



Dr. iur. Roman J. Sieber
Rechtsanwalt
Anwaltskanzlei Meng Säuberli, Zürich

Liegenschaften im Generationenwechsel



lic. oec. publ. Christoph Meng
eidg. dipl. Steuerexperte
Fluri + Partner Treuhand AG, Baden

Im Zuge des Generationenwechsels – hier umfassend verstanden als *Übertragung zwischen Verwandten unterschiedlicher Generationen*, sei es in gerader Linie (absteigend z.B. von Grossmutter zu Enkel oder aufsteigend z.B. von Tochter zu Vater), sei es «seitwärts» (z.B. von Onkel zu Neffen) – können sich hinsichtlich der Liegenschaften mannigfaltige Steuerfragen stellen. Um unliebsame Steuerfolgen zu vermeiden und auf allfällige unvermeidliche Steuerfolgen vorbereitet zu sein, empfiehlt sich eine *rechtzeitige Analyse* der vor einem Generationenwechsel stehenden Liegenschaften. In vielen Fällen kann der Generationenwechsel – wenn richtig eingeleitet – ohne schmerzliche Steuerfolgen vollzogen werden.

I. Privatvermögen/ Geschäftsvermögen

Für die Analyse der steuerlichen Situation einer Liegenschaft ist entscheidend, ob sich die betreffende Immobilie im Privat- oder im Geschäftsvermögen des Eigentümers befindet. Während *unselbständig Erwerbende und Nichterwerbstätige* grundsätzlich nur über *Privatvermögen* verfügen, unterteilt sich bei den *selbständig Erwerbenden* ihr Vermögen in *Privat- und Geschäftsvermögen*. Dabei zählen die Liegenschaften zu jenen Vermögenswerten, die grundsätzlich der einen wie der anderen Vermögenskategorie zugeordnet werden können. Die Frage entscheidet sich nach der so genannten *Präponderanzmethode*: Eine Liegenschaft, die ganz oder vorwiegend der selbständigen Erwerbstätigkeit dient, ist dem Geschäftsvermögen zuzuweisen. So dürfte etwa das im Eigentum des Bäckermeisters stehende zweistöckige Gebäude mit Backstube und Verkaufsladen im Erdgeschoss, Lagerräumen im Untergeschoss und der Wohnung der Bäckersfamilie im Obergeschoss – weil insgesamt überwie-

gend geschäftlich genutzt – dem Geschäftsvermögen zuzuweisen sein, während das Ferienhaus auf dem Bözberg und der vermietete Wohnblock in der Nachbargemeinde wohl dem Privatvermögen des Bäckermeisters zuzuordnen sind.

Im Folgenden sollen die Steuervorschriften für den Generationenwechsel von Liegenschaften im Privatvermögen bzw. im Geschäftsvermögen kurz vorgestellt werden.

II. Liegenschaften im Privatvermögen

Eigentumsübertragungen an Liegenschaften im Privatvermögen zeitigen bei der Direkten Bundessteuer keinerlei Steuerfolgen (steuerfreier Kapitalgewinn), denn der Bund kennt – anders als die Kantone – keine Grundstückgewinnsteuer.

Allgemeines zur Grundstückgewinnsteuer

Für die aargauische Grundstückgewinnsteuer stellt der Handwechsel einer Privat-

liegenschaft grundsätzlich eine *steuerbare Veräusserung* dar. Der Steuer unterliegt der *Grundstückgewinn*, der sich als Differenz zwischen dem Erlös (d.h. in der Regel dem Verkaufspreis) und den Anlagekosten ergibt. Zu den Anlagekosten gehören im Wesentlichen der Erwerbspreis und die anrechenbaren Aufwendungen (z.B. Baukosten, Erschliessungsbeiträge sowie Handänderungskosten).

Steueraufschub

Bedeutung

Das Aargauer Steuergesetz enthält eine Aufzählung von Veräusserungsarten, bei denen eine allfällige Grundstückgewinnsteuer nicht sogleich erhoben wird. Der Veräusserer ist von der Bezahlung der Grundstückgewinnsteuer auf dem während seiner Besitzdauer entstandenen Gewinn dispensiert, es sei denn, er entscheide sich innert eines Jahres seit der steueraufschiebenden Veräusserung, die Besteuerung des bei ihm angefallenen Grundstückgewinns dennoch zu verlangen (z.B. um

den Erwerber bzw. den späteren Veräusserer von dieser Grundstücksgewinnbesteuerung zu entlasten). Zu beachten ist, dass der Steueraufschub *nicht einer definitiven Steuerbefreiung gleichkommt*; vielmehr geht eine *latente Steuerlast* vom Veräusserer auf den Erwerber über im Umfang jener Grundstücksgewinnsteuer, die auf dem während der Besitzdauer des Veräusserers entstandenen Gewinn angefallen wäre. Dieser Gewinn gelangt gegebenenfalls bei der nächsten steuerbaren Veräusserung zur Besteuerung. Die Grundstücksgewinnsteuer bemisst sich dann, als ob die steueraufschiebende Veräusserung nicht stattgefunden hätte. Der dazumalige Veräusserer kann sich somit auch die *Besitzdauer seines Vorgängers anrechnen lassen*, was zu einem niedrigeren Steuersatz führt. Unter Umständen eröffnet sich ihm auch die Wahl, ob der strenge Nachweis oder die *Pauschalierung der Anlagekosten* zur Anwendung gelangen soll – je nachdem, welche Methode für ihn zu einem günstigeren Ergebnis führt.

Aufschubstatbestände

Im Zusammenhang mit Liegenschaften im Generationenwechsel wird die Grundstücksgewinnbesteuerung aufgeschoben bei unentgeltlichen Übertragungen durch *Schenkungen* (unter Lebenden, einschliesslich Erbvorbezug) oder durch *Erbgang* (Erbfolge, Erbteilung, Vermächtnis). Auch *teilentgeltliche Rechtsgeschäfte* (z.B. gemischte Schenkungen, bei denen der Verkaufspreis einer Liegenschaft bewusst unter dem Steuerwert bzw. mindestens 20% unter dem Marktwert angesetzt wird), führen nach aargauischem Grundstücksgewinnsteuerrecht zu einem *vollumfänglichen Steueraufschub*. Das Gleiche gilt bei jeder (auch entgeltlichen) *Übertragung unter Verwandten in gerader Linie* (d.h. an die nachfolgende oder die vorangehende Generation, also etwa von Grossmutter zu Enkel oder von Tochter zu Vater). Dieser Aufschubstatbestand ist im Steuerharmonisierungsgesetz nicht vorgesehen und stellt, soweit ersichtlich, ein Aargauer Unikum dar. Nach der Praxis der Aargauer Steuerbehörden soll diese Privilegierung aber sogar im Verhältnis

zu den jeweiligen Ehegatten der in gerader Linie Verwandten gelten. Das Motiv für diesen Aufschubstatbestand ist nicht leicht erkennbar: Anders als bei den unentgeltlichen Veräusserungen führt die Veräusserung hier zu einem Geldzufluss, wodurch grundsätzlich Mittel für die Steuerentrichtung zur Verfügung stünden. Es handelt sich bei dieser Aufschubsbestimmung somit um eine Regelung, die bewusst den *Generationenwechsel* in gerader Linie bei Liegenschaften des Privatvermögens *begünstigen* will.

Zahlenbeispiel

Die Wirkung des Steueraufschubs lässt sich am folgenden Beispiel veranschaulichen:

III. Liegenschaften im Geschäftsvermögen

Allgemeine Regeln für Liegenschaften des Geschäftsvermögens

Geben Unternehmer (selbständig Erwerbende) ihren Betrieb auf, so veräussern sie die Aktiven entweder *an Dritte, überführen sie in ihr Privatvermögen* oder *übertragen den Betrieb auf die nächste Generation* (Erbchaft, Schenkung oder Verkauf), welche den Betrieb weiterführt. Im Bereich des Geschäftsvermögens wird ein Gewinn bei Veräusserung der Liegenschaft oder bei ihrer Überführung ins Privatvermögen mit der *Einkommenssteuer* (aargauische Staats- und Gemeindesteuer und Direkte

Verkauf des Ferienhauses auf dem Bözberg

a) Verkauf vom Bäckermeister an seine Tochter und von dieser (nach 5 Jahren Besitzdauer) an einen Dritten

	Vater	Tochter	Total
Besitzdauer	10 Jahre	5 Jahre	
Anlagekosten	200000	250000	
Verkaufspreis	250000	320000	
erzielter Gewinn	50000	70000	

aa) bei Steueraufschub:

es haben als Gewinn zu versteuern	0	120000	
anrechenbare Besitzdauer	–	15 Jahre	
Steuerbelastung	0	12288	12288

bb) bei Verzicht auf Steueraufschub

es haben als Gewinn zu versteuern	50000	70000	
anrechenbare Besitzdauer	10 Jahre	5 Jahre	
Steuerbelastung	11000	22400	33400

b) Verkauf vom Bäckermeister an einen Dritten

	Vater	Total
Besitzdauer	10 Jahre	
Anlagekosten	200000	
Verkaufspreis	320000	
erzielter Gewinn	120000	
es haben als Gewinn zu versteuern	120000	
anrechenbare Besitzdauer	10 Jahre	
Steuerbelastung	26400	26400

Bundessteuer) und nicht mit der Grundstückgewinnsteuer erfasst (eine Sonderregelung gilt für land- und forstwirtschaftliche Grundstücke). Währenddem bei Privatliegenschaften die Grundstückgewinnsteuer in der Regel nur bei einem Eigentumswechsel an Dritte anfällt, sind im Geschäftsvermögen auch bei Überführung des Betriebs bzw. einer Betriebsliegenschaft in das Privatvermögen Steuerfolgen zu gewärtigen, denn die *Überführung* des Geschäfts- ins Privatvermögen wird von Gesetzes wegen *der Veräusserung gleichgestellt*.

Gibt der selbständig Erwerbende sein Geschäft auf, oder gibt er dieses an die nächste Generation weiter, so stellt sich im Wesentlichen die Frage, ob und wie die *stillen Reserven auf Betriebsliegenschaften* zur Besteuerung gelangen. Solche stille Reserven können ihre Ursachen in Abschreibungen oder Rückstellungen haben oder darauf zurückgehen, dass ein konjunktureller Mehrwert der Liegenschaft in der Unternehmensbilanz nicht zum Ausdruck gelangte (und aufgrund der Rechnungslegungsvorschriften auch nicht gelangen durfte).

Liquidation des Geschäftsbetriebs durch den Unternehmer

Bei der Liquidation eines Geschäftsbetriebs werden die Aktiven, wie beispielsweise die Betriebsliegenschaft, entweder an Dritte veräussert oder aber ins Privatvermögen des Unternehmers überführt. Sämtliche Entnahmen ins Privatvermögen haben zum Verkehrswert zu erfolgen. In Höhe der *Differenz zwischen dem Buchwert und dem Verkaufserlös* (bei Veräusserung) bzw. *dem Verkehrswert* (bei Privatentnahme) werden die erwähnten – bis anhin unsteuererten – stillen Reserven steuerwirksam aufgelöst, d.h. der Einkommenssteuer unterworfen. Bei der Liquidation des Geschäfts ist über die stillen Reserven grundsätzlich steuerlich abzurechnen. Auf diesen so genannten Liquidationsgewinnen fallen nebst der *Einkommenssteuer* (Staats- und Gemeindesteuer und Direkte Bundessteuer) auch die *Sozialversicherungsabgaben* für AHV, IV und EO an. Dabei fällt ins Gewicht, dass der Gewinn aus der Beendigung des Betriebs den übrigen Einkünften (Lohn,

Wertschriftenerträge usw.) für die Bestimmung des *Steuersatzes* nach dem *progressiv* ausgestalteten Steuertarifs *hinzugerechnet* wird. Da nicht selten der gesamte Verkaufsbzw. Überführungsgewinn im gleichen Jahr anfällt, kann bald einmal der maximale Steuersatz zur Anwendung kommen.

Zahlenbeispiel: *Bäckermeister mit ordentlichen Einkünften aus selbständiger Erwerbstätigkeit (CHF 150000), Mieteinnahmen (CHF 90000), Wertschriftenertrag (CHF 5000) veräussert Geschäftliegenschaft mit Buchgewinn CHF 200000: satzbestimmendes Einkommen: CHF 445000. Auf dem Buchgewinn aus dem Verkauf der Liegenschaft in Höhe von CHF 200000 fallen approximativ Steuern und AHV-, IV- und EO-Abgaben wie folgt an:*

Sozialversicherungsabgaben	CHF 17000	
Staats-, Gemeindesteuern, Bundessteuern	CHF 72000	
Total Steuern und Abgaben (45%)		CHF 89000

Viele selbständig Erwerbende (Einzelunternehmer, Beteiligte an Kollektiv- oder Kommanditgesellschaften sowie Beteiligte an einfachen Gesellschaften, welche kaufmännisch tätig sind) werden bei Aufgabe ihrer Geschäftstätigkeit von den Steuerfolgen überrascht. Sie haben ihre Mittel und damit vielfach einen wesentlichen Teil der Altersvorsorge in das Geschäft investiert. Wenn nun bei der Realisierung von grossen stillen Reserven, wie sie typischerweise auf den Geschäftsliegenschaften bestehen, der Maximalsatz angewandt wird, so besteuert der Staat einen massgeblichen Teil der Altersvorsorge weg (*inkl. Sozialversicherungsabgaben sind bis 50% Steuerbelastung möglich*).

Verkauf des Geschäftsbetriebs an die Nachkommen

Erfolgt die Übertragung des Geschäftsbetriebs und damit der darin enthaltenen Grundstücke durch Verkauf, und sei es an die Nachkommen, so löst dies die *Einkommenssteuer* aus, und zwar auf dem Kapitalgewinn, bestehend aus der Differenz zwischen dem Buchwert und dem Verkaufserlös. Anders als bei Privatliegenschaften führt der Verkauf einer Geschäftsliegenschaft an Nachkommen *nicht «automatisch»* zu einem *Steueraufschub* – ein solcher kann allerdings unter bestimm-

ten Voraussetzungen verlangt werden (siehe sogleich).

Steuerprivilegierte Tatbestände (§ 45 StG AG)

Alters- und gesundheitsbedingte Geschäftsaufgabe

Das Steuergesetz des Kantons Aargau kennt für *Kapitalgewinne auf Geschäftsgrundstücken* eine reduzierte bzw. privilegierte Liquidationsgewinnbesteuerung bei *alters- oder gesundheitsbedingter Aufgabe eines Unternehmens*. Danach wird bei alters- oder gesundheitsbedingter Geschäftsaufgabe *nach dem 60. Altersjahr*, oder wenn mindestens eine *halbe IV-Rente* vorliegt, der Kapitalgewinn, der bei Ver-

kauf oder Überführung von Geschäftsliegenschaften ins Privatvermögen erzielt wird, teilweise *gesondert vom übrigen Einkommen* und mit einem *reduzierten Steuersatz* besteuert. Eine solche Entlastung bei definitiver Aufgabe der Erwerbstätigkeit besteht aktuell nur für die Aargauer Staats- und Gemeindesteuern; für die Direkte Bundessteuer ist etwas Vergleichbares erst im Rahmen der *Unternehmenssteuerreform II* vorgesehen.

Steueraufschub bei Generationenwechsel (§ 23 StG AG)

Verschiedene kantonale Steuergesetze – so auch der Kanton Aargau – kennen heute die Bestimmung, dass die Liquidationsgewinnbesteuerung *auf Antrag* des Betriebsinhabers oder dessen Erben *aufgeschoben* werden kann. Da bei der Geschäftsaufgabe (Überführung ins Privatvermögen) und bei der Übertragung des Geschäfts an die nächste Generation regelmässig kein Geld fliesst, würde die Besteuerung der stillen Reserven oft zu Härtefällen bzw. Liquiditätsengpässen führen. Dem bisherigen Betriebsinhaber würde – wie oben ausgeführt – unter Umständen ein wesentlicher Teil seiner Altersvorsorge *«wegbesteuert»*. § 23 des Aargauer Steuergesetzes verhindert

diese Härtefälle. Überdies zielt der Steueraufschub darauf ab, dass in der Übergangsphase, in der noch unklar ist, ob und wann ein Nachfolger das Geschäft übernehmen kann, über das bisherige Geschäftsvermögen noch nicht steuerlich abgerechnet werden muss.

Der Aufschub dauert bis zum Ableben des Betriebsinhabers und kann auf Begehren seiner Erben bis 5 Jahre nach dem Ableben des Erblassers, oder bis ein geeigneter Nachfolger für die Fortführung des Betriebs das 30. Altersjahr vollendet hat, verlängert werden. Auch das Institut der aufgeschobenen Liquidationsbesteuerung besteht heute erst für die Aargauer Staats- und Gemeindesteuern. Vergleichbare Entlastungen sollen im Rahmen der *Unternehmenssteuerreform II* auch für die Direkte Bundessteuer eingeführt werden.

Beispiel Bäckermeister: Sohn im Zeitpunkt des Todes des Bäckermeisters 17 Jahre alt.

Steueraufschub bis längstens 30. Altersjahr des Sohnes möglich.

Erbgang oder Schenkung

Was einmal Geschäftsvermögenscharakter hat, behält diesen bei, solange keine Veräusserung oder Entnahme ins Privatvermögen erfolgt. Dies gilt auch *bei Erbgang oder Schenkung*. Der durch den Tod des Erblassers bedingte Übergang von Geschäftsvermögen auf die Erben stellt weder eine entgeltliche Veräusserung noch eine Privatentnahme dar. Die Erben treten als Geschäftsinhaber und damit als selbständig Erwerbende an die Stelle des Erblassers. Eine Realisation stiller Reserven, insbesondere auf Geschäftsliegenschaften tritt dadurch nicht ein. Es fällt weder eine *Einkommenssteuer* noch eine *Erbschaftssteuer* an, wenn der Geschäftsbetrieb mit der dazugehörigen Geschäftsliegenschaft an den Ehegatten und an die nächste Generation vererbt wird. Es findet somit ein Steu-

eraufschub statt, wenn *die Erben gesamthaft* in die steuerlichen Fussstapfen des Erblassers treten. Demgegenüber führt die *Erbteilung* mit der Zuweisung von Nachlasswerten (z.B. Liegenschaften) oder der Auszahlung an die einzelnen Erben zur steuerlichen Abrechnung. Schenkungen und ähnliche Tatbestände werden grundsätzlich gleich wie Erbfälle behandelt.

In der öffentlichen Diskussion um die *Unternehmenssteuerreform II* dreht sich zur Zeit alles um die privilegierte Besteuerung der Dividendenbezüge; die ebenfalls vorgesehenen fiskalischen Verbesserungen für Personengesellschaften drohen dabei unter die Räder zu geraten. Dies wäre sehr bedauerlich, denn die Massnahmen, welche die Liquidation, Nachfolgeregelung und Restrukturierung von Einzelunternehmen und Personengesellschaften vereinfachen und fördern sollen, sind von nicht zu unterschätzender wirtschaftlicher Bedeutung. ■