

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 Kantonsgrenzen 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