

Gericht pfeift Kanton bei Handänderungssteuer zurück

Urteil Wer ein Grundstück seinen Kindern vererben will, kann nun im Kanton Bern Steuern sparen.

Das Verwaltungsgericht hat ein wegweisendes Urteil gefällt für Familien, die Grundstücke an die nächste Generation übertragen. Unter bestimmten Voraussetzungen kann demnach ein solcher Nachlass neu unter den Erben verteilt werden, ohne dass Steuern fällig werden.

Doch um davon profitieren zu können, muss man in die Details gehen und sich gut vorbereiten: Früher oder später stellt sich bei allen Besitzern von Immobilien die Frage, wer übernimmt diese nach dem Ableben? Sollen sie verkauft werden, erben sie die Nachkommen zu gleichen Teilen, oder erbt sie ein einzelner Nachkomme, der dann seine Geschwister auszahlt?

Häufig treten Immobilienbesitzer im höheren Alter Grundstücke an ihre Nachkommen ab, dies vorerst zu gleichen Teilen. Die Nachkommen bilden eine sogenannte Erbvorzugsgemeinschaft. Einen Boom gab es hier im Jahr 2011. Wegen der damals von links-grünen Parteien lancierten eidgenössischen Volksinitiative (Millionen-Erbschaften

besteuern für unsere AHV), die auf Anfang 2012 schweizweit Erbschaftssteuern auch für nahe Angehörige, insbesondere Nachkommen, einführen wollte.

Zwischenstation zulässig

Der Fall, über den das Verwaltungsgericht kürzlich geurteilt hat, betrifft hingegen eine Erbvorzugsgemeinschaft aus dem Jahr 2012. Drei Geschwister erhielten damals ein Grundstück von ihrer Mutter geschenkt. Jeder erhielt einen Anteil von einem Drittel, wie der Rechtsanwalt und Notar Ivan Oppliger von der Kanzlei v. Fischer erklärt.

Nach dem Tod der Mutter im Jahr 2016 schlossen die drei Nachkommen einen Erbteilungsvertrag. Sie vereinbarten, das Grundstück in den Nachlass einzuwerfen und es anschliessend einem der drei Geschwister ins Alleineigentum zu übergeben. Zum Ausgleich macht der neue Alleineigentümer entsprechend Abstriche bei den weiteren Nachlasswerten.

Der Clou: Solche Erbausgleichungen sind steuerfrei. Das

«Nach jahrelanger Ungewissheit herrscht nun endlich Klarheit.»

Ivan Oppliger

Rechtsanwalt bei v. Fischer

Grundbuchamt verlangte trotzdem eine Handänderungssteuer. Die Beschwerde des betroffenen Nachkommen wies die Justiz-, Gemeinde- und Kirchendirektion (JGK) des Kantons Bern als erste Instanz ab. Denn laut JGK könne das Grundstück nicht in den Nachlass eingeworfen werden, wenn es sämtliche Nachkommen zu Lebzeiten und zu gleichen Teilen erworben hätten. In dieser Konstellation gebe es unter den Erben nichts auszugleichen, weshalb die Zuteilung an einen der drei Nachkommen eine steuerbare Handänderung sei.

Einfacher gesagt wäre es so keine steuerbefreite Erbteilung gewesen, sondern die Auflösung

einer einfachen Gesellschaft. Das hätte neben Handänderungssteuern auch Grundstückgewinnsteuern nach sich gezogen. Das Verwaltungsgericht gab dem Beschwerdeführer jetzt aber recht und entschied, dass er von den Steuern befreit ist.

Wie viel verliert der Kanton?

Das Urteil ist inzwischen rechtskräftig. Die JGK erachtet es zwar auch als wegweisend, allerdings komme der beurteilte Sachverhalt nicht sehr häufig vor, sagt Roland Wittwer, Vorsteher des Rechtsamts. Das Urteil werde nicht für viele ähnliche Fälle Bedeutung haben. Entsprechend sei der Ausfall bei den Steuereinnahmen «nicht sehr hoch und auch nicht bezifferbar».

Für Rechtsanwalt Ivan Oppliger herrscht nun aber nach jahrelanger Ungewissheit endlich Klarheit. Er betont, das gelte nur, wenn bei der Zuteilung ins Alleineigentum eines Nachkommen der Abtreter des Grundstücks nicht mehr lebe.

Julian Witschi