

Telefon 052 632 73 80
Fax 052 632 78 25

An
– die Erbschaftsbehörden
– das Grundbuchamt
– das Amt für Grundstück-
schätzungen

Schaffhausen, 30. Juni 2014

Kreisschreiben

Meldeschema bei Art. 6 Abs. 3 des Erbschafts- und Schenkungssteuergesetzes (ErbStG); Kriterien zur Feststellung und Meldung eines gemischten Rechtsgeschäftes im Zusammenhang mit Grundstücksgeschäften

Sehr geehrte Damen und Herren

Der Regierungsrat hat § 24 Abs. 2 lit. c der Verordnung über die Bewertung der Grundstücke geändert. Der Ablauf bei Art. 6 ErbStG gestaltet sich inskünftig wie folgt:

Grundbuchamt (GBA)

Das GBA vergleicht die Gegenleistung des Erwerbers mit dem vom Amt für Grundstückschätzungen (AGS) festgelegten amtlichen Verkehrswert. **Beträgt die Gegenleistung weniger als 80 % des Verkehrswertes**, prüft das GBA weiter, ob die Vertragsparteien sich nahestehen. Dieses **Naheverhältnis** wird vermutet bei allen subjektiv steuerbefreiten Personen (bspw. Ehegatten, Nachkommen, Adoptiv- und Stiefkinder), bei Eltern, Grosseltern, Geschwister, Nefen/Nichten und Lebenspartner/in. Liegt ein solches Naheverhältnis vor, macht das GBA die Vertragsparteien auf den Verdacht des Vorliegens einer (Teil-)Schenkung aufmerksam und meldet das Rechtsgeschäft der Erbschaftsbehörde.

Beträgt die Gegenleistung 80 % oder mehr des vom AGS geschätzten Verkehrswertes, hat das GBA zu prüfen, ob Auffälligkeiten darauf hindeuten, dass die objektive Voraussetzung für ein schenkungssteuerrelevantes Geschäft (< 80 % des *aktuellen* Verkehrswertes) dennoch erfüllt sein könnten. Dies ist zu bejahen, wenn der *amtliche* Verkehrswert nicht mehr zeitgemäss ist. Ist dies der Fall, ist das Naheverhältnis zwischen den Vertragsparteien respektive die Schenkungsabsicht zu prüfen. Liegt ein Naheverhältnis respektive eine Schenkungsabsicht vor, macht das GBA die Vertragsparteien darauf aufmerksam und meldet das Rechtsgeschäft der Erbschaftsbehörde.

Beträgt die Gegenleistung zwar weniger als 80 % des Verkehrswertes, stehen sich die Vertragsparteien aber nicht nahe, hat das GBA zu prüfen, ob Auffälligkeiten darauf hindeuten, dass eine Schenkungsabsicht vorliegt. Ist dies der Fall, macht das GBA die Vertragsparteien darauf aufmerksam und meldet das Rechtsgeschäft der Erbschaftsbehörde.

Dem GBA steht bei der Beurteilung der "Auffälligkeiten" ein Ermessen zu.

Haben die Vertragsparteien eine (gemischte) Schenkung oder einen (gemischten) Erbvorbezug vereinbart, ist dies der zuständigen Erbschaftsbehörde immer mitzuteilen.

Erbschaftsbehörde

Ist die Kaufpartei subjektiv von der Schenkungssteuer befreit (Art. 3 ErbStG), nimmt die Erbschaftsbehörde die Meldung des GBA im Verzeichnis der Vermögensherausgaben (Erbvorbezüge und Schenkungen) auf (§ 6 der Erbschaftsverordnung vom 6. September 1977, SHR 211.231). Schenkungen von Grundstücken an Nachkommen sind damit auch in dieses Verzeichnis einzutragen. Bei einem Todesfall gibt dieses Verzeichnis Auskunft über vom Erblasser geleistete Schenkungen und Erbvorbezüge.

Ist die Erwerbpartei subjektiv nicht von der Schenkungssteuer befreit, fordert die Erbschaftsbehörde beim AGS die Verkehrswertschätzung (resp. bei landwirtschaftlichen Grundstücken iSv Art. 9 lit. e ErbStG die Ertragswertschätzung) zuhanden der Kaufpartei an und wartet die Rechtskraft dieser Schätzung ab.

Nachdem das AGS der Erbschaftsbehörde den rechtskräftigen Schätzwert mitgeteilt hat, erstellt die Erbschaftsbehörde in klaren Fällen die Schenkungssteuer-Veranlagungsverfügung und übermittelt sie dem Amt für Justiz und Gemeinden (AJG) zur Weiterbearbeitung. In zweifelhaften Fällen nimmt sie vorher Rücksprache mit dem AJG. Der Entscheid, ob eine Schenkungssteuer zu erheben ist oder nicht, erfolgt unter Berücksichtigung der konkreten Umstände (z. B. Liquiditätsbedürfnis, allgemeine wirtschaftliche Lage etc.; vgl. hierzu BGE 118 IA 497). Die objektive Voraussetzung (Gegenleistung ist < 80 % des Verkehrswertes resp. des Ertragswertes) hat dabei immer erfüllt zu sein.

Der (gemischte) Erbvorbezug oder die (gemischte) Schenkung wird im Verzeichnis der Vermögensherausgaben (Erbvorbezüge und Schenkungen) aufgenommen (§ 6 der Erbschaftsverordnung vom 6. September 1977, SHR 211.231).

Auskunft

Bei Anfrage von Drittpersonen zu steuerpflichtigen gemischten Rechtsgeschäften im Zusammenhang mit Grundstücksgeschäften können das GBA, das AJG und die Erbschaftsbehörden folgende Auskunft erteilen:

«Eine gemischte Schenkung wird vermutet, wenn die Gegenleistung weniger als 80 % des aktuellen Verkehrswertes beträgt und sich die Parteien nahestehen (z. B. Ehegatten, Nachkommen, Adoptiv- und Stiefkinder, Eltern, Grosseltern, Geschwister, Nichte/Neffe, Lebenspartner). Eine gemischte Schenkung kann auch in anderen Fällen vermutet werden, wenn das Rechtsgeschäft diesbezüglich auffällig ist (z. B. veralteter Verkehrswert, Gegenleistung kleiner als Steuerwert, enges Verhältnis zwischen den Parteien etc.).

Das Amt für Justiz und Gemeinden oder die Erbschaftsbehörde erstellen auf Wunsch eine unentgeltliche provisorische Berechnung gemäss Angaben der Antragsteller. Kommt das Grundstücksgeschäft zum Abschluss, erfolgt die Berechnung von Amtes wegen. Die Schenkungssteuer berechnet sich dabei aufgrund der Differenz zwischen der Gegenleistung und dem aktuellen amtlichen Verkehrswert.»

Besten Dank für Ihre Kenntnisnahme. Für Rückfragen ist das Amt für Justiz und Gemeinden zuständig.

Freundliche Grüsse

Volkswirtschaftsdepartement

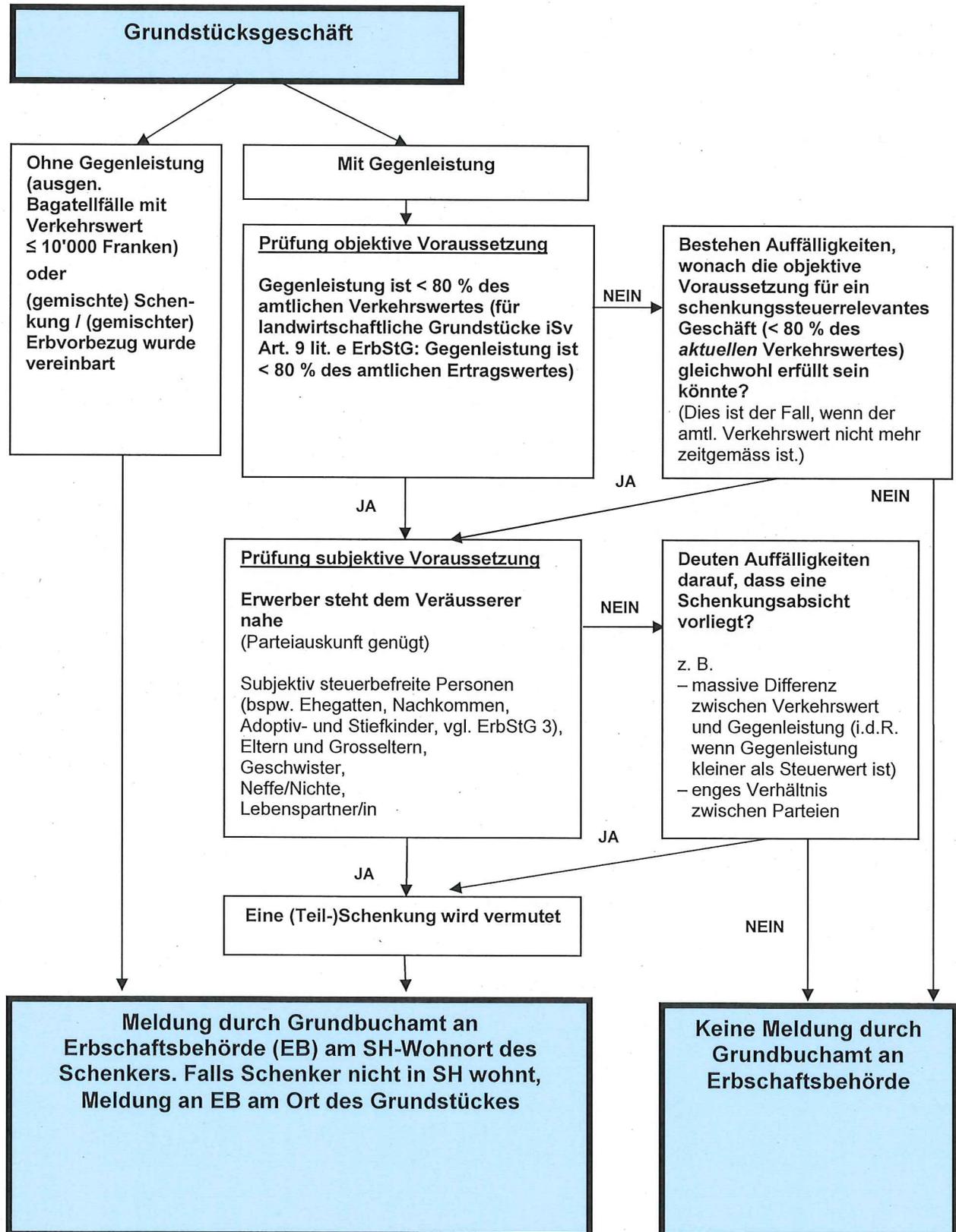
Der Vorsteher:

Ernst Landolt, Regierungsrat

Beilage:

Meldeschema bei Art. 6 ErbStG (grafische Darstellung)

Meldeschema bei Art. 6 des Erbschafts- und Schenkungssteuergesetzes



Meldung durch Grundbuchamt an Erbschaftsbehörde (EB) am SH-Wohnort des Schenkers. Falls Schenker nicht in SH wohnt, Meldung an EB am Ort des Grundstückes

Vertragspartei subjektiv steuerbefreit (ErbStG 3)?

NEIN

JA

Erbschaftsbehörde

- veranlasst beim Amt für Grundstücksschätzung eine Verkehrswertschätzung (resp. bei landwirtschaftlichen Grundstücken iSv Art. 9 lit. e ErbStG eine Ertragswertschätzung)
- berechnet nach Erhalt der rechtskräftigen Schätzung - *sofern Gegenleistung < 80 % des amtlichen Schätzwertes liegt* - die Schenkungssteuern; bei zweifelhaften Fällen vorher Rücksprache mit AJG nehmen
- veranlagt mit AJG die Steuern
- trägt den (gemischten) Erbvorbezug resp. die (gemischte) Schenkung ins Verzeichnis der Vermögensherausgaben ein

Erbschaftsbehörde

- trägt den (gemischten) Erbvorbezug resp. die (gemischte) Schenkung ins Verzeichnis der Vermögensherausgaben ein