Praxisänderung

gemischte Schenkung

Abteilungsleiter
Michael Rupp

Steuerverwaltung
Amministrazioni da taglia
Amministrazione imposte

Sachverhalt des Urteils des Bundesgerichts (9C_271/2025 vom 22.12.2025)

Die Transaktion

- Ehepaar A.A. und B.A. erwirbt 1990 eine Liegenschaft im Kanton St. Gallen
- 2022: Verkauf an den Sohn C.A. . Finanzierung «Übernahme Hypothek»
- Preis CHF 750'000 bei einem Verkehrswert von CHF 1'000'000; Abschlag von 25%
- Gesuch um vollständiger Aufschub: Qualifikation als gemischte Schenkung

Der Weg durch die Instanzen

- Kant. Steueramt SG: Aufschub nur teilweise; Steuer geschuldet, soweit das Entgelt die Anlagekosten übersteigt.
- Ergebnis: steuerbarer Grundstückgewinn CHF 189'689
- VRK und Verwaltungsgericht SG (B 2024/161): gemischte Schenkung bejaht, Teilaufschub aber als harmonisierungskonform unterstützt.
- Beschwerde der Eltern an das Bundesgericht

STREITFRAGE

Verlangt **Art. 12 Abs. 3 lit. a StHG** bei einer **gemischten Schenkung** einen **vollständigen** Aufschub der Grundstückgewinnsteuer, oder darf der Kanton den **entgeltlichen Teil** sofort besteuern (Teilaufschub)?

Erwägungen des Urteils des Bundesgerichts (9C_271/2025 vom 22.12.2025)

Ausgangspunkt: Die Kantone müssen eine Grundstückgewinnsteuer erheben (Art. 2 Abs. 1 lit. d StHG). Die Aufschubtatbestände von Art. 12 Abs. 3 StHG sind **abschliessend harmonisiert**. Der Begriff «Schenkung» umfasst nach ständiger Rechtsprechung auch die **gemischte Schenkung.**

Grammatikalisch	Systematisch	Historisch	Teleologisch
Der Wortlaut unterscheidet weder zwischen reiner und gemischter Schenkung, noch sieht er einen Teilaufschub vor: Es gilt «alles oder nichts».	Die lit. a-c sind undifferenziert formuliert. Die lit. d und e schränken den Aufschub dagegen mit «soweit» bewusst ein. Daraus folgt der Umkehrschluss.	Gemäss der Botschaft zum StHG entfällt bei teilweisen unentgeltlichen Übertragungen die Besteuerung im Zeitpunkt der Übertragung. Sie wird aufgeschoben.	Der Aufschub vermeidet Härten, wenn kaum Mittel fliessen (z.B. bei einer Hypothekübernahme), und erleichtert die Nachfolge in der Familie. Die latente Steuer geht auf den Erwerber über.

Schlussfolgerung des Urteils des Bundesgerichts (9C_271/2025 vom 22.12.2025)

«Art. 12 Abs. 3 lit. a StHG gebietet bei gemischten Schenkungen einen vollumfänglichen Steueraufschub der Grundstückgewinnsteuer.»

- Teilaufschub-Modelle wie die bisherige St. Galler Praxis sind **bundesrechtswidrig**. Die Kantone haben hier **keinen Gestaltungsspielraum**.
- Die Beschwerde wird **gutgeheissen**; der vollständige Aufschub ist zu gewähren.
- **Aufschub ist keine Befreiung**: Der Erwerber übernimmt die **Anlagekosten** und die **Besitzdauer** des Veräusserers und damit die latente Steuerlast.
- **Folge für die Praxis**: Der Schwerpunkt verlagert sich auf die Tatbestandsebene. Liegt überhaupt eine gemischte Schenkung vor (Missverhältnis, Verkehrswert)?

Bisher (z.B. SG u GR): Teilaufschub



Neu (BGer 9C_271/2025): Alles oder nichts



Beispiel BGer: Statt der Besteuerung eines Gewinns von CHF 189'689 im Jahr 2022 wird die gesamte Steuer aufgeschoben. Sie wird erst bei der nächsten steuerbaren Veräusserung durch den Sohn fällig, berechnet auf Basis der Anlagekosten der Eltern von 1990.

Neue Bündner Praxis: gemischte Schenkung

Praxisfestlegung 043-01-02 zu Art. 43 Abs. 1 lit. a StG (=Art. 12 Abs. 3 lit. a StHG)

Bisher: Art. 21 ABzStG	Neu: ab 22.12.2025 für alle hängigen Fälle
• Teilentgeltliches Rechtsgeschäft • Entgelt bis Anlagewert: Aufschub • Entgelt über Anlagewert: Grundstückgewinn wird veranlagt • Eigentumsdauer bei Weiterverkauf mit unterschiedlichen Stichtagen	• Art. 43 Abs. 1 lit. a StG gilt auch für gemischte Schenkung: Art. 21 ABzStG wird nicht mehr angewendet und bei der nächsten Anpassung des StG aufgehoben • Offensichtliches Missverhältnis: Entgelt unter 75% des Verkehrswerts • Verkehrswert: letzte Schätzung des AIB. Ist sie älter als 3 Jahre, wird sie mit dem Baukostenindex (Hochbau, Ostschweiz) indexiert. Eine neue AIB-Schätzung ist möglich. • Keine Schenkungsabsicht nötig (Art. 106a Abs. 1 StG), Freiwilligkeit genügt, auch unter Dritten. Gegenbeweis: trotz Verkaufsbemühungen war kein höherer Preis erzielbar. • Entgelt umfasst übernommene Hypotheken, Darlehen, Zahlungen sowie Wohn- und Nutzniessungsrechte

Entgelt im Verhältnis zum Verkehrswert	Grundstückgewinnsteuer	Schenkungssteuer	Spätere Veräusserung durch Erwerber
Unter 75%	Vollständiger Aufschub (auch wenn Entgelt > Anlagekosten	Auf Differenz VW – Entgelt (Nachkommen befreit, Art. 107b Abs. 1 lit. b StG)	Anlagewert gem. ursprünglichem Erwerb und Eigentumsdauer des Veräusserers
75% bis unter 100%	Veranlagung eines allfälligen Gewinns beim Veräusserer; kein verrechenbarer Verlust	Keine	Anlagewert = bezahltes Entgelt; Eigentumsdauer ab Erwerb

Fallbeispiel 1: Abtretung an den Sohn (Entgelt 67%)

PF 043-01-02 Ziff. 3.1.1: Entgelt unter 75 % des Verkehrswerts, Erwerber von der Schenkungssteuer befreit

Sachverhalt

- A kauft am 1.2.1982 eine Wohnung für CHF 350’000
- 2022: Abtretung an Sohn B als Erbvorbezug
- B übernimmt die Hypothek von CHF 400’000; dazu kommt ein Darlehen zugunsten von A über CHF 200’000
- Verkehrswert (AIB 2021): CHF 900’000
- 1.5.2026: B verkauft an C für CHF 950’000

Lösung 2022 (A an B)

- Entgelt CHF 600’000 = 67% des Verkehrswerts, also eine gemischte Schenkung
- Vollständiger Aufschub, obwohl das Entgelt die Anlagekosten übersteigt
- Schenkungssteuer: Nachkommen sind befreit (Art. 107 Abs. 1 lit. b StG)

Lösung 2026 (B an C): B trägt die volle latente Steuer und übernimmt Anlagewert und Eigentumsdauer von A (1982)

Berechnung GGST 2026	CHF
Kaufpreis A (1982)	350’000
Geldentwertung 39%	136’500
Anlagewert	486’500
Veräusserungspreis	950’000
Grundstückgewinn	463’500
Steuer 30%	139’050
Reduktion Eigentumsdauer 51%	- 70’916
Grundstückgewinnsteuer	**68’134**

Praxishinweis: B muss von A **sämtliche Belege zu den Anlagekosten** erhalten. Sonst können diese nur über Schätzungsvergleiche berücksichtigt werden.

Fallbeispiel 2: Nichte und Drittperson (Entgelt 67%)

PF 043-01-02 Ziff. 3.1.2 und 3.1.3: Erwerber nicht von der Schenkungssteuer befreit

A) Abtretung an Nichte

Gleicher Sachverhalt wie Fallbeispiel 1, Erwerberin ist jedoch die Nichte (elterlicher Stamm)

- GGST: vollständiger Aufschub wie in Fallbeispiel 1
- Schenkungssteuer auf der Differenz zwischen Verkehrswert und Entgelt (Art. 114 Abs. 3 lit. a StG)

Schenkungssteuer	CHF
Verkehrswert	900’000
Entgelt (Hypothek + Darlehen)	- 600’000
Schenkung	300’000
Freibetrag (2022)	- 7’300
Steuerbare Schenkung	292’700
Steuer 10 % (5% Kanton + 5 % Gemeinde)	**29’270**

Spätere GGST wie Fallbeispiel 1 (CHF 68’134). Die bezahlte Schenkungssteuer und der Übernahmewert werden bei der GGSt **nicht** berücksichtigt.

B) Verkauf an eine Drittperson

A verkauft 2022 an den Dritten B für CHF 630’000 (70% des Verkehrswerts von CHF 900’000). Begründung: das Dach muss saniert werden.

- Es fehlt der Nachweis, dass trotz Verkaufsbemühungen kein höherer Preis erzielbar war. Damit liegt eine gemischte Schenkung vor und die GGST wird aufgeschoben.

Schenkungssteuer	CHF
Verkehrswert	900’000
Kaufpreis	- 630’000
Schenkung	270’000
Freibetrag (2022)	- 7’300
Steuerbare Schenkung	262’700
Steuer 30 % (15% Kanton + 15 % Gemeinde)	**78’810**

Steuerpflichtig ist **B** als Empfänger der Zuwendung, A haftet **solidarisch**. Die spätere GGST berechnet sich wie in Fallbeispiel 1 (Anlagewert 1982).

Fallbeispiel 3: Abtretung an die Tochter (Entgelt 78%)

PF 043-01-02 Ziff. 3.2.1: Entgelt unter dem Verkehrswert, aber mindestens 75%

Sachverhalt: wie Fallbeispiel 1, jedoch Abtretung an die **Tochter B** mit Hypothekübernahme von CHF 400'000 und **einem Darlehen von CHF 300'000**. Das Entgelt beträgt CHF 700'000, also **78%** des Verkehrswerts. Damit liegt **kein offensichtliches Missverhältnis** vor.

2022: A an B (GGST bei A)

Berechnung	CHF
Kaufpreis A (1982)	350'000
Geldentwertung 35%	122'500
Anlagewert	472'500
Veräusserungspreis (Entgelt)	700'000
Grundstückgewinn	227'500
Steuer 30%	68'250
Reduktion Eigentumsdauer 45%	- 30'713
Grundstückgewinnsteuer	**37'537**

2026: B an C (GGST bei B)

Berechnung	CHF
Anlagewert = Entgelt 2022	700'000
Geldentwertung 0%	0
Veräusserungspreis	950'000
Grundstückgewinn	250'000
Steuer 30%	75'000
Reduktion Eigentumsdauer 0%	0
Grundstückgewinnsteuer	**75'000**

Keine Schenkungssteuer (Entgelt mindestens 75%). Aus Transaktion unter dem Verkehrswert entsteht **kein verrechenbarer Verlust**.
Schwelleneffekt: Im Fallbeispiel 1 (67%) fällt insgesamt CHF 68'134 GGST an, im Fallbeispiel 3 (78%) sind es **CHF 112'537.**
Die 75-%-Grenze ist für die Beratung entscheidend.

Fazit und Hinweis für die Beratungspraxis

Verkehrswert zuerst	Latente Steuer einpreisen	Belege sichern
Die 75%-Grenze entscheidet. Massgebend ist die aktuelle AIB-Schätzung, allenfalls indexiert oder neu beantragt.	Der Erwerber übernimmt Anlagewert und Eigentumsdauer. Das gehört in Preis, Erbteilung und Ausgleichung.	Die Unterlagen zu den Anlagekosten des Veräusserers müssen an den Erwerber übergeben werden.

Schenkungssteuer prüfen	Auch unter Dritten	Weitere Folgen*
Erwerber ausserhalb der Befreiung (Nichte, Dritte) zahlen evtl. Schenkungssteuer auf Differenz zum Verkehrswert.	Es braucht keine Schenkungsabsicht. Tiefe Preise müssen mit dokumentierten Verkaufsbemühungen, Zusammenarbeit mit einem Makler begründet werden.	Zu beachten sind u.a. auch Ergänzungsleistungen (Vermögensverzicht), Pflichtteile und Ausgleiche im Erbrecht.

*Diese Aufzählung ist nicht abschliessend.

Vielen Dank



Steuerverwaltung
Amministrazioni da taglia
Amministrazione imposte