

Merkblatt

Aufschub der Grundstückgewinnsteuer infolge Erbvorbezug, Schenkung und Vermächtnis

Inhaltsverzeichnis

	Randnummer
A. Inhalt	1
B. Rechtliche Grundlagen	2–3
C. Geltungsbereich	4
D. Aufschub der Besteuerung	5–19
1. Wirkung	5–6
2. Voraussetzungen	7–17
2.1 Erbvorbezug	7–8
2.2 Schenkung und Vermächtnis	9–12
2.3 Verkehrswert	13–14
2.4 Veräusserungserlös	15–17
3. Verfahren	18–19
E. Gültigkeit und Publikation	20–21

A. Inhalt

- 1 Das vorliegende Merkblatt hat den Aufschieb der Besteuerung von Grundstücksgewinnen infolge Erbvorbezug, Schenkung und Vermächtnis zum Gegenstand. Es enthält Ausführungen zu den Voraussetzungen, Folgen und zum Verfahren des Aufschubs.

B. Rechtliche Grundlagen

- 2 Gemäss § 107 Bst. a des Steuergesetzes vom 9. Februar 2000 (StG, SRSZ 172.200) wird die Besteuerung von Grundstücksgewinnen aufgeschoben bei einem Eigentumswechsel durch Erbgang (Erbfolge, Erbteilung, Vermächtnis), Erbvorbezug oder Schenkung.
- 3 § 6 der Grundstücksgewinnsteuerverordnung vom 29. Mai 2001, GGStV, SRSZ 172.213, regelt die Voraussetzungen des Steueraufschiebs bei teilweisem Erbvorbezug, gemischter Schenkung oder einem teilentgeltlichen Vermächtnis.

C. Geltungsbereich

- 4 Das Merkblatt findet Anwendung auf im Kanton gelegene Grundstücke des Privat- und Geschäftsvermögens¹. Es gilt für nichtlandwirtschaftliche und landwirtschaftliche Grundstücke.

D. Aufschieb der Besteuerung

1. Wirkung

- 5 Jede Veräusserung von Grundstücken im Sinne von § 105 f. StG stellt bei der Grundstücksgewinnsteuer einen steuerbegründenden und die Besitzesdauer unterbrechenden Tatbestand dar, sofern nicht ein Aufschieb der Besteuerung² oder eine Steuerbefreiung³ vorliegt. Steuerbegründend sind auch Veräusserungen zwischen Verwandten (z.B. Eltern, Kinder oder Geschwister).
- 6 Ein Steueraufschieb bei der Grundstücksgewinnsteuer bewirkt, dass die betroffene Veräusserung bei einer späteren Weiterveräusserung des Grundstücks nicht beachtet wird. Für die Gewinnbemessung und die Berechnung der Besitzesdauer wird auf die letzte steuerbegründende Veräusserung abgestellt⁴. Die bei der steueraufschiebenden Veräusserung erbrachte Gegenleistung fällt ausser Betracht.

¹ § 104 Abs. 1 StG. Das Merkblatt findet keine Anwendung auf Buchgewinne, welche der Einkommens- oder Gewinnsteuer unterliegen (§ 104 Abs. 2 StG).

² § 107 StG.

³ § 112 StG.

⁴ § 113 Abs. 2 und § 121 Abs. 3 StG.

2. Voraussetzungen

2.1 Erbvorbezug

- 7 Der Aufschiebung der Besteuerung infolge Erbvorbezug⁵ ist beschränkt auf Rechtsgeschäfte, welche der Grundstücksveräusserer mit Rücksicht auf den Erwerber als Erbschaftsanwärter vornimmt und bei denen er im Hinblick auf die spätere Erbteilung ganz oder teilweise auf ein Entgelt verzichtet.
- 8 Für den Steueraufschiebung infolge Erbvorbezug müssen folgende drei Voraussetzungen kumulativ erfüllt sein:
 - Der Erwerber ist Erbschaftsanwärter.
 - Der vom Veräusserer erzielte Veräusserungserlös⁶ darf 75 % des Verkehrswerts des Grundstücks nicht übersteigen (teilweiser Erbvorbezug)⁷.
 - Der Aufschiebung muss mit dem vom Veräusserer und Erwerber unterzeichneten amtlichen Formular beantragt werden (vgl. N 18).

2.2 Schenkung und Vermächtnis

- 9 Eine Schenkung im steuerlichen Sinn liegt vor bei einer unentgeltlichen Zuwendung, mit welcher der Beschenkte aus dem Vermögen des Schenkers bereichert wird und die auf einem Schenkungswillen des Schenkers beruht⁸.
- 10 Mit einem Vermächtnis wendet der Erblasser einem Bedachten (Vermächtnisnehmer) einen Vermögensvorteil⁹ zu, ohne ihn als Erben einzusetzen¹⁰. Der Vermächtnisnehmer erlangt so mit dem Tod des Erblassers nicht unmittelbar das Eigentum am ihm zugesprochenen Grundstück, sondern lediglich einen persönlichen Anspruch gegen die beschwerten Erben auf die Übertragung des Grundstücks.
- 11 Der Aufschiebung der Besteuerung infolge Schenkung oder Vermächtnis ist beschränkt auf Rechtsgeschäfte, bei denen der Grundstücksveräusserer ganz oder teilweise auf ein Entgelt verzichtet.
- 12 Für den Steueraufschiebung infolge Schenkung oder Vermächtnis müssen folgende drei Voraussetzungen kumulativ erfüllt sein:
 - Der vom Veräusserer erzielte Veräusserungserlös¹¹ darf 75 % des Verkehrswerts des Grundstücks nicht übersteigen (gemischte Schenkung, teilentgeltliches Vermächtnis)¹².
 - Die Differenz zwischen Veräusserungserlös und Verkehrswert darf vom Erwerber nicht anderweitig ausgeglichen werden.

⁵ Art. 626 des Schweizerischen Zivilgesetzbuchs vom 10. Dezember 1907, ZGB, SR 210.

⁶ Im Sinne von § 114 Abs. 1 StG.

⁷ § 6 Abs. 1 GGStV.

⁸ Vgl. auch zivilrechtlicher Schenkungsbegriff gemäss Art. 239 des Bundesgesetzes betreffend die Ergänzung des Schweizerischen Zivilgesetzbuches (Fünfter Teil: Obligationenrecht) vom 30. März 1911, OR, SR 220.

⁹ Sache, Nutzniessung, Leistungen oder Befreiung von Verbindlichkeiten (Art. 484 Abs. 2 ZGB).

¹⁰ Art. 484 ZGB.

¹¹ Im Sinne von § 114 Abs. 1 StG.

¹² § 6 Abs. 1 GGStV.

- Der Aufschub muss mit dem vom Veräusserer und Erwerber unterzeichneten amtlichen Formular beantragt werden (vgl. N 18).

2.3 Verkehrswert

- 13 Zur Beurteilung der Voraussetzungen Steueraufschubs (vgl. N 8 und 12) ist für nichtlandwirtschaftliche Grundstücke grundsätzlich der steuerliche Verkehrswert gemäss rechtskräftiger Schätzungsverfügung massgebend, angepasst um die seit dem Wertbasisstichtag geänderte Teuerung nach dem steuerlich massgebenden Zürcher Index der Wohnbaupreise:

Zürcher Baukostenindex (Basis 1939)	
<i>Jahr</i>	<i>Index</i>
2004	907.6
2005	929.5
2006	944.5
2007	987.4
2008	1026.8
2009	1030.7
2010	1042.6
2011	1059.8
2012	1067.4
2013	1060.9
2014	1066.1
2015	1053.2
2016	1034.4
2017	1034.5
2018	1036.8
2019	1046.3
2020	1045.6
2021	1057.7
2022	1128.6
2023	1190.8
2024	1197.2

In begründeten Fällen kann die Veranlagungsbehörde vom ermittelten Wert abweichen¹³, insbesondere wenn der ermittelte Wert offensichtlich und nachweislich nicht dem tatsächlichen Verkehrswert entspricht.

- 14 Sofern auf Grundstücke das BGBB¹⁴ Anwendung findet, entspricht der Verkehrswert dem erzielbaren Erlös.

¹³ § 6 Abs. 4 GGStV.

¹⁴ Bundesgesetz über das bäuerliche Bodenrecht vom 4. Oktober 1991, SR 211.412.11.

2.4 Veräusserungserlös

- 15 Als Veräusserungserlös gilt der Verkaufspreis mit allen weiteren Leistungen des Erwerbers (z.B. Barzahlungen, Schuldübernahme oder Einräumung von Nutzungsrechten¹⁵). Sachleistungen werden zum Verkehrswert, wiederkehrende Leistungen zum Barwert angerechnet¹⁶.
- 16 Im Zusammenhang mit der Veräusserung von Grundstücken können Nutzungsrechte (insb. Nutzniessung oder Wohnrecht) errichtet werden. Dabei kann sich der Veräusserer ein solches Nutzungsrecht vorbehalten oder er kann es zugunsten eines Dritten durch den Erwerber einräumen lassen. In solchen Fällen ist der Wert von teilentgeltlichen (Differenz zwischen zu zahlendem und marktüblichem Wert) oder unentgeltlichen Nutzniessungs- oder Wohnrechten inkl. Nebenleistungen als weitere Leistung auf den Verkaufspreis aufzurechnen.
- 17 Nicht zum Veräusserungserlös gerechnet werden Kaufpreisteile, welche der Erwerber erst anlässlich einer späteren Erbteilung auszugleichen¹⁷ hat (vgl. N 8).

3. Verfahren

- 18 Der Besteuerungsaufschub ist mit den folgenden, vom Veräusserer und Erwerber unterzeichneten amtlichen Formularen geltend zu machen¹⁸:
 - «Antrag um Aufschub der Besteuerung infolge Erbvorbezug/Schenkung/Vermächtnis (Formular für nichtlandwirtschaftliche Grundstücke)»;
 - «Antrag um Aufschub der Besteuerung infolge Erbvorbezug/Schenkung/Vermächtnis (Formular für landwirtschaftliche Liegenschaften)».
- 19 Sofern die kantonale Steuerverwaltung den unterzeichneten Antrag und den Entwurf des Veräusserungsvertrags vor der Verschreibung (öffentliche Beurkundung und Grundbucheintrag) erhält und nach einer Prüfung des Antrags den Aufschub der Besteuerung dem Notariat und Grundbuchamt gegenüber bestätigt, muss der voraussichtliche Steuerbetrag anlässlich der Verschreibung nicht sichergestellt¹⁹ werden. In solchen Fällen muss der Veräusserer der kantonalen Steuerverwaltung innert 30 Tagen seit der Veräusserung lediglich den öffentlich beurkundeten Veräusserungsvertrag zustellen. Die Einreichung einer Steuererklärung entfällt.

E. Gültigkeit und Publikation

- 20 Dieses Merkblatt gilt ab sofort. Es ersetzt das Merkblatt «Aufschub der Besteuerung infolge Erbvorbezug / Schenkung / Vermächtnis (§ 107 Bst. a StG)» vom 16. Dezember 2011.

¹⁵ Darunter fallen insbesondere die Nutzniessung (Art. 745 ff. ZGB) und das Wohnrecht (Art. 776 ff. ZGB). Eine Nutzniessung gilt nur dann als weitere Leistung im Sinne von § 114 Abs. 1 StG, wenn der Erwerber Leistungen zu übernehmen hat, die von Gesetzes wegen vom Nutzniesser zu tragen sind.

¹⁶ § 114 Abs. 1 StG; zur Bewertung von Wohn- und Nutzungsrechten vgl. Merkblatt „Grundstückgewinnsteuer: Barwertberechnung von Nutzungsrechten (Wohnrechte/Nutzniessung inkl. Nebenleistungen) bei nichtlandwirtschaftlichen Grundstücken“ und Merkblatt „Barwertberechnung von Wohn- und Nutzungsrechten bei landwirtschaftlichen Grundstücken“.

¹⁷ Art. 626 ff. ZGB.

¹⁸ Die Formulare können heruntergeladen werden unter: <https://www.sz.ch/verwaltung/finanzdepartement/steuerverwaltung/grundstueckgewinnsteuer/formulare.html/8756-8758-8802-10332-10354-10475-10478>

¹⁹ Die Sicherstellung der Grundstückgewinnsteuer ist in § 197 StG geregelt.

21 Es wird im Internet publiziert.

Schwyz, 16. Dezember 2025