

22.10.2015

Handänderungssteuer bei Veräusserung eines Grundstücks durch eine Erbengemeinschaft an einen Dritten sowie bei Erbteilungen (Praxisänderung)

Mit Urteil (2C_687/2014) vom 28. August 2015 befand das Bundesgericht, dass die Veräusserung eines Grundstücks durch eine Erbengemeinschaft an einen Dritten keinen eigenen Steuertatbestand begründet, sondern die Steuerbefreiung gemäss § 3 Ziffer 3 des Handänderungssteuergesetzes (HStG), wonach der Übergang eines Grundstücks an die Erben als steuerfreie Handänderung gilt, aufhebt. Die durch den Erbgang begründete Handänderungssteuer ist dementsprechend auf dem im Zeitpunkt des Erbgangs massgebenden Handänderungswert zu erheben.

Nach bisheriger Praxis wurde der Erbanfall erst bei der Veräusserung eines Grundstücks durch die Erbengemeinschaft an einen Dritten besteuert. Dabei erhob die Veranlagungsbehörde die Handänderungssteuer vom massgebenden Handänderungswert im Zeitpunkt der Veräusserung an einen Dritten.

Die bisherige Praxis wird aufgrund des Bundesgerichtsentscheids ab sofort wie folgt angepasst: Bei Veräusserungen durch Erbengemeinschaften an Dritte sowie bei Erbteilungen ist die Handänderungssteuer auf dem im Zeitpunkt des Erbgangs massgebenden Handänderungswert zu erheben. Bei bestehenden Erbengemeinschaften ist die Verjährungsfrist für die Veranlagung zu prüfen und im Bedarfsfall allen nicht nach § 3 Ziffer 2 HStG steuerbefreiten Erben eine verjährungsunterbrechende Mitteilung zuzustellen.

Es ist Sache des Gesetzgebers, entsprechende Regeln zu schaffen, will er nicht hinnehmen, dass allenfalls infolge Zeitablaufs die Handänderung steuerfrei bleibt.

Die Praxisänderung ist publiziert in:
Luzerner Steuerbuch, Bd. 3, Weisungen HStG § 3 Ziff. 3.

Autor/Kontakt

Hien Le, Recht und Aufsicht
041 228 56 49, hien.le@lu.ch