

# Staat geht nicht leer aus

**STEUERNFOLGEN** Beim Verkauf von landwirtschaftlichen Grundstücken handelt es sich in den meisten Fällen um die Veräusserung von Geschäftsvermögen. Der Gewinn aus dieser Veräusserung kann neben der Grundstückgewinnsteuer auch mit der Einkommenssteuer erfasst werden. In diesem Fall sind zusätzlich die Sozialabgaben geschuldet. Zu beachten sind auch allfällige Kürzungen bei den Direktzahlungen.



Josef  
Hostetter

Gewinne aus dem Verkauf landwirtschaftlicher Grundstücke unterliegen gemäss Art. 12 StHG der Grundstückgewinnsteuer. Beim Verkauf von Grundstücken aus dem Geschäftsvermögen gelten besondere Vorschriften. So werden bei landwirtschaftlichen Grundstücken des Geschäftsvermögens gemäss Art. 18 Abs. 4 DGB die wieder eingebrachten Abschreibungen der Einkommenssteuer unterstellt. Nur der übersteigende Teil wird mit der Grundstückgewinnsteuer erfasst. Werden zur Gewinnsteigerung über die Veräusserung hinaus weitergehende Arbeiten wie Parzellierung, Überbauungspläne oder eine Erschliessung planmässig ausgeführt, so kann der erzielte Gewinn so-

gar als Einkommen besteuert werden. In diesem Fall wird der Gewinn zusätzlich auch mit den Sozialabgaben belastet. In besonderen Fällen wird die Grundstückgewinnsteuer aufgeschoben.

**Steuerhoheit** Die Grundstückgewinnsteuer ist kantonal geregelt und wird in allen Kantonen und zum Teil auch zusätzlich von Gemeinden erhoben. Das Bundesgesetz über die Harmo-

Anlagekosten zugerechnet.» Auf Grund dieses Gesetzesartikels werden bei der Veräusserung von landwirtschaftlichen Grundstücken die so genannten wieder-eingebrachten Abschreibungen mit der Einkommenssteuer und der die Anlagekosten übersteigende Teil mit der Grundstückgewinnsteuer erfasst.

**Grundlage** Steuerobjekt für die Grundstückgewinnsteuer bei landwirt-

## Hofübergabe innerhalb der Familie zum Ertragswert:

Bei einer Hofübergabe innerhalb der Familie werden die so genannten wiedereingebrachten Abschreibungen bis zu den Anlagekosten mit der Einkommenssteuer belastet. Mehrerträge unterliegen der Grundstückgewinnsteuer. Innerhalb der Familie wird in den meisten Kantonen die Grundstückgewinnsteuer aufgeschoben. Einen Aufschub der Einkommenssteuer (Liquidationsgewinn) ist nicht möglich. Seit dem Inkrafttreten des Unternehmenssteuerreformgesetzes II per 1. Januar 2011 werden die wiedereingebrachten Abschreibungen bei Aufgabe der Erwerbstätigkeit durch Invalidität oder nach dem 55. Altersjahr getrennt vom übrigen Einkommen zu einem reduzierten Satz besteuert (Art. 37b DGB). Die vollen Sozialabgaben sind jedoch auch in diesen Fällen geschuldet. Dabei ist zu beachten, dass Beiträge an die AHV nach Erreichung des ordentlichen Rentenalters nicht mehr rentenwirksam sind.



nisierung der direkten Steuern (StHG) schreibt den Kantonen eine Besteuerung des Gewinns bei Grundstücksverkäufen vor. Gemäss StHG können die Kantone zwischen zwei Systemen, dem monistischen oder dem dualistischen wählen. Bei landwirtschaftlichen Grundstücken wird diese Wahlfreiheit eingeschränkt. Im Bundesgesetz über direkte Bundessteuer (DGB) Art. 18. Abs. 4 ist die Besteuerung wie folgt geregelt: «Die Gewinne aus der Veräusserung von land- und forstwirtschaftlichen Grundstücken werden den steuerbaren Einkünften nur bis zur Höhe der

**Betriebsaufgabe ist Überführung ins Privatvermögen**

Die Differenz zwischen dem Anlagewert der übertragenen Liegenschaft und dem Buchwert (Einkommenssteuerwert) wird mit der Einkommenssteuer erfasst. Für den Steuerpflichtigen ist speziell der Tatbestand belastend, dass die Übertragung aus dem Geschäft ins Privatvermögen für ihn keinen Liquiditätsfluss bewirkt. Die Steuer kann somit für den Steuerpflichtigen zu erheblichen Liquiditätsproblemen führen. Zusätzlich zur Einkommenssteuer hat der Steuerpflichtige auch noch die AHV-Beiträge als Selbstständigerwerbender zu entrichten.

schaftlichen Grundstücken sind die Gewinne, soweit der Erlös die Anlagekosten übersteigt. Diese Gewinne werden in der Steuerperiode besteuert, in der sie angefallen sind. Den Grundstücken gleichgestellt sind die ins Grundbuch aufgenommen selbstständigen und dauernden Rechte (Miteigentumsanteil, Stockwerkeigentum). Neben Kauf- und Tauschgeschäften sind auch Rechtsgeschäfte, die in Bezug auf die Verfügungsgewalt wie eine Veräusserung wirken (wirtschaftliche Handänderung) der Veräusserung gleichgestellt (Art. 12 Abs. 2 lit. a StHG). Gewisse Kantone kennen zur Sicherung der Steuer ein gesetzliches Pfandrecht.

Einzelne Kantone oder Gemeinden können einen Planungsmehrwert im Sinne des Raumplanungsgesetzes (Umzonung zu Bauland) auch ohne Veräusserung mit der Grundstückgewinnsteuer erfassen, sofern dies im kantonalen Recht vorgesehen ist. Aktuell ist diese Mehrwertabgabe auch als Gegenstand zum Schutze des Kulturlandes in Diskussion.

Steuerpflichtig und somit Schuldner des Steuerbetrages ist immer der Verkäufer eines Grundstücks. Dieser Grundsatz gilt auch, wenn dem Er-

**Grafik: Steuerfolgen beim Verkauf landwirtschaftlicher Grundstücke**

(schematische Darstellung)

		Verkaufserlös	
		Grundstückgewinnsteuer	Anlagekosten
Investitionen 3	Abschreibungen	Einkommenssteuer & Sozialabgaben	
Investitionen 2			Buchwert
Investitionen 1			
Kaufpreis/Übernahmepreis		Buchwert steuerfrei	

werber der Steuerbetrag vertraglich überbunden wird.

**Haltedauer** Die Grundstückgewinnsteuer ist besitzdauerabhängig. Je länger man das Grundeigentum besessen hat, desto tiefer fällt die Grundstückgewinnsteuer aus. Einige Kantone rechnen mit vollen Jahren, andere zählen in Monaten. Es lohnt sich also, den Zeitpunkt des Verkaufs so weit als möglich darauf abzustimmen.

Das Steuerharmonisierungsgesetz (StHG) schreibt den Kantonen vor, dass bei kurzer Haltedauer eine höhere Steuerbelastung zu erfolgen hat.

**Steuern aufschieben** Bei einer steueraufschiebenden Veräusserung wird die Besteuerung ganz oder teilweise auf einen späteren Zeitpunkt verschoben. Als steueraufschiebende Tatbestände gemäss Art. 12 Abs. 3 lit. a StHG gelten:

- Erbgang.
- Erbvorbezug.
- Übertragung von Grundstücken zur Abgeltung von güter- und scheidungsrechtlichen Ansprüchen.
- Landumlegungen, Güterzusammenlegungen, Grenzvereinbarungen.
- Ersatzbeschaffungen unter bestimmten Voraussetzungen. ■

**Sonderfall: Bauland**

Grundstücke werden steuerlich je nach kantonaler Regelung als landwirtschaftliches Grundstück oder als Bauland (nichtlandwirtschaftlich) beurteilt. Kriterien für die Beurteilung sind die Nutzung oder die Zonenzugehörigkeit. Bauland als Teil eines Landwirtschaftsbetriebes stellt steuerrechtlich Geschäftsvermögen dar. Aktuelle Diskussionen über die Besteuerung bei Veräusserung von Geschäftsvermögen als Einkommen

in einzelnen Kantonen können künftig zu einer erheblichen steuerlichen Mehrbelastung von Gewinnen aus Grundstücksverkäufen führen. Es empfiehlt sich deshalb, Baulandparzellen vom übrigen Betrieb abzutrennen und steuerrechtlich ins Privatvermögen zu überführen. Einige Kantone kennen bei der Nutzungsänderung die nachträgliche Vermögenssteuer.

**Autor** Josef Hofstetter, Schweizerischer Bauernverband, Treuhand und Schätzungen, Laurstrasse 10, 5200 Brugg.

Die steuerliche Belastung bei Grundstücksverkäufen ist erheblich. Eine Beratung kann sich daher lohnen.

☎ 056 462 51 11

**INFOBOX**

www.ufarevue.ch

10 · 11

