

Newsletter Steuern Luzern

5 / 2025 Steuer+Praxis

01.09.2025

Neue Praxis betreffend Aufschub der Grundstückgewinnsteuer bei gemischter Schenkung

Die bisherige Praxis betreffend Aufschub Grundstückgewinnsteuer bei gemischter Schenkung wurde vom Kantonsgericht (KGE vom 25.06.2025 i.S. S.M.) als unzulässig beurteilt. Die neue Praxis sieht nun vor, dass gemischte Schenkungen gleich behandelt werden wie Erbvorbezüge.

Gemäss neuer Praxis wird die Grundstückgewinnsteuer bei gemischten Schenkungen (an Personen ohne Erbenstellung) gleich wie bereits bisher bei Erbvorbezügen vollständig aufgeschoben, wenn zwischen dem Verkehrswert des Grundstücks und der Gegenleistung der Käuferschaft ein offensichtliches Missverhältnis von mind. 25% des Verkehrswerts besteht. Die Gegenleistung der Käuferschaft für das Grundstück darf mit andern Worten 75% von dessen Verkehrswert nicht übersteigen. Ist diese Bedingung erfüllt, wird die Besteuerung unabhängig vom Vorliegen eines Gewinns oder Verlusts vollständig aufgeschoben. Für die entsprechende Berechnung stützt sich die Veranlagungsbehörde grundsätzlich auf die geltende (nichtlandwirtschaftliche) Katasterschätzung als mutmasslichen Verkehrswert. Einen allfälligen höheren Verkehrswert hat die schenkende Person nachzuweisen.

Die neue Praxis gilt auch für Übertragungen von Eltern an Kinder und deren Partner (Ehegatte, Lebenspartner). Aus diesem Grund ist es nicht mehr notwendig, die Übertragung an Partner von Kindern zweistufig zu gestalten, d.h. zunächst das Grundstück an das Kind zu Alleineigentum zu übertragen, welches anschliessend einen Anteil an den Partner weiterüberträgt. Massgeblich für den Aufschub der Grundstückgewinnsteuer ist künftig einzig, dass eine gemischte Schenkung vorliegt.

Beispiele und weitere Ausführungen finden Sie im [Luzerner Steuerbuch Band 3, Weisungen GGStG, § 4 Abs. 1 Ziff. 1: Erbgang und Schenkung](#).

Autor/Kontakt

Flavio Brockmann
Juristischer Mitarbeiter
041 228 32 38
flavio.brockmann@lu.ch

Finanzdepartement
Dienststelle Steuern
Buobenmatt 1
Postfach 3464
6002 Luzern