

Beispiel Nr. 20: Geschäftsvermögen - Privatvermögen

Eliane Berger wohnt in einem eigenen Mehrfamilienhaus in Bern. Im Erdgeschoss betreibt sie eine Apotheke, im ersten Stock wohnt sie mit ihrer Familie, und der zweite Stock (Dachgeschoss) ist als Wohnung vermietet. Der Eigenmietwert des Geschäftslokals beträgt CHF 15'000.--, der Eigenmietwert der Wohnung beträgt CHF 11'000.--, und der Mietzins der Dachwohnung beträgt CHF 8'000.--).

FRAGEN:

Welche Steuerfolgen hätte der Verkauf der Liegenschaft für Frau Berger

- nach DBG?
- nach StG?

Welche Steuerfolgen hätte die Aufgabe der Berufstätigkeit (Liquidation der Apotheke) mit anschliessender Vermietung des Erdgeschosses an Dritte?

- nach DBG?
- nach StG?

HINWEISE:

BGE 133 II 420

Merkblatt 10 „Separate Besteuerung von Liquidationsgewinnen bei der Aufgabe der selbstständigen Erwerbstätigkeit“

Beispiel Nr. 21: Kapitalgewinn / Realisationsformen

Otto ist Inhaber einer Einzelfirma. Er hat am 1. Februar n-10 eine Geschäftsliegenschaft für CHF 800'000.-- gekauft und zu ihrem Anschaffungswert in die Geschäftsbuchhaltung aufgenommen. Er hat jährlich (lineare) Abschreibungen auf dieser Liegenschaft von 2 Prozent oder CHF 16'000.-- vorgenommen. Diese Abschreibungen sind von den Veranlagungsbehörden anerkannt worden. Am 31. Dezember n hat die Geschäftsliegenschaft einen steuerlich massgebenden Buchwert von CHF 640'000.- gehabt. Am 1. April n+1 verkauft O diese Liegenschaft für 1 Million Franken an einen Dritten.

FRAGEN:

- Wie wird der Kapitalgewinn von CHF 360'000.-- behandelt
 - bei der direkten Bundessteuer?
 - bei den bernischen Staats- und Gemeindesteuern?
- Zusatzfragen: Wie wäre zu entscheiden
 - wenn O die Liegenschaft nicht an einen Dritten verkaufen, sondern in sein Privatvermögen überführen würde
 - bei der direkten Bundessteuer?
 - bei den bernischen Staats- und Gemeindesteuern?
 - wenn O eine Aufwertungsbuchung vornehmen und den Buchwert der Liegenschaft auf 1 Million Franken erhöhen würde
 - bei der direkten Bundessteuer?
 - bei den bernischen Staats- und Gemeindesteuern?

VARIANTE:

Was ändert, wenn es sich um eine AG statt Einzelfirma handelt

- a) bei Verkauf an einen Dritten zum VW?
- b) bei Verkauf an den Aktionär zum BW?
- c) bei Aufwertungsbuchung?