

Steuersubjekt

§ 52 Nr. 1

Gesetzliche Grundlagen

§ 52 StG

IV. Steuersubjekt

¹ Steuerpflichtig ist der Veräusserer.

² Für Grundstücksgewinne werden Ehegatten und Kinder selbständig besteuert.

³ Werden Anteile an einem Grundstück gemeinsam veräussert, werden die veräussernden Mit- oder Gesamteigentümer für ihren Gewinnanteil besteuert. Die Gesamteigentümer haften für die Steuer solidarisch. § 15 Absatz 4 ist sinngemäss anwendbar.

⁴ Von der Steuerpflicht befreit sind die in § 90 Absatz 1 Buchstaben a – d und k genannten Gemeinwesen, Anstalten und juristischen Personen. § 48 Absatz 1 Buchstaben d und e bleiben vorbehalten.

1 Grundsatz

Steuerpflichtig bei der Grundstückgewinnsteuer ist der **Veräusserer** (§ 52 Abs. 1 StG). Das ist diejenige Person, die das Eigentum an einem Grundstück (zivilrechtliche Handänderung) oder die wirtschaftliche Verfügungsgewalt daran (wirtschaftliche Handänderung) auf eine andere überträgt bzw. das in ihrem Eigentum stehende Grundstück in das Geschäftsvermögen überführt oder die ihr Grundstück mit einer Dienstbarkeit oder einer öffentlich-rechtlichen Eigentumsbeschränkung belasten lässt. Steuerpflichtig und damit **am Verfahren berechtigt und verpflichtet** sowie **Steuerschuldner** bleibt der Veräusserer auch dann, wenn sich der Erwerber vertraglich verpflichtet, die Steuer zu bezahlen. Denn mit einer privatrechtlichen Vereinbarung können die Parteien die gesetzlich geregelte Steuerpflicht nicht abändern. Der Erwerber kann immerhin mit einer entsprechenden Vollmacht als Vertreter des Steuerpflichtigen handeln und am Verfahren teilnehmen. Die Übernahme der Steuerschuld durch den Erwerber ist hingegen bei der Berechnung des steuerbaren Grundstücksgewinns zu beachten, da sie einen zusätzlichen Bestandteil des Erlöses bildet (siehe StB SO § 54 Nr. 1).

2 Gewinnbeteiligung Dritter

Nicht entscheidend ist, wem der Erlös aus der Veräusserung des Grundstücks im Ergebnis zukommt. Auch wenn der Veräusserer den Erlös oder den Gewinn ganz oder teilweise an Dritte weiterleitet oder weiterleiten muss, wird ausschliesslich er besteuert (z.B. Anspruch auf Gewinnanteil von Miterben gemäss Art. 28 BGG oder vertragliche Gewinnbeteiligung; vgl. Urteil BGer 2C_119/2009 vom 29.05.2009 Erw. 3.1 und 2C_162/2016 vom 29.09.2016). Eine gesetzliche Grundlage für die Besteuerung der Gewinnanteilsberechtigten besteht nicht.

3 Keine Familienbesteuerung

Im Unterschied zur Einkommenssteuer (§ 14 Abs. 1 und 2, § 14^{bis} Abs. 1 StG) werden Grundstücksgewinne von **Ehegatten, Kindern** unter elterlicher Sorge und **Personen in eingetragener Partnerschaft** nicht zusammengerechnet, sondern **je selbständig besteuert** (§ 52 Abs. 2 und § 14^{bis} Abs. 2 StG). Dabei spielt es keine Rolle, ob Ehegatten je eigene Grundstücke veräussern oder gemeinsam ihre Anteile an einem Grundstück, die sie zusammen im Mit- oder Gesamteigentum hielten. Denn auch Mit- oder Gesamteigentümer werden jeweils nur für ihren Gewinnanteil besteuert (§ 52 Abs. 3 StG) und zwar selbst dann, wenn sie ihre Anteile gemeinsam, d.h. das ganze Grundstück, verkaufen. Bei Gesamthandschaften ist folglich jedem Gesamthänder die Steuererklärung für die Grundstücksgewinne zuzustellen, solange sie nicht von sich aus oder auf Aufforderung des Steueramtes einen gemeinsamen Vertreter bezeichnet haben (§ 15 Abs. 4 StG). Allerdings haften Gesamteigentümer für die Grundstücksgewinnsteuer solidarisch.

4 Steuerbefreiung

Die in § 90 Abs. 1 lit. a – d und k StG genannten Gemeinwesen, Anstalten und juristischen Personen sind ausdrücklich von der Grundstücksgewinnsteuer befreit. Das gilt für den Bund und seine Anstalten (z.B. FINMA, ETH, EMPA, ENSI) nach Massgabe des Bundesrechts, für den Kanton Solothurn und seine Anstalten, für die solothurnischen Gemeinden (Einwohner-, Kirch- und Bürgergemeinden), ihre Zweckverbände, Anstalten und öffentlich-rechtlichen Stiftungen, die landeskirchlichen Organisationen sowie für ausländische Staaten betreffend die Liegenschaften, die der diplomatischen oder konsularischen Vertretung dienen (§ 52 Abs. 4 StG). Keine Steuerbefreiung geniessen andere Kantone oder ausserkantonale Gemeinden sowie solothurnische öffentlich-rechtliche Anstalten und Stiftungen, die wirtschaftliche Zwecke verfolgen und deshalb ausdrücklich der Steuerpflicht unterworfen sind (§ 48 Abs. 1 lit. d StG; vgl. StB SO § 48 Nr. 2).