



Grundstückgewinnsteuer

Steueraufschub infolge Eigentumswechsel unter Ehegatten (Art. 43 Abs. 1 Bst. b DStG)

1. Gesetzliche Bestimmungen

1.1. Art. 43 Abs. 1 Bst. b DStG

Die Besteuerung des Grundstückgewinns wird aufgeschoben bei Eigentumswechsel unter Ehegatten im Zusammenhang mit dem Güterrecht sowie zur Abgeltung ausserordentlicher Beiträge eines Ehegatten an den Unterhalt der Familie (Art. 165 ZGB) und scheidungsrechtlicher Ansprüche, sofern beide Ehegatten dem Steueraufschub zustimmen.

1.2. Art. 2a DStG

Die Stellung der eingetragenen Partner entspricht derjenigen der Ehegatten

2. Erläuterungen

2.1. Allgemeines

Bei der Grundstückgewinnsteuer werden Rechtsgeschäfte unter Ehegatten grundsätzlich gleich behandelt wie Rechtsgeschäfte unter Dritten. Nur bei einem Eigentumswechsel unter Ehegatten im Zusammenhang mit güter-, familien- oder scheidungsrechtlichen Ansprüchen ist ein Steueraufschub möglich. Die Zustimmung beider Ehegatten ist jedoch Voraussetzung.

2.2. Güterrechtliche Ansprüche

Güterrechtliche Ansprüche entstehen bei einer güterrechtlichen Auseinandersetzung, also wenn ein Güterstand zufolge Tod, Scheidung, Trennung, Ungültigerklärung der Ehe, durch Vereinbarung eines anderen Güterstandes oder durch gesetzliche oder gerichtliche Anordnung der Gütertrennung aufgelöst wird. Ebenfalls unter den Begriff der «güterrechtlichen Ansprüche» fällt der Anspruch auf Abgeltung von Mehrwertanteilen (Art. 206 ZGB), auch wenn er während der Ehe und ohne Änderung des Güterstandes fällig wird¹.

2.3. Scheidungsrechtliche Ansprüche

Scheidungsrechtliche Ansprüche entstehen im Zeitpunkt der Auflösung der Ehe durch Scheidung. Unter scheidungsrechtliche Ansprüche fallen nebst den rein güterrechtlichen Ansprüchen insbesondere Zahlungen für nahehelichen Unterhalt (Art. 125 Abs. 1 ZGB) oder entgangene Vorsorgeansprüche. Ansprüche für entgangene Vorsorge entstehen, wenn ein Ausgleich aus Mitteln der beruflichen Vorsorge unzumutbar oder unmöglich wäre (Art. 124d und 124e ZGB).

2.4. Ausserordentliche Beiträge

Die ausserordentlichen Beiträge sind in Art. 165 ZGB wie folgt geregelt: Hat ein Ehegatte im Beruf oder Gewerbe des andern erheblich mehr mitgearbeitet, als sein Beitrag an den Unter-

¹ Vgl. BGE 2C_695/2010, E. 2.1

halt der Familie verlangt, so hat er dafür Anspruch auf angemessene Entschädigung. Dies gilt auch, wenn ein Ehegatte aus seinem Einkommen oder Vermögen an den Unterhalt der Familie bedeutend mehr beigetragen hat, als er verpflichtet war. Ein Ehegatte kann aber keine Entschädigung fordern, wenn er seinen ausserordentlichen Beitrag aufgrund eines Arbeits-, Darlehens- oder Gesellschaftsvertrages oder eines anderen Rechtsverhältnisses geleistet hat.

2.5. Eigentumswechsel unter Ehegatten

Als Ehegatten gelten verheiratete bzw. eingetragene Partner, selbst wenn sie faktisch oder gerichtlich getrennt leben. Gleich behandelt werden auch geschiedene Partner, wenn die Übertragung des Grundstücks im Rahmen des Vollzugs des Scheidungsurteils (resp. der Trennungskonvention) erfolgt und damit güterrechtliche Ansprüche abgegolten werden. Bedingung ist jedoch, dass der Eigentumswechsel im Scheidungsurteil resp. der Trennungskonvention entsprechend geregelt ist.

2.6. Zustimmung beider Ehegatten

Es wird empfohlen, die Zustimmung direkt im Ehevertrag, in der Scheidungs- oder Trennungskonvention oder im Kaufvertrag zu regeln. Anderenfalls ist ein separates Formular (Zustimmungserklärung) auszufüllen, von beiden Parteien zu unterschreiben und mit der Steuererklärung der Grundstückgewinnsteuer einzureichen.

2.7. Wirkung des Steueraufschubes

Der Steueraufschub erstreckt sich immer auf den ganzen Grundstücksgewinn, d. h. es erfolgt keine Besteuerung, selbst wenn die güterrechtlichen Ansprüche nur einen Teil des Übernahmepreises abdecken. Die auf dem Grundstück lastende Steuer wird auf den übernehmenden Ehegatten übertragen. Veräussert der übernehmende Ehegatte in einem späteren Zeitpunkt das Grundstück, wird auf den Erwerbspreis der letzten Veräusserung abgestellt, für die kein Steueraufschub gewährt worden ist. Der von den Parteien im Rahmen der Übernahme vereinbarte Anrechnungspreis wie auch allfällige Differenzzahlungen sind nicht massgebend. Die für die Satzbestimmung massgebende Besitzesdauer wird nicht unterbrochen, es wird auch hier auf die letzte steuerbare Veräusserung abgestellt.

Beispiel 1 (mit Zustimmung):

Die Ehegatten A kauften 2010 gemeinsam eine Eigentumswohnung für Fr. 600'000. Im Jahr 2015 wurde die Ehe geschieden. Der hälftige Anteil an der Eigentumswohnung von Herrn A wurde im Rahmen der Scheidung zwecks Tilgung scheidungsrechtlicher Ansprüche von Fr. 400'000 auf Frau A übertragen. Im Scheidungsurteil ist festgehalten, dass beide Ehegatten mit dem Übertrag der latenten Steuern auf der Eigentumswohnung einverstanden sind. Im Jahr 2022 verkauft Frau A die gesamte Eigentumswohnung für Fr. 1'000'000.

Berechnung Grundstückgewinnsteuer:

Verkaufspreis	1'000'000
- Anlagekosten	600'000
Steuerbarer Grundstücksgewinn	400'000

Besitzesdauer für Satzbestimmung: 2010 bis 2022 = 12 Jahre, Steuersatz = 12% (nur Kanton)

Beispiel 2 (ohne Zustimmung):

Die Ehegatten A kauften 2010 gemeinsam eine Eigentumswohnung für Fr. 600'000. Im Jahr 2015 wurde die Ehe geschieden. Der hälftige Anteil an der Eigentumswohnung von Herrn A wurde im Rahmen der Scheidung zwecks Tilgung scheidungsrechtlicher Ansprüche von Fr. 400'000 auf Frau A übertragen. Aus dem Scheidungsurteil geht nicht hervor, ob die latenten Steuern mitübertragen werden. Frau A weigert sich, die Zustimmungserklärung der Steuerverwaltung zu unterschreiben. Im Jahr 2022 verkauft Frau A die gesamte Eigentumswohnung für Fr. 1'000'000.

Berechnung Grundstückgewinnsteuer von Herrn A:

Verkaufspreis ½ Anteil an Frau A	400'000
- Anlagekosten ½ Anteil	300'000
Steuerbarer Grundstückgewinn	100'000

Besitzesdauer für Satzbestimmung auf ½ Anteil: 2010 bis 2015 = 5 Jahre, Steuersatz = 18% (nur Kanton)

Berechnung Grundstückgewinnsteuer von Frau A:

Verkaufspreis ½ Anteil «ursprünglich»	500'000
- Anlagekosten ½ Anteil	300'000
Steuerbarer Grundstückgewinn	200'000

Besitzesdauer für Satzbestimmung auf ½ Anteil: 2010 bis 2022 = 12 Jahre, Steuersatz = 12% (nur Kanton)

Verkaufspreis ½ Anteil «aus Scheidung»	500'000
- Anlagekosten ½ Anteil	400'000
Steuerbarer Grundstückgewinn	100'000

Besitzesdauer für Satzbestimmung auf ½ Anteil: 2015 bis 2022 = 7 Jahre, Steuersatz = 16% (nur Kanton)

3. Verfahren

Liegt eine Handänderung einer Liegenschaft zwischen Ehegatten vor, stellt die Steuerverwaltung der veräussernden Person eine Steuererklärung der Grundstückgewinnsteuer sowie ein leeres Formular «Zustimmungserklärung» zu. Sind die vorliegenden Bedingungen, insb. die Zustimmung beider Parteien, erfüllt, kann die leere Steuererklärung mit dem Nachweis der Zustimmung (z.B. Scheidungsurteil oder ausgefülltes und unterschriebenes Formular «Zustimmungserklärung») zurückgesandt werden. Die Steuerverwaltung bestätigt danach der veräussernden Person den Steueraufschub schriftlich mit Kopie an die übernehmende Person.

Freiburg, 19. Dezember 2022