

Steuern bei einer Erbschaft

Meine Mutter, wohnhaft gewesen im Kanton Bern, vererbte uns Geschwistern, wohnhaft in den Kantonen Bern, Basel und Luzern, ein kleines Chalet im Kanton Waadt. Den Ertrag (Mietzins) haben wir versteuert. Das Haus steht ab Juli 2006 leer und wird Ende Jahr verkauft werden.

Können Sie mir einen Überblick verschaffen, wo dadurch welche Steuern ausgelöst werden?

I.S. aus A.

Der vorliegende Sachverhalt löst Steuerfolgen in drei zeitlichen Abschnitten aus: Beim Tod der Erblasserin bzw. bei der Erbteilung (1), während der Zeit, da Sie Eigentümerin des Chalets sind (2) und schliesslich beim Verkauf des Chalets (3). Zur genauen Bestimmung der Steuerfolgen sind die einschlägigen Bestimmungen des Bundes sowie der betroffenen Kantone und Gemeinden heranzuziehen.

Zeitpunkt des Erbganges

Erbschaftssteuern werden erhoben nach den Gesetzen des Kantons oder der Gemeinde, wo die Erblasserin ihren letzten Wohnsitz hatte (Bern) und wo ein Grundstück der Erblasserin liegt (Waadt). Steuerpflichtig sind die Erben. Nach luzernischer Gesetzgebung können die Gemeinden von Nachkommen eine Erbschaftsteuer erheben, der Kanton verzichtet darauf.

Handänderungssteuern erhebt der Kanton und/oder die Gemeinde, wo das Grundstück liegt (Waadt). Im Kanton Luzern werden Handänderungssteuern durch die Erbteilung ausgelöst. Steuerpflichtig ist der Erwerber des Grundstücks. Nachkommen sind allerdings von der Handänderungssteuer befreit.

Zeit als Eigentümerin

Der Bund und die Kantone erheben Einkommenssteuern auf die Mietzinserträge des Chalets. Der Wert des Chalets wird bei der Vermögenssteuer berücksichtigt. Jedem der Geschwister wird sein Anteil angerechnet. Die kantonale Steuerpflicht besteht am Wohnsitz der steuerpflichtigen Personen (Bern, Basel, Luzern) sowie am Ort des Grundstücks (Waadt). Mit einer Steuerausscheidung wird, wie auch bei der Erbschaftsteuer, der Anteil des jeweiligen Kantons festgelegt.

Nach den Vorschriften des Kantons, wo das Grundstück liegt, werden Liegenschaftssteuern erhoben. Im Kanton Luzern erheben sie die Gemeinden von den Eigentümern des Grundstücks.

Zeitpunkt des Verkaufs

Grundstückgewinnsteuern werden erhoben vom Kanton bzw. der Gemeinde, wo das veräusserte Grundstück liegt (Waadt). Besteuert wird der Grundstücksgewinn, d.h. die positive Differenz zwischen Veräusserungswert und Anlagekosten. Die Grundstückgewinnsteuer ist von Ihnen und Ihren Geschwistern als Veräusserer zu entrichten.

Der Verkauf des Chalets löst wiederum Handänderungssteuern aus (in der Regel beim Käufer). Massgebend ist die gesetzliche Regelung des Kantons Waadt und der Gemeinde, wo das Grundstück liegt.

Rechtsanwalt Raetus Cattelan, Fellmann Tschümperlin Lötscher, Luzern

November 2006