

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 m² 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

Beispiel Nr. 11: Gegenstand und Bemessung der Handänderungssteuer

Das Ehepaar Siegenthaler beauftragte die Swisshaus AG im Dezember 2019 mit der Ausarbeitung eines Projekts zur Erstellung eines Einfamilienhauses. Sie bezahlten dafür ein Honorar von CHF 20'000. Einige Tage später kaufte das Ehepaar von Dritten eine Bauparzelle zum Preis von CHF 300'000. Im April 2020 erteilte die Gemeinde den Ehegatten eine Baubewilligung, vorauf sie mit der Swisshaus AG einen Werkvertrag zur Erstellung eines Einfamilienhauses abschlossen, zum Pauschalpreis von CHF 600'000 (nach Abzug, d.h. unter Anrechnung von CHF 20'000 Projektierungskosten).

FRAGE:

- Wie wird die Handänderungssteuer bemessen?

Hinweise:

Berner Notar 2011, S. 154 ff

[Merkblatt](#) der Geschäftsleitung der Grundbuchämter vom 6. Mai 2019 betreffend Veranlagungspraxis zu Art. 6a HG

Beispiel Nr. 12: Handänderungssteuer bei einer Umstrukturierung

Die T Immobilien AG ist eine 100%-ige Tochtergesellschaft der M AG und weist folgende Bilanz aus:

Bilanz T Immobilien AG			
Flüssige Mittel	200	500	Hypothek
Liegenschaften	1000	700	Aktienkapital

	1200	1200	
	=====		

(stille Reserven auf Liegenschaft: 3800)

Im Jahr n wurde die Tochtergesellschaft im Verfahren der Fusion durch die M AG absorbiert.

FRAGEN:

1. Führt diese Fusion zivilrechtlich zu einer Handänderung?
2. Wird durch diese Fusion eine Handänderungssteuer ausgelöst?

ZUSATZFRAGEN:

3. Würde der Verkauf aller Aktien der T Immobilien AG eine Handänderungssteuer auslösen?
4. Wie hoch wäre der Aktienpreis?
5. Wie hoch wäre die Handänderungssteuer?

Hinweis: Art. 103 FusG