
Steueraufschub: Erbgang, Erbvorbezug, Schenkung

Die steueraufschiebenden Veräusserungen von Grundstücken sind in Art. 132 StG abschliessend aufgezählt. Gemäss Art. 132 Abs. 1 Bst. a StG wird die Besteuerung eines Grundstückgewinns bei Eigentumswechsel durch Erbgang (Erbfolge, Erbteilung, Vermächtnis), Erbvorbezug oder Schenkung aufgeschoben.

1. Erbgang (Erbfolge, Erbteilung, Vermächtnis)

Unter Erbgang wird der Übergang der Erbschaft kraft Erbfolge (Art. 560 - 579 ZGB) vom Erblasser auf den Erben im Zeitpunkt des Todes und bei mehreren Erben die daran anschliessende erbrechtliche Auseinandersetzung bis zur Vollendung der Erbteilung (Art. 602 - 640 ZGB) verstanden. Die Erbteilung gemäss Art. 607 ff. ZGB ist ein Eigentumswechsel unter gesetzlichen und/oder eingesetzten Erben. Ausser der Zuweisung im Zuge der Erbteilung werden auch der Miterbenauskau und die freiwillige Versteigerung unter den Erben als steueraufschiebende Tatbestände behandelt.

Ein Eigentumswechsel zufolge Vermächtnis (Art. 484 ff. ZGB) liegt vor, wenn in einer Verfügung von Todes wegen (Testament oder Erbvertrag) einem oder den Erben die Pflicht auferlegt wird, dem oder den Bedachten (Vermächtnisnehmer) Eigentum an einem Grundstück zu verschaffen und dieser (bloss) schuldrechtliche Anspruch erfüllt wird, indem das vermachte Grundstück auf den Vermächtnisnehmer übertragen wird.

Wer ein Grundstück aus direkter Erbfolge (Alleinerbe), Erbteilung oder Vermächtnis erhält, übernimmt damit auch die latente Steuerlast, die sich für den Wertzuwachs seit dem Erwerb durch den Erblasser bzw. durch seinen Rechtsvorgänger ergibt. Veräussert der Erbe oder Vermächtnisnehmer das Grundstück, so sind die Anlagekosten des Erblassers bzw. seines Rechtsvorgängers anrechenbar (Art. 136 Abs. 4 StG).

2. Erbvorbezug, Schenkung

Als Erbvorbezug im Sinne des Steuerrechts gilt ein Rechtsgeschäft, mit dem ein Grundstück an einen pflichtteilsgeschützten oder erbvertraglich eingesetzten Erben in Anrechnung an das künftige Erbe übertragen wird. Es wird vorausgesetzt, dass der Veräusserer mit Rücksicht auf die Person des Erwerbers als Erbanwärter auf ein Entgelt offenkundig ganz oder teilweise verzichtet.

Die Schenkung (Art. 239 Abs. 1 und Art. 244 OR) ist ein Eigentumswechsel zwischen Schenker und Beschenktem zu Vorzugsbedingungen.

Unentgeltlich erfolgt eine Zuwendung nicht nur in denjenigen Fällen, in welchen keine Gegenleistung erbracht wird, sondern auch dann, wenn zwischen Leistung und Gegenleistung ein offensichtliches Missverhältnis besteht. Ein solches Missverhältnis ist bei Grundstücken regelmässig gegeben, wenn zwischen der Leistung und dem aktuellen (amtlichen) Verkehrswert (Art. 150 Abs. 2 StG) ein Wertunterschied von 10% besteht (StB 143 Nr. 1; BGer 2A.9/2004 vom 21. Februar 2005). Alsdann liegt ein teilentgeltliches bzw. teilunentgeltliches Rechtsgeschäft vor (gemischte Schenkung).

3. Umfang des Steueraufschubs

Handänderungen nach Art. 132 Abs. 1 Bst. a StG führen nach Gesetz zwingend zu einem vollständigen Steueraufschub. Dies gilt insbesondere auch für teilentgeltliche Rechtsgeschäfte, bei welchen die Gegenleistung des Erwerbers die Anlagekosten des veräusserten Grundstückes übersteigt (BGer 9C_271/2025 vom 22. Dezember 2025). Bei einer späteren Veräusserung des Grundstücks hat der Erwerber den gesamten, seit der letzten steuerbaren Veräusserung eingetretenen Wertzuwachs zu versteuern, sofern nicht erneut ein Steueraufschub zum Tragen kommt.