

**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

**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