

Brugg, 22. Oktober 2014

## exemplarische Fälle zur Besteuerung von Grundstücken der Landwirte (BGE 138 II 32)

### 1) 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 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 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 770'000.00 konnte und musste dieser Landwirt nicht rechnen.

Der Fall ist am Kantonsgericht hängig. Alleine für den Gerichtskostenvorschuss müssten ca. CHF 20'000.00 geleistet werden.

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

Per 01.01.2009 übertrug der 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 1.1.2010 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.

### 3) Trautes Heim, Glück ...

Ein Landwirt aus der hat im Jahr 2010 sein Wohnhaus von seinem Betrieb abparzelliert und im gleichen Jahr verkauft. Somit lange bevor der Bundesgerichtsentscheid ergangen ist. Für den Verkauf wurde dem Landwirt zwei Jahre später das Formular für die Grundstückgewinnsteuer zugestellt. Darauf hat er den Gewinn aus dem Verkauf des Wohnhauses von rund CHF 270'000.00 deklariert. Der Verkaufserlös wurde ihm nun gemäss Einspracheentscheid als Einkommen aufgerechnet. Zusammen mit dem ordentlichen Einkommen muss er nun ein solches von CHF 296'000.00 versteuern. Die Mehrbelastung beträgt zusammen mit den Sozialversicherungsbeiträgen rund CHF 80'000.–.

### 4) Ein Erbvertrag mit Spätfolgen

Ein Landwirt in dem Mittelland hat im Jahr 2002 mit seinen Kindern einen Erbvertrag abgeschlossen. Ein Sohn hat dabei die landwirtschaftliche Liegenschaft übernommen. Diese liegt zum Teil in einer Weilerzone. Der Übernehmer verpflichtete sich künftig je eine Bauparzelle an seine Geschwister gratis abzugeben.

Im Jahr 2012 wurde das Versprechen eingelöst worauf die Steuerverwaltung die unentgeltliche Übertragung an seinen Bruder infolge Überführung vom Geschäfts- ins Privatvermögen als Einkommen taxiert. Für den Verkehrswert des Grundstücks von CHF 700'000 muss nun der "Schenker" mit Einkommenssteuern und Sozialversicherungsbeiträgen im Betrag von rund CHF 300'000 rechnen. Der Beschenkte hat zudem mit Schenkungssteuern zu rechnen.

### **5) Keine Ersatzbeschaffung trotz Reinvestition**

Gleich zwei Fälle zeigen, dass die viel beteuerte Möglichkeit zum Steueraufschub beim Verkauf von Bauland in Folge Ersatzbeschaffung von der Steuerbehörde bekämpft wird. In zwei Fällen wurde diese verneint. Im ersten Fall, der vom Bundesgericht beurteilt wurde, tätigten Gemüsebauern für den Verkauf von Land in der Kiesabbauzone Ersatzbeschaffungen. Die Steuerverwaltung und das Bundesgericht lehnten diesen Aufschub der Besteuerung ab, weil es sich offenbar und trotz fortgeführter landwirtschaftlicher Bewirtschaftung nicht um betriebsnotwendiges Anlagevermögen handeln würde.

In einem anderen Fall wurde die Ersatzbeschaffung von Bauland nicht zugelassen, weil das verkaufte Bauland nur einen sehr kleinen Anteil an der gesamten Betriebsfläche ausmachte. In beiden Fällen muss somit der aktive Landwirt die volle Steuerlast bezahlen und dies obwohl das Geld aus der Veräusserung bereits betrieblich investiert wurde.

### **6) 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 kant. Grundstückgewinnsteuer von rund CHF 50'000.- rechnen.

### **7) Eine 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.

### **8) Ein zu gut gemeinter Vorkaufsvertrag bei dem fast nichts übrig bleibt**

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!

### **9) Eine zeitliche Verzögerung die hohen Kostenfolgen nach sich zieht**

Walter verlangt 2009 die Überführung seiner Liegenschaft in das Privatvermögen. Die Verwaltung verzögert die definitive Veranlagung, verlangt zusätzliche Unterlagen, welche Walter jeweils unverzüglich stellte. Trotzdem ergeht keine definitive Steuerveranlagung. 2013 verlangt die Steuerverwaltung aufgrund der neuen Praxis eine Verkehrswertschätzung, weil rund 600 m<sup>2</sup> in der Kernzone des Dorfes liegen. Auf dem geschätzten Verkehrswert von CHF 800'000.- fallen nun Steuern und Sozialversicherungsbeiträge von rund CHF 380'000.- an. Diese Steuerfolgen können von der Familie nicht bezahlt werden. Wäre die Veranlagung pflichtgemäss und unverzüglich erfolgt wäre die Überführung praktisch steuerfrei gewesen, da kaum Abschreibungen auf dem Grundstück gemacht wurden.

### **10) Das Geschäftsvermögen wird zu Privatvermögen und der Fiskus rechnet ab**

Das Wohnhaus mit angebautem Ökonomiegebäude steht in der Dorfzone. Landwirt A folgt dem Beispiel anderer und baut in die alten Gebäude unter Einhaltung von Ortsbildschutz drei Wohnungen ein. Nun verlangt die Steuerverwaltung die Überführung der Parzelle in das Privatvermögen weil der überwiegende Nutzen nun Privat sei. Der Mietertrag übersteigt das landwirtschaftliche Einkommen um einiges. Die Steuerverwaltung berechnet den Gewinn auf den wiedereingebrachten Abschreibungen und der Differenz zwischen Buchwert und Verkehrswert für alles was sich in der Bauzone befindet. Der Gewinn erreicht stattliche CHF 600'000.- und muss ordentlich besteuert werden, da die Betriebsführung nicht aufgegeben wird. In der Folge muss mit der Bank eine Erhöhung der Hypothek um CHF 240'000.- nachgesucht werden, da sämtliche Mittel in den Ausbau des Hauses geflossen sind.

### **11) Das geplante Mehrfamilienhaus fällt ins Wasser**

Ein Landwirt aus der Innerschweiz besitzt eine Baulandparzelle von 800 m<sup>2</sup>. Sein Projekt zum Bau eines Mehrfamilienhauses musste er wegen den neuen Abständen zum Gewässerraum anpassen. Der Baubeginn verzögerte sich damit um ein weiteres Jahr. In der Zwischenzeit erging das besagte Gerichtsurteil. Der Landwirt muss nun mit zusätzlichen Kosten von rund CHF 140'000.- durch Steuern und Sozialversicherungen rechnen. Käme nach neuem Recht noch die Mehrwertabgabe dazu, so würde diese nochmals CHF 40'000.- zusätzliche Kosten verursachen. Der Bau kann nun nicht realisiert werden, weil durch Redimensionierung zusammen mit höheren Kosten die nötige Rendite für die Bank nicht mehr nachgewiesen werden kann.

Brugg, 22. Oktober 2014 | MW | Beispiele BGE 138 II 32-c

\* \* \* \* \*