

## Fragen und Antworten

Der Ansturm zeigt, dass viele Grundeigentümer stark verunsichert sind. Aus den in den letzten Tagen intensiven Telefonanfragen sind die wichtigsten nachfolgend zusammengefasst. Dies im Wissen, dass die Praxis in den einzelnen Kantonen noch nicht gefestigt ist und auf pragmatische, praktikable Umsetzung gehofft wird.

### Bin ich nun als Landwirt einer Kleinliegenschaft betroffen?

Die Abgrenzung des Bundesgerichts stellt auf die Unterstellung unter den Geltungsbereich des BGGB ab (→ Beratungsartikel S. . .). Ein landwirtschaftlicher Betrieb, der kein Gewerbe mehr ist, untersteht nach wie vor dem BGGB, und damit dürften sie nicht betroffen sein. Vorsicht ist aber dann geboten, wenn ein Teil in der Bauzone liegt oder z. B. das Wohnhaus abparzelliert und aus dem Geltungsbereich des BGGB entlassen werden sollte.

### Kann ich den Gewinn investieren und eine Ersatzbeschaffung geltend machen?

In Kantonen mit dem dualistischen System (LU, OW, GL, ZG, FR, SO, SH, AR, AI, SG, GR, AG, VD, VS und NE) sollte dies möglich sein, denn Gewinne aus der Veräusserung von betriebsnotwendigen Anlagevermögen können innert angemessener Frist wieder in solches investiert werden (Art. 8 Abs. 4 StHG). Die Einkommenssteuer wird damit aufgeschoben.

In Kantonen mit dem monistischen System (ZH, BE, UR, SZ, NW, BS, BL, TG, TI, JU) muss die Grundstückgewinnsteuer aufgeschoben werden. Dies ist nach dem Gerichtsurteil nun fraglich, denn Art. 12 Abs. 3 lit. d StHG sieht die Ersatzbeschaffung beim Verkauf von landwirtschaftlichen Grundstücken vor. Ob die Kantone nun hier eine grosszügigere Haltung einnehmen als das Bundesgericht, bleibt abzuwarten

### Künftig soll ein Teil meiner Liegenschaft in die Bauzone eingezont werden. Kann ich steuerlich etwas unternehmen?

Es bleibt in Ihrem Fall abzuklären, ob Sie vor der Einzonung das betreffende Grundstück in das Privatvermögen überführen können und so die Einkommenssteuer bis zum landwirtschaftlichen Verkehrswert entrichten, den künftigen Gewinn aber mit der Grundstückgewinnsteuer abrechnen können. Dass dies nicht so einfach ist, wie es aussieht, liegt auf der Hand. Neben der Steuerbehörde müsste auch das Landwirtschaftsamt die Zerstückelung im Voraus bewilligen.

### Meine Gebäude liegen in der Kernzone. Kann ich noch etwas unternehmen?

Solange Sie einen landwirtschaftlichen Betrieb weiterführen und keine Parzellierung vornehmen, ist davon auszugehen, dass diese Gebäude zum betriebsnotwendigen Umschwung gehören und damit dem BGGB unterstellt bleiben. Damit passiert vorerst nichts. Im Zeitpunkt der Parzellierung oder der Entlassung aus dem BGGB ist in Kantonen mit dem dualistischen System mit Steuern in Folge Überführung in das Privatvermögen zu rechnen.

### Kann ich die voraussichtlichen Einkommenssteuern vermindern?

Dies können Sie mit den üblichen Planungsinstrumenten. Im Vordergrund stehen die Abrechnung als Liquidationsgewinnsteuer in Folge Aufgabe der Selbstbewirtschaftung nach dem Alter von 55 Jahren, der Einkauf in die Pensionskasse, die Geltendmachung einer Ersatzbeschaffung und die Verrechnung mit übrigen Verlusten aus der selbständigen Erwerbstätigkeit.

Martin Würsch, Leiter SBV Treuhand und Schätzungen

# Hohe Steuern für Bauland

**Bauland-Verkäufe** / Das Bundesgerichtsurteil betreffend Gewinnbesteuerung aus Landverkäufen sorgt für grosse Unruhe. Eine erste Zusammenstellung, wen es hart trifft.

**BRUGG** ■ Der Artikel «Schock für Baulandbauern» in der letzten Ausgabe dieser Zeitung zum Bundesgerichtsentscheid (Bger 2C\_11/2011 vom 2. Dezember 2011) hat unzähligen Landwirten schlaflose Nächte bereitet. Höchste Zeit zu sagen, wer genau betroffen ist.

### Diese Landwirte und Grundstücke sind betroffen

Der Gewinn aus Landverkäufen wird dann mit der Einkommenssteuer erfasst, wenn das Grundstück die Anforderungen an ein steuerlich privilegiertes Grundstück nicht mehr erfüllt. Für die Beurteilung der Steuerprivilegierung kommt der Art. 2 Abs. 1 des Bundesgesetzes über das bauerliche Bodenrecht (BGGB) zum Tragen. Dies ist hauptsächlich dann der Fall, wenn es sich um einzelne oder zu einem landwirtschaftlichen Gewerbe gehörende Grundstücke handelt, die ausserhalb einer Bauzone nach Art. 15 RPG liegen und für welche die landwirtschaftliche Nutzung zulässig ist.

### Nicht von Steuer betroffene Landwirte und Grundstücke

Darüber hinaus gilt die Anwendung des BGGB (somit auch die besagte steuerliche Ausnahmeregelung) für vier weitere, spezifisch in Art. 2 Abs. 2 BGGB genannte Fälle, nämlich:

- Grundstücke und Grundstücksteile mit landwirtschaftlichen Gebäuden und Anlagen, einschliesslich angemessenem Umschwung, die in einer Bauzone liegen und zu einem landwirtschaftlichen Gewerbe gehören;
- Waldgrundstücke, die zu einem landwirtschaftlichen Gewerbe gehören;
- Grundstücke, die teilweise innerhalb einer Bauzone liegen,



Hier ist es zu spät zum Steuernsparen. Dieses Stück Land in Brugg, wo am vergangenen 18. Januar die Baumaschinen arbeiteten, ist definitiv nicht mehr dem bauerlichen Bodenrecht unterstellt. (Bild Hans Rüssli)

solange sie nicht entsprechend den Nutzungszonen aufgeteilt sind;

- Grundstücke mit gemischter Nutzung, die nicht in einen landwirtschaftlichen und einen nichtlandwirtschaftlichen Teil aufgeteilt sind.

### In diesen Fällen wird es sehr kritisch mit der Steuer

Ist das Grundstück eines Betriebs nicht mehr dem BGGB unterstellt oder wird es durch eine Handlung aus dem BGGB entlassen, ist Vorsicht geboten. Mit der Regelung, dass die Gewinne aus einem Verkauf oder der Überführung von Geschäftsvermögen neu vollständig über das Einkommen zu versteuern werden, wird eine Steuerplanung in folgenden Fällen unausweichlich:

- Auftrennung von gemischten Grundstücken in ihre Nutzungszone;

- Abparzellieren des Wohnhauses und die damit verbundene Entlassung aus dem BGGB;
- Grundstücke, die teilweise innerhalb einer Bauzone liegen, solange sie nicht entsprechend den Nutzungszonen aufgeteilt sind;
- Landwirtschaftsbetriebe mit Wohngebäuden in einer Bauzone, die den Gewerbestatus verlieren.

Insbesondere bei der Überführung ins Privatvermögen bekommt der Verkehrswert eine zentrale Rolle, da im Gegensatz zu einem Verkauf der Wert geschätzt werden muss und nicht gegeben ist. Hier lohnt es sich, mit einer eigenen Verkehrswertschätzung Einfluss zu nehmen.

### Was für die Bewertung massgebend ist

Handelt es sich, wie im vorliegenden Urteil, um ein vollumfänglich in der Bauzone gelege-

nes Grundstück, das nicht als betriebsnotwendig betrachtet wird, erfolgt die Besteuerung zum Verkehrswert. Massgebend für die Bewertung von Baulandgrundstücken ist jedoch die Definition in den kantonalen Steuergesetzen und -verordnungen. Der entstehende Vermögenszuwachs kann bei den Direktzahlungen zu Problemen führen. Übersteigt das massgebende Vermögen 800'000.- Franken muss mit Kürzungen und ab 1 Million Franken mit dem Verlust der Direktzahlungen gerechnet werden. Das massgebende Vermögen entspricht dem steuerbaren Vermögen vermindert um 270'000.- Franken je Standartarbeitskraft und um 340'000.- Franken für verheiratete Bewirtschafter.

Mit Steuerplanung können die Steuerfolgen vielfach reduziert werden. Bei Fragen, Telefon 056 462 51 11, info@sbv-treuhand.ch und www.sbv-treuhand.ch.