

Käufer haften für Steuerschulden des Verkäufers bei Handänderungen von Grundstücken



Christian Suter, Notar in Möhlin
MLaw, BSc in Betriebsökonomie

I. Einleitung

Wer Grundeigentum, insbesondere ein Haus oder eine Wohnung, kauft, rechnet kaum damit, dass er für Steuerschulden des Verkäufers aus diesem Kauf haftbar gemacht werden kann. Doch genau dies ist seit dem 1. Januar 2020 im Kanton Aargau möglich: Käufer haften mit von ihnen gekauftem Grundeigentum für Steuerschulden, insbesondere Grundstückgewinnsteuern, wenn der Verkäufer diese nicht bezahlt. Der Grosse Rat des Kantons Aargau hat im letzten Jahr eine entsprechende Änderung des kantonalen Steuergesetzes beschlossen. Der Kanton Aargau führt mit diesem Schritt eine Sicherstellung ein, welche in allen übrigen Kantonen bereits in identischer oder ähnlicher Form besteht. Auf diesem Weg möchte der Fiskus die erheblichen Steuerausfälle reduzieren, welche er in der Vergangenheit immer wieder beim Steuerbezug in Kauf nehmen musste. Das neue gesetzliche Pfandrecht gilt für Steuern auf Grundstücksveräusserungen, welche ab dem 1. Januar 2020 beurkundet werden.

II. Wann liegt eine Handänderung vor und welche typischen Steuerfolgen können eintreten?

Grundstücke im Sinne des Gesetzgebers sind insbesondere überbaute und unüberbaute Parzellen, Stockwerkeigentum und Baurechte. Auch wenn nur ein Teil eines Grundstücks (infolge Abparzellierung) oder ein Miteigentums- oder Gesamthandanteil (z.B. Austritt aus einer Erbengemeinschaft oder einfachen Gesellschaft) an einem Grundstück veräussert wird, gilt dies als Handänderung. Abhängig davon, ob ein Grundstück steuerrechtlich zum Privat- oder Geschäftsvermögen des Verkäufers zuzuschreiben ist und ob der Verkäufer eine sogenannte natürliche Person (Privatperson aus Fleisch und Blut) oder juristische Person (AG, GmbH, etc.) ist, können bei einer Handänderung unterschiedliche Steuerfolgen beim Verkäufer resultieren (im Kanton Aargau):

- Verkauft ein Ehepaar sein privates Einfamilienhaus, liegt in den meisten Fällen eine Veräusserung aus dem Privatvermögen vor. Übersteigt der Kaufpreis die steuerlich anerkannten Anlagekosten und liegt ein Gewinn vor, unterliegt dieser der Grundstückgewinnsteuer.
- Ein Unternehmer, der eine Einzelfirma führt, verkauft gewinnbringend die Betriebsliegenschaft, welche zum Geschäftsvermögen des Unternehmers gehört. Eine solche Transaktion löst regelmässig Einkommenssteuern aus.
- Eine Immobilien-AG verkauft Eigentumswohnungen gewinnbringend an private Eigentümer. Auf dem erzielten Gewinn hat die AG eine Gewinnsteuer zu entrichten.

Diese Steuern werden von der zuständigen Steuerbehörde dem Verkäufer in Rechnung gestellt. Zahlt dieser nicht, kann der Fiskus dank der Gesetzesneuerung eine Sicherstellung auf dem Grundstück des Käufers verlangen.

III. Höhe der Haftung, Absicherungsmöglichkeiten des Käufers bei Handänderungen und Möglichkeiten des Verkäufers

Der Gesetzgeber sieht vor, dass ein Käufer in der Höhe von maximal drei Prozent des vereinbarten Kaufpreises für nicht bezahlte Steuerschulden mit dem erworbenen Grundstück haftet. Bei einem Tauschvertrag beträgt die Maximalhaftung drei Prozent des Verkehrswerts des tauschweise erhaltenen Grundstücks. Um sich als Käufer gegen eine Haftbarmachung abzusichern, kann er drei Prozent des Kaufpreises direkt an die Steuerbehörde, welche für den Verkäufer zuständig ist, überweisen. Denkbar ist auch eine Zahlung dieser drei Prozent auf ein Sperrkonto oder Notar-Treuhandkonto. Ein Verkäufer seinerseits kann sich dem Thema entledigen, indem er entweder eine Bankgarantie über die Abdeckung der Steuerfolgen oder eine Bestätigung des Steueramtes vorlegt, wonach keine Steuern anfallen (z.B. bei einer Ersatzbeschaffung) oder Steuern vollumfänglich bezahlt der sichergestellt sind.

IV. Verzicht auf Sicherstellung, steueraufschiebende Tatbestände

Verkäufer und Käufer können sich auch darauf einigen, dass keine Sicherstellung von Steuerforderungen erfolgt. Die Urkundsperson (Notar) klärt bei einem Verzicht den Käufer über das mögliche gesetzliche Pfandrecht für nicht bezahlte Steuerforderungen auf. Ein Verzicht auf eine Sicherstellung kann im Normalfall dann vorgesehen werden, wenn ein sogenannter steueraufschiebender Tatbestand vorliegt. Ein solcher liegt etwa bei einer Handänderung zwischen Eltern und Nachkommen oder Ehegatten vor.

V. Beispiel

Folgendes Beispiel soll das Thema besser veranschaulichen: Anna und Ben kaufen von Carmen die von ihr bis zum Verkauf privat genutzte Liegenschaft Nr. 100 in Möhlin zum Kaufpreis von 800'000.00 Franken. Würde Carmen die von ihr geschuldeten Grundstückgewinnsteuern nicht bezahlen, könnte die Steuerbehörde ein Pfandrecht von maximal 24'000.00 Franken auf der Liegenschaft Nr. 100 in Möhlin, welche nun Anna und Ben gehört, eintragen lassen. Damit dieser Fall gar nicht erst eintreten kann, überweisen Anna und Ben die Summe von 24'000.00 Franken (in Abzug vom Kaufpreis) direkt auf ein Konto der zuständigen Steuerbehörde. Da sich die spätere Grundstückgewinnsteuerrechnung der Steuerbehörde zu Lasten von Carmen auf 20'000.00 Franken beläuft, erhält Carmen nach der definitiven Steuerveranlagung von der Steuerbehörde 4'000.00 Franken zurück.

VI. Weitere gesetzliche Pfandrechte

Nicht nur die Steuerbehörde geniesst ein solches gesetzliches Pfandrecht für Zahlungsausfälle, auch in folgenden Fällen haften Grundeigentümer mit ihrem Eigentum für nicht geleistete Zahlungen:

- Prämien für die Versicherung sowie Präventionsabgaben bei der Aargauischen Gebäudeversicherung;
- Rechnungen für von Bauhandwerkern auf dem Grundstück erbrachte Leistungen;
- Beiträge von Stockwerkeigentümern an die Stockwerkeigentümergemeinschaft (der letzten drei Jahre);
- Mehrwertabgaben bei Grundstücksein-/umzonungen sowie Beiträge an die Erstellung, Änderung oder Erneuerung von Erschliessungsanlagen (Strassen) von Grundstücken.

Das Büro Studer Anwälte und Notare AG steht Ihnen für Fragen und persönliche Auskünfte gerne zur Verfügung.

Studer Anwälte und Notare AG

Bahnhofstrasse 77

4313 Möhlin

Tel.: 061 855 70 70

Fax: 061 855 70 80

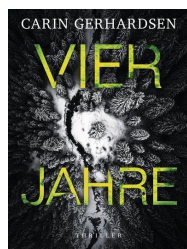
E-Mail: office@studer-law.com

Internet: www.studer-law.com

BUCHTIPPS

Ideen die das Schenken persönlicher machen:

Isenegger Papeterie, Riburgerstrasse 1, 4313 Möhlin



CHF 21.90

Carin Gerhardsen

«Vier Jahre»

Drei Freunde vereint durch einen tödlichen Unfall. Doch niemand von Ihnen kennt die ganze Wahrheit.



CHF 17.10

Cecelia Ahern

«So klingt dein Herz»

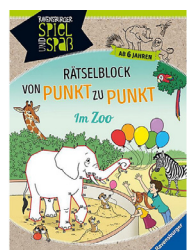
Eine zauberhafte Geschichte, wie sie nur Cecelia Ahern schreiben kann. Über ein besonderes Talent und die Liebe...



CHF 24.90

«Die schönsten Weisheiten für jeden Tag»

Inspirierende Zitate mit harmonischen Landschaftsfotografien machen dieses Spiralbuch zu einem echten Blickfang in Ihrem Zuhause.



CHF 11.60

Rätselblock von

Punkt zu Punkt

«Im Zoo»

Verbinde die Zahlen in der richtigen Reihenfolge und entdecke viele tolle Bilder rund um den Zoo.



CHF 9.80

Schritt für Schritt

Zeichnen lernen

«Lustige Tiere»

Zeichnest du gerne? Egal ob Katze, Giraffe oder Pinguin, durch die Schritt für Schritt-Anleitung geht es kinderleicht.



CHF 21.90

Martina Trimpin

«Herzhopsen»

Schlechte Laune? Pustekuchen! Kunterbunte Botschaften zu Lebensfreude, Liebe und Begeisterung für alles, was du tust.