

## Handänderungssteuern | Abgetretene Grundstücke | Erbteilung

**v.FISCHER Recht erwirkt wegweisendes Urteil beim Verwaltungsgericht des Kantons Bern. Das Urteil dürfte nicht nur für Familien, welche im Herbst 2011 im Kanton Bern Grundstücke zu gleichen Teilen auf die nächste Generation übertragen haben, von grosser Bedeutung sein. Beabsichtigen Sie eine Neuzuteilung von abgetretenen Grundstücken? Wir stehen Ihnen gerne zur Verfügung.**

Endlich Klarheit in Bezug auf die Handänderungssteuerfolgen. Grundstücke, welche zu Lebzeiten zu gleichen Teilen an die Nachkommen abgetreten wurden, können unter gewissen Voraussetzungen im Zuge der späteren Teilung des Nachlasses des Abtreters ohne Steuerfolgen neu unter den Erben verteilt werden.

Dem Urteil lag vereinfacht folgender Sachverhalt zugrunde: A. übernahm zusammen mit seinen zwei Geschwistern am 1. November 2012 das Grundstück XY von seiner Mutter auf Rechnung künftiger Erbschaft zu Gesamteigentum. Die drei Geschwister erwarben das Grundstück als einfache Gesellschaft (Erbvorbezugsgemeinschaft) mit internen Anteilen von je einem Drittel. Im Abtretungsvertrag wurde festgehalten, dass die Abtretung als Erbvorbezug erfolgt und grundsätzlich unter der Ausgleichspflicht von Art. 626 Abs. 2 ZGB steht. Auf die Festsetzung eines Anrechnungswerts wurde jedoch verzichtet, da das Vertragsobjekt zu gleichen Teilen auf die drei Nachkommen überging. Nach dem Tod der Mutter am 12. März 2016 schlossen die drei Nachkommen im August 2016 einen partiellen Erbteilungsvertrag ab und vereinbarten, das Grundstück in die Teilungsmasse des Nachlasses einzuwerfen und anschliessend A. zu Alleineigentum zuzuweisen. Das Grundbuchamt verneinte die Möglichkeit dieser Einwerfung und damit die handänderungssteuerfreie Zuweisung an A. im Zuge der Erbteilung. Zur Begründung führte das Grundbuchamt aus, eine Einwerfung komme nicht in Frage, wenn sämtliche Nachkommen das Grundstück zu Lebzeiten und zu gleichen Teilen erworben hätten. Es gäbe in dieser Konstellation unter den Erben nichts auszugleichen, weshalb die Zuteilung an A. als steuerbare Handänderung gewertet wurde.

Die erste Instanz, die Justiz-, Gemeinde- und Kirchendirektion des Kantons Bern (JGK), wies die Beschwerde von A. ab und schützte damit die Handänderungssteuerveranlagung des Grundbuchamts. Erst das Verwaltungsgericht – als zweite Instanz – entschied, dass A. gestützt auf Art. 12 Bst. d HG von der Handänderungssteuer befreit ist. Das Grundstück konnte somit von den Nachkommen (Erbvorbezugsgemeinschaft) der Teilungsmasse des Nachlasses der Mutter zugefügt und im Rahmen der Erbteilung handänderungssteuerfrei A. zugewiesen werden.

Im Ergebnis kann festgehalten werden, dass in Konstellationen wie der vorliegenden weder Handänderungssteuern noch Grundstücksgewinnsteuern anfallen und die für die Berechnung der Grundstücksgewinnsteuer massgebende Besitzesdauer nicht unterbrochen wird.

Das Urteil wurde auf der Homepage des Verwaltungsgerichts publiziert und ist in der Zwischenzeit in Rechtskraft erwachsen: [>>> zum Urteil](#).