

Und jährlich grüsst die Steuererklärung

Infos rund um die Besteuerung von Liegenschaften

Ein Liegenschaftsbesitz ist immer mit Steuerfolgen verbunden. Sei es bei der ordentlichen, jährlichen Steuer oder einmalige Steuerfolgen bei einer Übertragung. In den letzten Monaten hat sich bezüglich der Liegenschaftsbesteuerung im Kanton Aargau einiges geändert. Gerne verschaffen wir Ihnen einen Überblick.

ORDENTLICHE BESTEUERUNG VON LIEGENSCHAFTEN

Allgemeine Neubewertung per 1. Januar 2025

Per 1. Januar 2025 findet wieder eine steuerliche allgemeine Neubewertung aller Grundstücke statt, ohne Besichtigung vor Ort. Die Beurteilung des aktuellen Verkehrswertes erfolgt anhand von Vergleichspreisen, Lage und Objektmerkmalen.

Neu werden die Eigenmietwerte auf 62% des Marktmietwertes angepasst. Dies entspricht einer Erhöhung von ca. 7% (gem. Auskunft kantonales Steueramt). Zweitwohnungen werden gleich eingeschätzt wie Erstwohnungen.

Der Steuerwert einer Liegenschaft wird nun mit dem Verkehrswert (abzüglich einer 'Unschärfe-Komponente') gleichgesetzt. Dies entspricht einer Erhöhung des Steuerwertes von ca. 46% (gem. Auskunft kantonales Steueramt). Eine Neuschätzung soll zukünftig alle fünf Jahre erfolgen.

Diese massive Erhöhung des Steuerwertes wird etwas abgefedert mit einer Senkung der Vermögenssteuer.

Mögliche Abschaffung des Eigenmietwertes

Die Abschaffung des Eigenmietwertes wurde in der Wintersession 2024 beschlossen. Nun kommt dieses Thema zur Abstimmung vors Volk. Ob und wann der Eigenmietwert tatsächlich abgeschafft wird, steht noch nicht fest. Bei einer Abschaffung würde das steuerbare Einkommen von Eigenheimbesitzenden sinken. Allerdings wären keine Abzüge für Unterhaltskosten und Reparaturen mehr möglich. Unklar ist derzeit noch, wie Schuldzinsen steuerlich behandelt würden.

ÜBERTRAGUNG VON LIEGENSCHAFTEN

Gültigkeit / Antrittstermin

Gemäss Art. 216 Abs. 1 OR erlangt der Vertragsabschluss seine Gültigkeit im Zeitpunkt der öffentlichen Beurkundung. Dieser stellt den Zeitpunkt des Vermögensüberganges dar. Bis anhin wurde für die Besteuerung von Grundstücken auf das Datum der öffentlichen Beurkundung (Vertragsunterzeichnung) abgestellt.

Aufgrund eines Verwaltungsgerichtsent-scheides wird neu auf das Datum der Abgabe der Grundbuchanmeldung abgestellt. Dies, da das Gesetz nebst einem gültigen Verpflichtungsgeschäft auch ein gültiges Verfügungsgeschäft verlangt. Erst mit Abgabe der Grundbuchanmeldung wird der Käufer Eigentümer des Grundstückes und kann rechtlich darüber verfügen.

Die Aufteilung des Eigenmietwertes oder des Mietzinses wird aufgrund des vereinbarten Überganges von Nutzen und Schaden (Antrittstermin) vorgenommen. Ein rückwirkender Antrittstermin wird steuerlich nicht mehr akzeptiert, somit kann dieser frühestens mit der öffentlichen Beurkundung auf die Käuferschaft übergehen.

Handänderungen von Verwandten in gerader Linie

Bis anhin hatten im Kanton Aargau Handänderungen unter Verwandten in gerader Linie eine steueraufschiebende Wirkung. Das bedeutet, dass die latenten Grundstückgewinnsteuern bei der Übertragung nicht abgerechnet wurden und die übernehmende Partei die latenten Steuern sowie die Besitzesdauer übernahm.

Es wurde nun festgestellt, dass diese Praxis dem Steuerharmonisierungsgesetz widerspricht. Seit 1. Juli 2024 lösen Handänderungen unter Verwandten in gerader Linie Grundstückgewinnsteuern aus und es erfolgt eine Abrechnung. Ebenso wird die Besitzesdauer unterbrochen und der Besitzesdauerabatt kann von der Käuferpartei nicht übernommen werden.

Die Grundstückgewinnsteuerabrechnung kann umgangen werden, wenn die Liegenschaft als gemischte Schenkung übertragen wird. Dies ist bei einer Schenkungskomponente von mind. 20% der Fall. Bei Schenkungen ist jedoch Vorsicht geboten,

da dies bei einem allfälligen späteren Bezug von Ergänzungsleistungen je nach Fall angerechnet werden und somit eine Leistungskürzung zur Folge haben könnte.

FAZIT

Der Besitz von Liegenschaften und deren Übertragungen ziehen steuerliche Konsequenzen nach sich. Ebenso können weitere Rechtsgebiete wie das Erbrecht oder das Sozialversicherungsrecht tangiert werden.

Es lohnt sich, den Zeitpunkt einer Handänderung und den Kaufpreis gut zu planen und die Steuerfolgen vor der Vertragsunterzeichnung zu prüfen. Gerne unterstützen wir Sie dabei.



Denise Schmid, Steuerfachfrau und Mediatorin SDM

Studer Anwälte und Notare AG:

Büro Möhlin:
Studer Anwälte und Notare AG
Bahnhofstrasse 77
4313 Möhlin
Tel. 061 855 70 70

Büro Laufenburg:
Studer Anwälte und Notare AG
Hintere Bahnhofstrasse 11A
5080 Laufenburg
Tel. 062 869 40 69
E-Mail: office@studer-law.com