

**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 der X AG 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. Im Frühling 2020 erwarb er zwei gleich grosse, noch unerschlossene Bauparzellen (Nr. 170 und 171) zum Gesamtpreis von CHF 350'000.--. Im Sommer des 2021 hat er beide Parzellen erschlossen (Erschliessungskosten gesamthaft CHF 50'000.--). Im Herbst 2021 verkaufte er die Parz. Nr. 170 für CHF 350'000.--. Auf der Parz. Nr. 171 erstellte er ein Einfamilienhaus (Baukosten CHF 600'000.--). Dieses Einfamilienhaus verkaufte er im Herbst 2022 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 700'000 und einen Verkehrswert von CHF 1 Mio.; der Erwerbspreis im Jahr 1990 betrug CHF 400'000.

Claudio überträgt das Alleineigentum im Jahr 2026 durch Abtretung auf Rechnung künftiger Erbschaft auf seine Tochter Daniela, in folgenden Varianten:

- a) Daniela übernimmt die aufhaftenden Hypotheken von CHF 200'000. Zudem behält sich Vater Claudio das lebenslängliche Wohnrecht vor (Kapitalwert des Wohnrechts: 150'000).
- b) Daniela übernimmt diese CHF 200'000 Schulden und bezahlt dem Vater zusätzlich noch CHF 300'000.
- c) Daniela übernimmt die aufhaftenden Hypotheken von CHF 500'000, welche der Vater kurz vor der Abtretung noch von CHF 200'000 auf 500'000 erhöht hat. Vater Claudio behält sich ebenfalls das lebenslängliche Wohnrecht vor.

**FRAGEN:**

- Welches sind die steuerrechtlichen Folgen dieser Abtretung für Claudio, in allen Varianten?
- Welche Steuerfolgen hätte der Verkauf der Liegenschaft durch Daniela im Jahr 2028 zum Preis von CHF 1 Mio.?

**HINWEIS:**

Merkblatt B zur GGSt „Unentgeltliche Handänderungen – Steueraufschub“  
Bundesgerichtsurteil 9C\_271/2025 vom 22.12.2025  
TaxInfo Bern «Aufschub der Grundstückgewinnsteuer – Neue Praxis»

**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 die Differenz in Höhe 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 ein Jahr nach der Scheidung 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 Dezember 2020 in Köniz/BE ein 5'000 m<sup>2</sup> umfassendes Grundstück in der Gewerbezone zum Preis von CHF 2 Mio. Im Jahr 2022 wurde diese Parzelle in die Wohnzone W2 umgezont. Im Sommer 2023 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 1.4.2024.

**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)

Art. 142/1/e StG

Reglement über den Ausgleich von Planungsvorteilen der Gemeinde Köniz