

10.11.2017

## Teilrevision Handänderungs- und Erbschaftssteuergesetz per 1.1.2018

Die Gesetze über die Handänderungssteuer und die Erbschaftssteuer werden per 1.1.2018 an die geänderten gesellschaftlichen Verhältnisse angepasst: Gleichstellung der Lebenspartner mit den Ehegatten bei der Erbschafts- und Handänderungssteuer sowie Befreiung der Schwiegerkinder und -eltern von der Handänderungssteuer. Der Erbgang wird vollständig von der Handänderungssteuer befreit.

### 1. Gleichstellung der Lebenspartner mit den Ehegatten (ESt / HSt)

Bisher wurden erbschaftssteuerpflichtige Zuwendungen der verstorbenen Person an ihren Lebenspartner bzw. ihre Lebenspartnerin je nach Höhe der Zuwendung mit 6% bis maximal 12% besteuert, falls während der letzten 2 Jahre vor dem Tod eine umfassende Lebensgemeinschaft bestanden hatte. Neu werden solche Zuwendungen (Erbteile, Vermächtnisse, Schenkungen der letzten 5 Jahre vor dem Tod) von der Erbschaftssteuer befreit, sofern die begünstigte Person mit der verstorbenen Person während mindestens 2 Jahren (sei es vor dem Tod oder auch zu einem früheren Zeitpunkt) in einer eheähnlichen Beziehung zusammengelebt hat. Damit werden Lebenspartnerschaften erbschaftssteuerlich den Verheirateten und eingetragenen Partnern gleichgestellt. Das neue Recht gilt für Todesfälle ab 1.1.2018.

Analog zur Erbschaftssteuer werden Lebenspartnerschaften auch bei der Handänderungssteuer den Ehegatten und eingetragenen Partnerschaften gleichgestellt. Somit sind Grundstücksübertragungen zwischen Lebenspartnern von der Handänderungssteuer befreit. Konsequenterweise werden auch Rechtsgeschäfte zwischen Verwandten in auf- und absteigender Linie sowie deren Lebenspartner analog zu Rechtsgeschäften zwischen Schwiegereltern und Schwiegerkindern von der Handänderungssteuer befreit (vgl. nachstehend Ziff. 2).

### 2. Handänderungssteuerbefreiung der Schwiegerkinder und Schwiegereltern

Innerhalb des engeren Familienkreises waren bisher nur Grundstücksübertragungen zwischen Ehegatten, eingetragenen Partnern sowie Verwandten in auf- und absteigender Linie (z.B. Eltern-Kinder, Grosseltern-Grosskinder) von der Handänderungssteuer befreit. Direkte Grundstücksübertragungen von Schwiegereltern an ihre Schwiegerkinder (und umgekehrt) konnten mangels einer gesetzlichen Grundlage hingegen nicht steuerfrei vollzogen werden. Deshalb wurde in der Praxis vielfach zunächst ein Grundstück von den Eltern zu Alleineigentum an ihr Kind übertragen, obwohl die Veräusserer das Grundstück an sich an ihr Kind und dessen Ehegatten (Schwiegerkind) zu gemeinschaftlichem Eigentum übertragen wollten. Die zeitnahe handänderungssteuerfreie Weiterübertragung eines Anteils am Grundstück vom Kind an dessen Ehegatten war zwar möglich, wenn gemäss Praxis der Dienststelle Steuern eine Steuerumgehung verneint werden konnte. Aber selbst bei vollständiger Steuerbefreiung hatte diese zweistufige Übertragung an Kind und Schwiegerkind für die Beteiligten doch zusätzliche Kosten (Beurkundungs- und Grundbuchgebühren für zwei Rechtsgeschäfte, evt. Beratungskosten) sowie für die Steuerbehörden zusätzlichen Abklärungsaufwand zur Folge.

Deshalb wird nun die direkte Übertragung eines Grundstücks bzw. eines Grundstückanteils von Schwiegereltern auf ihre Schwiegerkinder (und umgekehrt) von der Handänderungssteuer befreit. Die Befreiung gilt für Übertragungen mit Tagebucheintrag ab 1.1.2018.

### **3. Handänderungssteuerbefreiung des Erbgangs**

Bei der erbrechtlichen Übertragung eines Grundstücks an eine Erbengemeinschaft kommt es zivilrechtlich zu zwei Handänderungen: Übergang des Grundstücks an die Erbengemeinschaft beim Tod (Erbgang/Erbanfall) und Übergang des Grundstücks an einen oder mehrere Erben (Erbeilung). Besteuert wird gemäss dem Willen des Gesetzgebers gegenüber den Erben nur eine Handänderung - ursprünglich die Erbeilung bzw. der Verkauf des Grundstücks durch die Erbengemeinschaft an eine Drittperson (soweit nicht eine Steuerbefreiung aufgrund des Verwandtschaftsverhältnisses Erblasser-Erbe greift). Nach einem Bundesgerichtsentscheid im Jahr 2015 konnte die Besteuerung der Erbeilung bzw. des Drittverkaufs gegenüber den Erben jedoch nicht mehr aufrechterhalten werden. Nach Auffassung des Bundesgerichts wird nämlich vielmehr die Steuerfreiheit des Erbanfalls im Zeitpunkt der Erbeilung bzw. des Drittverkaufs rückwirkend aufgehoben. Seither hat sich die bereits bestehende Komplexität bei der Veranlagung erbrechtlicher Grundstücksübergänge in Fällen von Untererbengemeinschaften und partiellen Erbeilungen zusätzlich erhöht. Sodann können die Erbengemeinschaften aufgrund der nun bereits ab dem Zeitpunkt des Todes laufenden Veranlagungsverjährung durch Zuwarten mit der Erbeilung bzw. des Drittverkaufs den Eintritt der Veranlagungsverjährung selber herbeiführen.

Aus diesen Gründen werden die erbrechtlichen Grundstücksübertragungen (Erbanfall, Erbeilung, Vermächtnis) bei Todesfällen ab 1.1.2018 gänzlich von der Handänderungssteuer befreit.

Für Todesfälle bis 31.12.2017 mit im Verhältnis zur verstorbenen Person handänderungssteuerpflichtigen Erben gilt folgendes:

Fall 1: Alleinerbe (keine Erbengemeinschaft): Alleinerbe ist steuerpflichtig.

Fall 2: Erbengemeinschaft: Massgebender Stichtag für das anwendbare Recht ist der Zeitpunkt der Erbeilung oder des Verkaufs des Grundstücks durch die Erbengemeinschaft an eine Drittperson:

- a) Erbeilung/Verkauf an Dritten bis 31.12.2017 (Tagebucheintrag): Erben sind steuerpflichtig.
- b) Erbeilung/Verkauf an Dritten ab 1.1.2018 (Tagebucheintrag): Steuerbefreiung sämtlicher Erben gemäss neuem Recht.

#### **Autor/Kontakt**

Lukas Habermacher, Recht + Aufsicht  
041 228 56 47, lukas.habermacher@lu.ch