

## Bundesgericht korrigiert kantonale Praxis bei der Grundstückgewinnsteuer bei gemischten Schenkungen

**Patrick Scherrer, Partner**, [patrick.scherrer@primetax.ch](mailto:patrick.scherrer@primetax.ch)

**Nils Harbeke, Partner**, [nils.harbeke@primetax.ch](mailto:nils.harbeke@primetax.ch)

In seinem Entscheid vom 22. Dezember 2025 (9C\_271/2025) hat das Bundesgericht die in mehreren Kantonen bei der Erhebung der Grundstückgewinnsteuer praktizierte Aufteilung gemischter Schenkungen von Liegenschaften in einen steuerbaren und einen steueraufschiebenden Teil als bundesrechtswidrig beurteilt.

Die Beschwerde wurde von Patrick Scherrer, Partner bei PrimeTax, vertreten. Das Bundesgericht folgte der Argumentation der Beschwerdeführer vollumfänglich.

### **BUNDESGERICHT SCHAFFT KLARHEIT**

Zentraler Punkt der Entscheidung ist die Auslegung von Art. 12 Abs. 3 lit. a des Steuerharmonisierungsgesetzes (StHG). Das Bundesgericht stellte fest, dass die Norm kein Regelungsermessen für eine Aufteilung der Steuerfolge lässt, wenn eine gemischte Schenkung vorliegt.

Ein gewisser kantonaler Ermessensspielraum besteht einzig hinsichtlich der Frage, unter welchen Voraussetzungen eine gemischte Schenkung vorliegt. Besteht die Gegenleistung beispielsweise darin, dass dem Veräusserer ein Wohnrecht oder eine Nutzniessung eingeräumt wird, können die Kantone gemäss Urteil des Bundesgerichts vom 26. April 2019 (2C\_719/2017) harmonisierungsrechtlich diese Leistungen als Teil des Entgelts betrachten, sie müssen dies aber nicht zwingend tun. Ob ein Tatbestand einer gemischten Schenkung gegeben ist, beurteilt sich nach den konkreten Umständen des Einzelfalls; es handelt sich dabei um eine Tatfrage. Sobald diese Schwelle überschritten ist, greift der gesetzlich vorgesehene Steueraufschub vollumfänglich.

### **DAS GESETZT ORDNET EINE EINHEITLICHE RECHTSFOLGE AN**

Das Bundesgericht widerspricht damit ausdrücklich der Praxis einzelner Kantone, gemischte Schenkungen in einen entgeltlichen und unentgeltlichen Teil aufzuteilen, wobei der entgeltliche Teil, soweit dieser die Anlagekosten übersteigt, der Grundstückgewinnsteuer unterstellt wird. Eine solche „hybride“ Betrachtung ist bundesrechtswidrig: Sobald eine gemischte Schenkung bejaht wird, ist der Steueraufschub vollumfänglich zu gewähren.

### **AUSWIRKUNG IN DER PRAXIS**

Mit diesem Entscheid sorgt das Bundesgericht für Rechtssicherheit und eine schweizweit einheitliche Anwendung von Art. 12 Abs. 3 lit. a StHG. Die bisherige Praxis in einigen Kantonen

muss angepasst werden. Der Entscheid wirkt praxisverändernd, insbesondere bei innerfamiliären Übertragungen, und bietet eine klare Orientierung für die Steuerfolgen solcher Vorgänge.