

## Erbschaftssteuern auf «Grundstücken» nach abgelehnter Erbschaftsteuer-Initiative

Im Februar 2013 wurde die Eidgenössische Volksinitiative «Millionen-Erbschaften besteuern für unsere AHV» eingereicht und am 14.6.2015 haben wir darüber abgestimmt. Diese Initiative wurde mit 71 Prozent verworfen. Die Erhebung der Erbschafts- und Schenkungssteuern ist Hoheit der Kantone und sollte durch die Initiative zu einer «Bundeshoheit» werden. Erbschaften hätten unabhängig des Verwandtschaftsgrades mit 20 Prozent besteuert werden sollen. Die Initianten bemerkten dann doch die relativ drastischen Folgen für Einzelne. Hätte etwa jemand ein Grundstück geerbt, so hätte er 20 Prozent des Wertes in Geld beschaffen und dem Fiskus abliefern müssen. Die Initiative sah dann zur Abdämpfung Ermässigungen und Ausnahmen vor, so etwa die hohe Eintrittsschwelle der Besteuerung von erst Franken 2 Mio. Für Landwirtschaftsbetriebe wären

Ermässigungen vorgesehen gewesen, wenn die Erben oder Beschenkten einen Betrieb mindestens 10 Jahre selber weiterführen, womit man den Bestand der Betriebe nicht gefährden und Arbeitsplätze erhalten wollte. Dies hätte jedoch bedingt, dass die Erben den Betrieb selber bewirtschaften. Eine Verpachtung wäre somit nicht als steuerermässigung eingestuft worden. Ebenso hätte man bei Aufgabe des Betriebes vor Ablauf einer 10-jährigen Frist die Erbschaftssteuern anteilmässig nacherhoben. Es bleibt nun aber bei den bisherigen Gesetzen und die Kantone bestimmen die Erbschaftssteuern. Im Kanton Zürich bleiben Erbschaften und Schenkungen an Nachkommen und an Ehepartner resp. eingetragene Partner steuerbefreit.

Eine genaue Betrachtung des «Grundstückswertes» ist somit erst nötig, wenn der

Vermögensübergang an Nicht-Nachkommen und Nicht-Ehepartner resp. Nicht-ingetragene Partner geht.

Für Erbschafts- und Schenkungssteuern von «Grundstücken» ist massgebend, ob es sich um ein «landwirtschaftliches Grundstück» handelt oder nicht.

«Landwirtschaftliche Grundstücke» (mit Boden und Gebäuden) werden gemäss § 15 des Gesetzes zum tieferen Ertragswert bewertet. «Nicht landwirtschaftlich genutzte Grundstücke» werden hingegen zum Verkehrswert bewertet. An landwirtschaftliche Grundstücke werden mit Ausnahme der «landwirtschaftlichen Nutzung» auch keine weiteren Anforderungen wie etwa die «Grösse» der Parzelle oder die «Unterstellung ins bäuerliche Bodenrecht» oder dass es «Bestandteil eines landwirtschaftlichen Gewerbes» sein muss, ver-

langt. Entscheidend ist die «landwirtschaftliche Nutzung». Auch muss der Erbe nicht «Selbstbewirtschafter» sein. In andern Rechtsgebieten gelten strengere Anforderungen, um ein Grundstück mit dem «tieferen» Ertragswert qualifizieren zu können.

Dennoch kann ein «landwirtschaftliches Grundstück» (Boden und Gebäude) einen bedeutenden Ertragswert aufweisen, wenn etwa vermietete Wohnungen darauf vorkommen. Denn gemäss den Weisungen berechnet sich der Ertragswert (je nach Alter des Gebäudes) als ein mit 6,5 bis 7,25 Prozent kapitalisierter Netto-Mietwert. Eine auf dem landwirtschaftlichen Grundstück zu Fr. 1800.–/Mt. vermietete Wohnung führt zu einem Ertragswert von über Fr. 300000.-.

Und wird das mit der Vorzugsbewertung (Ertragswert) geerbte Grundstück gemäss § 17

innert 20 Jahren ganz oder teilweise veräussert oder fallen innert dieser Frist die Voraussetzungen der Vorzugsbewertung dahin (bzw. wegen Überbauung), so wird die Steuer nachträglich vom damaligen Verkehrswert, höchstens jedoch vom erzielten Erlös erhoben.

Die Steuern zu Erbschaften und Schenkungen aus «entfernter» Verwandtschaft oder Nicht-Verwandtschaft können wegen des bis zu 6-fachen Steuermultiplikators von 30 Prozent bis gegen 40 Prozent des Wertes ausmachen. Dennoch sind die Steuern für Erben «landwirtschaftlicher Grundstücke» dank der tieferen Bewertung durchaus gnädig, wenn die Grundstücke auch fortwährend «landwirtschaftlich» genutzt werden.

AGRO-Treuhand Region Zürich AG  
Markus Zoller