

Grundstückgewinnsteuer: gemischte Schenkung

1. Tatbestand und Steuerfolgen der gemischten Schenkung

Gemäss § 129 Absatz 1 Ziffer 1 StG führt – unter anderem – eine Schenkung dazu, dass eine Besteuerung des Grundstückgewinns aufgeschoben wird. Eine gemischte Schenkung liegt vor, wenn ein Grundstück zwar gegen Entgelt übertragen wird, der Übernahmewert aber unter dem Steuerwert des Grundstücks liegt.

Ist eine gemischte Schenkung gegeben, so hat dies einen vollständigen Steueraufschub zur Folge. Es findet keine Aufspaltung in einen Schenkungs- und einen Kaufteil statt. Daraus folgt, dass bei der Weiterveräusserung des Grundstücks durch den Erwerber dem entgeltlichen Teil, den er dem ursprünglichen Veräusserer geleistet hat, keine Bedeutung mehr zukommt.

Die Haltedauer und die Anlagekosten des Rechtsvorgängers werden bei einer (gemischten) Schenkung übernommen (§ 131 Abs. 2 StG; Marianne Klöti-Weber, in: Marianne Klöti-Weber/Dave Siegrist/Dieter Weber [Hrsg.], Kommentar zum Aargauer Steuergesetz, 4. Auflage, Muri 2015, N 1 zu § 97).

2. Bemessungskriterium unter nahestehenden Parteien

Liegt der Übernahmewert unter dem Steuerwert der Liegenschaften, ist grundsätzlich der Tatbestand der gemischten Schenkung erfüllt. Eine Art Unbedenklichkeitsschwelle von 25% Abweichung wie in anderen Kantonen besteht nicht.

Abgestellt wird auf die Verhältnisse zum Zeitpunkt der zu beurteilenden Transaktion.

3. Bemessungskriterium unter Drittparteien

Grundsätzlich wird bei einem Übernahmewert, der unter dem Steuerwert der übertragenen Liegenschaft liegt, auch von einer gemischten Schenkung ausgegangen. Diese Vermutung kann jedoch auf begründeten Antrag umgestossen werden, insbesondere wenn die Abweichung zwischen Übernahmewert und Steuerwert weniger als 25% ausmacht.

Ist bei einer Abtretung mit Erbvorbezug oder Schenkung ein gemischtes Rechtsgeschäft nicht gegeben, weil die lebzeitige Gegenleistung dem Steuerwert entspricht oder diesen übersteigt, so gilt für die Grundstückgewinnsteuer der öffentlich beurkundete Kaufpreis.

4. Schenkungssteuer

In der Differenz zwischen Übernahmewert und Steuerwert wird die begünstigte Person bereichert. Diese Zuwendung unterliegt der Schenkungssteuer gemäss § 4 Absatz 1 ESchG.

Gemäss § 7 Absatz 1 ESchG sind Ehegatten sowie die Nachkommen des Schenkers von der Schenkungssteuer befreit. Den Nachkommen gleichgestellt sind gestützt auf § 7 Absatz 1^{bis} ESchG Stiefkinder und Pflegekinder, welche die gesetzlichen Voraussetzungen erfüllen.