



Neue Zürcher Zeitung
8021 Zürich
044/ 258 11 11
www.nzz.ch

Medienart: Print
Medientyp: Tages- und Wochenpresse
Auflage: 114'209
Erscheinungsweise: 6x wöchentlich

Themen-Nr.: 340.005
Abo-Nr.: 1071426
Seite: 23
Fläche: 16'324 mm²

Steuern

Die Folgen einer zu hastigen Immobilienschenkung

Matthias Fässler · Am 14. Juni 2015 hat das Schweizer Stimmvolk die Erbschaftssteuer-Initiative mit einem Anteil von 71% Nein-Stimmen deutlich abgelehnt. Nach dem Nein zur Einführung einer Erbschafts- und Schenkungssteuer auf Bundesebene bleibt diese in der Hoheit der Kantone.

Die Notariate hatten im letzten Quartal 2011 berichtet, dass unzählige Überstunden hätten geleistet werden müssen, da viele Eigentümer als Sofortmassnahme kurzfristig Immobilien auf ihre Nachkommen übertragen hätten, häufig mit Nutznießungsvorbehalt zugunsten der Schenkenden. Aufgrund der im Initiativtext verankerten Rückwirkungsfrist für lebzeitige Zuwendungen wurden die Liegenschaften unter Zeitdruck und oft ohne umfassende Planung an die nächste Generation überschrieben.

Es stellt sich die Frage, wie allfällige Rückabwicklungen der 2011 erfolgten (steuermotivierten) Schenkungen steuerlich behandelt werden. Erfolgt die Rückschenkung einer Liegenschaft von den Kindern an die Eltern, sind vorab die Schenkungssteuern zu beachten. In allen 24 Kantonen, die eine Schenkungssteuer kennen, sind Schenkungen von im Kanton gelegenen Grundstücken steuerbar. In einigen Kantonen (z. B. ZG, AG, BL, NW, OW) sind Schenkungen von Kindern an ihre Eltern von der Schenkungssteuer befreit. In den meisten Kantonen ist die Schenkung von den Kindern an die Eltern unter Gewährung von im Vergleich

mit dem Wert der Liegenschaft geringen Freibeträgen jedoch steuerbar (z. B. ZH, SG, BE, BS, TG, SH). Es ist davon auszugehen, dass die Steuerbehörden der betreffenden Kantone die Rückübertragungen einer genauen Prüfung unterziehen werden und allfälligen auflösenden Bedingungen, die teilweise in den ursprünglichen Verträgen Einfluss fanden, wonach das Rechtsgeschäft bei Nichtannahme der Erbschaftssteuer-Initiative dahinfalle, kritisch gegenüberstehen.

Ebenfalls unterschiedlich in den Kantonen sind die Steuerbefreiungs- und Steueraufschubs-Tatbestände für die Grundstückgewinnsteuer. Bei Schenkungen wird diese in der Regel zumindest teilweise aufgeschoben und erst vollumfänglich zur Zahlung fällig, wenn die Liegenschaft anschliessend verkauft wird. Eine Handänderungssteuer wird in vielen Kantonen erhoben, und zwar unabhängig davon, ob eine Liegenschaft mit Gewinn verkauft wird oder nicht. In gewissen Kantonen werden Handänderungen unter Verwandten durch vollständige oder teilweise Steuerbefreiung privilegiert behandelt.

Auf jeden Fall sollten die Steuerfolgen vor einer Rückabwicklung abgeklärt werden. Ebenso dürfen wir auf die Praxis der Steuerbehörden und die damit verbundene Rechtsprechung gespannt sein.

Matthias Fässler, Inhaber Notarpatent (ZH),
Treureva AG, Zürich, Mitglied Prime Global.