

Latente Steuern bei der Aufteilung von Erbliegenschaften

Bei der Zuteilung von Immobilien im Rahmen von Erbteilungen stellt sich in der Praxis immer wieder die Frage nach fairen Übernahmewerten. Dabei spielen auch latente Grundstückgewinnsteuern, Gewinnanteils- und Vorkaufsrechte eine wichtige Rolle.

© Thierry Grote a. Notar | Mediator | Dipl. Steuerspezialist

Sobald eine Immobilie den Eigentümer wechselt, wird grundsätzlich eine Grundstückgewinnsteuer fällig. Erfolgt der Eigentumswechsel durch eine Erbfolge oder eine Erbteilung, wird die Grundstückgewinnsteuer in der Regel aufgeschoben. Das bedeutet, dass die Erben die Steuer erst dann zu bezahlen haben, wenn sie die Immobilie nach dem Erwerb der Erbschaft weiterverkaufen.

Suche nach einer fairen Lösung

Es gilt zu bedenken, dass die latente (aufgeschobene) Grundstückgewinnsteuer früher oder später bezahlt werden muss. Das sollte bei der Erbteilung auf jeden Fall thematisiert und allenfalls auch berücksichtigt werden. Ob und wenn ja in welchem Umfang die Steuer den ausscheidenden Miterben letztendlich angerechnet werden soll, um eine gerechte Lösung herbeizuführen, hängt von den jeweiligen Umständen des Einzelfalls ab. Wird die Immobilie zu einem Preis unter dem Marktwert an einen oder mehrere Miterben übertragen, rechtfertigt es sich grundsätzlich nicht, dem Anrechnungs- bzw. Übernahmewert die (gesamte) latente Grundstückgewinnsteuer in Abzug zu bringen. Dies würde den übernehmenden Erben zusätzlich begünstigen. Entspricht der Anrechnungs- bzw. Übernahmewert hingegen dem Marktwert, wären die ausscheidenden Miterben begünstigt, wenn die latente Steuer nicht berücksichtigt würde. Welche Handhabung letztendlich zu einer fairen Lösung führt, muss im Einzelfall aufgrund der konkreten

Übernahmebestimmungen beurteilt werden. So haben z.B. auch künftige Gewinnanteils- und Vorkaufsrechte ausscheidender Miterben einen Einfluss.

Sollen Immobilien in der Erbteilung unter dem Verkehrswert an Miterben zugewiesen werden, ist aus steuerrechtlicher Sicht vorgängig zu prüfen, ob die geplante Transaktion von der Steuerbehörde nicht als steuerpflichtige «Queer-Schenkung» unter Miterben (z.B. Geschwistern) taxiert wird.

Steuerrisiko bei aufgeschobener Erbteilung

Befinden sich Immobilien in Erbengemeinschaften, gibt es in der Praxis verschiedene weitere steuerrechtlichen Solpersteine. Einer davon kann sich ergeben, wenn die Auf- bzw. Zuteilung der geerbten Immobilie erst viele Jahre nach dem Erwerb der Erbschaft erfolgt (was häufig der Fall ist). In einem solchen Fall kann es sein, dass die grundsätzlich aufgeschobene Grundstückgewinnsteuer dennoch anfällt. Es ist heikel, Erbteilungen von Immobilien Jahre vor sich hin zu schieben. Vor allem, wenn Investitionen in die Immobilien getätigt werden.

Lassen Sie sich frühzeitig beraten, wenn Sie im Rahmen einer Erbengemeinschaft an einer Immobilie beteiligt sind. Wir unterstützen Sie dabei mit Weitsicht und unserer langjährigen Erfahrung.