

**Beispiel Nr. 01: Gegenstand der Grundstückgewinnsteuer**

Die Ehegatten Sommer haben im Februar 2010 für CHF 400'000.-- eine Bauparzelle gekauft. Im Jahre 2015 haben sie darauf ein Einfamilienhaus erstellt (Baukosten CHF 600'000.--). Im Sommer 2020 haben sie das Haus zum Preis von CHF 1,2 Mio. verkauft.

**FRAGEN:**

Wie wird der Grundstücksverkauf besteuert

- nach DBG?
- nach StG?

**Beispiel Nr. 02: Gegenstand der Grundstückgewinnsteuer**

A, B und C gründen eine Aktiengesellschaft mit einem Aktienkapital von CHF 600'000. A bringt als Sacheinlage ein Grundstück in die Gesellschaft ein. Er hat dieses Grundstück seinerzeit für CHF 200'000 käuflich erworben; heute beträgt der Verkehrswert des Grundstückes CHF 500'000. B und C möchten zu gleichen Teilen wie A an der Gesellschaft beteiligt sein. Sie machen deshalb eine Bareinlage von je CHF 500'000. Die Gründungsbilanz der Aktiengesellschaft sieht wie folgt aus:

Gründungsbilanz

AKTIVEN

PASSIVEN

Grundstück	200'000.--	600'000.--	Aktienkapital
Bank	1'000'000.--	600'000.--	Reserven
	-----		
	1'200'000.--	1'200'000.--	
	=====		

FRAGEN:

Welches sind die steuerlichen Folgen für A, B und C

- nach DBG?
- nach StG?

Welches sind die Steuerfolgen auf Ebene AG, insbesondere wenn die AG die Liegenschaft später verkauft?

**Beispiel Nr. 03: Wirtschaftliche Handänderung**

Die X AG bezweckt laut Statuten den Betrieb einer Sägerei. Das Aktienkapital beträgt CHF 160'000, aufgeteilt in 160 Aktien à Nennwert CHF 1'000. Die X AG ist seit einiger Zeit nicht mehr aktiv. Ihre letztjährige Abschlussbilanz präsentierte sich wie folgt:

Aktiven		Passiven	
Bankguthaben	80'000	640'000	Hypothek
Liegenschaft	720'000	160'000	Aktienkapital
Total	800'000	800'000	Total

Herr Sager hat die X AG vor Jahren gegründet und verkauft nun sämtliche Aktien der X AG zum Preis von CHF 1,6 Mio. an die B AG.

Die Gründungsbilanz sah so aus:

Aktiven		Passiven	
Bankguthaben	100'000	900'000	Darlehen
Maschinen	700'000	160'000	Aktienkapital
Liegenschaft	260'000		
Total	1'060'000	1'060'000	Total

**FRAGE:**

Löst dieser Aktienverkauf beim Verkäufer eine Grundstückgewinnsteuer aus?  
Wenn ja, wie wird diese berechnet?

**VARIANTE:**

Was ändert, wenn Herr Sager nur 70 Aktien hält und an die B AG verkauft, wenn Frau Liechti ebenfalls ihre 50 Aktien der X AG an die B AG verkauft?

**Hinweis:**

Merkblatt H „wirtschaftliche Handänderung“

**Beispiel Nr. 04: Wirtschaftliche Handänderung**

Die Ehegatten Hummel sind Alleinaktionäre der Hummel Holding, die wiederum drei Tochtergesellschaften hat, darunter die H-Immobilien AG. Die Ehegatten Hummel möchten die H-Immobilien AG direkt halten und kaufen deshalb der Holding sämtliche Aktien der H-Immobilien AG (zum Marktwert) ab.

**FRAGE:**

Löst dieser Aktienverkauf bei der Holding eine Grundstückgewinnsteuer aus?

**Beispiel Nr. 05: Abgrenzung Grundstückgewinnsteuer - Einkommenssteuer**

Bruno Jordi ist von Beruf selbstständiger Architekt. Am 27. April n erwarb er zwei gleich grosse, noch unerschlossene Bauparzellen (Nr. 170 und 171) zum Gesamtpreis von CHF 350'000.--. Im Sommer des Jahres n hat er beide Parzellen erschlossen (Erschliessungskosten CHF 50'000.--). Am 23. Dezember n+1 verkaufte er die Parz. Nr. 170 für CHF 350'000.--. Auf der Parz. Nr. 171 erstellte er ein Einfamilienhaus (Baukosten CHF 600'000.--). Diese überbaute Liegenschaft verkaufte er am 27. Oktober n+2 zum Preis von CHF 950'000.--.

**FRAGEN:**

- Wie hoch sind die beiden Veräusserungsgewinne
  - Wie werden diese Gewinne steuerlich behandelt
- nach DBG?
- nach StG?

**Hinweis:**

Merkblatt A „gewerbsmässiger Handel mit Grundstücken“

**Beispiel Nr. 06: Abtretung auf Rechnung künftiger Erbschaft**

Claudio Campanile ist Alleineigentümer eines selbst bewohnten Einfamilienhauses. Die Liegenschaft hat einen amtlichen Wert von CHF 400'000.-- und einen Verkehrswert von CHF 600'000.--; der Erwerbspreis vor 30 Jahren betrug CHF 200'000.--.

Claudio überträgt das Alleineigentum im Jahr n durch Abtretung auf Rechnung künftiger Erbschaft auf seine Tochter Daniela. Daniela übernimmt die aufhaftenden Hypotheken von CHF 150'000.--. Zudem behält sich Vater Claudio das lebenslängliche Wohnrecht vor (Mietwert CHF 12'000.-- pro Jahr). Der kapitalisierte Wert des Wohnrechts beträgt CHF 100'000.--.

**FRAGEN:**

- Welches sind die steuerrechtlichen Folgen dieser Abtretung für Claudio?
- Welche Steuerfolgen hätte der Verkauf der Liegenschaft durch Daniela im Jahr n + 5 zum Preis von CHF 1 Mio.?

**ZUSATZFRAGEN:**

Welcher Unterschied in der steuerrechtlichen Behandlung dieser beiden Vorgänge (1. Abtretung, 2. Weiterverkauf) bestünde bei folgenden Varianten:

- Vorbehalt einer Nutzniessung statt des Wohnrechts?
- Vereinbarung einer Leibrente CHF 12'000.-- jährlich statt des Wohnrechts?
- Vorbehalt des Wohnrechts plus Barzahlung von CHF 10'000.-- an Claudio?
- Vorbehalt des Wohnrechts plus Schuldübernahme, aber Claudio hat die Hypothek wenige Monate vor der Abtretung von CHF 50'000.-- auf CHF 150'000.-- erhöht?

**HINWEIS:**

Merkblatt B „Unentgeltliche Handänderungen – Steueraufschub“

**Beispiel Nr. 07: Güterrechtliche Auseinandersetzung**

Die Ehegatten Manfred und Frauke haben vor 19 Jahren zum Preis von CHF 400'000.- zu je hälftigem Miteigentum eine Eigentumswohnung erworben. Vor 5 Jahren haben sie einen Wintergarten angebaut (Baukosten CHF 50'000.--). Heute wird die Ehe geschieden. Der Verkehrswert der Wohnung beträgt heute CHF 600'000.--. Frauke hat gegenüber Manfred eine Forderung aus Güterrecht von CHF 200'000.--. Die güterrechtliche Auseinandersetzung wird so vorgenommen, dass Manfred seinen hälftigen Miteigentumsanteil (bewertet mit CHF 300'000.--) auf Frauke überträgt und ihm Frauke einen Betrag von CHF 100'000.-- ausbezahlt.

**FRAGEN:**

- Kann hier in Bezug auf die Grundstückgewinnsteuer ein Steueraufschub erfolgen?
- Wenn nein, wie erfolgt die Grundstückgewinnbesteuerung?
- Wie erfolgt die Grundstückgewinnsteuerberechnung, wenn Frauke die Wohnung im Jahre  $n + 1$  für CHF 600'000.-- verkauft?
- wenn bei der Scheidung ein Steueraufschub erfolgte?
- wenn bei der Scheidung kein Steueraufschub erfolgte?
- Was bedeutet dies in Bezug auf die Wohnungsbewertung bei der güterrechtlichen Auseinandersetzung?

**Hinweis:**

Merkblatt E: „Ersatzbeschaffung im Privatvermögen und Eigentumswechsel unter Ehegatten – Steueraufschub“

**Beispiel Nr. 08: Ausserkantonale Ersatzbeschaffung**

Der in Bern wohnhafte Otto wurde im Jahr 2015 in die Zweigniederlassung seiner Arbeitgeberfirma im Kanton Luzern versetzt. Otto verkaufte 2015 seine seit 10 Jahren bewohnte Eigentumswohnung für CHF 800'000 (Anlagekosten CHF 400'000) und kaufte im Kanton Luzern ein Ersatzobjekt zum Preis von CHF 700'000.

VARIANTE 1: Im Alleineigentum.

VARIANTE 2: Im hälftigen Miteigentum (mit seiner Ehefrau).

**FRAGE:**

Wie wirkt sich die Ersatzbeschaffung über die Kantons Grenzen aus

- bei Verkauf des ursprünglichen Objekts (Wohnung Bern)?
- beim Verkauf des Ersatzobjekts (Wohnung Luzern) für 1 Mio. Franken im Jahre 2019?

**HINWEISE:**

Merkblatt E: „Ersatzbeschaffung im Privatvermögen und Eigentumswechsel unter Ehegatten – Steueraufschub“

BGer 2C.337/2012

Steuergesetzrevision 2021: vgl. Änderungen Art. 126 und 136

**Beispiel Nr. 09: Erlösbestimmung**

Sabine Albrecht verkauft der Gemeinde Muri/BE eine Landparzelle zum Preis von CHF 2 Mio. Im Kaufvertrag wurde vereinbart, dass die Gemeinde die Grundstückgewinnsteuer übernehmen soll. Frau Albrecht hat die Parzelle vor 2 Jahren für CHF 1 Mio. ersteigert.

**FRAGEN:**

- Ist diese Überwälzungsklausel zulässig?
- Die Gemeinde Muri stellt sich auf den Standpunkt, sie sei gestützt auf Art. 127 StG von der Grundstückgewinnsteuer befreit, weshalb keine GGSt zu erheben sei. Ist dieser Standpunkt richtig?
- Wie erfolgt die Gewinnberechnung?

### **Beispiel Nr. 10: Mehrwertabschöpfung und Grundstückgewinnsteuer**

Karin Kaufmann kaufte im Jahr 2016 in Köniz/BE ein 5'000 m<sup>2</sup> umfassendes Grundstück in der Gewerbezone zum Preis von CHF 2 Mio. Im Jahr 2017 wurde diese Parzelle in die Wohnzone W2 umgezont. Im Jahr 2018 verkaufte Karin Kaufmann das Grundstück zum Preis von CHF 4 Mio. an eine Bauunternehmung, die auf diesem Grundstück ein Bauprojekt realisieren will. Baubeginn war der 1.5.2019.

#### **FRAGEN:**

- Welche Abgaben löst dieser Sachverhalt aus?
- Wie werden sie berechnet?
- Wann und beim wem werden die Abgaben erhoben?

#### **Hinweise:**

Art. 5 RPG

Art. 142 ff BauG (Bern) in der am 1.4.2017 in Kraft getretenen Fassung

Art. 142/1/e (in der seit 1.4.2017 in Kraft getretenen Fassung)

Reglement über den Ausgleich von Planungsvorteilen der Gemeinde Köniz