

Ehepartner am Eigenheim beteiligen: Hier gibts einen Steueraufschub

Einige Kantone verweigern Hauseigentümern den Aufschub der Grundstücksgewinnsteuer, wenn der Ehepartner neu am Wohneigentum beteiligt wird. Doch das Problem lässt sich umgehen.

► Bei Viktor und Martina Hafner (Namen geändert) aus Thalwil ZH kündigte sich Nachwuchs an. Sie entschieden deshalb, ihre Eigentumswohnung zu verkaufen und in ein neues Haus im benachbarten Adliswil zu ziehen. Viktor Hafner bekam 1,3 Millionen Franken für seine Wohnung, die er fünf Jahre zuvor für eine Million gekauft hatte. Der Erlös sollte ins neue 2 Millionen Franken teure Haus fliessen.

Das löst normalerweise keine Grundstücksgewinnsteuer aus – sie wird aufgeschoben. Doch Viktor Hafner wollte seine Frau Martina neu als gleichberechtigte Miteigentümerin am Haus beteiligen. Wird der Kanton den Steueraufschub aber auch dann gewähren, wenn er nur noch hälftiger Eigentümer ist? Oder wird ihm nur die Hälfte des neuen Hauses angerechnet, also eine Million? Muss er die restlichen 300 000 Franken des gelösten Kaufpreises sofort versteuern?

Hafners hatten Glück. Der Kanton Zürich erlaubt den bisherigen Alleineigentümern den vollen Steueraufschub, auch wenn der Ehepartner neu am Ersatzobjekt beteiligt ist. Voraussetzung ist, dass der ehemalige Alleinbesitzer mitbeteiligt bleibt. Ein vollständiger Besitzerwechsel von einem Ehepartner

zum anderen berechtigt im Kanton Zürich nicht zum Steueraufschub, wie das Bundesgericht im Februar 2020 entschied (K-Geld 2/2020).

Die gleiche Regelung gilt auch in den Kantonen Basel-Stadt und Baselland, Glarus, Graubünden und Luzern. St. Gallen verlangt, dass der bisherige Alleineigentümer mit mindestens 50 Prozent beteiligt bleibt. Die Kantone Aargau und Thurgau akzeptieren sogar den vollen Eigentümerwechsel, solange beide Partner am neuen Ort zusammenleben. Luzern gewährt den Steueraufschub nicht nur Ehepartnern oder eingetragenen Partnern, sondern auch bei neuem Miteigentum von weiteren Familienangehörigen und unverheirateten Lebenspartnern.

Aufpassen müssen Frischverheiratete, die erstmals im gemeinsamen Wohneigentum leben wollen. Graubünden etwa verlangt explizit, dass die beiden Miteigentümer

schon zuvor zusammengelebt haben. Luzern gewährt auch neu Zusammenziehenden den Steueraufschub. In den meisten Kantonen ist diese Frage nicht geregelt. Deshalb lohnt es sich, sicherheitshalber bereits in der alten Wohnung für ein paar Monate zusammenzuleben.

Pech hat, wer etwa in den Kantonen Bern, Freiburg, Genf, Schwyz und Zug seinen Ehepartner neu am Wohneigentum mitbeteiligen will. Diese Kantone nehmen es genau: Wer als bisheriger Alleineigentümer seinem Partner Gesamteigentum oder hälftiges Miteigentum einräumt, kann nur den halben Kaufpreis steuerfrei ins neue Wohneigentum einbringen.

Viktor Hafner müsste in diesem Fall 300 000 Franken des Verkaufsgewinns sofort versteuern. Das würde ihn etwa im Kanton Bern 112 197 Franken Grundstücksgewinnsteuer kosten. Wehren können sich Betroffene kaum. Das

Bundesgericht entschied schon mehrmals, dass die Kantone frei seien, wie sie diese Frage regeln wollen.

Die Schenkung ist ein legaler Weg, um Steuern zu vermeiden

Immerhin können Paare das Problem auch in diesen Kantonen einfach umgehen: Vor dem Verkauf kann der bisherige Alleineigentümer seinem Ehepartner die Hälfte seines Wohneigentums schenken. Schenkungen unter Ehepartnern sind in allen Kantonen steuerfrei. Den Verkaufserlös können die beiden Ehepartner anschliessend je hälftig in ihr neues Wohneigentum investieren – bei vollem Steueraufschub. Das Solothurner Steuergericht hielt in einem Urteil fest, dass das ein legaler Weg zur Steuervermeidung sei.

Fredy Hämmerli



Steueramt des Kantons Zürich: Erlaubt bisherigen Alleineigentümern den vollen Steueraufschub

DOMINIQUE SCHÖTZ