kantonschwyz

Merkblatt

Merkblatt zum Aufschub 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
3.	Voraussetzungen im Besonderen (abhängig vom beanspruchten Aufschubstatbestand)	2
3.1	Eigentumswechsel im Zusammenhang mit dem Güterrecht	2
3.1.1	Eigentumswechsel mit Auflösung des bisherigen und Vereinbarung eines anderen Güterstandes	2
3.1.2	Eigentumswechsel ohne Auflösung des bisherigen Güterstandes	3
3.2	Eigentumswechsel zur Abgeltung ausserordentlicher Beiträge eines Eheteils an den Unterhalt der Familie (Art. 165 ZGB)	4
3.3	Eigentumswechsel zur Abgeltung scheidungsrechtlicher Ansprüche	4
4.	Hinweise zur Vertragsgestaltung	4
4.1	Eigentumswechsel im Zusammenhang mit dem Güterrecht mit Güterstandswechsel	5
4.2	Eigentumswechsel im Zusammenhang mit dem Güterrecht ohne Güterstandswechsel	5
4.3	Eigentumswechsel zur Abgeltung ausserordentlicher Beiträge eines Eheteils an den Unterhalt der Familie (Art. 165 ZGB; siehe Ziffer 3.2)	5
4.4	Eigentumswechsel zur Abgeltung scheidungsrechtlicher Ansprüche (siehe Ziffer 3.3)	6
5.	Verfahren	6
6.	Gültigkeit	6
7.	Publikation	6

1. Allgemein

Jede Veräusserung von Grundstücken[1] im Sinne von § 106 StG[2] stellt einen steuerbegründenden und die Besitzesdauer unterbrechenden Tatbestand dar, sofern nicht ein Aufschub 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.

[1] Sinngemäss gültig auch für Anteile an Grundstücken.
[2] Steuergesetz vom 9. Februar 2000, SRSZ 172.200.

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 Eheteils an den Unterhalt der Familie (Art. 165 ZGB) und scheidungsrechtlicher Ansprüche, sofern beide Eheleute einverstanden sind. Der Aufschub 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 abgestellt 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.

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“).

3. Voraussetzungen im Besonderen (abhängig vom beanspruchten Aufschubstatbestand)

3.1 Eigentumswechsel im Zusammenhang mit dem Güterrecht

Güterrechtliche Ansprüche entstehen bei einer güterrechtlichen Auseinandersetzung, also wenn ein Güterstand[3] 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.

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 Eigentum an einem Grundstück auf den andern Ehegatten übertragen wird.
➔ **Einzureichende Unterlagen:** Ehe-/Kaufvertrag, Antragsformular[4].

[3] Bei ehevertraglicher Abänderung der Vorschlagszuweisung nach Art. 216 ZGB sind die Voraussetzungen für einen Aufschub der Besteuerung nicht erfüllt.
[4] 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.

3.1.2 Eigentumswechsel ohne Auflösung des bisherigen Güterstandes

Bei einem Eigentumswechsel unter Ehegatten liegt ein Aufschub der Besteuerung bei Erfüllung folgender Voraussetzungen vor:

a) Der veräussernde Ehegatte ist (beim Erwerb des Grundstücks resp. dessen Bebauung) vom anderen Ehegatten nachweislich finanziell unterstützt worden und findet ihn dafür mit einem Mit- resp. Gesamteigentumsanteil ab[5]; die Unterstützung muss aus persönlichem Vermögen erfolgt und wesentlich sein (mindestens 10% des Veräusserungserlöses[6]).
➔ Einzureichende Unterlagen: Ehe-/Kaufvertrag, Nachweis der aus persönlichem Vermögen erfolgten Unterstützung, Antragsformular[4].

Hinweis: Liegt die letzte Veräusserung des Grundstücks weniger als fünf Jahre zurück, wird bei dessen Weiterveräusserung von Amtes wegen die Frage der Steuerumgehung[7] geprüft. Die Prüfung erfolgt bei Rechtsgeschäften, bei welchen den Rechtsvorgängern ein Aufschub der Besteuerung zufolge Erbvorbezug/Schenkung resp. der veräussernden Person ein solcher zufolge Ersatzbeschaffung zugestanden wurde. Keine Steuerumgehung liegt jedoch vor, wenn die Bedingungen gemäss Bst. a erfüllt sind und kein Zusammenhang mit der letzten Veräusserung des Grundstücks erkennbar ist, insbesondere die Mitbeteiligung des Ehegatten nicht bereits mit der letzten Veräusserung des Grundstücks vorgesehen war.

b) Der Veräusserungserlös[6] (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, Antragsformular[4].

c) Der Eigentumswechsel erfolgt zur Abgeltung von Mehrwertanteilen gem. Art. 206 ZGB und die abgegoltenen Ansprüche betragen mindestens 10 % des Veräusserungserlöses[6].
➔ Einzureichende Unterlagen: Ehe-/Kaufvertrag, Mehrwertberechnung, Antragsformular[4].

d) Güterstand der Errungenschaftsbeteiligung: Der Eigentumswechsel 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, Antragsformular[4].

e) Güterstand der Gütergemeinschaft: Der Eigentumswechsel erfolgt, da das Grundstück, mit welchem ein Eheteil 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, Antragsformular[4].

---

[5] Gemäss bundesgerichtlicher Rechtsprechung (BGer 2C_695/2010 vom 4. April 2011).

[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 [unter anderem Barwert von Wohnrechten]).

[7] 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).

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

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); Voraussetzung für den Aufschub der Besteuerung ist, dass die abgegoltenen Ansprüche mindestens 10 % des Veräusserungserlöses[6] betragen und die ausserordentlichen Beiträge geleistet wurden,

- indem der erwerbende Eheteil 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 (Barbeträge und geldwerte Leistungen wie Überlassung von Wohnraum etc.) stammten und dem Familienunterhalt[8] dienten (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, Antragsformular[4].

3.3 Eigentumswechsel zur Abgeltung scheidungsrechtlicher Ansprüche

Scheidungsrechtliche Ansprüche entstehen im Zeitpunkt der Auflösung der Ehe durch Scheidung. 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, nachehelichem Unterhalt oder entgangener Vorsorge) abgegolten 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), Antragsformular[4].

4. Hinweise zur Vertragsgestaltung

Sofern mit der Übertragung von Grundeigentum Ansprüche im Sinne von Ziffer 3 abgegolten 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):

[8] 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 Abgeltung güterrechtlicher Ansprüche (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 mit dem anteiligen Eigentumsübertrag wesentliche nachgewiesene güterrechtliche Ansprüche der erwerbenden Person abgegolten werden (mindestens 10% des Veräusserungserlöses [= Kaufpreis inkl. weitere Leistungen im Sinne von § 114 Abs. 1 StG]). 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. ....., wertvermehrende 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 Eheteils 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 (abgegoltene 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, nachehelichem 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 Besteuerung[9] 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 findet Anwendung auf alle offenen Grundstückgewinnsteuerveranlagungen (ersetzt das Merkblatt vom 21. Dezember 2011).

7. Publikation

Dieses Merkblatt wird im Internet publiziert.

Schwyz, 21. November 2017

[9] 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.