



Merkblatt B: Grundstücksgewinn ab 2021

# Unentgeltliche Handänderungen – Steueraufschub

## Art. 131 StG

- <sup>1</sup> Die Besteuerung des Grundstücksgewinns wird bei Eigentumswechsel durch Schenkung, Erbgang (Erbfolge, Erbteilung, Vermächtnis) oder Erbvorbezug aufgeschoben.
- <sup>2</sup> Die Erwerberinnen oder Erwerber treten in Bezug auf sämtliche latenten Steuerlasten in die Rechtsstellung ihrer Rechtsvorgängerinnen bzw. Rechtsvorgänger ein. Latente Steuerlasten ergeben sich aus allen auf dem Grundstück erzielten Gewinnen, deren Besteuerung bisher aufgeschoben worden ist.
- <sup>3</sup> Ein Erbvorbezug gilt noch als unentgeltlich, wenn die Leistung der übernehmenden Person ausschliesslich besteht
  - a in der Übernahme von aufhaftenden Grundpfandforderungen zu Gunsten Dritter,
  - b in der Vereinbarung einer Verpfändung zu Gunsten der abtretenden Person,
  - c in der Verpflichtung zu Ausgleichsleistungen an Miterbinnen und Miterben.
- <sup>4</sup> Leistungen, welche über die in Absatz 3 genannten Ausnahmen hinausgehen, führen zur Entgeltlichkeit des ganzen Rechtsgeschäfts.

Insbesondere bei Uebernahme eines Grundstücks infolge Erbteilung oder Erbvorbezugs (Abtretung auf Rechnung künftiger Erbschaft) wird durch die erwerbende Person eine **latente Steuerlast** übernommen, sofern der Anrechnungswert den amtlichen Wert übersteigt. Bei der späteren Weiterveräusserung gelten geleistete Ausgleichszahlungen unter den Erben nicht als Anlagekosten. Ebenso wenig können diese vom Erlös in Abzug gebracht werden. Deshalb ist sinnvollerweise den latenten Steuern im Zeitpunkt der Erbteilung oder des Erbvorbezuges (Abtretung auf Rechnung künftiger Erbschaft) bei der Festlegung von Teilungs- oder Anrechnungswerten unter den Parteien Rechnung zu tragen.

Die Erwerberin oder der Erwerber übernimmt aber auch sämtliche latenten Steuerlasten aus bisher aufgeschobenen Gewinnen (beispielsweise aus früherer Ersatzbeschaffung) ihrer Rechtsvorgängerin oder ihres Rechtsvorgängers. Entsprechend wird ein bei der Rechtsvorgängerin oder beim Rechtsvorgänger aufgeschobener Rohgewinn bei der späteren Weiterveräusserung besteuert, sofern nicht erneut ein Steueraufschubstatbestand vorliegt (Art. 131 Abs. 2 in Verb. mit Art. 136 StG).

Die unentgeltliche Handänderung bewirkt **keinen Besitzesdauerunterbruch** (Art. 144 Abs. 2 StG).

## 1 Allgemeines

Ein Eigentumswechsel durch Schenkung, Erbgang (Erbfolge, Erbteilung, Vermächtnis) oder Erbvorbezug (Abtretung auf Rechnung künftiger Erbschaft) als unentgeltliche Handänderung gilt im Sinne des Steuergesetzes als Steueraufschubstatbestand (Art. 131 Abs. 1 StG).

Ein derartiger Steueraufschubstatbestand wirkt sich bei der Erwerbspreisbestimmung aus. Bei der Weiterveräusserung aus unentgeltlicher Handänderung gilt grundsätzlich der **amtliche Wert** im Zeitpunkt der Schenkung, des Erbganges oder des Erbvorbezuges (Abtretung auf Rechnung künftiger Erbschaft) als **Erwerbspreis**. Die erwerbende Person kann aber an Stelle des amtlichen Werts die (höheren, d.h. den amtlichen Wert übersteigenden) **Anlagekosten ihrer Rechtsvorgängerin oder ihres Rechtsvorgängers** in Anrechnung bringen (Art. 140 Bst. a StG).

## 2 Erbvorbezug

Empfängerinnen oder Empfänger eines **Erbvorbezuges** (Abtretung auf Rechnung künftiger Erbschaft) sind **gesetzliche oder eingesetzte Erbinnen oder Erben**. Ein Erbvorbezug gilt als **unentgeltlich**, wenn der Abtreterin oder dem Abtreter **kein** Entgelt zufließt.

Darüber hinaus gilt der Erbvorbezug steuerlich als unentgeltlich (Art. 131 Abs. 3 StG), wenn die Leistung der übernehmenden Person ausschliesslich besteht

- in der Übernahme von aufhaftenden Grundpfandforderungen zu Gunsten Dritter,
- in der Vereinbarung einer Verpfändung zu Gunsten der abtretenden Person,
- in der Verpflichtung zu Ausgleichsleistungen an Miterbinnen und Miterben.

Auch der **Vorbehalt** einer Nutzniessung, eines Wohnrechts oder eines Nutzungsrechts gemäss Art. 781 ZGB zu Gunsten der abtretenden Person (oder der Ehepartnerin oder des Ehepartners der abtretenden Person) ist kein Hindernis für die steuerliche Unentgeltlichkeit, sofern sie im Grundbuch dauerhaft eingetragen sind.

Für die spätere Erbteilung kann ein **Anrechnungswert** festgelegt und zudem zu Gunsten der Miterbinnen oder Miterben mit einer Grundpfandverschreibung (Art. 824 ZGB) sichergestellt werden. **Ausgeschlossen** ist unter dem Aspekt des Steueraufschubes dabei eine Sicherstellung mittels eines Schuldbriefes. Bestehende, unbelehnte Eigentümerschuldbriefe sind unbelastet auf den Namen der übernehmenden Person zu übertragen.

Für die Beurteilung der Unentgeltlichkeit ist nicht die Bezeichnung des Vertrages durch die Vertragsparteien, sondern dessen Inhalt massgebend.

Für **Schenkungen an gesetzliche oder eingesetzte Erbinnen oder Erben** gelten dieselben Kriterien wie bei Erbvorbezügen.

Die **Voraussetzungen** von Art. 131 Abs. 3 StG sind insbesondere dann **nicht erfüllt**, wenn

- zwischen der abtretenden und übernehmenden Person kein erbrechtliches Verhältnis besteht,
- ein Abtretungs**preis** festgesetzt wird, da in diesem Fall ein Anspruch zu Lebzeiten der abtretenden Person entsteht,
- neben Grundpfandschulden zu Gunsten Dritter andere Schulden (z. B. Darlehen) überbunden werden,
- der Anrechnungswert durch Schuldbriefe zu Gunsten der abtretenden Person sichergestellt wird,
- die Bezahlung einer Rente oder anderer wiederkehrender Leistungen vereinbart wird,
- die abtretende Person kurz vor der Abtretung die Hypothekarschulden erhöht und über den Gegenwert frei verfügt,
- eine bestehende Forderung der übernehmenden Person gegenüber der abtretenden Person verrechnet wird.

Derartige Vereinbarungen führen zur Entgeltlichkeit des **ganzen** Rechtsgeschäftes (Art. 131 Abs. 4 StG).

Bei **Schenkungen an Nichterbinnen und Nichterben** kann ein Steueraufschub nur dann gewährt werden, wenn keine Gegenleistung erbracht wurde (reine Schenkung).

### 3 Veranlagungsverfahren

Wurde ein Veranlagungsverfahren eingeleitet (Versand der Steuererklärung für Grundstücksgewinn) und sind die Voraussetzungen zur Anwendung eines Steueraufschubes gemäss Art. 131 StG nach Auffassung der steuerpflichtigen Person erfüllt, ist folgendes, **vereinfachtes Vorgehen** möglich: Die Steuererklärung für Grundstücksgewinn ist innert der angesetzten Frist mit **Unterschrift und Datum** versehen sowie unter **Beilage einer Vertragskopie** (Schenkungsvertrag, Abtretungsvertrag u. dgl.) bei der Steuerverwaltung des Kantons Bern, Grundstücksgewinnsteuer, einzureichen.

Allfällige weitere Einforderungshandlungen bleiben ausdrücklich vorbehalten.