Grundstückgewinnsteuer: Gemischte Schenkung / Teilentgeltliche Rechtsgeschäfte	**StG 41, 43;** 106a I lit. a **[ABzStG 21]**

1. EINLEITUNG

1.1 BIS 22. DEZEMBER 2025 GELTENDES RECHT

Gemäss der bis 22. Dezember 2025 geltenden Rechtslage (Art. 21 ABzStG) lag ein teilentgeltliches Rechtsgeschäft vor, wenn ein Grundstück teilweise durch einen Steueraufschubtatbestand und teilweise gegen Entgelt übertragen wurde. Es spielte dabei keine Rolle, wie der entsprechende Vertrag benannt wurde. Es war vielmehr auf die wirtschaftlichen Gegebenheiten abzustellen.

Das teilentgeltliche Rechtsgeschäft kam am häufigsten im Zusammenhang mit der Übertragung von Grundstücken auf Rechnung künftiger Erbschaft vor, wobei ein Entgelt entrichtet wurde, das weit unter dem Verkehrswert lag.

Die Gegenleistung bzw. das Entgelt trat in verschiedenen Formen auf, insbesondere als:

- Übernahme von Hypothekarschulden durch den Übernehmer;
- Begründung einer Darlehensforderung oder Zahlungen zugunsten des Übertragenden;
- Einräumung bzw. Vorbehalt eines unentgeltlichen Wohn- oder Nutzniessungsrechtes zugunsten des Übertragenden;

Nach Artikel 21 ABzStG wurde das ganze Rechtsgeschäft als Steueraufschubtatbestand im Sinne von StG 43 qualifiziert, wenn das Entgelt den (steuerlich massgebenden) Anlagewert nicht überstieg und daher kein Gewinn aus der Transaktion resultierte. Überstieg hingegen das Entgelt den (steuerlich massgebenden) Anlagewert, entstand ein steuerbarer Grundstückgewinn, der zu ermitteln und zu veranlagen war. Bei einem späteren Verkauf war für die Berechnung der Eigentumsdauer auf unterschiedliche Zeitpunkte abzustellen.

1.2 URTEIL DES BUNDESGERICHTS VOM 22. DEZEMBER 2025

In seinem Leitentscheid 9C_271/2025 vom 22. Dezember 2025 nahm das Bundesgericht eine Auslegeordnung zu Art. 12 Abs. 3 lit. a des Steuerharmonisierungsgesetzes (SR 642.14; StHG) vor und kam dabei zum Schluss, dass Art. 12 Abs. 3 lit. a StHG auch bei gemischten Schenkungen Anwendung findet. Daher muss ein voller Steueraufschub der Grundstückgewinnsteuer gewährt werden.

Art. 43 Abs. 1 lit. a StG, welcher wortgetreu Art. 12 Abs. 3 lit. a StHG wiedergibt, findet somit bei einer gemischten Schenkung ebenfalls Anwendung. Dies führt zu einem voll-

ständigen Aufschub der Grundstückgewinnsteuer. Art. 21 ABzStG ist damit nicht mehr anwendbar und wird im Rahmen der nächsten Gesetzanpassung aufgehoben

Diese Neuregelung der Praxis kommt ab 22. Dezember 2025 für alle hängigen Fälle zur Anwendung.

2. PRAXIS AB 22. DEZEMBER 2025

2.1 BETROFFENE SACHVERHALTE

Art. 43 Abs. 1 lit. a) StG sieht einen Steueraufschub der Grundstückgewinnsteuer bei Schenkungen vor.

Die reine Schenkung eines Grundstücks, bei welcher der Beschenkte keine Gegenleistung erbringt, stellt keinen steuerbegründenden Tatbestand der Grundstückgewinnsteuer dar. Der Schenker realisiert keinen Erlös und demzufolge auch keinen Gewinn (vgl. Praxisfestlegung «Grundstückgewinnsteuer: Steueraufschiebende Veräusserungen», 043-01, Ziffer 2.1.5).

Der Steueraufschub wird auch bei gemischten Schenkungen gewährt. Bei der gemischten Schenkung eines Grundstückes handelt es sich in erster Linie um einen Verkauf, bei welchem indes der Veräusserungserlös geringer ist als der Verkehrswert im Zeitpunkt der Veräusserung. Eine Gegenleistung bzw. ein Entgelt liegt z.B. auch vor, wenn das Grundstück «verschenkt» wird, der Übernehmende jedoch die darauf lastende Hypothekarschuld übernimmt und/oder dem Veräusserer/Abtreter ein Wohn- oder Nutzniessungsrecht einräumt.

2.2 QUALIFIKATION ALS GEMISCHTE SCHENKUNG

Offensichtliches Missverhältnis

Eine gemischte Schenkung nach Art. 43 Abs. 1 lit. a) StG liegt vor, wenn ein offensichtliches Missverhältnis zwischen dem Verkehrswert des Grundstücks und der Gegenleistung besteht (vgl. Art. 106a Abs. 2 StG).

Ein offensichtliches Missverhältnis liegt vor, wenn das Entgelt unter 75% des Verkehrswerts liegt (VGU A 23 4 E. 5.1).

Für die Bestimmung des Verkehrswerts ist die letzte Schätzung des Amts für Immobilienbewertung (AIB) massgebend. Ist die letzte Schätzung älter als drei Jahre, wird der Verkehrswert auf der Basis des Baukostenindex (Bereich Hochbau Grossregion Ostschweiz Stand April Vorjahr) auf das Veräusserungsjahr hin indexiert. Wird eine neue Schätzung des AIB eingereicht, ist dieser Wert massgebend.

Freiwilligkeit (Kein höherer Verkaufspreis erzielbar)

Im Kanton Graubünden ist für eine Schenkung keine Schenkungsabsicht erforderlich (Art. 106a Abs. 1 StG). Die Schenkung muss lediglich freiwillig erfolgen. Eine gemischte Schenkung kann somit auch bei Transaktionen zwischen Dritten vorliegen, ohne dass eine Schenkungsabsicht nachgewiesen werden muss.

Allerdings steht den Parteien der Nachweis offen, dass das Grundstück trotz Verkaufsbemühungen nicht zum amtlichen Verkehrswert veräussert werden konnte. Auch kann eine neue amtlichen Schätzung beigebracht werden, die belegt, dass das Grundstück an Wert verloren hat.

Demzufolge wird bei der Bearbeitung der Fälle zwischen den folgenden Situationen unterschieden:

- Entgelt liegt unter 75% des amtlichen Verkehrswerts;
- Entgelt liegt unter dem amtlichen Verkehrswert, beträgt aber mindestens 75% des amtlichen Verkehrswerts.

3. Fallkonstellationen und deren Steuerfolgen

3.1 Entgelt liegt unter 75% des Verkehrswerts

3.1.1 Abtretung z.G. einer von der Schenkungssteuer befreiten Person

A hat am 1.2.1982 eine Wohnung für 350'000.- gekauft. Er tritt sie im Jahr 2022 an seinen Sohn B (Variante an seiner Nichte) als Vorempfang auf Rechnung künftiger Erbschaft ab. B übernimmt die Hypothek von Fr. 400'000.-; zudem wird eine Darlehensforderung zugunsten von A in der Höhe von Fr. 200'000.- begründet. Der Verkehrswert im Abtretungszeitpunkt (amtliche Schätzung von 2021) beträgt Fr. 900'000.-. Am 1.5.2026 verkauft B die Wohnung an C für Fr. 950'000.-

Lösung:

<u>Verkauf A an B (teilentgeltliches Rechtsgeschäft)</u>

Die Übernahme der Hypothek und die Darlehensforderung werden als Entgelt betrachtet. Dieses Entgelt entspricht jedoch nur 67% des Verkehrswerts gemäss Schätzung des AIB. Die Grundstückgewinnsteuer wird aufgeschoben, obwohl das Entgelt in diesem Fall die Anlagekosten übersteigt.

Auf der Differenz (unentgeltlichem Teil) zwischen Verkehrswert gem. Schätzung AIB und dem Entgelt ist grundsätzlich die Schenkungssteuer zu erheben. Nachkommen sind jedoch aufgrund von Art. 107b Abs. 1 lit. b StG von der Steuerpflicht befreit.

Verkauf B an C

B hat demnach die volle latente Grundstückgewinnsteuer übernommen. Bei einer Weiterveräusserung durch B ist für ihn unverändert der Anlagewert von A aus dem Jahr 1982 von Fr. 350'000.- massgebend. Dieser Zeitpunkt gilt auch für den Beginn der Eigentumsdauer. B sollte von A sämtliche Unterlagen zur Bestimmung der Anlagekosten erhalten. Ansonsten können diese nicht oder nur anhand von Schätzungsvergleichen berücksichtigt werden:

Kaufpreis	Fr.	350’000
Geldentwertung (39%)	Fr.	136’500
Anlagewert	Fr.	486'500
Veräusserungspreis	Fr.	950’000
Grundstückgewinn	Fr.	463’500
Steuer (30%)	Fr.	139’050
Red. Eig. Dauer (51%)	Fr.	-70’916
Grundstückgewinnsteuer	Fr.	68’134

3.1.2 TEILENTGELTLICHES RECHTSGESCHÄFT MIT DER NICHTE

Gleicher Sachverhalt wie unter 3.1.1, aber das Grundstück wird der Nichte abgetreten.

Lösung

Verkauf A an B (teilentgeltliches Rechtsgeschäft)

Die unter Ziffer 3.1.1 dargelegten Steuerfolgen gelten auch in diesem Fall.

Die Nichte ist nicht von der Schenkungssteuer befreit und gehört zum elterlichen Stamm. Gemäss Art. 114 Abs. 3 lit. a StG wird in diesem Fall eine Schenkungssteuer von 5% für den Kanton (Annahme: 5% für die Gemeindesteuer) erhoben. Als Berechnungsgrundlage für die Schenkungssteuer gilt die Differenz zwischen dem Verkehrswert und dem Entgelt.

Verkehrswert:		Fr.	900’000
Entgelt			
- Hypothek:	Fr. 400’000		
- Darlehen:	Fr. 200'000	Fr.	- 600’000
Schenkung:		Fr.	300’000
Freibetrag (2022)		Fr.	-7’300
Schenkung steuerbar		Fr.	293’000

Schenkungssteuer (10%)	Fr.	29’270

Verkauf B an C

Die Steuerfolgen sind die gleichen wie im Grundfall. Die bezahlte Schenkungssteuer und/oder der Übernahmewert werden für die Grundstückgewinnsteuer nicht berücksichtigt.

3.1.3 GEMISCHTE SCHENKUNG ZWISCHEN DRITTEN

A hat am 1.2.1982 eine Wohnung für 350'000.- gekauft. Nach Verhandlungen verkauft er die Wohnung 2022 an B für Fr. 630'000.-. Es handelt sich bei den beiden Parteien um Dritte. Der Verkehrswert im Verkaufszeitpunkt (amtliche Schätzung von 2021) beträgt Fr. 900'000.-. Der tiefe Kaufpreis wird u.a. damit begründet, dass das Dach saniert werden muss. Am 1.5.2026 verkauft B die Wohnung an C für Fr. 950'000.-

Lösung:

Verkauf A an B

Die Transaktion findet zwischen Drittpersonen statt, aber der Kaufpreis entspricht nur 70% des Verkehrswerts. Da der Verkäufer nicht nachweisen kann, dass er das Grundstück trotz Verkaufsbemühungen nicht für einen höheren Preis veräussern konnte, liegt eine gemischte Schenkung vor. Das heisst, dass die Erhebung der Grundstückgewinnsteuer aufgeschoben wird, obwohl das Entgelt in diesem Fall die Anlagekosten übersteigt.

Für die Differenz zwischen Verkehrswert und Entgelt ist jedoch die Schenkungssteuer von 15% für den Kanton (Annahme: 15% für die Gemeindesteuer) zu erheben.

Verkehrswert:	Fr.	900’000
Kaufpreis:	Fr.	- 630’000
Schenkung:	Fr.	270’000
Freibetrag (2022)	Fr.	7’300
Steuer (30%)	Fr	78’810

Steuerpflichtig ist B, der Begünstigte (Erwerber). Der Schenker A (Veräusserer) haftet jedoch solidarisch.

Verkauf B an C

B hat die latente Grundstückgewinnsteuer übernommen. Bei einer Weiterveräusserung ist für ihn unverändert der Anlagewert von A aus dem Jahr 1982 massgebend. Dieser Zeitpunkt gilt auch für den Beginn der Eigentumsdauer.

In solchen Konstellationen muss B sicherstellen, dass er zum Erwerbszeitpunkt von A die Informationen, Unterlagen und Beweismittel zu den Anlagekosten erhält. Ansonsten müssten diese anhand von Ersatzwerte und Schätzungsvergleiche berücksichtigt werden:

Kaufpreis	Fr.	350’000
Geldentwertung (39%)	Fr.	136’500
Anlagewert	Fr.	486'500
Veräusserungspreis	Fr.	950’000
Grundstückgewinn	Fr.	463’500
Steuer (30%)	Fr.	139’050
Red. Eig. Dauer (51%)	Fr.	-70’916
Grundstückgewinnsteuer	Fr.	68’134

3.2 Entgelt liegt unter dem Verkehrswert aber bei mindestens 75% des Verkehrswerts

3.2.1 Abtretung z.G. einer von der Schenkungssteuer befreiten Person

A hat 1.2.1982 eine Wohnung für 350'000.- gekauft. Er tritt sie im Jahr 2022 an seiner Tochter B als Vorempfang auf Rechnung künftiger Erbschaft ab. B übernimmt die Hypothek von Fr. 400'000.-; zudem wird eine Darlehensforderung zugunsten von A in der Höhe von Fr. 300'000.- begründet. Der Verkehrswert im Abtretungszeitpunkt (amtliche Schätzung von 2021) beträgt Fr. 900'000.-. Am 1.5.2026 verkauft B die Wohnung an C für Fr. 950'000.-

Lösung:

Verkauf A an B (teilentgeltliches Rechtsgeschäft)

Die Übernahme der Hypothek und die Darlehensforderung werden als Entgelt betrachtet. Sie entsprechen 78% des Verkehrswerts.

Resultiert ein Gewinn aus der Transaktion, wird die Grundstückgewinnsteuer erhoben.

Kaufpreis	Fr.	350’000
Geldentwertung (35%)	Fr.	122’500
Anlagewert	Fr.	472'500
Veräusserungspreis	Fr.	700’000
Grundstückgewinn	Fr.	227’500
Steuer (30%)	Fr.	68’250
Red. Eig. Dauer (45%)	Fr.	-30’713
Grundstückgewinnsteuer	Fr.	37’537

Resultiert ein Verlust, kann der Veräusserer diesen nicht mit allfälligen Grundstückgewinnen verrechnen (Art. 51 StG).

Verkauf B an C

Bei einer Weiterveräusserung durch B ist das Entgelt, welches er 2022 bezahlt hat, massgebend. Dieser Zeitpunkt gilt auch für den Beginn der Eigentumsdauer:

Kaufpreis	Fr.	700’000
Geldentwertung (0%)	Fr.	0
Anlagewert	Fr.	700’000
Veräusserungspreis	Fr.	950’000
Gewinn	Fr.	250’000
Steuer (30%)	Fr.	75’000
Red. Eig. Dauer	Fr.	0
Grundstückgewinnsteuer	Fr.	75’000

Aus Transaktionen unter dem Verkehrswert kann kein Verlust resultieren, den der Veräusserer mit allfälligen Grundstückgewinnen verrechnen könnte.

3.2.2 Abtretung z.G. einer nicht von der Schenkungsteuer befreiten Person oder Verkauf an eine Drittperson

In diesen Fällen sind die Steuerfolgen bezüglich der Grundstückgewinnsteuer die gleichen wie unter Ziffer 3.2.1 erwähnt.

Liegt der Verkaufs- oder Übernahmepreis unter dem Verkehrswert aber mindestens bei 75% von diesem, wird keine Schenkungsteuer erhoben.