

Wie geht das mit der Grundstück-Gewinnsteuer?

«Wir ziehen innerhalb des Kantons Zürich um. Der Käufer meines Hauses befürchtet, er müsse meine Grundstück-Gewinnsteuer zahlen, falls ich das dereinst nicht tun würde. Kann das sein? Und für welche Dauer gilt das?»

Die Haftungsfrage beim Grundstückgewinn im Kanton Zürich sieht so aus: Der aufgeschobene Grundstückgewinn, der auf das Ersatzobjekt übertragen würde, wird beim Verkauf des Ersatzobjektes besteuert. Die Frage lautet also: Ist der Verkäufer (also Sie) zum Zeitpunkt des Verkaufes des Ersatzobjektes zahlungsunfähig, kann der Käufer der Liegenschaft der ersten Transaktion dann für die Haftung der Grundstück-Gewinnsteuer haftbar gemacht werden? Gemäss der Auskunft des Kantonalen Steueramtes Zürich entspricht es nicht der aktuellen Praxis, dass im beschriebenen Fall Regress auf den Käufer der Liegenschaft der ersten Transaktion genommen würde. Allerdings gibt es hierzu noch keine Rechtsprechung und kann somit nicht mit Sicherheit ausgeschlossen werden. Zur Dauer des Verfalls des aufgeschobenen Gewinnes: Wie es im Zürcher Steuerbuch Nr. 216.3 heisst, gelangt der aufgeschobene Gewinn nicht mehr zur Besteuerung, wenn anlässlich der letzten Handänderung von der Wegzugsgemeinde gemäss §220 Abs. 2 StG der Verkehrswert vor zwanzig Jahren geltend gemacht wurde und diese Handänderung mehr als zwanzig Jahre vor Veräusserung der heutigen Ersatzliegenschaft erfolgte. Falls die effektiven Anlagekosten und nicht der Verkehrswert vor zwanzig Jahren geltend gemacht wurden, ist eine Besteuerung allerdings nicht auszuschliessen.

Erschienen in der Handelszeitung vom 4. Oktober 2018