

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?

Hinweise:

Merkblatt A „gewerbsmässiger Handel mit Grundstücken“

NStP 49, 59; BGE 125 II 124 = ASA 67, 656

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“