

Fall 1 Grundstückgewinnsteuern

Beispiel 1

Frau Binggeli ist Bürgerin von Bern mit Wohnsitz in Rom.

2000	Frau Binggeli kaufte ein Mehrfamilienhaus in Bern für Fr.	1'200'000
2010	Frau Binggeli liess den Estrich in zwei Wohnungen umbauen für Fr.	500'000
2020	Frau Binggeli verkaufte das Mehrfamilienhaus für Fr.	2'500'000

Berechnen Sie die Grundstückgewinnsteuer (Steuersatz: 35%)

Zusatzannahme 1:

Frau Binggeli verkaufte 2021 ein weiteres Grundstück im Kanton Bern mit einem Verlust von Fr. 500'000. Welche Steuerfolgen ergeben sich aus diesem Verkauf?

Zusatzannahme 2 (Variante zu 1):

Derselbe Verkauf 2021 (mit Verlust) erfolgte durch Herrn Binggeli (Ehemann), nicht Frau Binggeli. Was ändert dann steuerlich?

Beispiel 2

1970	Kauf Grundstück durch Vater für Fr. 30'000.
2011	Schenkung Grundstück an Ehefrau und Tochter (je ½ Miteigentum) amtlicher Wert 2011 lag bei Fr. 600'000

Welches waren die Steuerfolgen dieser Schenkung im Jahr 2011 (Erbchafts-/Schenkungssteuer sowie Grundstückgewinnsteuer)?

Im absehbarer Zeit wollen Mutter und Tochter das Grundstück für total Fr. 850'000 verkaufen (zwischenzeitlich erfolgten keine Wertvermehrungen).

Welche Steuerfolgen hätte dieser Verkauf bezüglich GGSt?

Variante 1

Angenommen, der Vater hätte das Grundstück selbst behalten und er würde es nun für Fr. 850'000 verkaufen. Steuerfolgen?

Variante 2

Der Vater schenkt das Grundstück seiner Ehefrau und Tochter und diese veräussern es am selben Tag weiter. Steuerfolgen?

Beispiel 3

1987	Kauf Grundstück durch Vater	Preis unbek.
1992	Verkauf Vater an Sohn für Fr. <i>amtlicher Wert damals Fr.</i>	70'000 150'000
1994	Vater gestorben, Herabsetzungsklage, Vergleich, Ausgleichungswert	235'000
1998	Verkauf durch Sohn an Dritte, zum Preis von Fr.	430'000
Keine Wertvermehrungen		
1999	Veranlagung GGSt durch Steuerverwaltung:	
a.	Erlös	430'000
b.	Erwerbspreis	<u>- 70'000</u>
c.	Rohgewinn	360'000
d.	Besitzesdauerabzug 22%	<u>- 79'200</u>
e.	Steuerbarer Gewinn	280'800

Ist diese Veranlagung korrekt? (Hinweis: NStP 2002, S. 25)

Beispiel 4

Herr Sieber ist selbständig erwerbstätiger Architekt (Einzelfirma) und gilt steuerlich als gewerbsmässiger Liegenschaftshändler.

- 1975 Kauf der Parzellen 100 und 101 (angrenzend)
- 1976 Parzellen 100 und 101 werden vereinigt (Parzelle 100)
- 1980 Parzelle 100 wird wieder aufgeteilt in Parzellen 100 und 700
- 1999 Kauf der Nachbarparzelle 300
- 1999 Erschliessung der Parzellen 300 und 700
- 2002 Verkauf der Parzellen 300 und 700

Erwerbspreis Parzelle 700 (ursprünglich 101): Fr.	50'000
Erschliessungskosten Parzelle 700 (wertvermehrend): Fr.	10'000 (20%)
Verkaufspreis Parzelle 700: Fr.	300'000
Erwerbspreis Parzelle 300: Fr.	200'000
Erschliessungskosten Parzelle 300 (wertvermehrend): Fr.	50'000 (25%)
Verkaufspreis Parzelle 300: Fr.	600'000

Hr. Sieber deklariert den Vorgang wie folgt:

Parzelle 700 via GGSt, Gewinnberechnung wie folgt:

a.	Erlös	300'000
b.	Anlagekosten	
	Erwerbspreis	50'000
	“Aufwendungen“ (Wertvermehrungen)	<u>10'000</u>
	total Anlagekosten	60'000
		<u>- 60'000</u>
c.	Rohgewinn	240'000
d.	Besitzesdauerabzug Art. 144: 27 Jahre = 54%	<u>-129'600</u>
e.	Steuerbarer Gewinn	110'400
f.	Steuerbetrag	ungefähr 30% 33'000

Parzelle 300 via Einkommenssteuer (Art. 129/1/a i.V.m. Art. 21/4), wobei wir annehmen, dass sein steuerbares Einkommen in diesem Jahr trotzdem null betrage.

Wie könnte die Steuerverwaltung diesen Fall steuerlich erfassen?
Hinweis: NStP 2003, S. 71