

Datum der letzten Änderung: 01.01.2016

http://steuerbuch.lu.ch/index/band_3_weisungen_ggstg_grundstueckgewinnsteuer_steuerschuldnerin.html

Steuerschuldner/in

1. Steuerpflicht

Steuerpflichtig bei zivilrechtlichen Handänderungen (vgl. § 3 N 1) ist, wer im Grundbuch als Eigentümerin oder Eigentümer eingetragen ist. Das gilt auch bei einem Treuhandverhältnis (Zuppinger/Schärrier/Fessler/Reich, a.a.O., § 162 N 1; ZStP 1994, 25). Steuerpflichtig bei wirtschaftlichen Handänderungen ist, wer die eigentumsähnliche Verfügungsgewalt innehatte. Bei Kaufs-, Vorkaufs- und Rückkaufsrecht, Eintritt in Kauf- oder Kaufvorvertrag vgl. § 3 N 15. 1

Der Umstand, dass Dritten (z.B. Miterbinnen oder Miterben gestützt auf Art. 619 ZGB) Anteile am Veräußerungsgewinn zustehen, macht diese nicht zu Steuerpflichtigen. Besteuert wird diejenige Person, die veräußert, nicht wer einen Anteil am Gewinn erhält (VGE vom 29.5.1996 i.S. K.; VGE vom 8.9.1995 i.S. M.; LGVE 1981 II Nr. 15; RE 1965/66 Nr. 29; Reimann/Zuppinger/Schärrier, Kommentar zum Zürcher Steuergesetz, § 162 N 4; Guhl, Die Spezialbesteuerung der Grundstückgewinne in der Schweiz, S. 324).

Wird ein Grundstück nach der Konkursöffnung über den Grundstückseigentümer/die Grundstückseigentümerin veräußert (Versteigerung oder freihändiger Verkauf), handelt es sich bei der daraus anfallenden Grundstücksgewinnsteuer um eine Masseschuld im Sinne von Art. 262 Abs. 1 SchKG, die vorab aus dem Verwertungserlös zu decken ist. Steuersubjekt ist in diesem Fall die durch die Konkursverwaltung vertretene Konkursmasse, womit die Verfahrenspflichten (§ 27 Abs. 3 GGStG) von dieser zu erfüllen sind. Selbsteinschätzungsformulare, Veranlagungsverfügung und Steuerrechnung sind folglich der Konkursverwaltung zuzustellen (vgl. ZStP 2001, 125).

Dasselbe gilt bei einer betriebsrechtlichen Zwangsverwertung einer Liegenschaft (Art. 157 Abs. 1 SchKG), wobei aber in diesem Fall der/die Eigentümer/in der Liegenschaft mangels Übergangs derselben auf eine Masse Steuersubjekt bleibt. Dieser/diese hat somit die Verfahrenspflichten im Veranlagungsverfahren zu erfüllen. Dem Betreibungsamt ist jeweils eine Orientierungskopie der Veranlagung/Steuerrechnung zuzustellen.

Tritt eine Gesamthandgemeinschaft (vgl. § 3 N 5) als Veräusserin auf, so haftet jede beteiligte Person für den ganzen, von der Gesamthandgemeinschaft geschuldeten Steuerbetrag (inkl. die ganze Nachsteuer; nicht jedoch für die Steuerstrafen anderer Beteiligter). 2

Beispiel

Eine Erbengemeinschaft, bestehend aus drei Geschwistern (A, B und C), schuldet für die Veräußerung der elterlichen Liegenschaft eine Grundstücksgewinnsteuer von CHF 3

60'000.–. Da A und B für ihren Anteil von je CHF 20'000.– nicht aufkommen können, ist C für den Gesamtbetrag von CHF 60'000.– zu belangen.

Bei gemeinsamer und gleichzeitiger Übertragung von Miteigentumsanteilen auf Dritte (d.h. Personen, die nicht bereits Miteigentumsanteile am veräusserten Grundstück halten) ist die Gesamtheit der Miteigentümerinnen und Miteigentümer für den gemeinsam erzielten Gewinn steuerpflichtig, d.h. die Grundstückgewinnsteuer ist zu dem für den Gesamtgewinn massgebenden Steuersatz zu berechnen. Die Miteigentümerinnen und Miteigentümer haften aber nur nach Massgabe der Beteiligung (LGVE 2007 II Nr. 26; Präzisierung von LGVE 1979 II Nr. 20).

Beispiel

Eine Miteigentumsgemeinschaft bestehend aus A, B und C verkauft ein Grundstück. Die Grundstückgewinnsteuer beträgt CHF 60'000.–. Da A, B und C zu gleichen Teilen am Grundstück beteiligt waren, haftet jeder für CHF 20'000.–.

2. Vertragliche Übernahme der Steuer

Steuerpflichtig ist nur, wer veräussert. Abweichende vertragliche Vereinbarungen wie z.B. die je hälftige Übernahme durch die Vertragsparteien sind für die Veranlagungsbehörde unbeachtlich. Für sie ist die veräussernde Person alleiniges Steuersubjekt. Ihr ist deshalb für den ganzen Steuerbetrag Rechnung zu stellen. Die vertragliche Übernahme durch die erwerbende Person begründet lediglich einen privatrechtlichen Anspruch der veräussernden gegenüber der erwerbenden Person auf Ersatz der Steuern, dagegen kein Forderungsrecht des steuererhebenden Gemeinwesens gegenüber der Erwerberin oder dem Erwerber (RE 1963/64 Nr. 56). 4

Es ist nicht ausgeschlossen, dass anstelle oder neben den in § 6 genannten Steuerpflichtigen Dritte sich direkt gegenüber dem Gemeinwesen verpflichten können. Die Grundlagen der Steuerbemessung basieren aber auf den Verhältnissen der veräussernden Person als gesetzliche Steuerschuldnerin und nicht denjenigen der Übernehmerin oder des Übernehmers (VGE vom 4.3.1981 i.S. R.). Über ein entsprechendes Angebot entscheidet die Veranlagungsbehörde. 5

Zur Übernahme der Grundstückgewinnsteuer durch den Erwerber vgl. auch § 20. 6