

So fällt die Steuer nicht unnötig hoch aus

Eine frühzeitige Planung und gute Informationen sind zentral, wenn eine Immobilie vererbt oder verschenkt werden soll

MICHAEL FERBER

«Sterben und Erben bringen viel Kummer», lautet ein altes deutsches Sprichwort. Bei einer guten Planung und gegenseitigem Entgegenkommen muss dies zumindest beim Erben nicht der Fall sein. Dies gilt auch bei Immobilien. Ärgerlich ist jedenfalls, wenn bei einer vererbten Liegenschaft Steuern anfallen, die bei einer besseren Vorbereitung hätten vermieden werden können.

«Die Verantwortung für eine rechtzeitige Planung liegt vor allem bei den Eigentümern der Liegenschaften», sagt Markus Meier, Direktor des Hauseigentümergebietes (HEV) Schweiz. Die Erben selber könnten ja nach dem Tod des Erblassers lediglich die gegebenenfalls zuvor verfügten sowie gesetzlichen Wirkungen zur Kenntnis nehmen. Beim Vererben von Immobilien in der Schweiz sind in steuerlicher Hinsicht gewisse Regeln zu beachten. Wer sich über die Folgen vermeiden und damit entsprechend Steuern sparen.

Was sind die Regeln?

■ **Zunächst einmal werden Erbschafts- und Schenkungssteuern nur von den Kantonen erhoben, wie es in einer Steuerinformation der Schweizerischen Steuerkonferenz (SSK) heisst.** In einigen von ihnen stehe die Befugnis zur Erhebung dieser Steuern auch den Gemeinden zu. Der Kanton Luzern verzichtet gemäss der Publikation auf eine Besteuerung von Schenkungen, die Kantone Schwyz und Obwalden hätten weder eine Erbschafts- noch eine Schenkungssteuer.

■ **Wie es weiter heisst, ist beim beweglichen Vermögen grundsätzlich derjenige Kanton zur Erhebung der Erbschaftssteuer berechtigt, in dem der Erblasser seinen letzten Wohnsitz hatte.** Werden Grundstücke vererbt, so sind sie laut der Steuerinformation hingegen in dem Kanton zu versteuern, in dem sie liegen. Auch bei verschenkten Liegenschaften erhebe derjenige Kanton die Schenkungssteuer, in dem diese gelegen sind. Die Bewertungsmethoden für Grundstücke bei den Erbschafts- und Schenkungssteuern könnten je nach Kanton verschieden ausgestaltet sein, heisst es weiter. In den meisten Kantonen sei aber der ausschlaggebende Grundstückswert mit demjenigen identisch, den der Erblasser bzw. der Schenker in der letzten Vermögenssteuererklärung angegeben hat.

■ **Bei Erbschafts- und Schenkungssteuern ist der Grad der Verwandtschaft entscheidend.** «Bei Ehegatten, eingetragenen Partnern und direkten Nachkommen fällt in fast allen Kantonen keine Erbschafts- und Schenkungssteuer an», sagt Meier. Dies gilt auch für Immobilien.

■ **Als Faustregel lässt sich sagen, dass die Steuern umso niedriger ausfallen, je enger man verwandt ist.** Sobald der Verwandtschaftsgrad weniger nah sei, könnten Erbschafts- und Schenkungssteuern aber recht hoch sein und zu einem zweistelligen Prozentsatz anfallen, sagt Meier. Für weit entfernte oder nicht verwandte Erben könnten die Steuern unter Umständen bis zur Hälfte der Erbschaft ausmachen, heisst es in einem Fachbeitrag von Hausinfo.ch. «In einem solchen Fall macht Erben nicht nur Freude allein», sagt Meier. Dann kann auch das Risiko bestehen, dass die Erben die Immobilie wegen der hohen Steuerabgaben verkaufen müssen – zumal der Wert vieler Liegenschaften im Boom der vergangenen Jahre stark gestiegen ist und folglich auch die zu zahlende Steuerlast sehr hoch ausfallen kann.

■ **Besonders komplex wird es, wenn man eine Immobilie im Ausland erbt**



ILLUSTRATION JOANA KELÉN

oder wenn man selbst im Ausland lebt und eine Liegenschaft in der Schweiz erbt. Dann sollte man sich rechtlich und fachlich beraten lassen.

■ **Grundsätzlich fällt die Grundstücksgewinnsteuer an, wenn eine Immobilie ihren Besitzer wechselt.** Bei dieser Steuer ist vorab zu beachten, dass sie grundsätzlich umso niedriger ausfällt, je länger die Haltedauer einer Liegenschaft ist. «In bestimmten Fällen jedoch wird die Grundstücksgewinnsteuer nicht sofort fällig, sondern aufgeschoben. Dazu gehören beispielsweise Eigentumswechsel bei einer Erbschaft, einer Schenkung oder einem Erbvorbezug. Die Grundstücksgewinnsteuer kann zudem auch meist aufgeschoben werden, wenn innert Frist eine sogenannte Ersatzbeschaffung vorgenommen wird», sagt Meier.

■ **Bei einer sogenannten gemischten Schenkung erlauben manche Kantone einen Aufschub der Grundstücksgewinnsteuer nur dann, wenn bestimmte Bedingungen eingehalten werden.** Eine gemischte Schenkung liegt vor, wenn die vererbende Partei den Wert der entsprechenden Liegenschaft bewusst unter deren tatsächlichem Wert festlegt. Im Kanton Zürich ist für den Aufschub der Grundstücksgewinnsteuer entscheidend, dass bei der Handänderung eine Quote von mindestens 25% des Verkehrswertes der Immobilie unentgeltlich als Schenkung oder Erbvorbezug an den Empfänger übergeht. Zum entgeltlichen Anteil von maximal 75% des Verkehrswertes zählt nicht nur ein allfällig bezahlter Kaufpreis, sondern auch eine übernommene Schuld wie eine Hypothek, der Barwert eines Nutznießungsrechts oder die Verpflichtung zur Auszahlung von Miterben. «Die Berechnung des Verkehrswertes und die Ausgestaltung der gemischten Schenkung sind in der Praxis immer wieder ein Thema», sagt Peter Vogt, Steuerexperte bei der Tax Partner AG.

Worauf ist zu achten

■ **Eine genaue und rechtzeitige Planung ist wichtig:** «Ein Immobilien-eigentümer sollte sich bereits zu Leb-

zeiten überlegen, ob er allenfalls vorhat, diese vor seinem Ableben zu verschenken», sagt Meier. «Eine frühzeitige Vorbereitung ist das A und O.» Wenn eine Erbschaft aus einer Liegenschaft in einem steuergünstigen Kanton sowie gleichzeitig beweglichem Vermögen besteht und wenn nichtverwandte Personen begünstigt werden sollen, könne bei der Steuerplanung einiges gemacht werden, sagt Vogt. Für Vermögendere kommt bei der Planung etwa der Kauf einer Immobilie in einem steuergünstigen Kanton infrage, beispielsweise in Schwyz. Gehöre also eine Wohnung in diesem Kanton zur Erbschaft, so kann diese an die nichtverwandten Personen vererbt werden, sagt Vogt. Das bewegliche Vermögen könne in einem solchen Fall hingegen an die Familienmitglieder gehen. Ein weiteres Planungsbeispiel: Will ein Erblasser seiner Tochter und deren Ehemann eine Wohnung schenken, so gibt er diese am besten zunächst der Tochter alleine. In praktisch allen Kantonen müssen direkte Nachkommen keine Schenkungssteuern zahlen.

■ **Das Gespräch suchen:** «Um allfälligem Streit zwischen den Erben vorzubeugen, sollte ein Erblasser wenn möglich das Gespräch mit ihnen suchen und diese nicht nach seinem Hinschied mit vollendeten Tatsachen überraschen», sagt Meier.

■ **Ehe- oder Erbvertrag als Option:** Laut dem HEV-Schweiz-Direktor sollte ein Erblasser auch über die Erstellung eines Ehe- oder Erbvertrags nachdenken, in dem alles klar geregelt ist.

■ **Wohnrecht oder Nutznießung planen:** Auch sollte sich eine Immobilienbesitzerin überlegen, ob sie nach einer etwaigen Übertragung der Liegenschaft an die Nachkommen ein Wohnrecht oder eine Nutznießung an der Immobilie geltend machen will. Hiermit kann man das Wohneigentum zu Lebzeiten an die Kinder übertragen und trotzdem weiter darin wohnen bleiben oder daran berechtigt bleiben. Bei einer Nutznießung kann die entsprechende Person die Immobilie selbst nutzen, sie verpachten oder vermieten. Verkaufen darf sie sie hingegen nicht. Ausserdem muss sie Auslagen für

den Unterhalt der Liegenschaft sowie Steuern, Abgaben sowie eine etwaige Hypothek bezahlen und die Immobilie versichern. Das Wohnrecht geht weniger weit als die Nutznießung, eine Vermietung ist hier nicht erlaubt. Beim Wohnrecht darf die entsprechende Person in der Immobilie oder in einem Teil davon wohnen, wie das Schweizerische Zivilgesetzbuch (ZGB) ausführt.

■ **Einen Vorsorgeauftrag erstellen oder erstellen lassen:** Meier empfiehlt, für den Fall, dass man urteilsunfähig wird, einen Vorsorgeauftrag zu erlassen. Darin kann man neben anderem auch regeln, wer sich im Bedarfsfall um die Vermögenswerte und somit auch um die Immobilie kümmert – das Erbrecht gilt dann schliesslich noch nicht. So behalte man mit seinen Nächsten unter Kontrolle, was mit der Liegenschaft in einem solchen Fall geschieht, sagt Meier. Er rät, in einem solchen Vorsorgeauftrag auch Stellvertretungen festzulegen. Mit einem Vorsorgeauftrag könne man allfälligen direkten Eingriffen der Kinder- und Erwachsenenschutzbehörde (Kesb) vorbeugen, indem solche vermieden oder zumindest eingeschränkt werden könnten.

■ **Grundstücksgewinnsteuer berücksichtigen:** Hausinfo.ch empfiehlt in dem Artikel, bei der Aufteilung innerhalb der Erbengemeinschaft die Grundstücksgewinnsteuer zu berücksichtigen, falls diese aufgeschoben wurde. Diese muss schliesslich bezahlt werden, wenn die Liegenschaft später verkauft wird – und werde sie nicht berücksichtigt, so werde der Erbe, der die Immobilie übernimmt, in der Rechnung benachteiligt. Derzeit stelle sich oft auch die Frage, was passiere, wenn man eine Vorerbengemeinschaft aufteile, sagt Vogt. Dies stehe in Zusammenhang mit der Erbschaftssteuerinitiative von vor einigen Jahren. Damals wurden viele Liegenschaften auf Nachkommen überschrieben. Nun, wenn sich entscheide, welcher Nachkomme eine Liegenschaft tatsächlich übernehme, gebe es bei den Steuerbehörden unterschiedliche Auffassungen darüber, ob die Grundstücksgewinnsteuer erneut aufgeschoben werden könne.

Als Faustregel lässt sich sagen, dass die Steuern umso niedriger ausfallen, je enger man verwandt ist.

IMMOBILIEN ERBEN UND VERERBEN

Jedes Jahr werden in der Schweiz unzählige Einfamilienhäuser und Eigentumswohnungen vererbt. Für die Erblasser und die Nachkommen stellen sich rechtliche, aber auch finanzielle Fragen. Die NZZ beleuchtet jeweils am Montag den Themenkomplex «Immobilien erben und vererben» im Rahmen einer mehrteiligen Serie.

NZZ nzz.ch/wirtschaft