

Die Erbengemeinschaft mit Immobilien – Steuerliche Stolpersteine



Von Dr. iur. Reto Sutter, LL.M.
Rechtsanwalt und dipl. Steuerexperte
Voillat Facincani Sutter + Partner
Zürich

1. Die Erbengemeinschaft

Mit dem Tod einer Person endet ihre Steuerpflicht und sie überträgt diese auf die Erben, welche die Steuererklärungen für den Erblasser für den Zeitraum bis zum Todestag ausfüllen müssen und für die Steuern bis zum nämlichen Zeitpunkt haften. Ab dem Zeitpunkt des Todestags bilden die Erben von Gesetzes wegen eine Erbengemeinschaft. Diese bleibt grundsätzlich bis zur Teilung der Erbschaft bestehen. Steuerlich gesehen ist die Erbengemeinschaft kein Steuersubjekt, d.h. sie reicht u.a. keine eigene Steuererklärung ein. Stattdessen deklariert jeder Erbe einzeln seine Quote am Nachlass in seiner persönlichen Steuererklärung. Einzig die Rückforderung für nach dem Todestag angefallene Verrechnungssteuern muss die Erbengemeinschaft gemeinsam beantragen, sofern die Erben in verschiedenen Kantonen wohnen.

2. Handänderung zufolge Erbschaft

Der Vermögensübergang infolge Erbschaftssteuer unterliegt grundsätzlich der Erbschaftssteuer, wobei die meisten Kantone – mindestens für die direkten Nachkom-

men und überlebenden Ehegatten – keine Erbschaftssteuer erheben. Befinden sich im Nachlass Liegenschaften, liegt aus steuerlicher Sicht ein spezieller Fall vor. Die Übertragung einer Liegenschaft löst, unabhängig von ihrem Grund und der Beziehung der Parteien, die Handänderungs- und Grundstücksgewinnsteuer aus. Im Fall der Übertragung im Rahmen einer Erbschaft wird die Grundstücksgewinnsteuer aufgeschoben. Die Besteuerung, d.h. der Steuerbezug, erfolgt etwa im Kanton Zürich erst, wenn die Erbengemeinschaft oder der Erbe die ihm zugeteilte Liegenschaft weiter veräussert.

3. Steuerliche Stolpersteine

Daraus ergeben sich zwei Problemkreise: (i) Die eventuelle Übernahme latenter Steuern und (ii) die Qualifikation der fortgeführten Erbengemeinschaft.

3.1. Latente Grundstücksgewinnsteuer

a) *Stolperstein*: Auf der Liegenschaft lastet nun eine künftig anfallende Grundstücksgewinnsteuer (sog. latente Steuer), welche den Wert der Liegenschaft grundsätzlich mindert. Diese latente Steuer sollte man bei der Aufteilung des Nachlasses berücksichtigen. Sonst kann derjenige Erbe benachteiligt sein, der die Liegenschaft übernimmt.

b) *Lösungsmöglichkeiten*: Weil die Fragen, ob und wann die Liegenschaft dereinst verkauft werden soll, zum Teilungszeitpunkt kaum je geklärt sein dürften, sind die Erben gezwungen, von Hypothesen auszugehen. Es kann sich daher aufdrängen, im Erbteilungsvertrag genau festzuhalten, in welchem Umfang die latenten Steuern berücksichtigt worden sind und einen Ausgleichsmechanismus für falsche Hypothesen zu finden. Alternativ kann die latente Steuerlast unberücksichtigt bleiben und den übrigen Erben ein Gewinnanteilsrecht eingeräumt werden. In der Praxis wird ein solches für den Verkauf innerhalb von 5 bis 10 Jahren nach der Erbteilung eingeräumt.

3.2. Fortgeführte Erbengemeinschaft

a) *Stolperstein*: Bei länger bestehenden Erbengemeinschaften mit Mutationen

kommt es vor, dass die Steuerbehörden die Erbengemeinschaft als bereits aufgelöst qualifizieren und nun eine einfache Gesellschaft im Sinn von Art. 530 OR annehmen. Eine weitere «Erbteilung» stellt dann – nach der behördlichen Meinung – hinsichtlich der Liegenschaft eine Handänderung ohne Möglichkeit des Steueraufschubs dar. Erben beispielsweise drei Kinder das Einfamilienhaus der Eltern, wobei sich einer auszahlen lässt (partielle Erbteilung), und übernimmt nach einer gewissen Zeit eines der beiden verbliebenen Kinder das Elternhaus im Rahmen der erbrechtlichen Auseinandersetzung zu Alleineigentum, kann es vorkommen, dass die Steuerbehörden diese Übernahme als nicht aufschubprivilegierte Handänderung qualifizieren und die Grundstücksgewinnsteuer erheben. Ob die behördliche Einschätzung einer gerichtlichen Anfechtung standhält, hängt dann vornehmlich vom Eintrag im Grundbuch und vom vorherigen Verhalten der Erbengemeinschaft und u.U. vielleicht auch von der Dauer ihres Bestehens ab.

b) *Lösungsansatz*: Die Erbengemeinschaft ist konzeptionell eine Übergangslösung. Es empfiehlt sich daher i.a.R., sie – wenn möglich – frühzeitig aufzulösen oder bewusst in ein anderes rechtliches Gefäss zu überführen. Ist das nicht möglich, ist es empfehlenswert, den Willen zur Fortsetzung der Erbengemeinschaft – namentlich im Grundbuch – klar zu deklarieren, die Liegenschaftsabrechnung kenntlich im Namen der Erbengemeinschaft zu führen und den Anteil am Vermögen und Ertrag der Erbengemeinschaft in den persönlichen Steuererklärungen konstant entsprechend als Anteil an der unverteilten Erbschaft zu deklarieren. Zudem ist es ratsam, bei substantiellen Ereignissen in der Erbengemeinschaft – beispielsweise dem Ausscheiden von Mitgliedern, baulichen Massnahmen, Ersatzbeschaffungen, Investments etc. – die möglichen steuerlichen Konsequenzen vorgängig abzuklären.

sutter@vfs-partner.ch
www.vfs-partner.ch