



Liebe Leserinnen und Leser

Ich habe als Unternehmer schon viele Ereignisse erlebt, die anfänglich als disruptive Momente betrachtet wurden, sich aber in kurzer Zeit zu normalen Gegebenheiten entwickelt haben. Ich erinnere mich vor allem an Folgendes:

1998 hielt uns die Asienkrise für kurze Zeit in ihrem Bann. 2000 erlebten wir den Jahreswechsel als IT-Bug, der nie eintrat. 2001 sahen wir am 11. September die Bilder von Flugzeugen, die in New York ins WTC flogen. Im Frühjahr 2003 wurde der Irak ohne UN-Mandat angegriffen. 2008 mussten wir lernen, mit einer internationalen Schuldenkrise umzugehen. In vielen Ländern wurden fast wöchentlich Banken oder Finanzinstitute gerettet und mit Staatsgeldern künstlich am Leben gehalten. 2012 wurde Griechenland als zahlungsunfähig erklärt und Mario Draghi rettete als Präsident der EZB das europäische Währungssystem mit der Aussage «whatever it takes» anlässlich einer Pressekonferenz in London. 2014 griff Russland die Krim an, besetzte diese und annektierte in der Folge die Halbinsel. Am 11. März 2020 wurde aufgrund von Covid durch die WHO eine weltweite Pandemie ausgerufen. 2022 überfiel Russland die Ukraine und löste damit auch eine weltweite Energiekrise aus. Am 2. April 2025 erklärten die USA anlässlich eines «Liberation Day» den Freihandel für beendet und deklarierten Zölle gegenüber vielen Staaten, die auch über lange Jahre Seite an Seite mit den USA die Pax Americana verteidigt hatten.

Allen oben geschilderten Ereignissen ist eines gemeinsam: Die Informationsdichte nahm sofort massiv zu, die Politik sah sich stets genötigt, im vermeintlichen Interesse der Sache unverzüglich einzugreifen, und die Finanzmärkte reagierten immer mit entsprechenden Kursauschlägen. Den prophezeiten Weltuntergang haben wir aber nie erlebt. Vielmehr haben wir uns immer wieder aufgerufen und gelernt, mit der neuen Situation umzugehen und der courant normal war jeweils auch bald wieder erreicht.

In den USA haben wir aktuell eine Regierung am Wirken, deren Handeln stark von ideologischem Gedankengut geprägt ist. Sicher gibt es eingeleitete Massnahmen, wie den Abbau von Bürokratie oder das Zurückdrängen von unkontrollierter Migration, über die auch wir uns zumindest Gedanken machen sollten. Nicht nachvollziehbar ist hingegen die Wirtschaftspolitik, die erwarten lässt, dass merkantilistisches Gedankengut in den USA wieder Einzug halten wird. Der Glaube, dass sich mit Zöllen eine Volkswirtschaft, die sich mit ihrer Wertschöpfungstiefe in einer freien Weltordnung hervorragend in den modernen Technologien positioniert hat, kurzfristig umgestalten lässt und wieder industrielle Arbeitsplätze schafft, wirkt naiv und unausgegoren.

Eine Antwort auf den 2. April 2025 zu finden, ist meines Erachtens einfach: Die USA haben mit diesem Schritt ihren eigenen Untergang eingeläutet. Unsere Politik muss darauf nicht reagieren, sondern mit allen Mitteln versuchen, die Bürokratie bei uns abzubauen, den Freihandel mit allen anderen Partnern zu fördern und jede Art von Innovation bei uns Unternehmern zu unterstützen. Ich bin zuversichtlich, dass wir damit unsere Position langfristig massiv stärken können.

Martin Wipfli

INHALT

- Editorial
 - Steuerliche Folgen bei Aufteilung von Grundeigentum unter Geschwistern
 - Die Anlagestrategie im 2. Quartal 2025
-

STEUERLICHE FOLGEN BEI AUFTEILUNG VON GRUNDEIGENTUM UNTER GESCHWISTERN

Larissa Marolda Martínez, Dr. iur., Rechtsanwältin

Ende 2011 verzeichneten die Notariate im Kanton Zürich über 3'300 Grundstücksabtretungen von Eltern auf ihre Nachkommen – vorwiegend als Reaktion auf die in Aussicht stehende Volksinitiative «Millionen-Erbchaften besteuern für unsere AHV (Erbchaftssteuerreform)». Die am 14. Juni 2015 mit 71% der Volksstimmen und dem Ständemehr abgelehnte Initiative wollte eine nationale Erbschafts- und Schenkungssteuer einführen und enthielt eine Rückwirkungsklausel, welche verunsicherte Eltern veranlasste, ihre Grundstücke den Nachkommen vor Ende 2011 zu übertragen. Bereits damals warnten sowohl Notariate wie auch Berater vor überhasteten Schenkungen und möglichen Steuerfolgen. Heute beschäftigt uns in der Praxis vermehrt die Frage, ob Steuern ausgelöst werden, wenn Geschwister gemeinsam gehaltene Grundstücke aufteilen.

1. Auflösung von gemeinsam gehaltenen Grundstücken

Als Ausgangslage dient folgendes Beispiel: Ein Ehepaar hat zwei gemeinsame Kinder, wobei die Ehegatten 2011 den beiden Kindern zwei Grundstücke übertragen haben, die nun diese gemeinsam gehaltenen Grundstücke untereinander aufteilen wollen.

Dabei ist stets auf die damaligen, öffentlich beurkundeten Abtretungsverträge abzustellen: Wurden die Grundstücke den Nachkommen zu Gesamt- oder in Miteigentum (zu gleichen Quoten) übertragen? Gehörte das Grundstück nur einem Elternteil? Was für weitere Passagen enthält der Abtretungsvertrag? Möchten die Geschwister heute die Grundstücke dahingehend aufteilen, dass je eines ausschliesslich einem Geschwister gehört, ist zu klären, ob Grundstücksgewinnsteuern anfallen – wobei zur Feststellung des Abtretungswerts eine professionelle aktuelle Verkehrswertschätzung angezeigt ist.

Nicht behandelt wird in diesem Beitrag, ob bauliche Veränderungen an einem gemeinsam gehaltenen Grundstück Steuerfolgen nach sich ziehen.

2. Handänderung führt grundsätzlich zur Grundstücksgewinnsteuer

Grundsätzlich wird die Grundstücksgewinnsteuer von den Gewinnen, die sich bei Handänderungen an Grundstücken oder Anteilen von solchen ergeben, erhoben. Zu den sog. zivilrechtlichen Handänderungen

zählen auch Änderungen im Gesellschafterbestand, wie etwa die Verschiebung der ideellen Anteile unter den Beteiligten. Der Austritt eines Eigentümers aus der einfachen Gesellschaft gilt als steuerbare zivilrechtliche Handänderung, was eine Grundstücksgewinnsteuer auslösen kann. Bei Gesamthandverhältnissen sind alle gesamthänderisch verbundenen Personen steuerpflichtig, sofern sie gemeinsam ein Grundstück an Dritte veräussern. Hingegen ist nur der übertragende Eigentümer steuerpflichtig, wenn er seinen Anteil an die übrigen Gesamteigentümer überträgt.

3. Aufschub der Grundstücksgewinnsteuer

Die Grundstücksgewinnsteuer wird im Kanton Zürich allerdings aufgeschoben bei Eigentumswechsel durch Erbgang (Erbfolge, Erbteilung, Vermächtnis), Erbvorbezug oder Schenkung. Scheidet nun ein Geschwister aus der Gemeinschaft aus und überträgt seinen Anteil auf das verbleibende Geschwister, stellt sich die Frage, ob dies als Erbteilung qualifiziert, insbesondere wenn der übertragende Elternteil (Abtreter) noch lebt und somit kein Erbgang erfolgt ist.

Um diese Frage zu beantworten, muss anhand des ursprünglichen Abtretungsvertrages geprüft werden, unter welchem Titel das Grundstück damals auf die Nachkommen übertragen wurde. Entscheidend für die Antwort ist, ob es sich dabei um einen Erbvorbezug oder um eine Schenkung gehandelt hat.

Unter Erbvorbezug werden alle Rechtsgeschäfte verstanden, die der Veräußerer mit Rücksicht auf die Person des Erwerbers als Erbanwärter vornimmt und bei denen er ganz oder offenkundig teilweise auf ein Entgelt verzichtet. Als Schenkung gilt jede Zuwendung unter Lebenden, womit jemand aus dem Vermögen eines anderen ohne entsprechende Gegenleistung bereichert wird. Es müssen somit nachfolgende Elemente gegeben sein: eine Vermögenszuwendung, die Unentgeltlichkeit und der Schenkungswille.

Unter Hinweis auf die bundesgerichtliche Rechtsprechung steht fest, dass der Erbvorbezug konzeptionell nicht in allen Teilen einer Schenkung gleichgesetzt wird. Im Falle eines Erbvorbezuges liegt keine eigentliche Unentgeltlichkeit vor, da die Vermögenszuwendung mit einer erbrechtsspezifischen Zwecksetzung einhergeht, die sich unter anderem in der Pflicht zur Anrechnung äussert. Bei einer (nicht ausgleichungspflichtigen) Schenkung fällt das Grundstück nicht in den Nachlass und muss grundsätzlich bei der Erbteilung somit auch nicht in natura erstattet werden.

4. Erbvorbezug oder Schenkung

Waren die den Abtretungsvertrag unterzeichneten Vertragsparteien die einzigen gesetzlichen Erben des Abtreters, kann die Abtretung in der Regel als antizipierte Erbfolge gewürdigt werden – unabhängig davon, ob festgehalten wurde, die Schenkung im Nachlass des Abtreters nicht zur Ausgleichung zu bringen. Ausgleichungsgläubiger wie auch -schuldner können nur gesetzliche Erben sein. Sind alle gesetzlichen Erben zu gleichen Teilen in den Abtretungsvertrag einbezogen worden, spielt es keine Rolle, dass sie von der Pflicht zur Ausgleichung dispensiert wurden.

Haben sämtliche gesetzlichen Erben – etwa alle Nachkommen – ein Grundstück gemeinsam als Gesamteigentum in einer sog. antizipierten Erbengemeinschaft erhalten und möchte ein Nachkomme seinen Gesamthandanteil vor dem Ableben des Veräußerers/Abtreters dem verbleibenden Geschwister übertragen, stellt sich die Frage, ob diese Handänderung ebenfalls zu einem Aufschub der Grundstückgewinnsteuer führt. Bilden die Eigentümer eine antizipierte Erbengemeinschaft, so sind auf das Gemeinschaftsverhältnis die Regeln der Erbengemeinschaft analog anwendbar, womit ein Auflösungs- bzw. Teilungsanspruch

besteht und eine weitere Handänderung infolge Erbvorbezugs von der Grundstückgewinnsteuer befreit wäre.

Hinterlässt aber der Abtreter neben den Nachkommen weitere gesetzliche Erben z.B. einen Ehegatten, der beim Austritt eines Nachkommens aus dem Gemeinschaftsverhältnis noch lebt, vertreten die Steuerämter die Auffassung, dass der Ausgleichsdispens dazu führt, dass das Grundstück nicht in den Nachlass fällt und somit schenkungshalber erworben wurde, weshalb der Aufschubstatbestand der Erbteilung nicht gegeben ist.

5. Gesamteigentum oder Miteigentum

In jedem Fall ist darauf zu achten, ob die Erbanwärter das Grundstück als Mit- oder Gesamteigentum erworben haben. Haben sie es als Miteigentum erworben, bilden sie keine Erbvorbezugsgemeinschaft, und die spätere Auseinandersetzung unter den Erbanwärttern ist grundstückgewinnsteuerlich nicht mehr privilegiert.

6. Fazit

Wird ein Grundstück lebzeitig als Erbvorbezug oder Schenkung an mehrere Nachkommen in Gesamteigentum übertragen, und scheidet einer der Geschwister aus der Gesamthandgemeinschaft aus, wobei er seinen Anteil den verbleibenden Geschwistern überträgt, ist der Austritt als Erbteilung zu würdigen – sofern es sich bei den Übernehmenden um alle gesetzlichen Erben des Abtreters handelt. Dieser Austritt begründet einen Aufschub der Grundstückgewinnsteuer. Wird hingegen das Grundstück als Schenkung oder Erbvorbezug, an welchem nicht sämtliche gesetzliche Erben teilnehmen bzw. und/oder ein Ausgleichsdispens vorgesehen ist, übertragen, ist auch bei Vorliegen von Gesamteigentum möglicherweise kein Aufschubstatbestand gegeben. Haben mehrere Nachkommen das Grundstück zu Miteigentum erhalten, fällt eine Grundstückgewinnsteuer bei Austritt eines Miteigentümers an.

Die Auflösung von gemeinsam gehaltenen Grundstücken unter Geschwistern ist mit einigen steuerlichen Fallstricken versehen, weshalb vor einer Handänderung eine Prüfung der Ausgangslage und die Einholung eines Steuerrulings bei der Steuerbehörde angezeigt ist.

DIE ANLAGESTRATEGIE IM

2. QUARTAL 2025

Das zweite Quartal beginnt mit einem Paukenschlag: Die USA leiten mit drastischen Strafzöllen gegen ihre wichtigsten Handelspartner eine neue Eskalationsstufe im Welthandel ein. In einer global vernetzten Welt ist dies ein beispielloser und riskanter Schritt – die Verunsicherung ist entsprechend gross. Die Finanzmärkte reagierten mit deutlichen Kursverlusten, die in ihrer Heftigkeit an die Ausschläge zu Beginn der Pandemie vor fünf Jahren erinnern. Doch wie jede Krise birgt auch diese Potenzial für Innovation, neue Wachstumszyklen und langfristige Chancen.

Wirtschaftliches Umfeld

Die US-Wirtschaft dürfte unter den eigenen Strafzöllen am stärksten leiden. Kurzfristig drohen Lieferengpässe, da administrative Prozesse und behördliche Kontrollen für die Umsetzung der Zölle nicht bereitstehen. Mittelfristig sind steigende Preise, höhere Inflation und ein nachlassendes Wachstum wahrscheinlich. Sollten die Zölle ohne baldige Verhandlungserfolge bestehen bleiben, ist eine Rezession im zweiten Halbjahr nicht auszuschliessen. Steuerliche Entlastungen für Unternehmen und Privatpersonen könnten die negativen Effekte jedoch teilweise abfedern. Der Kurswechsel in den USA hat auch Europa wachgerüttelt. Die angekündigten Investitionen in Infrastruktur und Verteidigung könnten mittelfristig Wachstumsimpulse liefern, ihre Wirkung wird sich jedoch erst zeitverzögert entfalten. Bis zum Redaktionsschluss hat die EU keine Gegenzölle auf US-Importe erlassen, was positiv ist. Statt sich in einen Handelskonflikt hineinziehen zu lassen, sollte Europa den Fokus auf neue Freihandelsabkommen z.B. mit China und weiteren Partnern legen sowie Innovation statt Abschottung fördern.

Aktienmärkte

An den Aktienmärkten dürfte sich in den ersten Aprilwochen ein neues Gleichgewicht etablieren. Die Zahlen zum ersten Quartal werden weniger Aufmerksamkeit erhalten als die Ausblicke der Unter-

nehmen und deren Einschätzungen zur Wirkung der Zölle auf ihr Geschäft. Weltweit stehen Unternehmen vor der Herausforderung, Absatzmärkte, Lieferketten und Produktionsstandorte anzupassen. Der zunehmende Kostendruck wird Investitionen in Digitalisierung und Automatisierung weiter beschleunigen. Einige Unternehmen werden ihre Präsenz in den USA ausbauen, andere verstärkt auf alternative Märkte setzen. Die Erholungsphase an den Börsen wird getragen werden von einer breit diversifizierten Digitalisierung entlang der Produktion, Automation, Robotik und der Rüstungsindustrie. Wir bleiben investiert, legen den Fokus jedoch verstärkt auf Unternehmen, die sich erfolgreich auf die neue Realität eingestellt haben oder dies voraussichtlich können – Unternehmen, die weitgehend immun gegenüber Zöllen und geopolitischem Druck sind und einen grossen Anteil wiederkehrender Erträge erzielen, die auch einer Rezession standhalten.

Anleihenmärkte

Aus der Rendite-Risiko-Perspektive bevorzugen wir weiterhin den Bereich der mittleren Laufzeiten.

Währungen

Nach den starken Bewegungen an den Devisenmärkten rechnen wir mit einer Beruhigung und seitwärts tendierenden Kursen im CHF gegenüber EUR und USD.

Daniel Waldmeier, Partner

Baryon AG

Weisses Schloss, General Guisan-Quai 36, CH-8002 Zürich

Telefon +41 44 206 20 50, Telefax +41 44 201 90 89

baryon@baryon.com, www.baryon.com