



Merkblatt

Merkblatt zum Aufschieb der Besteuerung infolge Eigentumswechsel unter verheirateten Personen

Inhaltsverzeichnis

1.	Allgemein	1
2.	Allgemein zu erfüllende Voraussetzungen	2
2.1	Eigentumswechsel unter verheirateten Personen	2
2.2	Einverständnis beider Eheleute	2
2.3	Umfang der Ansprüche und Beiträge	2
3.	Voraussetzungen im Besonderen	2
3.1	Eigentumswechsel im Zusammenhang mit dem Güterrecht	2
3.2	Eigentumswechsel zur Abgeltung ausserordentlicher Beiträge eines Eheleits an den Unterhalt der Familie (Art. 165 ZGB)	4
3.3	Eigentumswechsel zur Abgeltung scheidungsrechtlicher Ansprüche	4
4.	Hinweise zur Vertragsgestaltung	4
5.	Verfahren	6
6.	Gültigkeit	6
7.	Publikation	6

1. Allgemein

Jede Veräusserung von Grundstücken¹ im Sinne von § 106 StG² stellt einen steuerbegründenden und die Besitzesdauer unterbrechenden Tatbestand dar, sofern nicht ein Aufschieb der Besteuerung im Sinne von § 107 StG oder eine Steuerbefreiung im Sinne von § 112 StG vorliegt. Grundsätzlich steuerbegründend sind somit auch Veräusserungen zwischen verheirateten Personen, Eltern und Kindern, Geschwistern etc.

Nach § 107 Bst. b StG wird die Besteuerung aufgeschoben bei Eigentumswechsel unter verheirateten Personen im Zusammenhang mit dem Güterrecht, sowie zur Abgeltung ausserordentlicher Beiträge eines Eheleits an den Unterhalt der Familie (Art. 165 ZGB) und scheidungsrechtlicher Ansprüche, sofern beide Eheleute einverstanden sind. Der Aufschieb der Besteuerung tritt bei Erfüllung bestimmter Voraussetzungen ein und bewirkt, dass dieser Eigentumswechsel bei der späteren Weiterveräusserung des Grundstücks nicht beachtet und sowohl bei der Gewinnbemessung wie auch bei der Berechnung der Besitzesdauer auf die letzte steuerbegründende Veräusserung abge-

¹ Sinngemäss gültig auch für Anteile an Grundstücken.

² Steuergesetz vom 9. Februar 2000, SRSZ 172.200.

stellt wird (§ 113 Abs. 2 StG und § 121 Abs. 3 StG) und dass die bei der steueraufschiebenden Veräusserung von der erwerbenden Person erbrachte Gegenleistung ausser Betracht fällt.

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 wird.

Scheidungsrechtliche Ansprüche entstehen im Zeitpunkt der Auflösung der Ehe durch Scheidung. Unter scheidungsrechtliche Ansprüche fallen insbesondere Zahlungen für nachehelichen Unterhalt oder entgangene Vorsorgeansprüche.

Ausserordentliche Beiträge liegen vor, wenn ein Ehegatte im Beruf oder Gewerbe des andern erheblich mehr mitgearbeitet hat, als es sein Beitrag an den Unterhalt der Familie verlangt (Art. 165 Abs. 1 ZGB) oder wenn ein Ehegatte aus seinem Einkommen oder Vermögen an den Unterhalt der Familie bedeutend mehr beigetragen hat, als er verpflichtet war (Art. 165 Abs. 2 ZGB).

2. Allgemein zu erfüllende Voraussetzungen

2.1 Eigentumswechsel unter verheirateten Personen

Als Eheleute im Sinne von § 107 Bst. b StG gelten verheiratete Personen und faktisch oder gerichtlich getrennte Partner. Gleich behandelt werden auch geschiedene Partner, wenn die Übertragung des Grundstücks im Rahmen des Vollzugs des Scheidungsurteils (resp. der Trennungskonvention) erfolgt und damit scheidungsrechtliche Ansprüche abgegolten werden, unabhängig davon, ob das Scheidungsurteil im Zeitpunkt der Übertragung bereits in Rechtskraft erwachsen ist.

2.2 Einverständnis beider Eheleute

Eine für alle in § 107 Bst. b StG aufgeführten Tatbestände zwingend zu erfüllende Voraussetzung für einen Aufschub der Besteuerung ist das Einverständnis beider Eheleute. Dieses kann (je nach Tatbestand) in den Ehevertrag, in die Scheidungs- bzw. Trennungskonvention (resp. Auseinandersetzungsvereinbarung oder Kaufvertrag) aufgenommen werden (siehe dazu auch Ziffer 4: „Hinweise zur Vertragsgestaltung“).

2.3 Umfang der Ansprüche und Beiträge

Die abgegoltenen güter- resp. scheidungsrechtlichen Ansprüche und ausserordentlichen Beiträge müssen über einen bloss symbolischen Betrag hinausgehen.

3. Voraussetzungen im Besonderen (abhängig vom beanspruchten Aufschubstatbestand)

3.1 Eigentumswechsel im Zusammenhang mit dem Güterrecht

3.1.0 Allgemein

Unter Eigentumswechsel im Zusammenhang mit dem Güterrecht (im Sinne von § 107 Bst. b StG) sind hauptsächlich Rechtsgeschäfte zu subsumieren, welche ihren Grund in der Begründung oder Aufhebung bzw. Abänderung eines Güterstandes³ nach Art. 181 ff. ZGB haben.

³ Bei ehevertraglicher Abänderung der Vorschlagszuweisung nach Art. 216 ZGB sind die Voraussetzungen für einen Aufschub der Besteuerung nicht erfüllt.

Hinweis: Bei Weiterveräusserung von Eigentum an einem vor weniger als 5 Jahren erworbenen Grundstück wird der Sachverhalt von Amtes wegen auch dahingehend geprüft, ob eine Steuerumgehung im Sinne der Rechtsprechung und Praxis vorliegt⁴; dies in der Regel bei Rechtsgeschäften, bei welchen den Rechtsvorgängern ein Aufschub der Besteuerung zufolge Erbvorbezug/Schenkung resp. der veräussernden Person ein solcher zufolge Ersatzbeschaffung zugestanden wurde.

3.1.1 Eigentumswechsel mit Auflösung des bisherigen und Vereinbarung eines anderen Güterstandes

Ein Aufschub der Besteuerung erfolgt, wenn der bisherige Güterstand durch Vereinbarung eines anderen Güterstandes oder durch gesetzliche oder gerichtliche Anordnung aufgelöst und als Folge davon das Allein- oder Miteigentum an einem Grundstück auf den andern Ehegatten übertragen wird.

➔ **Einzureichende Unterlagen:** Ehe-/Kaufvertrag, Antragsformular⁵.

3.1.2 Eigentumswechsel ohne Auflösung des bisherigen Güterstandes

Ein Aufschub der Besteuerung liegt bei Erfüllung folgender Voraussetzungen vor:

- a) Der Veräusserungserlös⁶, korrigiert um zinslose Kaufpreisbeträge (-anteile), welche erst anlässlich einer späteren gemäss Art. 181 ff. ZGB vorzunehmenden güterrechtlichen Auseinandersetzung zu verrechnen sind, beträgt weniger als 75 % des im Zeitpunkt der Übertragung aktuellen Verkehrswerts (VW).
➔ Einzureichende Unterlagen: Ehe-/Kaufvertrag, Antragsformular⁵.
- b) Der Veräusserungserlös⁶ (inkl. Kaufpreisbeträge [-anteile], welche erst anlässlich einer späteren gemäss Art. 181 ff. ZGB vorzunehmenden güterrechtlichen Auseinandersetzung zu verrechnen sind) übersteigt die im Sinne von § 115 bis 117 StG anrechenbaren Anlagekosten nicht.
➔ Einzureichende Unterlagen: Ehe-/Kaufvertrag, Nachweis der Anlagekosten, Antragsformular⁵.
- c) Der Eigentumswechsel am Grundstück erfolgt zur Abgeltung von Mehrwertanteilen gem. Art. 206 ZGB und die abgegoltene Ansprüche betragen mindestens 10 % des Veräusserungserlöses⁶.
➔ Einzureichende Unterlagen: Ehe-/Kaufvertrag, Mehrwertberechnung, Antragsformular⁵.
- d) Güterstand der Errungenschaftsbeteiligung: Der Eigentumswechsel am Grundstück erfolgt, da das Grundstück für die Ausübung eines Berufs oder den Betrieb eines Gewerbes des übernehmenden Eheteils bestimmt ist und durch Ehevertrag zu dessen Eigengut erklärt wurde (im Sinne von Art. 199 Abs. 1 ZGB).
➔ Einzureichende Unterlagen: Ehe-/Kaufvertrag, Beschrieb der betrieblichen Nutzung, Antragsformular⁵.

⁴ Eine Steuerumgehung liegt nach der bundesgerichtlichen Rechtsprechung vor, wenn

- a) eine vom Steuerpflichtigen gewählte Rechtsgestaltung als ungewöhnlich, sachwidrig oder absonderlich, jedenfalls den wirtschaftlichen Verhältnissen völlig unangemessen erscheint,
- b) anzunehmen ist, dass die gewählte Rechtsgestaltung missbräuchlich lediglich deshalb getroffen wurde in der Absicht, Steuern einzusparen, die bei sachgemässer Ordnung der Verhältnisse geschuldet wären, und wenn
- c) das gewählte Vorgehen tatsächlich zu einer erheblichen Steuerersparnis führen würde, sofern es von der Steuerbehörde hingenommen werden müsste (BGE 107 Ib 322f.; 102 Ib 155; 99 Ib 375; ASA 64 / 1995, S.82 mit Hinweisen).

⁵ Auf die Einreichung des Antragsformulars kann in der Regel verzichtet werden, sofern die erforderlichen Angaben im Ehevertrag, in der Scheidungs- bzw. Trennungskonvention oder im Kaufvertrag enthalten sind.

⁶ Total der von der erwerbenden Person für die Grundstücksübertragung zu erbringenden Gegenleistungen (Barzahlungen + Schuldübernahmen [Hypotheken] + Einräumung Darlehen + Kaufpreisbeträge [-anteile], welche erst bei einer späteren güterrechtlichen Auseinandersetzung zu verrechnen sind + weitere Leistungen im Sinne von § 114 Abs. 1 StG [u.a. Barwert von Wohnrechten]).

- e) Güterstand der Gütergemeinschaft: Der Eigentumswechsel am Grundstück erfolgt, da das Grundstück, mit welchem ein Ehepartner einen Beruf ausübt oder ein Gewerbe betreibt, durch Ehevertrag zum Eigen- oder Gesamtgut zugewiesen wurde (im Sinne von Art. 224 Abs. 1 ZGB).
→ Einzureichende Unterlagen: Ehe-/Kaufvertrag, Beschrieb der betrieblichen Nutzung, Antragsformular⁵.

3.2 Eigentumswechsel zur Abgeltung ausserordentlicher Beiträge eines Ehepartners an den Unterhalt der Familie (Art. 165 ZGB)

Eigentumswechsel infolge Abgeltung ausserordentlicher Beiträge dienen (unter Anrechnung am Kaufpreis) der Verrechnung von Entschädigungen im Sinne von Art. 165 Abs. 1 und 2 ZGB; Voraussetzung für den Aufschub der Besteuerung ist, dass die abgegoltene Ansprüche mindestens 10 % des Veräusserungserlöses⁶ betragen und die ausserordentlichen Beiträge geleistet wurden,

- indem der erwerbende Ehepartner im Beruf oder Gewerbe des andern erheblich mehr mitgearbeitet hat, als es sein Beitrag an den Unterhalt der Familie verlangt (im Sinne von Art. 165 Abs. 1 ZGB), oder
- aus seinem Einkommen oder Vermögen (Barbeiträge und geldwerte Leistungen wie Überlassung von Wohnraum etc.) stammten und dem Familienunterhalt⁷ dienen (im Sinne von Art. 165 Abs. 2 ZGB).

Kein ausserordentlicher Beitrag im Sinne von § 107 Bst. b StG liegt hingegen vor, wenn die abgegoltene Leistung aufgrund eines Arbeits-, Darlehens- oder Gesellschaftsvertrages oder eines anderen Rechtsverhältnisses erbracht wurde.

→ Einzureichende Unterlagen: Nachweis der ausserordentlichen Beiträge, Abgeltungsvertrag.

3.3 Eigentumswechsel zur Abgeltung scheidungsrechtlicher Ansprüche

Ein Aufschub der Besteuerung erfolgt, wenn der Eigentumswechsel am Grundstück aufgrund eines Scheidungsurteils (resp. einer gerichtlichen Scheidungskonvention/Trennungsvereinbarung) erfolgt und damit scheidungsrechtliche Ansprüche (aus Güterrecht, nahehelichem Unterhalt oder entgangener Vorsorge) abgegolt werden.

Eheleute können sich auch dann auf den Steueraufschubstatbestand berufen, wenn das Scheidungsurteil im Übertragungszeitpunkt bereits in Rechtskraft erwachsen ist.

→ Einzureichende Unterlagen: Scheidungsurteil (resp. gerichtliche Scheidungskonvention/Trennungsvereinbarung).

4. Hinweise zur Vertragsgestaltung

Sofern mit der Übertragung von Grundeigentum Ansprüche im Sinne von Ziffer 3 abgegolt werden und die Voraussetzungen im Sinne der Ziffern 2 und 3 erfüllt sind, ist es empfehlenswert, die zum Aufschub der Besteuerung führenden Voraussetzungen bereits im entsprechenden Vertrag (Ehevertrag, Scheidungsurteil, Scheidungskonvention etc.) in einer besonderen Bestimmung wie folgt aufzunehmen (Vereinfachung des Verfahrens, siehe dazu nachfolgend Ziffer 5 Bst. b):

⁷ Die finanziellen Mehrleistungen des einen Ehegatten haben ihren Grund häufig in aussergewöhnlichen Umständen (fehlende oder reduzierte Leistungsfähigkeit eines Ehegatten wegen Krankheit, Arbeitslosigkeit, Ausbildung oder Umschulung, ausserordentliche Kosten für medizinische Behandlung, für Ausbildung [Privatschule] etc.; ZGB-Hasenböhler Art. 165 N 8) und sind durch die Eheleute detailliert nachzuweisen.

4.1 Eigentumswechsel im Zusammenhang mit dem Güterrecht mit Güterstandswechsel

"Die Vertragsparteien beantragen gemeinsam resp. erklären sich damit einverstanden, dass anlässlich des Eigentumswechsels am Grundstück Kat.-Nr. GB-Nr..... (Erwerbsdatum [von Rechtsvorgänger]:; damals veräussernde Person:) die Besteuerung im Sinne von § 107 Bst. b StG als im Zusammenhang mit dem Güterrecht (infolge Vereinbarung eines anderen Güterstandes: Alter Güterstand:; neuer Güterstand:) aufgeschoben wird. Die erwerbende Person nimmt davon Kenntnis, dass im Falle der Weiterveräusserung des Grundstücks sowohl bei der Gewinnbemessung wie auch bei der Berechnung der Besitzesdauer auf die letzte Veräusserung abgestellt wird, welche keinen Aufschub der Besteuerung bewirkt hat (§ 113 Abs. 2 und § 121 Abs. 3 StG)."

4.2 Eigentumswechsel im Zusammenhang mit dem Güterrecht ohne Güterstandswechsel

a) Vertragsgestaltung bei Berechnung vom Verkehrswert (siehe Ziffer 3.1.2, Bst. a)

"Die Vertragsparteien beantragen gemeinsam resp. erklären sich damit einverstanden, dass anlässlich des Eigentumswechsels am Grundstück Kat.-Nr. GB-Nr..... (Erwerbsdatum [von Rechtsvorgänger]:; damals veräussernde Person:) die Besteuerung im Sinne von § 107 Bst. b StG als im Zusammenhang mit dem Güterrecht aufgeschoben wird, da der Veräusserungserlös von Fr. (inkl. weiterer Leistungen im Sinne von § 114 Abs. 1 StG, jedoch ohne Kaufpreisbeträge[-anteile] von Fr., welche erst anlässlich einer späteren gemäss Art. 181 ff. ZGB vorzunehmenden güterrechtlichen Auseinandersetzung zu verrechnen sind), weniger als 75 % des heutigen Verkehrswerts (ca. Fr.) beträgt. Die erwerbende Person nimmt davon Kenntnis, dass im Falle der Weiterveräusserung des Grundstücks sowohl bei der Gewinnbemessung wie auch bei der Berechnung der Besitzesdauer auf die letzte Veräusserung abgestellt wird, welche keinen Aufschub der Besteuerung bewirkt hat (§ 113 Abs. 2 und § 121 Abs. 3 StG)."

b) Vertragsgestaltung bei Berechnung vom Anlagewert (siehe Ziffer 3.1.2, Bst. b)

"Die Vertragsparteien beantragen gemeinsam resp. erklären sich damit einverstanden, dass anlässlich des Eigentumswechsels am Grundstück Kat.-Nr. GB-Nr..... (Erwerbsdatum [letzte steuerbare Veräusserung]:, damals veräussernde Person:) die Besteuerung im Sinne von § 107 Bst. b StG als im Zusammenhang mit dem Güterrecht aufgeschoben wird, da der Veräusserungserlös von Fr. (inkl. weiterer Leistungen im Sinne von § 114 Abs. 1 StG und inkl. Kaufpreisbeträge[-anteile] von Fr., welche erst anlässlich einer späteren gemäss Art. 181 ff. ZGB vorzunehmenden güterrechtlichen Auseinandersetzung zu verrechnen sind) die im Sinne von § 115 bis 117 StG anrechenbaren Anlagekosten nicht übersteigt (Erwerbspreis bei letzter steuerbarer Veräusserung: Fr., wertvermehrnde Aufwendungen Fr., abzüglich allfälliger nichtbesteuerter Gewinn infolge Ersatzbeschaffung Fr. = total anrechenbare Anlagekosten Fr.). Die erwerbende Person nimmt davon Kenntnis, dass im Falle der Weiterveräusserung des Grundstücks sowohl bei der Gewinnbemessung wie auch bei der Berechnung der Besitzesdauer auf die letzte Veräusserung abgestellt wird, welche keinen Aufschub der Besteuerung bewirkt hat (§ 113 Abs. 2 und § 121 Abs. 3 StG)."

4.3 Eigentumswechsel zur Abgeltung ausserordentlicher Beiträge eines Ehepartners an den Unterhalt der Familie (Art. 165 ZGB; siehe Ziffer 3.2)

"Die Vertragsparteien beantragen gemeinsam resp. erklären sich damit einverstanden, dass anlässlich des Eigentumswechsels am Grundstück Kat.-Nr. GB-Nr..... (Erwerbsdatum [von Rechtsvorgänger]:; damals veräussernde Person:) die Besteuerung im Sinne von § 107 StG Bst. b StG aufgeschoben wird, da damit ausserordentliche Beiträge, welche von der erwerbenden Person an den Unterhalt der Familie geleistet wurden (Art. 165 ZGB), abgegolten werden (abgeglichene Leistungen [detailliert]: Fr.) und diese mindestens 10 % des Veräusserungserlöses betragen. Die erwerbende Person nimmt davon Kenntnis, dass im Falle der Weiterveräusserung des Grundstücks sowohl bei der Gewinnbemessung wie auch bei der Berechnung der Besitzesdauer auf die letzte Veräusserung abgestellt wird, welche keinen Aufschub der Besteuerung bewirkt hat (§ 113 Abs. 2 und § 121 Abs. 3 StG)."

4.4 Eigentumswechsel zur Abgeltung scheidungsrechtlicher Ansprüche (siehe Ziffer 3.3)

"Die Vertragsparteien beantragen gemeinsam resp. erklären sich damit einverstanden, dass anlässlich des Eigentumswechsels am Grundstück Kat.-Nr. GB-Nr..... die Besteuerung im Sinne von § 107 Bst. b StG aufgeschoben wird, da damit scheidungsrechtliche Ansprüche (aus Güterrecht, nahehelichem Unterhalt und entgangener Vorsorge) abgegolten werden. Die erwerbende Person nimmt davon Kenntnis, dass im Falle der Weiterveräußerung des Grundstücks sowohl bei der Gewinnbemessung wie auch bei der Berechnung der Besitzesdauer auf die letzte Veräußerung abgestellt wird, welche keinen Aufschub der Besteuerung bewirkt hat (§ 113 Abs. 2 und § 121 Abs. 3 StG)."

5. Verfahren

Der Aufschub der Besteuerung ist geltend zu machen mittels dem „Antrag um Aufschub der Besteuerung infolge Eigentumswechsel unter verheirateten Personen“.

Im Kanton Schwyz wird die öffentliche Beurkundung von Veräußerungen durch das zuständige Notariat und Grundbuchamt vorgenommen. Dieses meldet der kantonalen Steuerverwaltung die voraussichtliche Veräußerung, worauf diese der veräußernden Person, zusammen mit der Mitteilung über den voraussichtlichen Steuerbetrag, die Steuererklärungsformulare zustellt. Bei der Einreichung von Unterlagen ist zu unterscheiden, ob die Voraussetzungen des geltend gemachten Aufschubtatbestandes erfüllt sind:

- a) **Nicht erfüllte Voraussetzungen:** Es liegt eine steuerbegründende Veräußerung vor, bei welcher die Grundstückgewinnsteuer wie bei einer Veräußerung an eine Drittperson erhoben wird, weshalb der voraussichtliche Steuerbetrag bei der Veräußerung sicherzustellen oder zu hinterlegen (§ 197 StG, Sicherung der Grundstückgewinnsteuer) und die Steuererklärung samt Beilagen innert 30 Tagen seit der Veräußerung an die kantonale Steuerverwaltung zuzustellen ist (siehe auch „Merkblatt zur Grundstückgewinnsteuer“).
- b) **Erfüllte Voraussetzungen:** Es liegt ein Aufschub der Besteuerung⁸ vor. Stellt die steuerpflichtige Person den unterzeichneten Antrag und/oder den die vorgegebenen Formulierungen enthaltenden Vertragsentwurf vor der Verschreibung der kantonalen Steuerverwaltung zu und hat diese den Aufschub der Besteuerung dem Notariat und Grundbuchamt bestätigt, muss der voraussichtliche Steuerbetrag anlässlich der Verschreibung nicht mehr sichergestellt werden. In diesem Falle ist einzig der definitive Vertrag (innert 30 Tagen seit der Veräußerung) an die kantonale Steuerverwaltung zuzustellen.

6. Gültigkeit

Dieses Merkblatt gilt für alle offenen und zukünftigen Geschäftsfälle der Grundstückgewinnsteuer.

7. Publikation

Dieses Merkblatt wird im Internet publiziert.

Schwyz, 21. Dezember 2011

⁸ Der Aufschub der Besteuerung ist vollständig (d.h., es erfolgt keine Teilbesteuerung) und die gesamte von der erwerbenden Person erbrachte Gegenleistung fällt ausser Betracht. Bei einer späteren Weiterveräußerung wird für die Bestimmung des Erwerbspreises somit auf die letzte steuerbegründende Veräußerung abgestellt.