren vor dem Tod einer Person ausgerichtet worden sind)
 - GR: sowohl Kanton als auch Gemeinden erheben Erbschaftssteuer
 - Regelungen der einzelnen Kantone sind unterschiedlich ausgestaltet

● Einleitung Erbschafts- & Schenkungssteuer Steuersätze

Abhängigkeit der Steuersätze von

- Verwandtschaftsgrad
- Höhe des Vermögensanfalls (progressiv)
- Verwandtschaftsgrad:
 - Ehegatten und eingetragene PartnerInnen
 - In allen Kantonen ausgenommen
 - Direkte Nachkommen
 - In den meisten Kantonen von der Erbschafts- und Schenkungssteuer befreit, darunter fallen meist auch Enkel (z.B. BL)
 - Grundsätzlich befreit auch in LU und GE – allerdings sind dort unter bestimmten Voraussetzungen Steuern trotzdem möglich (v.a. auf Gemeindeebene)
 - Keine Steuerbefreiung in: AI, VD und NE

● Einleitung Erbschafts- & Schenkungssteuer Steuersätze

- Für Konkubinatspartner besteht oft auch Sonderregel
 - Definition von Kanton zu Kanton unterschiedlich
 - Gros der Kantone: Personen, die mit der Erblasser bzw. Schenker mindestens 5 Jahre in Hausgemeinschaft gelebt haben (z.B. AG)
 - JU, BE, FR: mindestens 10 Jahre
 - LU: mindestens zwei Jahre
 - Z.B. GE, SG, SO, VS: keine Erwähnung von Konkubinatspartnern, womit diese wie «andere Personen» besteuert werden → teuer
- Stief- und Pflegekinder
 - Besteuerung von Kanton zu Kanton unterschiedlich
 - Z.B. BS: Pflegekinder sind steuerbefreit
 - Z.B. SO: 1. Klasse für Stiefkinder und Pflegekinder (tiefste Besteuerungsklasse)

● Einleitung Erbschafts- & Schenkungssteuer

Beispiel: Tarife Erbschaftssteuer im Kanton SO

§ 232 4. Steuersatz

¹ Die Steuer beträgt (Klassen 1-5):*

Steuer nach Klassen	1	2	3	4	5
für die ersten 28'197 Franken	2%	4%	6%	9%	12%
für die nächsten 42'297 Franken	5%	10%	15%	22,5%	30%
für die nächsten 84'593 Franken	6%	12%	18%	27%	36%
ab 155'087 Franken	5%	10%	15%	22,5%	30%

● Einleitung Erbschafts- & Schenkungssteuer

Beispiel: Tarife Erbschaftssteuer im Kanton SO

§ 230 2. Steuerklassen

¹ Die Steuerpflichtigen werden in folgende Klassen eingeteilt

- a)* Klasse 1: Stiefeltern und Stiefkinder, Pflegeeltern und Pflegekinder, sofern das Pflegeverhältnis während mindestens zwei Jahren bestanden hat, sowie die Nachkommen von Stief- und Pflegekindern;
- b) Klasse 2: Geschwister und Halbgeschwister;
- c) Klasse 3: Grosseltern und Schwiegereltern;
- d) Klasse 4: Onkel und Tanten, Neffen und Nichten;
- e) Klasse 5: alle weiteren Steuerpflichtigen.

● Einleitung Erbschafts- & Schenkungssteuer

Beispiel: Tarife Erbschaftssteuer im Kanton BE

6 Steuerberechnung

Art. 18 * *Tarif*

¹ Der Ansatz der zu entrichtenden Erbschafts- und Schenkungssteuer beträgt

Steuersatz in Prozent	steuerbarer Vermögenserwerb in Franken
1,00 für die ersten	110'600
1,25 für die weiteren	110'600
1,50 für die weiteren	110'600
1,75 für die weiteren	110'600
2,00 für die weiteren	110'600
2,25 für die weiteren	110'600
2,50 für jeden weiteren Vermögenserwerb	

● Einleitung Erbschafts- & Schenkungssteuer

Beispiel: Tarife Erbschaftssteuer im Kanton BE

Art. 19 *Steuerbetrag*

¹ Die Erbschafts- und Schenkungssteuer beträgt

a * ...

b das Sechsfache des Tarifs für Eltern, Stiefeltern, Pflegeeltern, Geschwister, Halbgeschwister, Grosseltern, Stief- und Pflegegrosseltern sowie für Personen, die zum Zeitpunkt der Entstehung des Steueranspruchs mit der zuwendenden Person seit mindestens zehn Jahren in Wohngemeinschaft mit gleichem steuerrechtlichem Wohnsitz gelebt haben,

c das Elffache des Tarifs für Neffen, Nichten, Schwiegerkinder, Schwiegereltern, Onkel und Tanten,

d das Sechzehnfache des Tarifs für die übrigen steuerpflichtigen Personen.

² Pflegekinder, bei denen das Pflegeverhältnis weniger als zwei Jahre gedauert hat, werden nach Absatz 1 Buchstabe b besteuert. *

● Entstehung der Steuerforderung

- Bei der Schenkungssteuer
 - Bei Erhalt der Verfügungsgewalt, d.h. bei Übertragung des Eigentums
 - Bei Liegenschaften ist dies: Eintrag im Grundbuch
- Bei der Erbschaftssteuer
 - Im Zeitpunkt des Todes geht das Vermögen kraft Universalsukzession auf die Erben über
 - Ausnahmen: Eintritt von Bedingungen und Vollzug von Auflagen

● Steuersubjekt bei der Schenkungssteuer

- Empfänger der unentgeltlichen Zuwendung (unabhängig vom Wohnsitz oder Sitz)
 - Auch für die Frage, ob eine Steuerpflicht besteht
 - So hilft es z.B. bei Schenkung durch eine Stiftung nicht, dass diese (Schenkerin) steuerbefreit ist
 - Auch Kinder unter elterlicher Sorge oder Verbeiständete können schenkungssteuerpflichtig werden
 - Ausnahme: Schenkung aus dem Ausland (vgl. Ausführungen weiter hinten)

● Steuersubjekt bei der Erbschaftssteuer

– Erben

- Bei Erbengemeinschaft
 - Entsteht durch den Erbgang (Art. 602 ZGB)
 - Sie bezweckt die Sicherung, Erhaltung und sachentsprechende Bewirtschaftung des Vermögens
 - Blosser Liquidationsgemeinschaft mit vorübergehendem Charakter
 - Rechte und Pflichten an der unverteilten Erbschaft stehen nach Massgabe der Erbquote den einzelnen Erben zu (Gesamteigentum)
 - **Steuersubjekt** ist allerdings **nicht die Erbengemeinschaft**: Die Erben versteuern ihren Anteil selber
 - Ausnahme: Ungewisse Erbfolge (Erbengemeinschaft selber wird steuerpflichtig)
- **Nachlasssteuer** bedeutet nicht, **dass Nachlass Steuersubjekt ist**
- Verrechnungssteuer ist durch die Erbengemeinschaft rückforderbar

● Haftung für Erbschafts- und Schenkungssteuern

– Erbschaftssteuern

- Primär einzelne Erben
- In den meisten Kantonen haften die einzelnen Erben einer Erbengemeinschaft solidarisch für die Erbschaftssteuer bis zum Betrag ihres Erbteils, z.B. BE, BS, SG
- «Nettolegate»: im Umfang der (für den Vermächtnisnehmer) entfallenden Erbschaftssteuer zusätzliches Vermächtnis (Steuervermächtnis) → Erbschaftssteuer ist von Erben auf Gesamtbetrag (Vermächtnis + Steuervermächtnis) geschuldet

– Schenkungssteuern

- Grundsätzlich haftet der Beschenkte
- Mehrheit der Kantone sieht eine solidarische oder subsidiäre Haftung des Schenkers vor
 - Solidarisch: , z.B. in ZH, BE, TI; in SO nur, wenn der Beschenkte keinen Wohnsitz in CH hat
 - Subsidiär: z.B. in SH, GE und JU
 - Vom Schenker übernommene Steuern: stellt zusätzliche Schenkung dar

● Örtliche Zuständigkeit

- Grundsatz: Steuerpflicht am Ort des Wohnsitzes des Schenkers bzw. des letzten Wohnsitzes des Erblassers
- Bei Immobilien: Steuerpflicht **immer** am Ort des Grundstücks
- Im interkantonalen Verhältnis
 - Ausscheidung nur nötig, wenn Erblasser über Liegenschaftsvermögen ausserhalb Wohnsitzkanton verfügte
 - Geschäftsort und Betriebsstätte stellen (im Unterschied zur Einkommenssteuer) keine Steuerdomizile dar – bei Steuerausscheidung keine Unterscheidung zwischen Privat- und Geschäftsvermögen nötig
 - Besteuerung erfolgt in Wohnsitzkanton und Liegenschaftskanton je verhältnismässig nach Anteil am Nettonachlass (Schulden werden in diesem Schritt nicht berücksichtigt)

● Örtliche Zuständigkeit

Beispiel

Alvaro starb am 31. Juli 2016 in Zug. Als einzigen Erben hinterlässt er seinen Neffen Carlo. Der Nachlass besteht aus

- dem **Einfamilienhaus** in Zug im Wert von CHF 850'000, in welchem Alvaro wohnte,
- einem **Sparkonto** über CHF 600'000.
- Einem **Mehrfamilienhaus** in ZH im Wert von CHF 3 Mio. mit einer Festhypothek von CHF 1'700'000.

Welche Erbschaftssteuern muss Carlo wo entrichten?

● Örtliche Zuständigkeit Lösung

- Massgebend ist die Verteilung der Aktiven (ohne Passiven)
 - Zug: CHF 850'000 + 600'000 (Haus und mobile Werte)
 - Zürich: CHF 3 Mio. (Liegenschaft)
 - Total: CHF 4.45 Mio.
 - Nettonachlass: CHF 2.75 Mio.
- Somit besteuert Zug 33% und Zürich 67% des Nettonachlasses, also von CHF 2.75 Mio.

● Örtliche Zuständigkeit

- Im internationalen Verhältnis
 - Kein übergeordnetes Verbot der Doppelbesteuerung ohne Abkommen
 - Zur Zeit acht Doppelbesteuerungsabkommen (**nur**) betreffend **Erbschaft**
 - Dänemark
 - Finnland
 - Niederlanden
 - Österreich
 - Schweden
 - Deutschland
 - USA
 - Vereinigtes Königreich von Grossbritannien und Nordirland
 - Falls kein DBA: Grundsätzlich Regeln über interkantonale Ausscheidung

● Örtliche Zuständigkeit Beispiel

Guido stirbt und hinterlässt zwei Kinder und seine Ehefrau. Sein letzter Wohnsitz war in der Schweiz. Da er kein Testament hinterliess, gilt die gesetzliche Erbfolge.

– Vermögenswerte: Je ein Haus in Frankreich, Deutschland und der Schweiz.

Welches Land darf was besteuern?

● Örtliche Zuständigkeit Lösung

- Verhältnis Deutschland-CH
 - D besteuert Grundstück in Deutschland nach Art. 5 I DBA D-CH:
«(1) Unbewegliches Vermögen, das ein Erblasser, der im Zeitpunkt des Todes seinen Wohnsitz in einem Vertragsstaat hatte, im anderen Vertragsstaat besass, kann im anderen Staat besteuert werden.»
- Verhältnis Frankreich-CH
 - Interne Besteuerungsregeln, da kein DBA mehr! Besteuerung in FR
- CH
 - Besteuerung der Liegenschaft in der Schweiz, keine Besteuerung andere Liegenschaft gem. nationalem Recht und (wenn vorhanden) DBA, aber Progressionsvorbehalt

● Bewertung

- Grundsatz
 - Verkehrswert im Zeitpunkt des Todes oder der Schenkung, Bewertungen sind nötig (z.B. für Gemälde)
- Liegenschaft
 - Mehrheitlich Verkehrswert, Ertragswert oder Kombination der beiden
 - In allen Kantonen wird unterschieden zwischen landwirtschaftlichen und nichtlandwirtschaftlichen Grundstücken
 - Nichtlandwirtschaftlich:
 - In der Regel der Vermögenssteuerwert
 - In wenigen Kantonen der Verkehrswert (z.B. SO) oder ein Prozentsatz des Bewertungsergebnisses, das für Vermögenssteuer ausschlaggebend ist, z.B. VD 80%
 - Landwirtschaftlich: Mehrheit: Ertragswert – analog Vermögenssteuer

● Im Besonderen: Nacherbschaft

- Nacherbschaft
 - Durch die Nacherbeneinsetzung werden zwei aufeinanderfolgende Erben bestimmt, d.h. es liegen zwei aufeinanderfolgende Erbfälle vor:
 - Übergang vom Erben an den Vorerben
 - Übergang vom Vorerben an den Nacherben
- Wie wird in diesem Fall besteuert?
 - Verschiedene Methoden
 - **Zweimalige Besteuerung:** In den meisten Kantonen ist sowohl der Vorerbe als auch der Nacherbe steuerpflichtig und dies in der Regel nach dem Grad ihrer Verwandtschaft zum ursprünglichen Erblasser (nur wenige Kantone stellen für den Nacherben auf sein Verwandtschaftsverhältnis zum Vorerben ab).
 - **Einmalige Besteuerung:** Vorerbe schuldet die Steuer nach seinem Verwandtschaftsgrad zum ersten Erblasser, der Nacherbe zahlt dem Vorerben die von diesem bezahlte Steuer zurück, z.B. indem diese von der auszuliefernden Erbschaft in Abzug gebracht wird.

● Im Besonderen: Gemischte Schenkung

– Definition

- Eine gemischte Schenkung liegt vor, wenn die Parteien eine unentgeltliche Zuwendung vornehmen, bei welcher der (Kauf-)Preis unter dem eigentlichen Veräußerungswert des Objekts angesetzt wird. Die Differenz kommt dem Erwerber somit unentgeltlich zu.
- Z.B. Kt. BE: Entgeltliches Rechtsgeschäft, bei dem ein offensichtliches Missverhältnis zwischen Leistung und Gegenleistung besteht. Der Schenkungssteuer unterliegt der durch die Gegenleistung nicht gedeckte Wert der Leistung. (Art. 8 Abs. 2 ESchG BE)

– Grundsatz

- Der Teil der Zuwendung, auf den eine Gegenleistung fällt, erfolgt nicht unentgeltlich und stellt deshalb in diesem Umfang keine Schenkung dar (typischerweise ein Verkauf)

– (Widerlegbare) Vermutung

- Ab einer Differenz von mind. 25% zwischen Kaufpreis und Verkehrswert der Liegenschaft wird vermutet, dass eine gemischte Schenkung vorliegt

● Im Besonderen: Gemischte Schenkung Beispiel

Herr und Frau Schnitzler haben zwei Kinder, Sarah und Paul. In ihrem Testament setzen sie Paul auf den Pflichtteil zu Gunsten seiner Schwester Sarah. Ein Teil des Nachlasses besteht in einer Wohnliegenschaft, die ebenfalls Sarah übertragen werden soll; ausserdem sind weitere (flüssige) Vermögenswerte vorhanden. Nachdem die beiden Eltern gestorben sind, vereinbarten Sarah und Paul, dass der gesamte Nachlass hälftig geteilt wird, wobei die Liegenschaft an Paul geht. Die Kinder weichen also einvernehmlich von der erbrechtlichen Regelung ab.

Fallen Schenkungssteuern an?

● Im Besonderen: Gemischte Schenkung Lösung

- Verzicht zugunsten des Bruders ist eine steuerbare Schenkung
- Berechnung der Schenkung
 - Pflichtteil bei Kindern: $3/4 \times 1/2 = 3/8$
 - Abmachung zwischen den Geschwistern: Jeder erhält die Hälfte → Schenkung im Umfang von $1/8$ des Erbes von Schwester zu Bruder ($3/8 - 2/8 = 1/8$)
 - Darauf ist eine Schenkungssteuer zu entrichten
- Steueraufschub bei der Grundstückgewinnsteuer?
 - Steueraufschub wegen Erbteilung
 - Teilschenkung (da die Schwester für $2/8$ übrige Werte erhält) würde für Aufschub nicht ausreichen

● Im Besonderen: Nutzniessung

- Grundregel
 - Eine Nutzniessung ist eine Dienstbarkeit, die dem Berechtigten den «Genuss» an einer Sache einräumt
 - Bewertung der Nutzniessung: Kapitalwert
 - Kapitalisierung des (Netto-)Ertrags in Abhängigkeit von Alter, Geschlecht und Lebenserwartung des Leistungsberechtigten → vgl. *Stauffer/Schaetzle «Barwerttafeln»*
 - Der Kapitalwert der Nutzniessung ist durch den Nutzniesser in Abhängigkeit von seinem Verwandtschaftsgrad zum Erblasser bzw. Schenker zu versteuern
- Falls Einräumung Nutzniessung & Übertragung NN-Vermögen
 - Beschenkter Nutzniesser: versteuert Kapitalwert der Nutzniessung
 - Beschenkter Eigentümer: versteuert Verkehrswert reduziert um den Kapitalwert der Nutzniessung
- Besonderheiten
 - LU: der Nutzniesser ist steuerbefreit. Der belastete Erbe (Eigentümer) schuldet die Steuern auf dem gesamten Vermögensanfall

● Im Besonderen: Wohnrecht

- Grundregel
 - Ein Wohnrecht erlaubt dem Berechtigten, in einem Gebäude oder in einem Teil eines solchen zu wohnen, es kann als Dienstbarkeit eingetragen werden.
 - Bewertung des Wohnrechts: Kapitalwert
 - Kapitalisierung des (Netto-)Ertrags in Abhängigkeit von Alter, Geschlecht und Lebenserwartung des Leistungsberechtigten → vgl. *Stauffer/Schaetzle «Barwerttafeln»*
 - Als Ertrag gilt in der Regel der (kantonale) Eigenmietwert
- Unterschied zur Nutzniessung
 - Der Wohnrechts-Berechtigte kann sein Recht nicht weiter übertragen und dadurch die Liegenschaft z.B. auch nicht vermieten
- Behandlung im Zusammenhang mit Vererbung oder Verschenkung
 - Grundsätzlich gleich wie Nutzniessung, allfällige spezielle kantonale Regeln beachten

● Im Besonderen: «Immobilienverrentung»

– Beschreibung

- Neues Modell für die Schweiz, in Deutschland bereits angewendet
- Kern: **Verkauf** der Immobilie (weder Schenkung noch Erbschaft)
- Der Verkäufer erhält im Gegenzug an der verkauften Immobilie ein zeitlich begrenztes Wohnrecht oder Nutznießungsrecht **und** vom Käufer eine monatliche «Rente» (z.B. für 10 Jahre); bei Vorversterben geht «Restrente» je nach Vertrag an Erben über
- «Art sale and lease back»

– Verwandt damit ist das Modell einer «Umkehrhypothek»

- Kein Verkauf der Liegenschaft
- Aufstockung der Hypotheken
- Nach Abzug der Hypothekarkosten (Zinskosten für die gesamte Dauer) freie Verwendung der restlichen Summe → Auszahlung an den Eigentümer

● Im Besonderen: «Immobilienverrentung»

- Steuerfolgen
 - Bei Verkauf: Weder Erbschafts- noch Schenkungssteuern, aber Grundstückgewinn- und Handänderungssteuern
 - Als Kaufpreis gelten kapitalisierte(s) Nutzniessung bzw. Wohnrecht und Renten
- Praktische Relevanz in der Schweiz (bisher) sehr gering
- Offene Fragen
 - Z.B. was passiert, wenn der Verkäufer der Liegenschaft vor Ende der Verrentungsdauer stirbt und nicht vereinbart wurde, dass die Renten fortbestehen zugunsten der Erben?

- Im Besonderen: Gemischte Schenkung, Nutzniessung, Hypothek
Beispiel

Herr und Frau Schneider wohnen im Kanton TG und sind im Kanton ZH Eigentümer eines Mehrfamilienhauses mit Verkehrswert von CHF 11 Mio. (netto Mietertrag rund CHF 270'000). Dieses Mehrfamilienhaus übertragen sie einschliesslich Hypotheken im Umfang von CHF 5 Mio. an ihre drei Kinder (ebenfalls wohnhaft im Kanton TG).

● Im Besonderen: Gemischte Schenkung, Nutzniessung, Hypothek Beispiel (Fortsetzung)

Die Übertragung der Liegenschaft erfolgte unter der Auflage, dass die Kinder ihre Eltern im Alter aus dem Nettoertrag der Liegenschaft unterstützen. Zu diesem Zweck möchte jedes der drei Kinder jedem Elternteil die Nutzniessung an ihrem Anteil (1/3) einräumen.

Zu welchen Steuerfolgen führt dies?

● Im Besonderen: Gemischte Schenkung, Nutzniessung, Hypothek Lösung

Es handelt sich aus Sicht der Eltern um eine gemischte Schenkung (da Hypothek mitübernommen wird). Von Eltern auf Kinder fallen keine Schenkungssteuern an.

Allenfalls Grundstückgewinnsteuer prüfen für übernommene Hypothek, aber Aufschub da in ZH gemischte Schenkung ausreichend ist.

Aus Sicht der Kinder stellt die Einräumung der Nutzniessung je eine Schenkung dar. Der Wert berechnet sich wie folgt:

- Im Besonderen: Gemischte Schenkung, Nutzniessung, Hypothek

Ermittlung Kapitalwert Nutzniessung Frau Schneider

Alter von Frau Schneider	67
Stauffer/Schätzle Faktor Tafel M1y 3%, Frau 67	16.37
Anteil an (netto) Liegenschaftsertrag pro Kind und Elternteil (CHF 270'000/6)	45'000
Kapitalwert (CHF 45'000*16.37)	736'000
Freibetrag Kanton ZH	-200'000
Steuerbare Schenkung	536'000
Schenkungssteuer für eine Schenkung	25'560
Total Schenkungssteuer für drei Schenkungen	76'680

- Im Besonderen: Gemischte Schenkung, Nutzniessung, Hypothek

Ermittlung Kapitalwert Nutzniessung Herr Schneider

Alter von Herr Schneider	74
Stauffer/Schätzle Faktor Tafel M1x 3%, Mann 74	11.62
Anteil an (netto) Liegenschaftsertrag pro Kind und Elternteil (CHF 270'000/6)	45'000
Kapitalwert (CHF 45'000*11.62)	522'000
Freibetrag Kanton ZH	-200'000
Steuerbare Schenkung	322'000
Schenkungssteuer für eine Schenkung	13'100
Total Schenkungssteuer für drei Schenkungen	39'300

- Im Besonderen: Gemischte Schenkung, Nutzniessung, Hypothek

- Vorgehen nicht zu empfehlen
- Die Nutzniessung sollte idealerweise vorher durch die Eltern selber errichtet werden

● Grundstücksgewinnsteuer im Zusammenhang mit Erbschaft und Schenkung

- Grundsatz
 - Bei Veräußerung eines Grundstückes des Privatvermögens fallen Grundstücksgewinnsteuern an
 - Veräußerung → Entgeltlichkeit → Gewinn
- Daher wird die Grundstücksgewinnsteuer für
 - Schenkung,
 - Erbvorbezug,
 - Erbgang und
 - Erbteilungaufgeschoben.
- Regelung: Art. 12 Abs. 3 lit. a StHG bzw. kantonale Steuergesetze
- *Vorsicht*: Handänderungssteuer kann trotzdem anfallen! (vgl. 2C_853/2018)

● Grundstücksgewinnsteuer im Zusammenhang mit Erbschaft und Schenkung

– Folgen des Aufschubs

- Die Besteuerung des Gewinns erfolgt nicht unmittelbar, sondern wird bis zur nächsten steuerpflichtigen Handänderung aufgeschoben
- Für die Berechnung des Gewinns und der Besitzdauer ist auf die frühere Handänderung abzustellen
- Dies bedeutet bei Grundstücken, dass für die Berechnung des Gewinns der Preis der letzten steuerbegründenden Veräußerung als Erwerbspreis massgebend bleibt
- Haltedauer läuft weiter
- Wertvermehrende Investitionen werden (weiter) addiert

● Aufschub der Grundstückgewinnsteuer bei der Schenkung

- Durch den Schenkungsvorgang wird keine Grundstückgewinnsteuer ausgelöst bzw. sie wird bis zu einer nächsten Veräusserungshandlung aufgeschoben
- Besonderheit: Gemischte Schenkung
 - Frage 1: Wie definiert der betreffende Kanton die «gemischte Schenkung»?
 - Frage 2: Falls der betreffende Vorgang als gemischte Schenkung qualifiziert → gewährt der Kanton auch bei gemischter Schenkung *vollen* Steueraufschub? Z.B. Kanton Zürich: Voller Steueraufschub auch bei gemischter Schenkung gem. Gerichtspraxis (vgl. etwa SB.2014.00077)

● Aufschub der Grundstückgewinnsteuer bei Erbvorbezug & Erbgang

– Alleinerbe (Alleineigentum)

- Die Übertragung der Liegenschaft im Rahmen des Erbvorbezugs/Erbgangs löst keine Grundstückgewinnsteuern aus (Aufschub)
- Hingegen die spätere Veräußerung durch den Empfänger des Erbvorbezugs bzw. durch den Alleinerben

– Erbvorbezugsgemeinschaft/Erben-gemeinschaft (Gesamteigentum)

- Erbvorbezugsgemeinschaft: Empfehlung zur Eintragung als solche im Grundbuch
- Beachte: Die Erben-gemeinschaft weist vorübergehenden Charakter auf
- Die Übertragung der Liegenschaft auf / Umwandlung in Erbvorbezugsgemeinschaft bzw. Erben-gemeinschaft löst keine Grundstückgewinnsteuern aus (Aufschub)
- Die spätere Veräußerung kostet Grundstückgewinnsteuer, vgl. unten

● Aufschub der Grundstückgewinnsteuer bei Erbteilung

- Die Erbteilung wird entweder durch Realteilung, schriftlichen Teilungsvertrag oder gerichtliche Erbteilung umgesetzt
- Dadurch wird die Erbengemeinschaft aufgelöst
- Die Übertragung der Liegenschaft im Rahmen der Erbteilung löst keine Grundstückgewinnsteuern aus (Aufschub)
- Speziell zu beachten bei der Erbengemeinschaft ist:
 - Geht der Zweck über bloße Erhaltung, Sicherung und Verwaltung (der Liegenschaft) hinaus, wird die Erbengemeinschaft eine *einfache Gesellschaft* (OR 530 ff.)
 - Die Umwandlung ist stillschweigend und formlos möglich
 - Mit dieser Umwandlung ist die **Erbteilung abgeschlossen**

● Aufschub der Grundstückgewinnsteuer bei Erbteilung

- Beurteilung der Umwandlung gem. objektiven Kriterien
- Indizien für eine Umwandlung sind:
 - Veräusserung und Überbauung der Liegenschaft
 - Aufnahme von Hypotheken
 - Kein Indiz: Zeitablauf
- Veräusserungshandlungen der einfachen Gesellschaft lösen Grundstückgewinnsteuern aus!

● Aufschub der Grundstückgewinnsteuer bei Erbvorbezug, Erbgang und Erbteilung – Beispiel

Frau Rohner und ihre drei Kinder erben im Jahr 2005 ein MFH und Bauland in Oerlikon. Ein Kind scheidet im gleichen Jahr aus der Erbengemeinschaft aus und lässt sich auszahlen. Frau Rohner und zwei Kinder setzen die Erbengemeinschaft für diese Liegenschaft fort und verwalten das Bauland auf unbestimmte Zeit gemeinsam.

Welches sind die Grundstückgewinnsteuerfolgen, wenn

- im Jahr 2010 ein weiteres Kind gegen Auszahlung ausscheidet;
- sie sich im Jahr 2015 entscheiden, auf dem Bauland ein Mehrfamilienhaus zu erstellen und eine Hypothek aufzunehmen; und
- danach ein weiteres Kind die Erbengemeinschaft verlässt und sich auszahlen lässt?

● Aufschub der Grundstückgewinnsteuer bei Erbvorbezug, Erbgang und Erbteilung - Lösung

- 1) Austritt erstes Kind 2005
 - Erbgemeinschaft wird weitergeführt (keine Zweckänderung, keine Umwandlung in einfache Gesellschaft) – löst keine Grundstückgewinnsteuern aus
- 2) Austritt des zweiten Kindes 2010
 - Siehe (1)
- 3) Bauprojekt für Bauland
 - Löst Zweckänderung aus: formlose und stillschweigende Umwandlung in einfache Gesellschaft
 - Damit ist Erbteilung abgeschlossen
- 4) Austritt des dritten Kindes
 - Löst Grundstückgewinnsteuern auf Bauland aus
 - Hingegen nicht in Bezug auf bereits bestehende MFH (dort weiterhin Steueraufschub)

● Die Handänderungssteuer im Zusammenhang mit Erbschaft und Schenkung

- **Grundsatz:** Handänderungen an Grundstücken unterliegen der Handänderungssteuer, d.h. Steuerobjekt ist der **Übergang** des dinglichen Rechts an einem Grundstück, unabhängig von einem Gewinn
 - Betrifft grundsätzlich auch Schenkung und Erbschaft von Liegenschaften
- Falls Grundstück im Zusammenhang mit Erbschaft oder Schenkung übergeht, kann dies zu Härtefällen führen
 - Daher kennen verschiedene Kantone Befreiungstatbestände (vgl. Folie 46)

● Die Handänderungssteuer im Zusammenhang mit Erbschaft und Schenkung

– Steuersubjekt

- In den meisten Kantonen der Erwerber der Liegenschaft
 - Z.B. LU, SO
- Häufig zulasten des Veräusserers und Erwerbers
 - Z.B. BL
- Nach Vereinbarung alternativ Veräusserer oder Erwerber
 - Z.B. AG

● Die Handänderungssteuer im Zusammenhang mit Erbschaft und Schenkung

- Steuerbefreiungstatbestände
 - Die Regelungen der Kantone sind mannigfaltig:
 - Z.B. Kanton SO
 - Keine Handänderungssteuer bei Erbgang und Erbteilung
 - Hingegen bei Erbvorbezug und Schenkung (vgl. 2C_853/2018)
 - Z.B. Kanton BL
 - Keine Handänderungssteuern bei Erbgang und Erbteilung; keine bei Schenkung, **soweit** Schenkungssteuern erhoben werden
 - Z.B. Kanton TG
 - Keine Handänderungssteuern zufolge Erbgang, Erbteilung, Erbvorbezug, Vermächtnis und Schenkung
- Kantone, die überhaupt keine Handänderungssteuern kennen:
 - SZ, ZH, UR, GL, ZG und SH, nicht vergessen aber Grundbuchgebühren oder –abgaben

● Grundsteuern im Zusammenhang mit Erbschaft und Schenkung

Beispiel

Die 80-jährige Ulrike aus Chur tritt ihre Zürcher Liegenschaft mit Baujahr 1972 und Verkehrswert CHF 2.1 Mio. an ihre Nichte ab. Ulrike ist aber weiterhin auf den jährlichen Ertrag von ca. CHF 150'000 angewiesen. Die Liegenschaft hat eine Grundpfandschuld von CHF 800'000, welche zu 1.5% belastet ist.

Hauptfall: Welche Steuerfolgen treten ein?

Variante: Wie sähe es aus, wenn die Nichte die Schuld nicht übernimmt?

● Grundsteuern im Zusammenhang mit Erbschaft und Schenkung

Lösung - Hauptfall

- Barwert der Nutzniessung (bei 3%, Faktor 10.20) beträgt CHF 1'396'560
- Zuzüglich Übernahme Hypothek CHF 800'000
- Totalkaufpreis beträgt somit CHF 2'196'560
- Evtl. Schenkung i.H.v. CHF 196'560
- = es liegt ein entgeltliches Rechtsgeschäft vor
- Grundstückgewinnsteuern sind auf der Differenz zwischen dem Veräusserungserlös von CHF 2'196'560 und den Anlagekosten geschuldet
- ZH kennt keine Handänderungssteuern

● Grundsteuern im Zusammenhang mit Erbschaft und Schenkung Lösung - Variante

- Übernimmt die Nichte die Schuld nicht, handelt es sich um eine gemischte Schenkung
- Schenkungssteuer auf der Differenz zwischen Verkehrswert und Barwert der Nutzniessung
- Vollständiger Aufschub der Grundstückgewinnsteuer (Kanton ZH)
- ZH kennt keine Handänderungssteuern

● Wichtiges in Kürze

- Erbschaftssteuer- und Schenkungssteuer
 - Die Regelungen der Kantone sind unterschiedlich (Beispiel Konkubinatspaare)
 - Schenkungswille: wird nur teilweise verlangt
 - Steuerbefreiung des Schenkers / Erblassers spielt keine Rolle – Empfänger relevant
 - Steuerpflicht besteht bei Liegenschaften *immer* am Belegenheitsort (WS der Parteien irrelevant)
 - Bestimmung Verhältnis bei interkantonaler Aufteilung: Nur Aktiven zu berücksichtigen
 - Internationale DBAs nur betreffend *Erbschaften* – nicht für Schenkungen
 - Gute Planung hilft: Thema Errichtung Nutzniessung; Querschenkungen
 - Gewisse Kantone kennen keine Erbschafts- und / oder Schenkungssteuern
- Erbengemeinschaften
 - Erbengemeinschaften sind keine Steuersubjekte, sondern die einzelnen Erben
 - Vorsicht bei Zweckänderungen – Umwandlung in einfache Gesellschaft → Grundstückgewinnsteuern fallen bei Veräusserungen an

● Wichtiges in Kürze

- Grundstückgewinnsteuern
 - Vorsicht bei gemischten Schenkungen (Hypotheken und Nutzniessungen)
- Handänderungssteuer
 - Handänderungssteuern fallen unabhängig von Gewinn an
 - Handänderungssteuern können auch bei Schenkung anfallen – kein Gleichlauf mit Grundstückgewinnsteuer
 - Gewisse Kantone kennen keine Handänderungssteuern

Zusätzliche Fallbeispiele

● Örtliche Zuständigkeit: Beispiel interkantonal

Ein lediger Erblasser mit letztem Wohnsitz in Basel hinterlässt im Jahr 2019 folgendes Vermögen:

- Liegenschaft in Basel zum kantonalen Vermögenssteuerwert von CHF 1'500'000
- Liegenschaft in Ascona zum kantonalen Vermögenssteuerwert von CHF 600'000
- Wertschriften im Wert von CHF 500'000
- Mobilien in Basel und Ascona im Wert von CHF 20'000

Am Todestag bestanden folgende Schulden:

- Steuerschulden in Basel und im Tessin von CHF 40'000
- Hypothekarschuld auf der Liegenschaft in Basel i.H.v. CHF 700'000
- Hypothekarschuld auf der Liegenschaft in Ascona i.H.v. CHF 200'000

● Örtliche Zuständigkeit: Beispiel interkantonal

Nichte A, wohnhaft in Liestal, erhält als Legat die Liegenschaft in Ascona unter Überbindung der darauf lastenden Grundpfandschulden. Erben zu gleichen Teilen sind die beiden Brüder B und C des Verstorbenen, je wohnhaft in Zürich.

Welche Kantone dürfen für welche Anteile besteuern?

● Örtliche Zuständigkeit: Beispiel interkantonal

Schritt 1: Berechnung der interkantonalen Quoten

Nachlass-gegenstand	Total Aktiven zu Reparitionswerten	Kanton Basel-Stadt	Kanton Tessin
Liegenschaften	CHF 3'030'000	CHF 2'100'000	CHF 930'000
Übrige Aktiven	CHF 520'000	CHF 520'000	CHF 0
	CHF 3'550'000 (100%)	CHF 2'620'000 (73,8%)	CHF 930'000 (26.2%)

● Örtliche Zuständigkeit: Beispiel interkantonal

Schritt 2: Veranlagung der Erbschaftssteuer Kanton Basel-Stadt

Liegenschaft Basel	CHF 1'500'000	(2'100'000 : 140 * 100)
Liegenschaft Ascona	CHF 664'286	(930'000 : 140 * 100)
Wertschriften	CHF 500'000	
Mobiliar	CHF 20'000	
Total Bruttovermögen nach Bewertung BS	CHF 2'684'286	
Abzüglich Schulden	- CHF 940'000	
Total Nettovermögen nach Bewertung BS	CHF 1'744'286	
Davon in BS steuerbar	CHF 1'287'283	73.8%

● Örtliche Zuständigkeit: Beispiel interkantonal

Schritt 3: Veranlagung der Erbschaftssteuer Kanton Tessin

Liegenschaft Basel	CHF 1'954'839	(3'030'000 : 155 * 100)
Liegenschaft Ascona	CHF 600'000	(930'000 : 155 * 100)
Wertschriften	CHF 500'000	
Mobiliar	CHF 20'000	
Total Bruttovermögen nach Bewertung TI	CHF 3'074'839	
Abzüglich Schulden	- CHF 940'000	
Total Nettovermögen nach Bewertung TI	CHF 2'134'839	
Davon in TI steuerbar	CHF 559'328	26.2%

VISCHER



Herzlichen
Dank.

Zürich

Schützengasse 1
8021 Zürich Schweiz
Tel +41 58 211 34 00

Basel

Aeschenvorstadt 4
4010 Basel Schweiz
Tel +41 58 211 33 00