

## Beispiele

### Besteuerung von Grundstücken im Eigentum der Bauernfamilien

#### 1) Mit höheren Schulden in den Ruhestand

Anlässlich der Betriebsaufgabe bleibt der Betriebsleiter in seiner Familienwohnung. Durch die Überführung des Hauses in das Privatvermögen wird ihm die Differenz zwischen Buchwert und Verkehrswert im Umfang von CHF 700'000.- als Einkommen besteuert. Die Forderungen für Steuern und Sozialversicherungen mussten mit neuen Schulden finanziert werden und sind für das Rentnerhepaar nun fast nicht mehr tragbar.

#### 2) Eine Schenkung, die teuer zu stehen kommt...

Gemäss Steuererklärung 2011 hatte ein Landwirt aus der Innerschweiz ein bescheidenes Einkommen. Im gleichen Jahr konnte er Bauland verkaufen. Zwei Baugrundstücke verschenkte er an seine Kinder. Für den Nettoertrag aus dem Verkauf von rund CHF 1.7 Mio. wurde eine Grundstückgewinnsteuer von rund CHF 280'000.- provisorisch veranlagt, welche er umgehend bezahlte.

Im Jahr 2014 veranlagte die Steuerbehörde den Verkauf des Baulandes definitiv als Einkommen und rechnete auch die zwei an die Nachkommen geschenkten Baugrundstücke zusätzlich als Einkommen auf. Sein Einkommen aus selbständiger Erwerbstätigkeit wurde in der Folge auf rund CHF 2.1 Mio. Franken festgelegt.

Vor dem Urteil des Bundesgerichtes musste er insgesamt rund CHF 280'000.- bezahlen, jetzt muss er Einkommensteuern von ca. CHF 851'000.- bezahlen. Hinzu kommen Sozialversicherungsabgaben von rund CHF 200'000.- auf welchen zusätzlich ein Verzugszins von 5% geschuldet ist. Mit einer Mehrbelastung von CHF 770'000.- konnte und musste dieser Landwirt nicht rechnen.

Der Fall ist am Kantonsgericht hängig. Alleine für den Gerichtskostenvorschuss müssten ca. CHF 20'000.- geleistet werden.

#### 3) Eine eidgenössische (Schenkungs-) Steuer für Landwirte durch die Hintertüre

Per 1. Januar 2009 übertrug ein Landwirt aus dem Mittelland seinen Betrieb an seinen Sohn. Weil er alle Kinder gleichbehandeln wollte investierte er vor der Betriebsübergabe rund CHF 650'000.- in die Betriebsgebäude, denn seinen Töchtern konnte er je eine gleichwertige Baulandparzelle mit Erbvorbezug übertragen. Für die Familie wurde damit eine perfekte, einvernehmliche Lösung gefunden. Die Familie konnte damals davon ausgehen, dass keine Steuern anfallen (GGSt wird in Folge Erbvorbezug aufgeschoben).

Die Steuerveranlagung 2009 wurde durch die Verwaltung pendent gehalten und nicht definitiv veranlagt. Im Nachhinein wurde nun die Übertragung der Baulandgrundstücke an beide Töchter als Privatentnahme mit der Einkommenssteuer veranlagt. Tragisch ist, dass die privilegierte Besteuerung der Liquidationsgewinne nicht angewendet werden kann, weil diese erst per 1. Januar 2010 in Kraft getreten ist. Die Eltern müssen nun Rechnungen des Staates im Umfang von CHF 155'000.- bezahlen und haben dieses Geld nicht. Die Kinder wollen diesen Betrag für die Eltern übernehmen, womit die Eltern nochmals mit Schenkungssteuern des Staates konfrontiert werden.

#### **4) Die geschmälerete Altersvorsorge der Familie**

Ein Landwirt aus dem Mittelland musste seinen Landwirtschaftsbetrieb krankheitshalber laufend reduzieren. Über die Altersvorsorge brauchte sich der Betriebsleiter wenigstens keine Sorgen zu machen. Für Frau und Kind wurde durch den Verkauf von Baulandparzellen (2006-2009) gesorgt. Im Jahr 2010 verstarb der Ehemann und Vater. Die Steuerbehörde hat sämtliche Verkäufe ohne offensichtlichen Grund nur provisorisch abgerechnet und verlangt nun die Einkommenssteuer auf einem Gewinn von insgesamt CHF 950'000.–. Ein Teil des Gewinnes wurde von der Familie für den Betrieb und den Familienunterhalt und ungedeckte Kosten der Pflege und Krankheit aufgezehrt. Der verbleibende Rest wird nun durch Steuern und Sozialversicherungsabgaben in der Höhe von rund CHF 370'000.– zuzüglich Verzugszinsen aufgezehrt. Vor dem umstrittenen Bundesgerichtsurteil musste die Familie mit einer kantonalen Grundstückgewinnsteuer von rund CHF 50'000.– rechnen.

#### **5) Betriebsaufgabe mit schweren finanziellen Folgen**

Bis 2011 waren Herr und Frau Muster in der Westschweiz Betriebsleiter ihres Hofes. Im Jahr 2014 fordert die Steuerverwaltung nun die Eheleute auf, ihre im Baugebiet liegende Hofparzelle rückwirkend auf 2012 in das Privatvermögen zu überführen. Gleichzeitig unterbreitet die Steuerverwaltung den Eheleuten den Veranlagungsvorschlag indem die Differenz des Buchwertes zum geschätzten Verkehrswert (CHF 500.–/m<sup>2</sup>) mit der Einkommenssteuer zu besteuern sei. Ohne dass Geld geflossen ist, muss das Ehepaar auf dem "fiktiven" Gewinn rund CHF 275'000.– Einkommenssteuern und CHF 75'000.– Sozialversicherungsabgaben bezahlen. Zu diesem Zweck müsste die Hypothek auf dem Wohnhaus um CHF 350'000.– erhöht werden. Die Bank hat grösste Bedenken, sind doch beide Eheleute im Pensionsalter und haben nur eine mittlere Ehepaarrente. Ohne Lösung mit der Bank droht der Verkauf der Liegenschaft.

#### **6) Vorkaufsvertrag unter falschen Annahmen der Steuerfolgen**

Im Jahr 2009 unterzeichnete Landwirt B aus der Westschweiz einen Kaufrechtsvertrag gegenüber der Gemeinde zur Erstellung einer öffentlichen Anlage. Die Fläche von rund 22'000 m<sup>2</sup> wurde auf Druck der Gemeinde zu einem äusserst günstigen Preis von CHF 16.70/m<sup>2</sup> zugestanden (Gesamterlös rund CHF 355'000.–). Nach dem ergangenen Gerichtsurteil muss mit Fiskalfolgen von rund CHF 180'000.– gerechnet werden. Der Vertrag ist gültig zu Stande gekommen. Nachverhandlungen mit der Gemeinde sind ausgeschlossen. Beim Gewinnanspruch nach Art. 28 ff. BGG besteht nach Gesetz zudem keine Möglichkeit persönliche Beiträge für die Sozialversicherungen oder für Einkommenssteuern in Abzug zu bringen. In der Folge bleibt dem Landwirten nach Bezahlung der Steuern und des Gewinnanspruchsrecht der Geschwister (Art. 28 ff. BGG) maximal CHF 10'000.–.

Fazit: Die Gemeinde erhält direkt und indirekt über die Steuern einen Grossteil des Kaufpreises zurück. Die Gewinnanspruchsberechtigten erhalten ihren ausbezahlten Gewinn gemäss Praxis der ESTV steuerfrei, während dem die gesamte Belastung und der Flächenverlust den Landwirten belasten. Ausser Spesen nichts gewesen!