

Erbvorbezüge und Liegenschaften

Unter dem Titel «Millionen-Erbschaften besteuern für unsere AHV» wurden im Herbst 2011 Unterschriften für eine Volksinitiative zur Einführung einer Nachlasssteuer auf Bundesebene gesammelt. Nachdem Nachkommen ab dem 1. Januar 2012 nicht mehr steuerfrei hätten erben können, haben viele Eltern ihre Liegenschaften noch vor Ende 2011 auf ihre Kinder übertragen. Mehrheitlich wurden diese Übertragungen als gemischte Schenkungen / Erbvorbezüge ausgestaltet und die Nachkommen halten die Liegenschaften seither im Gesamteigentum. Diese Erbvorbezugsgemeinschaften können jederzeit ohne Steuerfolgen aufgelöst werden, es sei denn, die Erbanwärter haben gemeinsam Investitionen getätigt, die aus steuerrechtlicher Sicht bereits zu einer Auflösung der Erbvorbezugsgemeinschaft und damit zur Abrechnung der Grundstückgewinnsteuer führen.

Erbenvorzugsgemeinschaft

Zuwendungen eines Erblassers an die Erben erfolgen von Todes wegen. Die Erben eines ungeteilten Nachlasses bilden zusammen von Gesetzes wegen eine Erbengemeinschaft. Bei einem Erbvorbezug überträgt der Erblasser die Vermögenswerte zu Lebzeiten weitgehend unentgeltlich auf die Erbanwärter. Die Empfänger der Zuwendung bilden zusammen eine Gemeinschaft zur gesamten Hand. Die Erbvorbezugsgemeinschaft untersteht zivilrechtlich somit nicht den Regeln des Erbrechts, sondern der einfachen Gesellschaft des Obligationenrechts. Im Grundbuch werden die Erbanwärter als «Gesamteigentümer infolge einfacher Gesellschaft» eingetragen. Die Erbanwärter stehen sachenrechtlich demgemäss im gleichen Verhältnis zueinander, wie die Erben eines ungeteilten Nachlasses.

Auflösung einer Erbengemeinschaft

Während die Erbteilung in Bezug auf eine Liegenschaft durch faktische Zuweisung (Realteilung) oder durch Vollzug eines schriftlichen Teilungsvertrags oder eines Gerichtsurteils erfolgen kann, bedarf es bei der durch Erbvorbezug erworbenen Liegenschaft einer Auflösung der Erbvorbezugsgemeinschaft, um die Liegenschaft ins Alleineigentum eines Gesellschafters zu überführen.

Fortgesetzte Erbengemeinschaft vs. Einfache Gesellschaft

Liegt ein Erbvorbezug zu Lebzeiten an sämtliche gesetzlichen Erben vor, so wandelt sich die Erbvorbezugsgemeinschaft mit dem Ableben des Erblassers von Gesetzes wegen in eine Erbengemeinschaft um. Die Erben müssen die Erbengemeinschaft nicht zwingend auflösen. Es steht ihnen frei, die Teilung des Nachlasses auf bestimmte oder unbestimmte Zeit hinauszuschieben, sei es durch Vereinbarung oder durch passives Zuwarten (sog. fortgesetzte Erbengemeinschaft). Alternativ kommt auch die Bildung von Miteigentum oder eine förmliche Umwandlung der Erbengemeinschaft in eine Körperschaft oder eine einfache Gesellschaft, welche einen anderen Zweck als die Liquidation des Nachlasses verfolgt, in Betracht.

Die Umwandlung einer Erbengemeinschaft in eine einfache Gesellschaft kann sowohl vor Ableben des Erblassers in Bezug auf die «Erbvorbezugsgemeinschaft» als auch nach Ableben des Erblassers in Bezug auf die «Erbengemeinschaft» erfolgen. Sie setzt voraus, dass die Betroffenen die Gemeinschaft aufheben und als einfache Gesellschaft weiterführen wollen. Mit anderen Worten bedarf es der von sämtlichen Erben getragenen Absicht, «aus dem Provisorium und der Passivität der Erbengemeinschaft in eine dauernde und aktivere Zweckverfolgung hinüberzutreten». Die Umwandlung bedingt also eine Zweckänderung, fort von der blossen Verwaltung und Nutzung der Erbschaft hin zu einem darüberhinausgehenden Zweck, den die Erben fortan mit gemeinsamen Kräften und Mitteln zu verfolgen gedenken.

Der Wille zur Umwandlung kann ausdrücklich oder stillschweigend durch entsprechendes Verhalten zum Ausdruck gebracht werden. An den Nachweis einer Zweckänderung – vor allem dort, wo diese auf konkludentes Handeln der Beteiligten beruht – werden nach der höchstrichterlichen Praxis allerdings hohe Anforderungen gestellt. Die Umstände müssen zweifelsfrei auf einen Umwandlungswillen der Erben schliessen lassen. Insofern besteht eine Vermutung zugunsten der Fortsetzung der Erbengemeinschaft.

Steuerrechtliche Aspekte

Viele Erbvorbezugsgemeinschaften bestehen nun bereits seit fast 10 Jahren. Bezüglich der im Gesamteigentum gehaltenen Liegenschaften können sich Sanierungen aufdrängen oder die Gesamteigentümer ziehen eine andere Nutzung oder Umnutzung der geerbten Liegenschaften in Betracht.

Aus steuerrechtlicher Optik ist bei solchen Umnutzungen oder Investitionen Vorsicht geboten, da eine Erbvorbezugsgemeinschaft steuerrechtlich rascher zur einfachen Gesellschaft wird, als dies - wie beschrieben - zivilrechtlich der Fall ist. Oft sind sich die Mitglieder einer Erbvorbezugsgemeinschaft nicht bewusst, dass ihr Tätigwerden die Auflösung ihrer Gemeinschaft zur Folge hat, was bei einer späteren Aufteilung des Gesamteigentums steuerliche Folgen haben kann.

Steueraufschub der Grundstückgewinnsteuer

Die Grundstückgewinnsteuer wird bei der Erbteilung oder der Auflösung der Erbvorbezugsgemeinschaft aufgeschoben. Selbst bei einer Umwandlung von Gesamteigentum in Miteigentum fällt mangels Veräusserung an einen Dritten keine Grundstückgewinnsteuer an.

Dieser Steueraufschub wird allerdings nicht gewährt, wenn die Erbvorbezugsgemeinschaft vertraglich oder stillschweigend in eine einfache Gesellschaft überführt worden ist. Die Erbvorbezugsgemeinschaft hat grundsätzlich den vorübergehenden Zweck des Erwerbs, der Sicherung, Erhaltung und geeigneten Bewirtschaftung bis zu ihrer vorbestimmten Auflösung durch Teilung. Ändert sich dieser vorübergehende Zweck oder tritt er in den Hintergrund, so haben die Erbanwärter steuerrechtlich in der Regel eine einfache Gesellschaft gegründet. Das Ausscheiden eines Gesellschafters stellt damit eine steuerrechtlich massgebende Handänderung dar.

Es ist im Einzelfall und anhand von objektiven Kriterien zu entscheiden, ob eine einfache Gesellschaft vorliegt. Dies ist insbesondere dann der Fall, wenn die Erbanwärter einen gemeinsamen Zweck anstreben, welcher über die blosser Verwaltung des Nachlasses hinausgeht und dauerhafter Natur ist. Anzeichen für eine Beendigung sind z.B. die gemeinsame Aufnahme einer Hypothek und/oder eine Überbauung. Es braucht keinen formellen Gesellschaftsvertrag. Dieser kann sich aus dem blossen Verhalten der Partner ergeben und stillschweigend geschlossen werden.

Obschon es für die Annahme einer einfachen Gesellschaft massgebend ist, ob die Erben bzw. Erbanwärter die Absicht hatten, aus der provisorischen und passiven Erbengemeinschaft in eine dauernde und aktivere Zweckverfolgung

hinüberzutreten (subjektives Element), stellen die Steuerämter und Gerichte hauptsächlich auf objektive Kriterien ab. Allen bisher beurteilten Sachverhalten ist gemeinsam, dass die Erben bzw. Erbanwärter gemeinsam vorgegangen sind, um Liegenschaften zu sanieren oder eine bewilligungspflichtige Überbauung zu realisieren.

Fazit

Bevor eine Erben- oder Erbvorbezugsgemeinschaft gemeinsam Investition in eine zur gesamten Hand gehaltenen Liegenschaft tätigt, sollte sie zwingend klären, ob sie damit allenfalls stillschweigend zu einer einfachen Gesellschaft wird und bei einer späteren Auflösung die Grundstückgewinnsteuer abgerechnet werden muss. Aus steuerrechtlicher Sicht kann es eventuell vorteilhafter sein, die Erbvorbezugsgemeinschaft vorab aufzulösen und eine Investition erst danach zu tätigen.

Autoren: Dr. Natalie Peter und Sandra Merrad

Gerne beraten wir Sie in einer solchen Situation umfassend und schlagen Ihnen optimale Lösungen vor.



Dr. Natalie Peter
n.peter@blumgrob.ch



Rolf Schilling
r.schilling@blumgrob.ch



Sandra Merrad
s.merrad@blumgrob.ch