



**Grundstückgewinnsteuer:
Teilentgeltliche Rechtsgeschäfte**

**StG 41, 43; 116 lit. a
VVzStG 22a**

1. EINLEITUNG

Ein teilentgeltliches Rechtsgeschäft liegt vor, wenn ein Grundstück teilweise durch einen Steueraufschubtatbestand und teilweise gegen Entgelt übertragen wird. Es spielt dabei keine Rolle, wie der entsprechende Vertrag benannt wird. Es ist vielmehr auf die wirtschaftlichen Gegebenheiten abzustellen.

Das teilentgeltliche Rechtsgeschäft kommt am häufigsten im Zusammenhang mit der Übertragung von Grundstücken auf Rechnung künftiger Erbschaft vor, wobei ein Entgelt entrichtet wird, das weit unter dem Verkehrswert liegt.

Die Gegenleistung bzw. das Entgelt kann in verschiedenen Formen auftreten, insbesondere als:

- Übernahme von Hypothekarschulden durch den Übernehmer;
- Begründung einer Darlehensforderung zugunsten des Übertragenden;
- Einräumung bzw. Vorbehalt eines unentgeltlichen Wohnrechtes zugunsten des Übertragenden.

Steuerrechtliche Probleme entstehen weniger bei der teilentgeltlichen Übertragung des Grundstückes, als bei der Ermittlung der Eigentumsdauer bei einem späteren Verkauf des Grundstückes durch den Zweiterwerber. Diese Probleme sind Gegenstand dieser Praxisfestlegung.

Zwei Fälle sind zu unterscheiden:

- Das Entgelt ist nicht höher als der steuerrechtlich massgebende Anlagewert des Übertragenden;
- das Entgelt ist höher als der steuerrechtlich massgebende Anlagewert des Übertragenden, liegt aber noch deutlich unter dem Verkehrswert des Grundstückes.

2. ENTGELT ÜBERSTEIGT ANLAGEWERT NICHT

Übersteigt das Entgelt den (steuerlich massgebenden) Anlagewert nicht, resultiert kein Gewinn und das ganze Rechtsgeschäft wird als Steueraufschubtatbestand im Sinne von StG 43 qualifiziert.

Bei einem späteren Verkauf des Grundstückes durch den Zweiterwerber ist die Eigentumsdauer ausgehend vom Erwerbszeitpunkt des (ursprünglichen) Veräusserers zu ermitteln (= letzte steuerbegründende Veräusserung).

Beispiel

- ⇒ A hat im Jahr 1969 eine Wohnung für Fr.200'000.– gekauft. Er tritt sie im Jahr 2004 an seinen Sohn B als Vorempfang auf Rechnung künftiger Erbschaft ab. B übernimmt die Hypothek von Fr. 250'000.–. Der Verkehrswert im Abtretungszeitpunkt beträgt Fr. 500'000.–.

Lösung

Der Anlagewert von A beträgt Fr. 400'000.– (Fr. 200'000.– Kaufpreis zuzüglich 100% Geldentwertungszuschlag). Da der Anlagewert die Gegenleistung (Fr. 250'000.–) übersteigt, liegt für das ganze Rechtsgeschäft ein Steueraufschubstatbestand vor. Der für die Nachlasssteuer massgebende Vorempfang beträgt Fr. 250'000.– (Verkehrswert von Fr. 500'000.– abzüglich übernommene Hypothek von Fr. 250'000.–). Bei einer Weiterveräußerung durch B ist für ihn unverändert der Anlagewert von A aus dem Jahr 1969 von Fr. 200'000.– massgebend. Dieser Zeitpunkt gilt auch für den Beginn der Eigentumsdauer.

Aus teilentgeltlichen Rechtsgeschäften kann kein Verlust resultieren, den der Veräusserer mit allfälligen Grundstücksgewinnen verrechnen könnte (StG 51).

3. ENTGELT ÜBERSTEIGT DEN ANLAGEWERT

Übersteigt das Entgelt den (steuerlich massgebenden) Anlagewert, entsteht ein steuerbarer Grundstücksgewinn, der zu ermitteln und zu veranlagen ist. Bei einem späteren Verkauf durch den Zweiterwerber ist für die Berechnung der Eigentumsdauer auf unterschiedliche Zeitpunkte abzustellen.

Mit der teilentgeltlichen Grundstückübertragung geht das Grundstück wirtschaftlich betrachtet teilweise entgeltlich und teilweise mittels Steueraufschubtatbestand auf den Zweiterwerber über. Das teilentgeltliche Rechtsgeschäft unterbricht die Eigentumsdauer für den entgeltlich übertragenen Teil. Für den unentgeltlich übertragenen Teil der Liegenschaft läuft die alte Eigentumsdauer aber weiter. Der Abzug für die Eigentumsdauer ist nach der mittleren Eigentumsdauer unter Berücksichtigung der entgeltlichen bzw. unentgeltlichen Wertanteile zu ermitteln (VVzStG 22a III).

Die Berechnung der Eigentumsdauer hat so zu erfolgen, dass für den unentgeltlich übertragenen Anteil und den entgeltlich übertragenen Anteil eine separate Eigentumsdauer ermittelt wird. Die Anteile sind wertmässig im Verhältnis zum Verkehrswert des Grundstücks im Übertragungszeitpunkt zu gewichten.

Die Berechnungen basieren auf der Überlegung, dass ein Teil der Wertsteigerung ab dem Erwerb des Ersterwerbers angewachsen ist und dass die Periode, in der die Wertsteigerung angefallen ist, der Periode für die Ermittlung der Besitzesdauer entsprechen muss. Für den Teil des Grundstückes, der mittels Steueraufschub erworben wurde, ist die Besitzesdauer ausgehend vom ursprünglichen Erwerbszeitpunkt des Ersterwerbers zu berechnen. Für den Teil des Grundstückes, der entgeltlich erworben wurde, ist der entsprechende Übertragungszeitpunkt massgebend.

Beispiel (vgl. auch die Excel-Tabelle unter [VV-22a-01.xls](#))

- ⇒ A hat 1965 ein Haus für Fr. 200'000.– gekauft. Er tritt es im Jahr 2001 an seinen Sohn B als Vorempfang auf Rechnung künftiger Erbschaft ab. B übernimmt die Hypothek von Fr. 400'000.–; zudem wird eine Darlehensforderung zugunsten von A in der Höhe von Fr. 150'000.– begründet. Der Verkehrswert des Hauses beträgt im Abtretungszeitpunkt Fr. 900'000.–. Im Jahr 2004 verkauft B das Haus an C für Fr. 900'000.–.

Verkauf A. an B. (teilentgeltliches Rechtsgeschäft)

Kaufpreis	Fr. 200'000.–	
Geldentwertung (120%)	<u>Fr. 240'000.–</u>	
Anlagewert	Fr. 440'000.–	
Veräusserungspreis	Fr. 550'000.–	Entgelt: Hypothek (400'000.–) plus Darlehen (150'000.–)
Gewinn	Fr. 110'000.–	
Steuer (11,0095%)	Fr. 12'111.–	
Red. Eig.dauer (36 J, 39%)	<u>Fr. 4'723.–</u>	von 1965 bis 2001
Grundstückgewinnsteuer	<u>Fr. 7'388.–</u>	

Verkauf B. an C.

Kaufpreis	Fr. 550'000.–
Geldentwertung (0 %)	<u>Fr. 0.–</u>
Anlagewert	Fr. 550'000.–
Veräusserungspreis	Fr. 900'000.–
Gewinn	Fr. 350'000.–
Steuer (15 %)	Fr. 52'500.–
Red. Eig.dauer (17 J, 10,5%) ¹	<u>Fr. 5'512.–</u>
Grundstückgewinnsteuer	<u>Fr. 46'988.–</u>

¹Berechnung der Eigentumsdauer:

61% x 3 Jahre = 1.83 Jahre	550'000/900'000 (entgeltl. Teil) = 61% (2001-2004)
39% x 39 Jahre = <u>15.21 Jahre</u>	Restprozentquote (unentgeltl.) = 39 % (1965-2004)
Total (gerundet) = <u>17 Jahre</u>	

4. VERANLAGUNGSGRUNDSÄTZE

Der Steuerkommissär hat bei der Vorempfangsbesteuerung bzw. Schenkungsbesteuerung abzuklären, ob gegebenenfalls ergänzend ein Grundstückgewinnsterverfahren einzuleiten ist.

Teilentgeltliche Rechtsgeschäfte sind vor dem 1. Januar 1997 im Regelfall nicht abgesteuert worden (Ausnahme: gemischte Schenkungen). Der Steuerpflichtige, der vor diesem Zeitpunkt teilentgeltlich erworben hat, kann sich auf dieses Rechtsgeschäft für den Anlagewert und die Eigentumsdauer nur berufen, wenn eine Absteuerung tatsächlich erfolgt ist. D.h. für die Frage der anwendbaren Methode ist auf die frühere, rechtskräftige Veranlagung abzustellen; nur so kann eine sachgerechte Besteuerung erfolgen.