kantonschwyz

# Merkblatt

# Aufschub der Besteuerung infolge Erbvorbezug / Schenkung / Vermächtnis (§ 107 Bst. a StG)

## 1. Allgemein

Jede Veräusserung von Grundstücken im Sinne von § 106 StG[1] 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 Eltern und Kindern, zwischen Geschwistern etc.

Ein Aufschub der Besteuerung infolge Erbvorbezug, Schenkung oder Vermächtnis (§ 107 Bst. a StG) tritt bei Erfüllung bestimmter Voraussetzungen (siehe § 6 GGStV[2] sowie Ziff. 2) ein; er bewirkt, dass diese Veräusserung bei einer 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 (siehe § 113 Abs. 2 StG und § 121 Abs. 3 StG) und dass die bei der steueraufschiebenden Veräusserung erbrachte Gegenleistung ausser Betracht fällt.

## 2. Voraussetzungen für den Aufschub der Besteuerung

### 2.1 Erbvorbezug

Der Aufschub der Besteuerung zufolge Erbvorbezug ist beschränkt auf Rechtsgeschäfte, welche die veräussernde Person mit Rücksicht auf die erwerbende Person als Erbanwärterin vornimmt und bei denen sie im Hinblick auf eine spätere Erbteilung ganz oder offenkundig teilweise auf ein Entgelt verzichtet. Folgende Voraussetzungen müssen kumulativ erfüllt sein, ansonsten der ganze Grundstückgewinn besteuert wird:

a) Die erwerbende Person ist Erbanwärterin.
b) Der von der veräussernden Person im Sinne von § 114 Abs. 1 StG erzielte Veräusserungserlös beträgt weniger als 75 % des Verkehrswerts[3] des Grundstücks (soweit auf Grundstücke das BGBB[4] Anwendung findet, entspricht der Verkehrswert dem erzielbaren Erlös); nicht zum Veräusserungserlös gerechnet werden Kaufpreisteile, welche die erwerbende Person erst anlässlich einer späteren Erbteilung auszugleichen hat.
c) Der Aufschub der Besteuerung muss mit dem von der erwerbenden wie auch veräussernden Partei unterzeichneten amtlichen Antragsformular beantragt werden.

## 2.2 Schenkung / Vermächtnis

Für den steuerlichen Schenkungsbegriff sind vier Elemente Voraussetzung, nämlich die Zuwendung, die Bereicherung aus dem Vermögen eines andern, die Unentgeltlichkeit sowie der Schenkungswille. Der Aufschub der Besteuerung zufolge Schenkung (sinngemäss auch für das Vermächtnis geltend) ist beschränkt auf Rechtsgeschäfte, bei denen die veräussernde Person ganz oder offenkundig teilweise auf ein Entgelt verzichtet. Folgende Voraussetzungen müssen kumulativ erfüllt sein:

a) Der von der veräussernden Person im Sinne von § 114 Abs. 1 StG erzielte Veräusserungserlös beträgt weniger als 75 % des aktuellen Verkehrswerts[3] des Grundstücks (soweit auf Grundstücke das BGBB Anwendung findet, entspricht der Verkehrswert dem erzielbaren Erlös).
b) Die Differenz zwischen Veräusserungserlös und Verkehrswert muss von der erwerbenden Person nicht anderweitig ausgeglichen werden.
c) Der Aufschub der Besteuerung muss mit dem von der erwerbenden wie auch veräussernden Partei unterzeichneten amtlichen Antragsformular beantragt werden.

## 3. Bestimmung des Veräusserungserlöses

Als Veräusserungserlös gilt der Verkaufspreis mit allen weiteren Leistungen (Barzahlungen, Schuldübernahmen, Nutzungsrechte[5] etc.). Sachleistungen werden zum Verkehrswert, wiederkehrende Leistungen zum Barwert angerechnet (§ 114 Abs. 1 StG).

Gemäss Rechtsprechung ist der Wert von teilentgeltlichen (Differenz zwischen zu zahlendem und marktüblichem Wert) oder unentgeltlichen Wohn- oder Nutzungsrechten inkl. Nebenleistungen als weitere Leistung aufzurechnen, wenn die veräussernde Person für sich solche einbedingt resp. von einem Rechtsvorgänger übernommene Wohn- oder Nutzungsrechte auf die erwerbende Person weiterüberträgt.

Bewertung von Wohn- und Nutzungsrechten siehe folgende Merkblätter:

➡ Barwertberechnung von Wohn- und Nutzungsrechten bei nichtlandwirtschaftlichen Grundstücken
➡ Barwertberechnung von Wohn- und Nutzungsrechten bei landwirtschaftlichen Grundstücken

## 4. Verfahren

Ein Aufschub der Besteuerung ist wie folgt geltend zu machen:

- Für nichtlandwirtschaftliche Grundstücke mittels „Antrag um Aufschub der Besteuerung infolge Erbvorbezug / Schenkung / Vermächtnis (Formular für nichtlandwirtschaftliche Grundstücke)“.
- Für landwirtschaftliche Liegenschaften mittels „Antrag um Aufschub der Besteuerung infolge Erbvorbezug / Schenkung / Vermächtnis (Formular für landwirtschaftliche Liegenschaften)“.

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 der Formulare ist zu unterscheiden, ob die Voraussetzungen des gemäss Ziff. 2 beanspruchten 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 einzureichen ist (siehe auch „Wegleitung zur Grundstückgewinnsteuer“).

b) Erfüllte Voraussetzungen: Es liegt ein Aufschub der Besteuerung[6] vor. Sofern die kantonale Steuerverwaltung den unterzeichneten Antrag und den verbindlichen Vertragsentwurf vor der Verschreibung erhält und den Aufschub der Besteuerung dem Notariat und Grundbuchamt bestätigt, muss der voraussichtliche Steuerbetrag anlässlich der Verschreibung nicht mehr sichergestellt werden. Diesfalls ist nur der definitive Kaufvertrag innert 30 Tagen seit der Veräusserung an die kantonale Steuerverwaltung zuzustellen.

## 5. Gültigkeit

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

## 6. Publikation

Dieses Merkblatt wird im Internet publiziert.

Schwyz, 16. Dezember 2011[7]

---

[1] Steuergesetz vom 9. Februar 2000, SRSZ 172.200.

[2] Grundstückgewinnsteuerverordnung vom 29. Mai 2001 mit Änderung vom 19. Dezember 2006, SRSZ 172.213.

[3] Bei nichtlandwirtschaftlichen Grundstücken ist grundsätzlich der steuerliche Verkehrswert gemäss rechtskräftiger Schätzungsverfügung massgebend, angepasst um die seit dem Wertbasisstichtag gemäss dem steuerlich massgebenden Baukostenindex geänderte Teuerung. In begründeten Fällen kann die Veranlagungsbehörde vom ermittelten Wert abweichen (§ 6 Abs. 4 GGStV). Steuerlich massgebender Baukostenindex Zürich (Basis 1939):

| Jahr | *Index* | Jahr | *Index* | Jahr | *Index* | Jahr | *Index* | Jahr | *Index* |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| 2004 | *907.6* | 2008 | *1'026.8* | 2012 | *1067.4* | 2016 | *1'034.4* | 2020 | *1'045.6* |
| 2005 | *929.5* | 2009 | *1'030.7* | 2013 | *1060.9* | 2017 | *1'034.5* | 2021 | *1'057.7* |
| 2006 | *944.5* | 2010 | *1'042.6* | 2014 | *1066.1* | 2018 | *1'036.8* | 2022 | *1128.6* |
| 2007 | *987.4* | 2011 | *1'059.8* | 2015 | *1'053.2* | 2019 | *1'046.3* | 2023 | *1190.9* |

Vom ermittelten Wert kann insbesondere dann abgewichen werden, wenn der ermittelte Wert offensichtlich und nachweislich nicht dem tatsächlichen Verkehrswert entspricht.

[4] Bundesgesetz über das bäuerliche Bodenrecht vom 4. Oktober 1991, SR 211.412.11.

[5] Hauptsächlich Wohnrechte und Nutzniessung (bei Nutzniessung jedoch nur soweit, als die erwerbende Person Leistungen zu übernehmen hat, welche gem. Art. 745 ff. ZGB vom Nutzniesser zu tragen sind).

[6] Der Aufschub der Besteuerung ist vollständig (das heisst, es erfolgt keine Teilbesteuerung) und die gesamte von der erwerbenden Person erbrachte Gegenleistung fällt ausser Betracht. Bei der späteren Weiterveräusserung wird für die Erwerbspreisbestimmung somit auf die letzte steuerbegründende Veräusserung abgestellt.

[7] Mit Änderungen Stand 21. März 2014 resp. 4. Juni 2018.