

Fachbeiträge April 2026

Bei Teilschenkungen wird die Steuer erst später fällig

Wer ein Haus mit Gewinn verkauft, muss Grundstücksgewinnsteuer zahlen. Wird die Immobilie jedoch verschenkt, ganz oder teilweise, kann diese Steuer aufgeschoben werden. Das Bundesgericht hat nun bestätigt: Auch bei einer gemischten Schenkung, also etwa beim Verkauf unter dem Marktwert an die eigenen Kinder, darf die Steuer nicht anteilig erhoben werden. Sie wird vollständig erst dann fällig, wenn die Beschenkten das Haus später weiterverkaufen, und zwar auf dem gesamten Wertzuwachs seit dem ursprünglichen Kauf durch die Eltern.

Praktische Folgen:

Ein Ehepaar aus St. Gallen verkaufte sein Haus zu einem reduzierten Preis an den Sohn. Der Kanton wollte einen Teil der Grundstücksgewinnsteuer sofort einziehen. Das Bundesgericht entschied jedoch zugunsten der Eltern: Die Steuer wird vollständig aufgeschoben, bis der Sohn die Liegenschaft weiterveräussert. Für Familien kann das vorteilhaft sein, wenn die Immobilie langfristig in der Familie bleibt. Allerdings droht dem Nachkommen später eine höhere Steuerlast, insbesondere wenn er das Haus relativ bald verkauft.

Schweizweite Bedeutung:

Das Urteil gilt für sämtliche Kantone. Betroffen sind unter anderem St. Gallen, Basel-Landschaft, Bern, Luzern und Waadt, die ihre Praxis nun anpassen müssen. (Quelle: BGE 9C_271/2025 vom 22.12.2025)

Was Opting-out-Gesellschaften bei Überschuldung beachten müssen

Bei Gesellschaften mit der Opting-Out Option und ohne Revisionsstelle stellt sich bei finanziellen Schwierigkeiten oft die Frage, welche Pflichten bei Kapitalverlust oder Überschuldung gelten.

Grundsätzlich muss bei Kapitalverlust die letzte Jahresrechnung vor der Genehmigung durch die Generalversammlung einer eingeschränkten Revision unterzogen werden. Der Verwaltungsrat muss dafür einen zugelassenen Revisor bestellen. Ein Verzicht auf diese Prüfung ist nur möglich, wenn ein Gesuch um Nachlassstundung eingereicht wird. Rangrücktritte von Gläubigern beseitigen zwar die Pflicht zur Richterbenachrichtigung, nicht aber die Prüfpflicht.

Auch bei Überschuldung gilt nach EXPERTsuisse dieselbe Logik, da sie als «erweiterter Kapitalverlust» verstanden wird. Somit ist auch hier eine eingeschränkte Revision erforderlich.

Bleibt die Situation im Folgejahr ungelöst, kann daraus eine jährlich wiederkehrende Prüfpflicht entstehen, was für die Gesellschaft schnell belastend wird.

Schriftlichkeit im digitalen Zeitalter bedeutet immer noch Papier

Das Bundesgericht stellte klar: «Schriftlich» heisst im Privatrecht grundsätzlich ein Papierdokument mit Originalunterschrift oder eine qualifizierte elektronische Signatur. Ein Fax oder eine einfache E-Mail genügt nicht, weil beim Empfänger keine echte, zuordenbare Unterschrift ankommt. Ein eingescannt unterschriebenes PDF ist zwar stärker als eine blosse E-Mail, bleibt aber rechtlich unsicher, da darüber noch kein Bundesgerichtsentscheid besteht.

Für die Praxis bedeutet das: Wo keine Formvorschriften gelten, kann vieles digital erfolgen. Wo jedoch ausdrücklich Schriftlichkeit verlangt wird, ob im Miet- oder Arbeitsrecht, sollte man unbedingt das unterschriebene Original oder eine qualifiziert elektronische Signatur verwenden. (Quelle: BGE 4A_32/2024 vom 1.10.2024)

Grundstückverkauf: Beurkundeter Vertrag gilt als Rechnung

Beim Verkauf eines Grundstücks fällt die Mehrwertsteuer bereits an, sobald nach dem vereinbarten Preis abgerechnet wird und eine Rechnung vorliegt. Dabei gilt der öffentlich beurkundete Kaufvertrag mit ausgewiesener Mehrwertsteuer schon als Rechnung, selbst dann, wenn der Verkauf noch von einer Bedingung abhängt, wie zum Beispiel wegen eines möglichen Vorkaufsrechts. (Quelle: BVG A-6633/2024 vom 22.1.2026)

Keine Herausgabepflicht von Retrozessionen bei reinen Konto- und Depotbeziehungen

Das Bundesgericht hat erstmals entschieden, dass Banken bei echten Execution-Only-Beziehungen, also wenn sie für Kunden nur Aufträge ausführen und keine Beratung oder Vermögensverwaltung anbieten, keine Retrozessionen herausgeben müssen. Der Grund: Bei reiner Ausführung gibt es keinen Handlungsspielraum der Bank und damit kein relevantes Risiko eines Interessenkonflikts. Die Retrozession entsteht allein aufgrund der Entscheidung der Kundschaft, nicht wegen eines Einflusses der Bank. (Quelle: BGer 4A_149/2025 vom 12.01.2026)

Trotz gewissenhafter Bearbeitung und sorgfältiger Recherche kann keine Haftung für den Inhalt der Beiträge übernommen werden.