

Änderungen bei der Grundstückgewinnsteuer

Innert drei Jahren gab es zwei relevante Änderungen – ein Überblick

Denise Gunkel, Lenzburg

Erste Änderung: Einführung gesetzliches Pfandrecht

Der Kanton Aargau hatte bis 1. Januar 2020 kein gesetzliches Pfandrecht für die Besteuerung des Grundstückgewinns aus einem Liegenschaftsverkauf. Dies war in der Abwicklung für alle direkt am Verkauf Beteiligten sehr willkommen und vertrauensbildend, da weder Grundstück noch Käufer für die Grundstückgewinnsteuer des Verkäufers hafteten.

Wieso eine Änderung, wenn alles in Ordnung schien? Der Aargau konnte bis Ende 2019 nicht sicherstellen, dass eine allfällige Grundstückgewinnsteuer auch tatsächlich bezahlt wurde. Zog ein Verkäufer mit schlechter Zahlungsmoral unmittelbar nach der Handänderung ins Ausland oder meldete ein Unternehmen vor Fälligkeit der Gewinnbesteuerung Konkurs an, bedeutete das einen Steuerausfall für Kanton

und Gemeinde. Geschätzt wurde der jährliche Steuerausfall auf rund zwei Millionen Franken. Mit dem neuen § 234a des Steuergesetzes des Kantons Aargau beschloss der Grosse Rat Ende 2019 die Einführung eines gesetzlichen Grundpfandrechtes für die Grundstückgewinnsteuern und für die auf Veräusserungsgewinnen erhobenen Einkommens- und Gewinnsteuern.

Zweite Änderung: Kein Steueraufschub bei Rechtsgeschäften unter Verwandten

Gemäss § 97 Abs. 1 lit. b des Steuergesetzes des Kantons Aargau wird die Grundstückgewinnsteuer bei Rechtsgeschäften unter Verwandten in gerader Linie (z.B. Eltern an Kinder, Kinder an Eltern, Grosseltern an Enkel) aufgeschoben. Entgegen dieser gesetzlichen Regelung gewährt der Kanton Aargau seit 1. Juli 2023 bei einem Verkauf unter Verwandten in gerader Linie keinen Steueraufschub der Grundstückgewinnsteuer mehr. Die Praxisänderung wurde notwendig, da das kantonale Steuergesetz dem Bundesrecht bezüglich der Steueraufschubbestände widersprach. Laut Steuerharmonisierungsgesetz wird die Steuerpflicht durch jede Veräusserung eines Grundstücks begründet. Steueraufschubend bleiben weiterhin Schenkungen sowie gemischte Schenkungen im Sinne von § 97 Abs. 1 lit. a Steuergesetz. Von einer gemischten Schenkung spricht man, wenn die Gegenleistung für die Liegenschaft 20 Prozent unter dem tatsächlichen Verkehrswert liegt und ein Zuwendungswille gegeben ist.

Beispiel in Tabelle 1: Die Gegenleistung des Käufers an den Verkäufer beträgt CHF 600 000 und somit 60% des Verkehrswerts der Liegenschaft. Es liegt eine gemischte Schenkung vor, da die Gegenleistung 40% unter dem Verkehrswert liegt (mindestens 20% unter dem Verkehrswert ist verlangt). Die Grundstückgewinnsteuer wird aufgeschoben.

Beispiel in Tabelle 2: Die Gegenleistung an den Verkäufer beträgt 86% des Verkehrswerts der mit der Nutzniessung belasteten Liegenschaft. Damit liegt für Grundstückgewinnsteuerzwecke keine gemischte Schenkung vor und es erfolgt kein Aufschub der Steuer.

Konsequenz
Ein Verkauf unter Verwandten in gerader Linie bedarf einer sorgfältigen Planung, um Überraschungen in Form einer Grundstückgewinnsteuer zu vermeiden.

Steueraufschiebendes Beispiel			
Verkaufspreis Liegenschaft (Verkehrswert)	CHF	1 000 000	
<i>Tilgung des Kaufpreises durch:</i>			
Schenkung / Erbvorbezug an Käufer	CHF	400 000	
Übernahme Hypothek durch Käufer	CHF	300 000	
Banküberweisung an Verkäufer	CHF	300 000	
Leistung des Verkäufers (Verkehrswert)	CHF	1 000 000	100%
Gegenleistung des Käufers			
Übernahme Hypothek	CHF	300 000	
Banküberweisung	CHF	300 000	
Total	CHF	600 000	60%

Tabelle 1



Bild: Getty

Steuerauslösendes Beispiel			
Verkaufspreis Liegenschaft (Verkehrswert)	CHF	1 000 000	
<i>Tilgung des Kaufpreises durch:</i>			
Schenkung / Erbvorbezug an Käufer	CHF	100 000	
Einräumung Nutzniessung für Verkäufer	CHF	300 000	
Übernahme Hypothek durch Käufer	CHF	500 000	
Banküberweisung an Verkäufer	CHF	100 000	
Liegt eine gemischte Schenkung vor?			
Verkehrswert der Liegenschaft	CHF	1 000 000	
Abzüglich Belastung durch Nutzniessung	CHF	300 000	
Ergibt	CHF	700 000	100%
Gegenleistung des Käufers			
Übernahme Hypothek	CHF	500 000	
Banküberweisung	CHF	100 000	
Total	CHF	600 000	86%

Tabelle 2

Grundzüge der Grundstückgewinnsteuer

Bei der Grundstückgewinnsteuer gibt es kantonal unterschiedliche Regelungen. Im Kanton Aargau gelten die folgenden Grundzüge.

M.A. Fiona Gedon, Baden

Bei einer Veräusserung von Grundeigentum erhebt der Staat eine Grundstückgewinnsteuer auf dem erzielten Verkaufsgewinn. Dieser Grundsatz gilt für die ganze Schweiz. Die Ausgestaltung der Grundstückgewinnsteuer ist kantonal aber sehr unterschiedlich geregelt. Grundsätzlich werden bei der Besteuerung von Grundstückgewinnen zwei Systeme unterschieden: das monistische und das dualistische System.

Monistisches vs. dualistisches System

Beim monistischen System, welches unter anderem im Kanton Zürich gilt, werden alle Grundstückgewinne – sowohl beim Verkauf von Grundstücken im Privatvermögen als auch bei Grundstücken im Geschäftsvermögen – von der Grundstückgewinnsteuer erfasst. Im dualistischen System werden nur die Gewinne aus der Veräusserung von Immobilien im Privatvermögen mit der Grundstückgewinnsteuer besteuert. Die Gewinne aus der Veräusserung von Immobilien des Geschäftsvermögens werden mit der Einkommenssteuer (natürliche Personen) bzw. mit der Gewinnsteuer (juristische Personen) besteuert. Der Kanton Aargau wendet das dualistische System an. Die nachfolgenden Ausführungen beziehen sich auf die Grundstückgewinnsteuer im

Kanton Aargau. Massgeblich für die Frage, welches Steuergesetz anwendbar ist, ist der Ort des Grundstücks.

Steuersubjekt und Realisierungstatbestand

Steuerpflichtig bei der Grundstückgewinnsteuer ist die Verkäuferschaft. Die Steuerpflicht wird durch jede Veräusserung sowie durch die der Veräusserung gleichgestellten Rechtsgeschäfte begründet. Der Veräusserung gleichgestellt ist beispielsweise der Verkauf von mehr als der Hälfte der Anteile an einer Immobiliengesellschaft («wirtschaftliche Handänderung»).

Steueraufschub

Unter bestimmten Bedingungen kann die Steuer aufgeschoben werden. Dies bedeutet, dass im Veräusserungszeitpunkt keine Abrechnung über die Grundstückgewinnsteuer erfolgt, sondern die Abrechnung auf eine spätere Veräusserung verschoben wird. Häufigste Anwendungsfälle des Steueraufschubs sind die Ersatzbeschaffung, die Übertragung durch Erbgang oder die Übertragung durch Schenkung.

Bemessungsgrundlage

Der steuerbare Grundstückgewinn ist die Differenz zwischen dem Erlös (Ver-

kaufspreis) und den Anlagekosten. Beträgt die Besitzdauer mehr als 10 Jahre, können die Anlagekosten pauschaliert werden. Die Pauschale beträgt im 11. Besitzjahr 80% des Veräusserungserlöses und ab dem 25. Besitzjahr 65%.

Höhe der Steuer

Die Höhe der Grundstückgewinnsteuer ist von der Besitzdauer abhängig. Die höchste Steuer im ersten Besitzjahr beträgt 40%, die tiefste Steuer ab dem vollendeten 25. Besitzjahr 5% des steuerbaren Gewinns.



Hätten Sie gewusst, dass ...

- im Kanton Aargau seit 1. Januar 2020 ein gesetzliches Grundpfandrecht für die Grundstückgewinnsteuer besteht?
- dieses gesetzliche Grundpfandrecht auf 3% des Kaufpreises begrenzt ist?
- zur Sicherstellung der Grundstückgewinnsteuer eine Zahlung in der Höhe von 3% des Verkaufspreises an das Steueramt geleistet werden kann und die Beanspruchung des gesetzlichen Pfandrechts damit ausgeschlossen wird?

Das Grundpfandrecht bei der Grundstückgewinnsteuer

Für die Grundstückgewinnsteuer steht dem Kanton und der Gemeinde, in welcher das veräusserte Grundstück liegt, ohne Eintrag im Grundbuch ein gesetzliches Grundpfandrecht an diesem Grundstück zu. Die Grundlage dafür findet sich in § 234a des Steuergesetzes des Kantons Aargau (StG). Das Grundpfandrecht entsteht dabei im Zeitpunkt, in welchem die Steuerforderung entsteht. Beim Verkauf eines Grundstücks ist der Eigentumsübergang massgebend, welcher mit der Eintragung des Kaufvertrags im Grundbuch geschieht.

Aufgrund der gesetzlichen Vorgabe in § 234a Abs. 3 StG kann den neuen Eigentümern gegenüber das Grundpfandrecht maximal für Grundstückgewinnsteuern in der Höhe von 3% des Kaufpreises geltend gemacht werden und ist somit begrenzt. Unterlässt es die steuerpflichtige Person, die Grundstückgewinnsteuer zu bezahlen, so hat die Steuerbezugsbehörde die Möglichkeit, direkt gegen die neuen Eigentümer des Grundstücks vorzugehen und das Grundpfandrecht geltend zu machen. Das Steuergesetz sieht in § 234a Abs. 4

immerhin vor, dass das Grundpfandrecht dann nicht beansprucht werden darf, wenn für die Grundstückgewinnsteuer Sicherheit geleistet wird. In der Praxis bedeutet das, dass sich die Käufer vertraglich gegen die nachteiligen Folgen des gesetzlichen Grundpfandrechts absichern können, indem beim Kauf 3% des Kaufpreises auf Namen und Rechnung der Verkäufer direkt auf ein Konto der zuständigen Steuerbezugsbehörde einbezahlt wird.

lic. iur. Stefan Augstburger, Aarau/Reinach

ANG ★★★

Die heutige Themenseite wurde vom Verlag in Zusammenarbeit mit der Aargauischen Notariatsgesellschaft erstellt. Verantwortlich für diese Seite zeichnen Stefan Augstburger, Aarau, Nicole Erne, Baden, Roman Fehlmann, Brugg, Murielle Fischer, Laufenburg, und Georg Schärer, Aarau.

Der nächste «Ratgeber Notariat» erscheint am 29. Juni 2024.

Mehr Informationen unter:
www.aarguenernotar.ch