

## **Fachbeiträge Mai 2026**

### **Bundesgericht stärkt Steueraufschub bei Ersatzliegenschaften**

Eine Frau verkaufte 2016 ihren Anteil an einer Liegenschaft. Weil die Immobilie schon seit 1972 in Familienbesitz war, fiel keine Grundstückgewinnsteuer an.

2018 kaufte sie eine neue Liegenschaft und verkaufte diese 2020 wieder.

Das Steueramt wollte den Gewinn hoch besteuern (40%), weil sie beim ersten Verkauf keine Steuer bezahlt hatte, also angeblich kein Steueraufschub vorliege.

Das Bundesgericht entschied anders: Ein Steueraufschub ist auch möglich, wenn beim ersten Verkauf keine Steuer bezahlt wurde. Entscheidend ist nicht die Zahlung, sondern dass die gesetzlichen Voraussetzungen erfüllt sind.

Und: Die Besitzdauer wird zusammengerechnet (alte + neue Liegenschaft).

Ergebnis:

- Die lange Besitzdauer bleibt erhalten
- Dadurch gilt wieder der Steuersatz von 0%

Fazit:

Auch ohne Steuerzahlung beim ersten Verkauf kann ein Steueraufschub gelten und später Steuern sparen. (Quelle: BGE 9C\_177/2025 vom 11.3.2026)

### **Was ist der Unterschied zwischen der Vollrente und Maximalrente?**

Eine Vollrente erhält, wer 44 Beitragsjahre ohne Lücken aufweist, d.h. die Beitragspflicht ab 21 bis 65 erfüllt. Die Höhe der Vollrente hängt vom durchschnittlichen Einkommen ab: niedriger Lohn → niedrigere Rente, höherer Lohn → höhere Rente.

Die Vollrente kann also unter der Maximalrente liegen, wenn das Einkommen tiefer war.

Beispiel 2026:

Die Vollrente kann je nach Einkommen zwischen CHF 1'260 (Minimalrente) und CHF 2'520 (Maximalrente) pro Monat liegen.

Die Maximalrente ist die höchstmögliche AHV-Rente. Voraussetzungen sind 44 Beitragsjahre wie bei der Vollrente und ein jährliches Durchschnittseinkommen von mindestens CHF 90'720 während der Beitragsjahre.

Die Maximalrente 2026 für eine Einzelperson beträgt monatlich CHF 2'520. Mit der neuen 13. AHV-Rente ab 2026 beträgt dies CHF 32'760 pro Jahr.

## **CHF 300'000 väterliche Zuwendung als Kredit verkauft**

Wenn Geld innerhalb der Familie als Darlehen weitergegeben wird, muss es sich tatsächlich wie ein echtes Darlehen verhalten.

Das bedeutet:

Ein Darlehen muss eine echte Rückzahlungsverpflichtung enthalten: Wenn schon bei Vertragsabschluss klar ist, dass keine Rückzahlung verlangt wird, z. B. durch regelmässigen Schulderrlass, dann handelt es sich nicht um ein Darlehen, sondern um eine Schenkung.

Der Vertrag muss wirtschaftlich Sinn ergeben: Ein «Darlehen», das über die Jahre automatisch gelöscht wird, ohne dass je eine Rückzahlung erwartet wird, gilt als Scheingeschäft und wird steuerlich wie eine Schenkung behandelt.

Schenkungen müssen, je nach Kanton, steuerlich deklariert werden: Wer versucht, eine Schenkung unter dem Deckmantel eines Darlehens zu gestalten, riskiert steuerliche Korrekturen und Nachsteuern, wie ein Vater erfahren hat. Er gewährte seiner Tochter ein «Darlehen» über 300'000 Franken, das laut Vertrag jedes Jahr um 50'000 Franken durch Erlass der Schuld verringert werden sollte. Mit anderen Worten: Die Tochter musste nie wirklich etwas zurückzahlen. Die Steuerbehörden und die Gerichte sahen darin kein echtes Darlehen, sondern eine getarnte Schenkung. (Quelle: BGE 9C\_243/2024 vom 11.9.2025)

## **Ein Tausch ohne Gewinn kann auch Steuer auslösen**

Im Kanton Luzern ging es um einen Tausch von Parkplätzen: Jemand gab das Nutzungsrecht an 30 nicht genau bestimmten Parkplätzen auf und erhielt dafür das Recht, 24 genau bezeichnete Plätze zu benutzen.

Das Luzerner Gericht entschied, dass ein solcher Tausch eine Handänderung darstellt und deshalb die Handänderungssteuer fällig wird.

Dabei spielt es keine Rolle, ob ein Gewinn entsteht oder nicht. Auch wenn nur bestehende Einträge im Grundbuch angepasst oder ergänzt werden, kann dies bereits eine Handänderung auslösen. Die Steuerpflichtigen verloren letztlich ihre Beschwerde vor dem Bundesgericht. (Quelle: BGE 9C\_246/2024 vom 10.7.2025)

---

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