



Steuerliche Herausforderungen bei Liegenschaften in der Nachlassplanung und im Erbfall

Wer Liegenschaften verschenken oder vererben will oder wer Teil einer Erbengemeinschaft ist, die Liegenschaften hält, sollte die steuerlichen Fallstricke im Blick haben. Zentral sind dabei insbesondere die Risiken im Zusammenhang mit Grundstücksgewinn-, Erbschafts- und Schenkungssteuern. Der vorliegende Aufsatz soll die häufigsten Fallkonstellationen im Zusammenhang mit Liegenschaften aufzeigen.

■ Von Dominique Ott, Lorenz Baumann und Laura Studhalter

Kantonale Unterschiede

Bei lebzeitigen Vermögensübertragungen und Nachlassplanungen werden die steuerlichen Auswirkungen oftmals unterschätzt. Nebst Unterschieden bei der laufenden Besteuerung kommen die kantonalen Eigenheiten bei der Besteuerung von Grundstückübertragungen im Erbschafts- oder Schenkungsfall besonders zum Tragen.

Erbschafts- und schenkungssteuerrechtliche Unterschiede

Die Erbschafts- und Schenkungssteuern werden in der Schweiz aufgrund der fehlenden Bundeskompetenz ausschliesslich auf kantonaler Ebene erhoben, wobei die meisten Kantone eine entsprechende Steuer kennen.¹ Ausnahmen sind lediglich die Kantone Obwalden und Schwyz, welche weder Erbschafts- noch Schenkungssteuern erheben, sowie der Kanton Luzern, welcher grundsätzlich keine Schenkungssteuer kennt.²

Die steuererhebenden Kantone besteuern unentgeltliche Vermögensübergänge unter Lebenden und solche von Todes wegen, entweder kraft gesetzlichen Erbrechts oder gestützt auf eine testamentarische bzw. erbvertragliche Verfügung.³ Die konkreten gesetzlichen Regelungen, die dazugehörige Praxis und damit die Höhe der zu zahlenden Steuern differieren jedoch von Kanton zu Kanton.

Unterschiede bestehen zunächst bei der subjektiven Steuerpflicht: Während prinzipiell die Empfängerin⁴ des übergehenden Vermögens steuerpflichtig ist, sind in allen Kantonen

Ehegatten und eingetragene Partner von der Erbschafts- und Schenkungssteuer befreit.⁵ Auch direkte Nachkommen sind in fast allen Kantonen steuerbefreit. Ausnahmen sind einzig die Kantone Appenzell Innerrhodens, Neuenburg und Waadt sowie einzelne Gemeinden des Kantons Luzern.⁶ Dies gilt dagegen nicht für begünstigte Lebenspartner, welche nur in einzelnen Kantonen steuerbefreit erben oder Schenkungen empfangen können.⁷

Für die nicht steuerbefreiten Empfänger führen die kantonalen Unterschiede der gewährten Freibeträge und die unterschiedlichen Steuersätze potenziell zu erheblich divergierenden Ergebnissen. So beträgt z.B. der Freibetrag für die Lebenspartnerin im Kanton Zürich immerhin CHF 50 000.–, im Kanton Bern CHF 12 000.– und im Kanton Basel-Stadt nur CHF 2000.–.⁸ Dafür werden die Vermögensübergänge im Kanton Zürich mit bis zu 36% besteuert,⁹ während in den anderen beiden Kantonen die Höchstgrenze bei 15% bzw. 16,5% liegt.¹⁰

Dementsprechend entscheidend ist es insbesondere bei Grundstücksübertragungen, welcher Kanton zur Steuererhebung berechtigt ist.

Interkantonale und internationale Sachverhalte

Komplexere Sachverhalte mit Anknüpfungspunkten in mehreren Kantonen oder im Ausland erfordern zunächst die Abklärung, welche Jurisdiktion überhaupt berechtigt ist, Steuern zu erheben.

Grundsätzlicher Anknüpfungspunkt zur Erhebung von Erbschafts- und Schenkungssteuern ist der Wohnsitz der Schenkerin bzw. der letzte Wohnsitz des Erblassers. Als Ausnahme dazu ist bei Liegenschaften derjenige Kanton zur Besteuerung legitimiert, in welchem das Grundstück liegt.¹¹ Zudem sieht namentlich der Kanton Zürich ein Besteuerungsrecht vor, wenn der Erbgang im Kanton eröffnet wurde.¹²

Fallen der (letzte) Wohnsitz, der Belegenheitskanton und/oder der den Erbgang eröffnende Kanton auseinander, muss aufgrund des verfassungsmässigen Verbots der Doppelbesteuerung eine interkantonale Steuerauscheidung bzw. bei länderübergreifenden Sachverhalten eine internationale Steuerauscheidung vorgenommen werden.¹³ Die zur Steuererhebung berechtigten Kantone dürfen danach nur die auf sie anfallende Quote besteuern, wobei eine proportionale Verlegung der Nachlassschulden auf die Gesamtaktiven stattfindet.¹⁴

Befindet sich beispielsweise ein Grundstück in einem anderen Kanton als der letzte Wohnsitz der Erblasserin, oder ist der umfangreiche Liegenschaftsnachlass über mehrere Kantone verteilt, erfolgt die Besteuerung durch die steuerberechtigten Kantone quotam am Gesamtnachlass. Im Ergebnis bedeutet dies, dass sämtliche berechtigten Kantone jeden Erbanteil und jedes Vermächtnis mit der ihnen zustehenden Quote besteuern dürfen.¹⁵ Das kann dazu führen, dass eine begünstigte Person allein aufgrund der Lage einer Nachlassliegenschaft in einem bestimmten Kanton steuerpflichtig wird, und das, obwohl sie das Grundstück nicht erhält.¹⁶ Besondere Vorsicht ist folglich aus Erbschaftssteuersicht stets dann angezeigt, wenn sich Liegenschaften in einem anderen Kanton als dem Wohnsitzkanton der Erblasserin befinden und wenn Begünstigte (z.B. die Lebenspartnerin) aus dem Nachlass bedacht werden, die nicht von der Erbschaftssteuer befreit sind.

Eine Lösung, um quotale Steuern wie beschrieben zu verhindern, kann in solchen Konstellationen die lebzeitige Liegenschaftsübertragung auf die gesetzlichen Erben sein. In diesem Fall findet im Normalfall keine interkantonale Steuerauscheidung statt, weshalb eine Steuerpflicht derjenigen, die die Liegenschaft nicht erhalten, entfällt und der



Nachlass im späteren Erbfall einzig im Wohnsitzkanton der Erblasserin besteuert wird.¹⁷ Die Nachlassplanung sollte folglich auch stets eine Analyse der aktuellen Vermögenssituation enthalten und klären, ob lebzeitige Dispositionen als sinnvoll erscheinen.

Im internationalen Kontext ist bei der Steuerauscheidung zu prüfen, ob Doppelbesteuerungsabkommen (DBA) und deren Zuteilungsnormen anwendbar sind. Die von der Schweiz abgeschlossenen acht DBA erfassen ausschliesslich die Erbschaftssteuer, nicht jedoch die Schenkungssteuer. Innerhalb dieser Abkommen gilt grundsätzlich das Besteuerungsrecht des letzten Wohnsitzstaats der Erblasserin; bei Grundstücken steht das Besteuerungsrecht hingegen ebenfalls dem Belegenheitsstaat zu.¹⁸

Grundstückgewinn- und Handänderungssteuern

Bei Grundstücksübertragungen sind zudem potenzielle kantonale Grundstückgewinn- und Handänderungssteuern in Betracht zu ziehen.

Die Kantone sind verpflichtet, Grundstückgewinnsteuern zu erheben.¹⁹ Dabei sind sie in der effektiven Ausgestaltung der Grundstückgewinnsteuer jedoch eher frei, weshalb grosse Unterschiede hinsichtlich der tatsächlichen Steuerbelastung bestehen. Zu beachten ist, dass bei Eigentumsübertragungen durch Erbgang, Erbteilung, Vermächtnis, Erbvorbezug oder Schenkung in allen Kantonen ein Steueraufschub gewährt wird.²⁰ Erst bei einem späteren Liegenschaftsverkauf kommen deshalb Grundstückgewinnsteuern auf die begünstigte Person zu.²¹ Diese latente, mit dem Grundstück verbundene Steuerlast sollte entsprechend bei der Nachlassplanung bzw. Erbteilung angemessen berücksichtigt werden.

Dagegen gibt es keine Harmonisierung der Handänderungssteuern. Die Kantone sind nicht verpflichtet, überhaupt eine Handänderungssteuer zu erheben.²² Dementsprechend frei sind die Kantone bei der Ausgestaltung der Handänderungssteuer – und gross sind die kantonalen Unterschiede, die es zu berücksichtigen gilt. Handänderungen aufgrund eines Erbgangs sind in fast allen Kantonen steuerfrei.²³ Wichtig ist dabei allerdings, dass die Steuerbefreiung teilweise an gewisse Voraussetzungen geknüpft wird, welche ein

Berater (z.B. der Willensvollstrecker) kennen sollte. So muss der Erbgang bei einer Liegenschaft im Kanton Appenzell Innerrhoden innerhalb von zwei Jahren seit dem Todestag im Grundbuch eingetragen werden.²⁴ Gerade bei sehr zerstrittenen Erbengemeinschaften ist es durchaus denkbar, dass diese Frist aufgrund Nichtwissens nicht beachtet wird und entsprechend Steuern anfallen.

Steuerliche Fallstricke bei lebzeitigen Liegenschaftsübertragungen

Nicht selten werden in der Praxis Liegenschaften bereits zu Lebzeiten übertragen. Abgesehen von den kantonalen Besteuerungsunterschieden gibt es weitere Herausforderungen, die es dabei zu berücksichtigen gilt.

Gemischte Schenkungen

Im Hinblick auf die Schenkungs- und Grundstückgewinnsteuern ist die Beurteilung klar, wenn dem Erbvorbezug zivilrechtlich eine Schenkung zugrunde liegt. Diesfalls werden nach kantonomer Massgabe Schenkungssteuern fällig. Für eine Grundstückgewinnsteuer besteht dagegen kein Anknüpfungspunkt, da ein vollumfänglicher Steueraufschub gewährt bzw. aufgrund der Unentgeltlichkeit kein Gewinn erzielt wird.²⁵

Heikler wird es in der Praxis bei sogenannten gemischten Schenkungen. Eine gemischte Schenkung liegt dann vor, wenn eine Grundstücksübertragung zum einen mit Schenkungsabsicht und zum anderen mit einer Gegenleistung erfolgt, die in einem Missverhältnis zum Verkehrswert steht.²⁶ Das ist beispielsweise dann der Fall, wenn zu Lebzeiten ein Grundstück zu einem Preis deutlich unter Marktwert übertragen wird (vgl. zur notwendigen Differenz nachstehend) oder wenn die Liegenschaft grundsätzlich unentgeltlich übertragen wird, der Übernehmer aber eine bestehende Hypothek übernimmt und/oder wenn zugunsten der Veräusserin ein unentgeltliches Wohn- oder Nutzniessungsrecht an der Liegenschaft bestellt wird.

Bei Vorliegen eines Missverhältnisses zwischen Verkehrswert und Gegenleistung berechnen auch gemischte Schenkungen trotz Entgeltlichkeit zum Aufschub der Grundstückgewinnsteuer.²⁷ Je nach Kanton variieren die Voraussetzungen für die Annahme eines

Missverhältnisses. Im Kanton Zürich gilt eine Differenz von 25% als Richtschnur.²⁸ Zu beachten ist jedoch, dass auf dem unentgeltlichen Teil der gemischten Schenkung nach Massgabe des kantonalen Rechts Schenkungssteuern anfallen können. In der Beratung ist das Augenmerk darauf zu richten, ob die notwendige Differenz zur Qualifikation als (gemischte) Schenkung erreicht ist, um einen Steueraufschub bei der Grundstückgewinnsteuer zu erlangen. Bei Unsicherheiten (z.B. bei der Bewertung von Nutzniessungen oder des Verkehrswerts der Liegenschaft) kann es empfehlenswert sein, ein Verkehrswertgutachten bei einem anerkannten Schätzungsinstitut in Auftrag zu geben und allenfalls ein Steuerruling einzuholen. Dabei sind die kantonalen Unterschiede zu berücksichtigen. Anders als im Kanton Zürich, in welchem bei gemischten Schenkungen ein vollständiger Steueraufschub erfolgt, besteuert beispielsweise der Kanton Graubünden (wie auch der Kanton St. Gallen) auch den entgeltlichen Teil einer gemischten Schenkung, sodass je nach Konstellation gleichwohl Grundstückgewinnsteuern geschuldet sein können.²⁹ Je nach Kanton ist deshalb bei der Planung einer lebzeitigen Liegenschaftsübertragung eine andere Lösung aus steuerlicher Sicht sinnvoll (z.B. keine Übernahme der bestehenden Hypothek; Mietverhältnis anstatt Nutzniessung etc.).

Bedeutung der Erbvorbezugsgemeinschaft

Werden zu Lebzeiten Grundstücke als Erbvorbezüge übertragen, entstehen zudem bei späteren Handänderungen komplexe grundsteuerrechtliche Fragen.

Unproblematisch zu beurteilen ist der Fall, wenn eine Erbanwärterin im Rahmen des Erbvorbezugs Alleineigentum erwirbt: Jede spätere Veräusserung gilt dann im steuerlichen Sinne als grundsätzlich normale Handänderung und löst Grundstückgewinnsteuern aus, ausser das Grundstück wird bei der Ausgleichung in natura in den Nachlass zurückgeführt.³⁰ Ebenfalls der Besteuerung unterliegen Konstellationen, bei denen mehrere Erbanwärter zunächst Miteigentum erwerben und dieses später auflösen.³¹

Eine besonders zu betrachtende Konstellation liegt vor, wenn mehrere Erbanwärter bezüglich eines vorbezogenen Grundstücks eine



Gemeinschaft zu gesamter Hand bilden, eine sogenannte Erbvorbezugsgemeinschaft (so möglich z.B. im Kanton Zürich). Sie qualifizieren rechtlich dann als Gesamteigentümer zufolge einfacher Gesellschaft und werden im Grundbuch als solche eingetragen. Steuerlich gilt dies als Erbvorbezug mit Aufschub der Grundstückgewinnsteuer.³²

Übernimmt ein Mitglied der Erbvorbezugsgemeinschaft das Grundstück vor oder nach dem Tod des Abtreters zu Alleineigentum und zahlt die übrigen aus, liegt nach Zürcher Praxis eine erbeilungähnliche Handänderung vor.³³ Dies ermöglicht erneut einen Steuer- aufschub, sofern das Grundstück von allen Erbanwärtern zur gesamten Hand gehalten wird, sämtliche präsumtiven Erben beteiligt oder ausgleichungspflichtig sind. Weiter darf die Gemeinschaft nicht in eine andere Gesellschaftsform überführt worden sein, die einen über die Nachlassliquidation hinausgehenden Zweck verfolgt. Begründet wird dies damit, dass die Erbvorbezugsgemeinschaft – analog zur Erbengemeinschaft – nur vorübergehenden Charakter hat (Sicherung, Erhaltung und Verwaltung bis zur Teilung).³⁴

In der Praxis ist es wichtig, dass die Erbvorbezugsgemeinschaft nicht durch ausdrückliche oder stillschweigende Vereinbarung ihren Zweck ändert, da sie sonst endet.³⁵

In Kantonen, die das Institut der Erbvorbezugsgemeinschaft nicht kennen, ist es denkbar, die Liegenschaft auf die Nachkommen zu übertragen, dabei aber die Ausgleichungspflicht explizit festzuhalten und die Realkollation als Möglichkeit im Vertrag zu verankern. Nach dem Tod des Abtreters kann die Liegenschaft in natura in den Nachlass zurückgeführt werden, sodass diese im Rahmen der Erbteilung von einem der Erben unter Aufschub der Grundstückgewinnsteuer übernommen werden kann. Dieses Vorgehen bedarf einer sorgfältigen Vertragsredaktion und ist mit Unsicherheiten behaftet, insbesondere wenn es sich um eine gemischte Schenkung handelt.³⁶

Steuerliche Fallstricke bei Liegenschaften im Nachlass

Wird eine Liegenschaft nicht bereits zu Lebzeiten, sondern erst mit dem Tod der Erblas-

serin auf eine erbberechtigte oder mit einem Vermächtnis bedachte Person übertragen, können sich weitere Problemstellungen an der Schnittstelle Erb- und Steuerrecht ergeben.

Nutzniessung an einer Liegenschaft

Nicht nur das Eigentum an Grundstücken kann auf Nachlassbegünstigte übergehen, sondern auch andere Rechte. Praxisrelevant ist insbesondere die steuerliche Behandlung der Nutzniessung an einer Liegenschaft.

Wird eine Person zivilrechtlich mit einer Nutzniessung an einer Liegenschaft bedacht, unterliegt der sogenannte Kapitalwert der Nutzniessung der Erbschaftssteuer.³⁷ Der Kapitalwert wird anhand der Höhe der Leistung, der voraussichtlichen Leistungsdauer und des Kapitalisierungszinsfusses ermittelt.³⁸

Ein Risiko entsteht, wenn jemand eine Nutzniessung erhält, der steuerlich nicht privilegiert ist. Gerade bei Lebenspartnern kann dies zu erheblichen Erbschaftssteuern führen, die nur dann bezahlt werden können, wenn die begünstigte Person über genügend eigene liquide Mittel verfügt. Anders als beim Eigentumserwerb lässt sich die belastete Liegenschaft vom Nutzniesser nicht mit einer Hypothek zur Deckung der Steuerforderungen belasten.

Nachlassplanerisch lässt sich dieses Problem entschärfen, indem die Steuerlast dem Nachlass selbst auferlegt oder ein zusätzliches Barvermächtnis in Höhe der erwarteten Erbschaftssteuer vorgesehen wird.³⁹ In der Planung zu berücksichtigen ist sodann, dass das Nutzniessungsrecht nicht nur beim Erbgang Erbschaftssteuern auslöst, sondern während der Nutzungsdauer auch direkte Steuern anfallen (die Nutzniesserin versteuert das Vermögen und das Einkommen, d.h. bei Eigengebrauch den Eigenmietwert und bei Vermietung die Mietzinse).⁴⁰

Liegenschaften in fortgesetzten Erbengemeinschaften

Eine Erbengemeinschaft kann nicht nur – wie bei einer Erbvorbezugsgemeinschaft – antizipiert, sondern auch nach dem Tod fortgeführt werden, sei es auf bestimmte oder unbestimmte Zeit. Der Grund liegt oft darin, dass ein Grundstück nicht sofort ins Alleineigentum

überführt werden soll. Solange die Erben den Nachlass lediglich sichern, erhalten und sachgerecht verwalten, handelt es sich dabei um eine sogenannte fortgesetzte Erbengemeinschaft, während deren Dauer die Grundstückgewinnsteuer aufgeschoben bleibt.⁴¹

Falls die Erben das Grundstück aber nicht mehr nur passiv verwalten, sondern aktiv bewirtschaften, kann dies eine Zweckänderung darstellen. In der steuerlichen Praxis wird in solchen Fällen regelmässig die Gründung einer einfachen Gesellschaft angenommen (oftmals ohne dass dies den Erben bewusst ist).⁴² Gemäss Zürcher Praxis gelten unter anderem die gemeinschaftliche Überbauung eines Grundstücks, die Aufnahme einer Hypothek für einen Umbau oder die Belastung mit einem Baurecht als objektive Kriterien für eine Zweckänderung, sofern der Umbau über die Beseitigung blosser Schäden hinausgeht.⁴³ Die blosser Zeitdauer ist jedoch für sich alleine kein Kriterium, sodass eine Erbengemeinschaft theoretisch auch über sehr lange Zeit bestehen kann (sofern sie ihren Zweck nicht ändert).⁴⁴

Als Folge der Umwandlung in eine einfache Gesellschaft gilt die Erbengemeinschaft als aufgelöst. Während die Umwandlung in die einfache Gesellschaft (als Teilungssurrogat) zum Aufschub der Grundsteuer berechtigt, qualifiziert eine spätere Handänderung innerhalb des Erbenkreises nicht mehr als Erbteilung und löst auf dem Erbteil des oder der austretenden Erben quotale Grundstückgewinnsteuern aus.⁴⁵

In der Praxis empfiehlt es sich daher, dass ausstiegswillige Mitglieder die Erbengemeinschaft noch vor Umsetzung eines Bauprojekts oder Aufnahme einer Hypothek verlassen. Erfolgen bis dahin lediglich Verwaltungs- oder Liquidationshandlungen, wird der Aufschub der Grundstückgewinnsteuern in der Regel weiterhin gewährt.⁴⁶

Da aber bei einer späteren Veräusserung der Liegenschaft an eine Drittperson Grundstückgewinnsteuern fällig werden und der seit der letzten steuerbaren Handänderung aufgelaufene Gewinn versteuert werden muss,⁴⁷ sollten latente Steuern bei der Festlegung des Anrechnungswerts in der Erbteilung angemessen berücksichtigt werden.⁴⁸



Schenkungssteuerrisiko bei Erbteilungen: Querschenkungen unter Erben

In der Praxis teilen Erben den Nachlass nicht selten abweichend von der gesetzlichen Ordnung oder den letztwilligen bzw. erbvertraglichen Bestimmungen. Solche Abweichungen bergen erhebliche steuerliche Risiken: Sie können als sogenannte Querschenkungen unter Erben eingestuft werden, was zur Folge hat, dass neben der allfälligen Erbschaftssteuer zusätzlich Schenkungssteuern anfallen.⁴⁹

Solche Konstellationen entstehen, wenn einzelne Miterbinnen im Rahmen der Erbteilung freiwillig auf einen Teil ihres Erbanspruchs verzichten und dadurch eine Miterbin überproportional begünstigt wird. Ein typisches Beispiel ist die Zuteilung einer Liegenschaft an eine Miterbin zu einem deutlich unter dem Verkehrswert liegenden Anrechnungswert. Dies geschieht häufig aus praktischen oder familiären Gründen, etwa weil die begünstigte Person die übrigen Erbinnen finanziell nicht abfinden kann oder die Liegenschaft im Familienbesitz erhalten bleiben soll.⁵⁰ In diesen Fällen prüfen die Steuerbehörden, ob eine unentgeltliche Vermögensverschiebung zwischen Miterben vorliegt, die als steuerbare Schenkung unter Lebenden qualifiziert – auch wenn die Zuwendung formell im Rahmen der Erbteilung erfolgt. Derartige Querschenkungen haben potenziell zur Folge, dass die ursprünglich Begünstigten zunächst ihre ordentliche Erbschaftssteuer zu entrichten haben, die sich auf dem ursprünglich vorgesehenen Erbanteil bemisst.⁵¹ Darüber hinaus haben die endgültig Begünstigten für die Zuwendungen, die von der vorgesehenen Erbfolge abweichen, die Schenkungssteuer anhand des Verwandtschaftsverhältnisses zur verzichtenden Person zu entrichten.⁵²

Der Ansatz zur Bewältigung dieser Problematik liegt in einer aktiven Planung vor dem Tod unter Einbezug der präsuntiven Erben. Wurde dies versäumt, könnte nach dem Tod beispielsweise die Erbschaft ausgeschlagen⁵³ oder – zumindest als vorübergehende Lösung – die Gewährung eines zinslosen Darlehens unter den Erben in Erwägung gezogen werden. Beides würde den Tatbestand einer Querschenkung nicht erfüllen.⁵⁴

Resümee

Die steuerliche Behandlung von Grundstücken im Erb- und Schenkungsrecht ist in der Schweiz komplex und kantonal stark unterschiedlich geregelt. Besonders bei interkantonalen und internationalen Konstellationen drohen unerwartete Steuerfolgen.

Eine frühzeitige, steuerrechtlich abgestützte Nachlass- und Vermögensplanung ist insbesondere bei Liegenschaften unerlässlich. Nur so lassen sich unerwünschte Steuerfolgen für nicht privilegierte Begünstigte sowie allfällige Probleme mit der Grundstückgewinnsteuer vermeiden oder zumindest verringern.

QUELLEN

- 1 Vgl. Silvia Hunziker, in: Martin Zweifel/Michael Beusch/Silvia Hunziker (Hrsg.), Kommentar zum Schweizerischen Steuerrecht, Erbschafts- und Schenkungssteuerrecht, Basel 2019, § 9 N 2.
- 2 Allerdings unterliegen im Kanton Luzern Schenkungen und Erbvorbezüge, die innert fünf Jahren vor dem Tod einer Person ausgerichtet worden sind, ebenfalls der Erbschaftssteuer. Dies gilt insbesondere dann, wenn ein luzernisches Grundstück verschenkt worden ist (§ 6 Abs. 1 Gesetz betreffend die Erbschaftssteuern des Kantons Luzern, EStG-LU, SRL 630). Zur Erhebung von Erbschafts- und Schenkungssteuern in der Schweiz im Allgemeinen siehe die Steuerinformation der Schweizerischen Steuerkonferenz, Erbschafts- und Schenkungssteuern, Stand am 1. Januar 2025, Bern 2024, S. 1 ff.
- 3 Vgl. anstatt vieler § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 Erbschafts- und Schenkungssteuergesetz des Kantons Zürich, ESchG-ZH, LS 632.1.
- 4 Gewählte Personenformen umfassen jeweils alle Geschlechter und sollen für alle Personen gleichermaßen gelten.
- 5 Anstatt vieler § 11 ESchG-ZH; Solothurn erhebt jedoch eine Nachlasssteuer von 8 bis 12 Promille.
- 6 Zu beachten sind gewisse Besonderheiten in den Kantonen Genf und Jura im Falle von aufwandbesteuerten Erblassern und im Kanton Solothurn, der auf allen Nachlässen eine Nachlasssteuer von 8 bis 12 Promille erhebt. Siehe zum Ganzen die Übersicht der Schweizerischen Steuerkonferenz [Fn. 2], S. 20 ff.
- 7 So z.B. im Kanton Graubünden und Zug, vgl. Art. 107b Abs. 1 lit. a Steuergesetz für den Kanton Graubünden, StG-GR, BR 720.000 und § 175 Abs. 1 Steuergesetz des Kantons Zug, StG-ZG, BGS 632.1.
- 8 § 21 Abs. 1 lit. e ESchG-ZH; Art. 17 Abs. 1 Gesetz über die Erbschafts- und Schenkungssteuer des Kantons Bern, ESchG-BE, BSG 662.1; § 129 Steuergesetz Basel-Stadt, StG-BS, SG 640.100.
- 9 § 22 Abs. 1 i.V.m. § 23 Abs. 1 lit. f ESchG-ZH.
- 10 Art. 18 i.V.m. Art. 19 Abs. 1 lit. b ESchG-BE; § 130 Abs. 3 i.V.m. § 131 Abs. 1 StG-BS. Siehe zum Ganzen auch Kinga M. Weiss/Nicolas Bopp, Steuerliche Herausforderungen bei Erbfällen, plädoyer 4/2025, S. 36 ff., S. 36 m.w.H.
- 11 Anstatt vieler § 2 Abs. 1 lit. c ESchG-ZH; Art. 107 Abs. 1 lit. c StG-GR. Siehe dazu ausserdem Peter Mäusli-Allenspach, in: Martin Zweifel/Michael Beusch/Daniel de Vries Reilingh (Hrsg.), Kommentar zum interkantonalen Steuerrecht, 2. Aufl., Basel 2021, § 29 N 1.

12 § 2 Abs. 1 lit. a ESchG-ZH.

13 Vgl. Art. 127 Abs. 3 Bundesverfassung der Schweizerischen Eidgenossenschaft, BV, SR 101.

14 Zum Ganzen Mäusli-Allenspach [Fn. 11], § 29 N 2 ff.

15 Mäusli-Allenspach [Fn. 11], § 29 N 3 ff.

16 In der Praxis ist dies zentral, gerade auch im Zusammenhang mit der Nachlassplanung: So führt es beispielsweise nicht zu einer Steuerbefreiung, wenn eine Liegenschaft im Kanton Schwyz als Vermächtnis einer im Wohnsitzkanton erbschaftssteuerpflichtigen Person zugewendet wird. Das gilt auch umgekehrt: Hatte der Erblasser Wohnsitz im Kanton Schwyz, verfügte er aber auch über eine Liegenschaft in einem anderen Kanton, können (je nach Begünstigten) gleichwohl Erbschaftssteuern anfallen. Zur quotalen Steuerauscheidung bei Nachlässen siehe auch Weiss/Bopp [Fn. 10], S. 39; Severine Vogel, Steuerliche Fallstricke bei der Nachlassplanung und Erbteilung, AJP 2025, S. 3 ff.

17 Siehe das Fallbeispiel bei Vogel [Fn. 16], S. 4 f. Zum Ganzen auch Weiss/Bopp [Fn. 10], S. 39.

18 Andrea Opel, Internationales Steuerrecht der Schweiz, IFF Schriftenreihe Finanzwissenschaft und Finanzrecht, 2023/122, N 12; Weiss/Bopp [Fn. 10] S. 39.

19 Art. 2 Abs. 1 lit. d Bundesgesetz über die Harmonisierung der direkten Steuern der Kantone und Gemeinden, Steuerharmonisierungsgesetz, StHG, SR 642.14.

20 Art. 12 Abs. 3 lit. a StHG.

21 Zur Ermittlung des steuerbaren Grundstückgewinns siehe Markus Pfirter, Steuerliche Aspekte von Liegenschaften im Nachlass, StR 72/2017, S. 528 ff., S. 537 f.

22 Vgl. Art. 2 StHG e contrario. Unter anderem die Kantone Schwyz, Zug und Zürich kennen keine Handänderungssteuer.

23 Ausnahmen sind der Kanton Jura und der Kanton Aargau, der zwar keine eigentliche Handänderungssteuer kennt, jedoch neben Kanzlei- und Grundbuchgebühren eine Grundbuchabgabe nach Massgabe des Gesetzes über die Grundbuchabgaben des Kantons Aargau, SAR 725.100, erhebt. Siehe dazu auch die Übersicht der Schweizerischen Steuerkonferenz, Handänderungssteuer, Bern 2022, S. 13 ff.

24 Art. 118 Abs. 1 lit. b Steuergesetz des Kantons Appenzell Innerrhoden, StG-AI, GS 640.000.

25 Laetitia Fracheboud/Olivier Margraf, Gemischte Schenkungen im Grundstückgewinnsteuerrecht, StR 77/2022, S. 2 ff., S. 4.

26 BGer 2C_785/2020 vom 18. März 2021, E.2.4.4.

27 Je nach kantonomer Praxis entweder in vollem oder teilweise Umfang. Im Kanton Zürich wird nach § 216 Abs. 3 lit. a Steuergesetz des Kantons Zürich, StG-ZH, LS 631.1, ein vollständiger Steueraufschub gewährt.

28 BGer 2A.9/2004 vom 21. Februar 2004, E. 4.2.; Felix Richner/Walter Frei/Stefan Kaufmann/Tobias F. Rohner, Kommentar zum Zürcher Steuergesetz, 4. Aufl., Bern 2021, § 216 N 193. Ausführlich zum Ganzen mit einer Übersicht zu den unterschiedlichen kantonalen Praxen Fracheboud/Margraf [Fn. 25], S. 10 ff.

29 Vgl. Praxisfestlegung der Steuerverwaltung Graubünden vom 01. Februar 2024, Grundstückgewinnsteuer: Steueraufschiebende Veräusserungen, Art. 43 StG-GR, S. 7. Diese Praxis des teilweisen Steueraufschubs ist umstritten und wird als bundesrechtswidrig eingeordnet. Zum Ganzen Fracheboud/Margraf [Fn. 25], S. 7 f. mit Hinweis auf BGer 2C_785/2020 vom 18. März 2021.

30 Lorenz Baumann, Geteilt – oder noch nicht geteilt?, Eine (vermeintlich) einfache Frage als Quell von Streitigkeiten und Steuerproblemen, successio 2/2015, S. 96 ff., S. 107.



31 Vgl. Marc'Antonio Iten, Die Erbvorbezugsgemeinschaft in der Zürcher Steuerpraxis, TREX 6/2018, S. 352 ff., S. 354; Baumann [Fn. 30], S. 107.

32 § 216 Abs. 3 lit. a StG-ZH; Iten [Fn. 31], S. 354 f.

33 VGer ZH StE 1995 B 42.32 Nr. 4.

34 Richner/Frei/Kaufmann/Rohner [Fn. 28], § 216 N 187b i.V.m. N 169 ff.; Baumann [Fn. 30], S. 107. Davon abweichend ist es in manchen Kantonen, wie z.B. Aargau und Bern, Praxis, dass die Auflösung einer Erbvorbezugsgemeinschaft nicht mehr privilegiert wird und ein Steueraufschub grundsätzlich nicht gewährt wird.

35 Zum Ganzen Baumann [Fn. 30], S. 103 ff. Vgl. auch Natalie Peter, Steuerliche Fallstricke bei der Auflösung von Erbvorbezugsgemeinschaften, ZSIS 3/2022, N 14; Weiss/ Bopp [Fn. 10], S. 37.

36 Bei gemischten Schenkungen kann der Ausgleichsschuldner nach h.L. die Realkollation nicht wählen (Paul Eitel, Berner Kommentar, Band III: Das Erbrecht, 2. Abteilung, Der Erbgang, 3. Teilband, Die Ausgleichung, Bern 2004, Art. 628 N 24, m.w.H.) und gemäss Bundesgericht kann der begünstigte Erbe «gegen seinen Willen nicht verpflichtet werden, die erhaltenen Gegenstände in natura in die Erbmasse einzuwerfen» (BGE 98 II 352, E. 6). Bei einer ausdrücklichen Anordnung im Abtretungsvertrag oder bei Einigkeit der Erben müsste eine Realkollation grundsätzlich auch bei gemischten Schenkungen möglich sein.

37 Im Kanton Zürich nach § 14 ESchG-ZH.

38 Richner/Frei/Kaufmann/Rohner [Fn. 28], § 14 N 9, 25.

39 Zum Ganzen Vogel [Fn. 16], S. 5 f.

40 Vgl. auf Bundesebene Art. 21 Abs. 1 lit. a und b DBG und Art. 7 Abs. 1 und Art. 13 Abs. 2 StHG. Zu beachten ist, dass die Besteuerung des Eigenmietwerts künftig abgeschafft wird, vgl. Bundesgesetz über den Systemwechsel bei der Wohneigentumsbesteuerung, angenommen in der Volksabstimmung vom 28. September 2025, gestützt auf die Parlamentarische Initiative 17.400.

41 Siehe dazu und insbesondere zur Abgrenzung von einer Umwandlung in eine einfache Gesellschaft Baumann [Fn. 30], S. 103 ff.; René Strazzer/Alexandra Zeiter, Erbengemeinschaft oder einfache Gesellschaft, was jetzt?, in: Der Mensch als Mass, Festschrift für Peter Breitschmid, Zürich/Basel/Genf 2019, S. 531 ff., 533 ff.

42 BGE 96 II 325; BSK ZGB II-Minnig, Art. 602 N 38, 42 und 44, in: Thomas Geiser/Stephan Wolf (Hrsg.), Basler Kommentar, Zivilgesetzbuch II, Art. 457–977 ZGB, 7. Aufl., Basel 2023; Strazzer/Zeiter [Fn. 41], S. 533 f.; kritisch dazu Baumann [Fn. 30], S. 104 f.; Lukas Handschin/Reto Vonzun, Art. 530 N 139 ff., 223, in: Jörg Schmid (Hrsg.), Zürcher Kommentar zum schweizerischen Zivilrecht, Obligationenrecht, Teilband V/4a, Die einfache Gesellschaft, Art. 530–551 OR, 4. Aufl., Zürich 2009; Stephan Wolf, Grundfragen der Auflösung der Erbengemeinschaft mit besonderer Berücksichtigung der rechtsgeschäftlichen Aufhebungsmöglichkeiten, Bern 2004, S. 180 ff. Siehe aber auch BGE 5D.133/2010 vom 12. Januar 2011, E. 4.3.2., wonach eine stillschweigende Überführung der Erbengemeinschaft in eine einfache Gesellschaft nicht zu vermuten sei, solange noch nennenswerte Nachlassgegenstände unverteilt geblieben seien, sodann BGE 5A_392/2017 vom 24. August 2017, E. 2.1. f.; 5A_304/2015 vom 23. November 2015, E. 3.2. ff.

43 VGer ZH, StE 1998 B42.31 Nr. 6; Richner/Frei/Kaufmann/Rohner [Fn. 28], § 216 N 168 ff. m.w.H. Zur Umwandlung der Erbengemeinschaft in eine einfache Gesellschaft siehe ausserdem Strazzer/Zeiter [Fn. 41], S. 532 ff.

44 BGE 61 II 164, 169; vgl. Richner/Frei/Kaufmann/Rohner [Fn. 28], § 216 N 172.

45 Richner/Frei/Kaufmann/Rohner [Fn. 28], § 216 N 168; Strazzer/Zeiter [Fn. 41], S. 540.

46 Siehe dazu auch das Fallbeispiel bei Vogel [Fn. 16], S. 9.

47 Vgl. § 216 StG-ZH.

48 Lorenz Baumann, Das Stichtagsprinzip und seine Tragweite im Ehegüterrecht und im Erbrecht, successio 3/23, S. S. 232, insb. Fn. 73.

49 Ausführlich dazu Marc'Antonio Iten, Die steuerliche Behandlung von Querschenkungen in der Erbteilung, TREX 4/2021, S. 232 ff.; Richner/Frei/Kaufmann/Rohner [Fn. 28], § 4 N 109; Michael Fischer/Samuel Ramp/Marc Buchmann, in: Martin Zweifel/Michael Beusch/Silvia Hunziker (Hrsg.), Kommentar zum Schweizerischen Steuerrecht, Erbschafts- und Schenkungssteuerrecht, § 10 N 58.

50 Siehe auch das Fallbeispiel bei Vogel [Fn. 16], S. 6 f.

51 Weiterführend dazu Lorenz Baumann, Vergleichsvereinbarungen und ihre Risiken bei der Erbschaftssteuer, BGE 2C_550/2019, successio 2/22, S. 146 ff.

52 Richner/Frei/Kaufmann/Rohner [Fn. 28] § 4 N 109; zum Ganzen ausserdem Weiss/Bopp [Fn. 10], S. 40.

53 Nach den Art. 566 ff. Schweizerisches Zivilgesetzbuch, ZGB, SR 210, innerhalb der geltenden Dreimonatsfrist.

54 Zum Ganzen Vogel [Fn. 16], S. 6 f.

AUTOREN



Dr. iur. Dominique Ott ist auf erbrechtliche Fragestellungen spezialisiert. Neben ihrer beratenden Tätigkeit in der Nachlassplanung (Ehe- und Erbverträge, Testamente etc.) vertritt sie regelmässig Klienten in erbrechtlichen Verfahren vor

Gericht und führt Willensvollstreckermamente sowie Erbenvertretungen. Sie verfügt auch über grosses Know-how im Bereich Immobilienrecht (Liegenschaftstransaktionen, Begründung Stockwerkeigentum etc.), im Kindes- und Erwachsenenschutzrecht sowie im Steuerrecht (betr. Erbschaftssteuern, Schenkungssteuern und Grundstückgewinnsteuern). Dominique Ott ist seit 2023 Partnerin der weber schaub & partner ag.



Dr. iur. Lorenz Baumann ist Partner der weber schaub & partner ag seit 2004 und hauptsächlich auf dem Gebiet des Erb- und Nachlassrechts tätig, mit folgenden Schwerpunkten: Beratung in der Nachlassplanung

(Ehe- und Erbverträge, Testamente etc.), Nachlassabwicklungen (Willensvollstreckermamente, Erbenvertretung, Erbschaftsverwaltung), Verhandlungs- und Prozessführung. Er publiziert regelmässig zu erbrechtlichen Themen, insbesondere in der Fachzeitschrift «successio». Ausserdem ist Lorenz Baumann Mitglied der Fachkommission Erbrecht des Schweizerischen Anwaltsverbandes.



Dr. iur. des. Laura Studhalter ist bei der weber schaub & partner ag auf erb- und stiftungsrechtliche Fragen schweizerischer und ausländischer Privatklienten spezialisiert. Neben ihrer beratenden Tätigkeit in der Nachlass-

planung und -abwicklung sowie im Stiftungsrecht vertritt sie Klienten in streitigen Verfahren vor Gericht. Laura Studhalter ist darüber hinaus auch in den Bereichen Immobilienrecht und Gesellschaftsrecht tätig. Sie publiziert regelmässig zu erb- und stiftungsrechtlichen Themen.



Fachwissen to go – jetzt in der WEKA Digital Library App

Jetzt installieren und Ihren Newsletter auch unterwegs lesen!



IMPRESSUM

Verlag WEKA Business Media AG
Hermetschloosstrasse 77
CH-8048 Zürich
www.weka.ch

Herausgeber Stephan Bernhard

Redaktion Carla Seffinga

Korrektur Margit Agnes Bachfischer

Layout/Satz Tobias Ammann

Publikation 10 x jährlich, Abonnement: CHF 98.– pro Jahr,
Preise exkl. MWST und Versandkosten.

Als digitale Publikation erhältlich unter:
www.weka-library.ch

Bildrechte www.istockphoto.com

Bestell-Nr. 9110

Scannen und bestellen:

Dieser Newsletter ist als gedruckte und digitale Version in unserem Shop erhältlich.



Ihre Vorteile

- Praxisrelevante Fachartikel
 - Fundierte Antworten auf rechtliche, steuerliche und finanztechnische Fragen
- www.weka.ch/shop

© WEKA Business Media AG, Zürich 2025 – Urheber- und Verlagsrechte: Alle Rechte vorbehalten. Nachdruck sowie Wiedergaben, auch auszugsweise, sind nicht gestattet. Die Definitionen, Empfehlungen und rechtlichen Informationen sind von den Autoren und vom Verlag auf ihre Korrektheit in jeder Beziehung sorgfältig recherchiert und geprüft worden. Trotz aller Sorgfalt kann eine Garantie für die Richtigkeit der Informationen nicht übernommen werden. Eine Haftung der Autoren bzw. des Verlags ist daher ausgeschlossen. Wenn möglich verwenden wir immer geschlechtsneutrale Bezeichnungen. Aus Platzgründen oder aufgrund einer besseren Lesbarkeit verwenden wir bei Texten nur eine Schreibweise. KI-generierte Inhalte sind entsprechend gekennzeichnet und wurden redaktionell geprüft.