



Merkblatt Grundstückgewinnsteuer Handänderungen zwischen Ehegatten

vom 15. Mai 2003
gültig ab 16.02.2023

A. Gesetzliche Grundlagen

§ 105 Abs. 1 Bst. e StG: Die Besteuerung wird aufgeschoben bei Eigentumswechsel unter Ehegatten im Zusammenhang mit dem Güterrecht, sowie zur Abgeltung ausserordentlicher Beiträge eines Ehegatten an den Unterhalt der Familie (Art. 165 ZGB) und scheidungsrechtlicher Ansprüche, sofern beide Ehegatten einverstanden sind.

B. Allgemeines

Bei der Grundstückgewinnsteuer werden Rechtsgeschäfte unter Ehegatten grundsätzlich gleich beurteilt wie Rechtsgeschäfte unter Dritten. Nur bei einem Eigentumswechsel unter Ehegatten im Zusammenhang mit güter-, familien- oder scheidungsrechtlichen Ansprüchen ist ein Steueraufschub möglich. Voraussetzung ist, dass beide Ehegatten diesem zustimmen.

I. Güterrechtliche Ansprüche

Güterrechtliche Ansprüche entstehen bei güterrechtlichen Auseinandersetzungen, also wenn ein Güterstand zufolge Tod, Scheidung, Trennung, Ungültigerklärung der Ehe, durch Vereinbarung eines anderen Güterstandes oder durch gesetzliche oder gerichtliche Anordnung der Gütertrennung aufgelöst wird. Ebenfalls unter den Begriff "der güterrechtlichen Ansprüche" fällt der Anspruch auf Abgeltung von Mehrwertanteilen (Art. 206 ZGB), auch wenn er während der Ehe und ohne Änderung des Güterstandes fällig wird.

II. Scheidungsrechtliche Ansprüche

Scheidungsrechtliche Ansprüche entstehen im Zeitpunkt der Auflösung der Ehe durch Scheidung. Unter scheidungsrechtliche Ansprüche fallen insbesondere Zahlungen für nahehelichen Unterhalt oder entgangene Vorsorgeansprüche.

III. Ausserordentliche Beiträge im Sinne von Art. 165 ZGB

Ausserordentliche Geldbeträge eines Ehegatten liegen vor, wenn ein Ehegatte im Beruf oder Gewerbe des andern erheblich mehr mitgearbeitet hat, als es sein Beitrag an den Unterhalt der Familie verlangt oder wenn ein Ehegatte mit seinem Einkommen oder Vermögen an den Unterhalt der Familie bedeutend mehr beigetragen hat, als er verpflichtet war.

IV. Allgemein zu erfüllende Voraussetzungen

Ehegatten

Als Ehegatten gelten verheiratete Personen und faktisch oder gerichtlich getrennte Partner. Gleich behandelt werden auch geschiedene Partner, wenn die Übertragung des Grundstücks im Rahmen des Vollzugs des Scheidungsurteils resp. der Trennungskonvention erfolgt.

Kein Eigentumswechsel unter Ehegatten liegt vor, wenn ein Grundstück aus einer von einem Ehegatten beherrschten Gesellschaft an den anderen Ehegatten übertragen wird.

Schriftliches Einverständnis beider Ehegatten

Voraussetzung zur Gewährung des Steueraufschubes ist, dass beide Ehegatten mit dem Steueraufschub einverstanden sind.

Das Einverständnis kann im Ehevertrag, in der Scheidungs- bzw. Trennungskonvention oder im Kaufvertrag erklärt werden. Dafür wird empfohlen, die gemeinsame Erklärung als selbständige Vertragsklausel aufzunehmen. Die Bestimmung könnte etwa wie folgt lauten:

"Die Parteien erklären sich damit einverstanden, dass anlässlich der Übertragung von Alleineigentum / Miteigentum des Grundstückes die Besteuerung der Grundstücksgewinnsteuer nach § 105 Abs. 1 lit. e Steuergesetz zufolge Abgeltung güter- bzw. scheidungsrechtlicher Ansprüche sowie ausserordentlicher Beiträge im Sinne von Art. 165 ZGB aufgeschoben wird. Die übernehmende Partei nimmt davon Kenntnis, dass im Falle der Weiterveräußerung des Grundstückes der Erwerbspreis bei der letzten Veräußerung massgebend ist, für die kein Steueraufschub gewährt worden ist."

Ausserdem kann das Einverständnis auch gemeinsam schriftlich gegenüber der Steuerverwaltung erklärt werden.

Beispiel

Sachverhalt

Die Eheleute A. haben im Jahre 2000 für CHF 1'000'000.-- ein Grundstück zu je hälftigem Miteigentum erworben. Im Jahre 2010 werden Herr und Frau A. geschieden. Im Rahmen der güter- und scheidungsrechtlichen Auseinandersetzung übernimmt Frau A. den hälftigen Miteigentumsanteil ihres Ehemannes zum Anrechnungswert von CHF 800'000.--. Im Jahre 2022 veräussert Frau A. das Grundstück für CHF 1'800'000.--.

Steuerfolgen der Veräußerung im Jahre 2010

Herr A. erzielt aus der Veräußerung seines hälftigen Miteigentumsanteils (ohne Berücksichtigung von wertvermehrenden Aufwendungen) einen Grundstücksgewinn von CHF 300'000.-- (Verkaufspreis von CHF 800'000.-- / Kaufpreis von CHF 500'000.--), bei einer Besitzesdauer von 8 Jahren (2000 bis 2010). Die daraus resultierende Grundstücksgewinnsteuer wird aufgeschoben, da beide Ehegatten mit dem Steueraufschub einverstanden sind.

Steuerfolgen der Weiterveräußerung im Jahre 2022

Massgebend für die Besitzesdauer und für die Berechnung des Grundstückgewinnes ist die letzte Veräußerung, für die kein Steueraufschub gewährt worden ist, das heisst vorliegend der Erwerb im Jahre 2000. Frau A. wird so gestellt, als wäre sie seither stets Alleineigentümerin gewesen.

Frau A. kann sich demnach auf eine Besitzesdauer von 22 Jahren berufen. Der massgebende Erwerbspreis beträgt CHF 1'000'000.--, anrechenbar sind alle wertvermehrenden Aufwendungen, die Frau A. oder Herr A. seit dem Erwerb im Jahre 2000 getätigt haben.