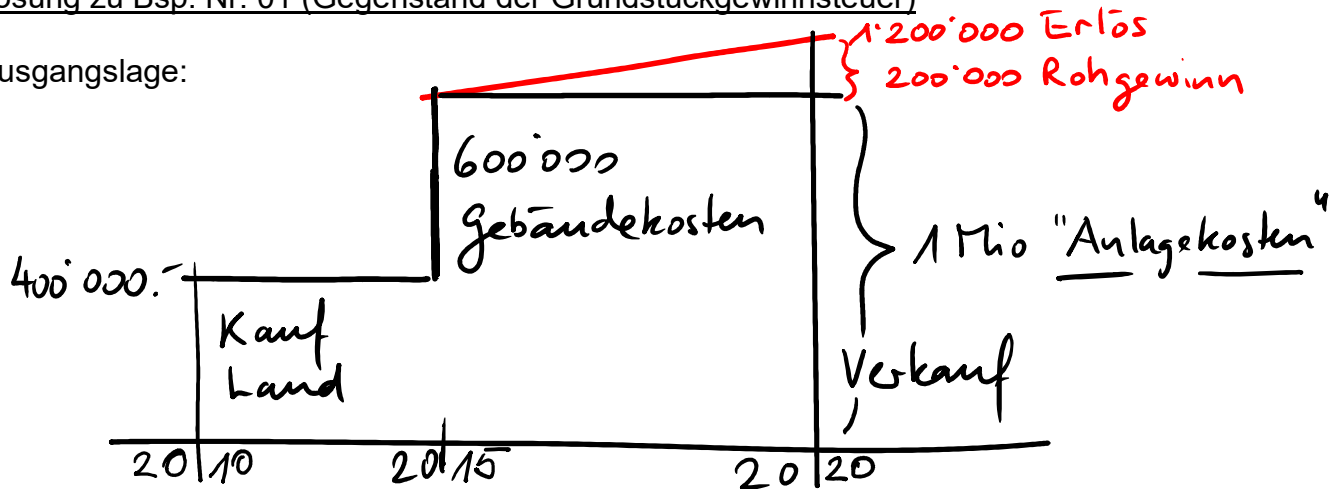


Lösung zu Bsp. Nr. 01 (Gegenstand der Grundstücksgewinnsteuer)

Ausgangslage:



Standard Prüfungsprogramm GGSt

StG 126: Steuerpflicht: Veräusserer eines Grundstücks im Kanton BE

Sowohl bei PV als auch bei GV, deshalb „monistisches System“ (andere Kantone unterwerfen nur private Grundstücksgewinne der GGSt und erfassen geschäftliche Grundstücksgewinne mit der Einkommens- bzw. Gewinnsteuer).
Siehe aber StG 129 bzgl. gewerbsmässigen Immobilienhandel:

StG 129: Abgrenzung zur Einkommens- bzw. Gewinnsteuer:

Regel: GGSt gilt auch bei Immobilien im Geschäftsvermögen

Ausnahme: beim sog. gewerbsmässigen Immobilienhandel: Der Grundstücksgewinn unterliegt der Eink'gst. bzw. Gewinnsteuer, wenn kumulativ folgende drei Bedingungen erfüllt sind:

- Immobilienhändler (Handel mit Immobilien = Geschäftszweck)
- Grundstück gehört zum Handelsbestand (Umlaufvermögen)
- Verkäufer hat mind. 25% Mehrwert geschaffen

Vgl. dazu auch unten, Beispiel 5

StG 130 „Veräusserung“ (Abs. 1: zivilrechtliche Handänderung, Abs. 2 wirtschaftliche Handänderung)

StG 131 Steueraufschub prüfen

StG 137 Steuerberechnung, Grundformel: „Erlös – Anlagekosten = Rohgewinn“

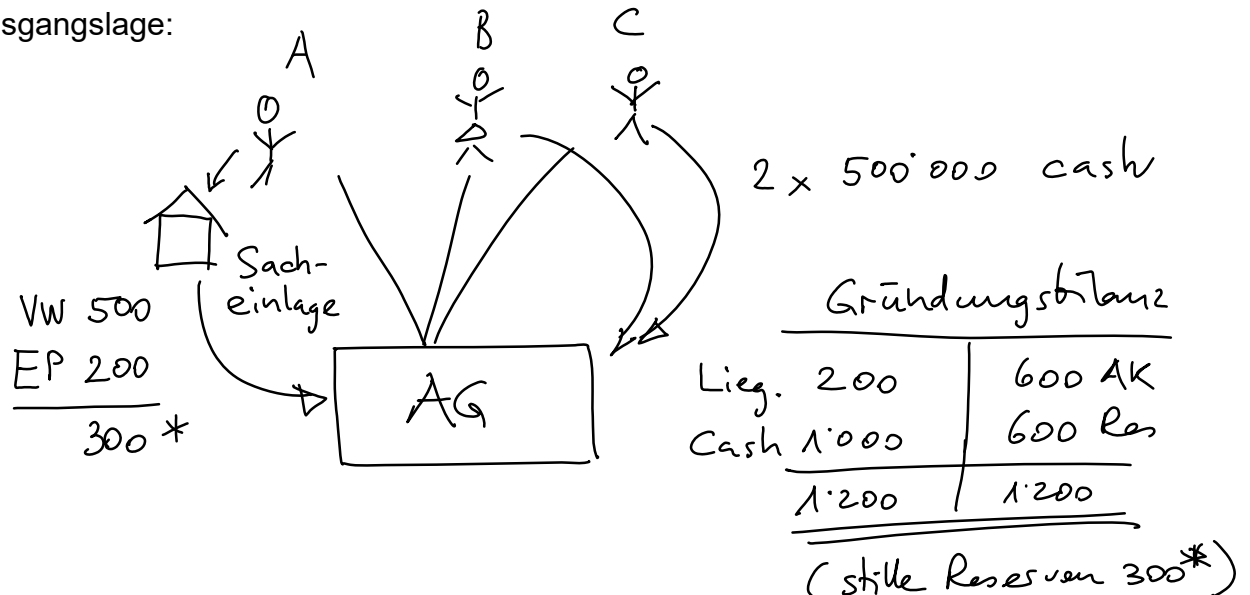
Hier beträgt der Rohgewinn CHF 200'000. Besitzesdauer 10 Jahre, somit wird der Rohgewinn um 20% reduziert, steuerbarer Gewinn somit CHF 160'000.

Steuerberechnungsprogramm:

www.sv.fin.be.ch/de/start/themen/steuern-berechnen.html

Lösung zu Bsp. Nr. 02 (Sacheinlagegründung)

Ausgangslage:



1. Ebene Aktionär:

A bringt ein Grundstück als Sacheinlage in die AG ein und erhält dafür Aktien.

StG 130/1: „Einbringung in eine Gesellschaft“ = Veräusserung

StG 138: Erlös = Wert seiner Aktien, und zwar der VERKEHRSWERT (nicht der Nennwert), d.h. 1/3 von CHF 1,5 Mio. (Eigenkapital inkl. stille Reserven).

StG 137: Rohgewinn hier also CHF 300'000.-- (Erlös CHF 500'000.-- minus Anlagekosten CHF 200'000.--)

2. Ebene AG:

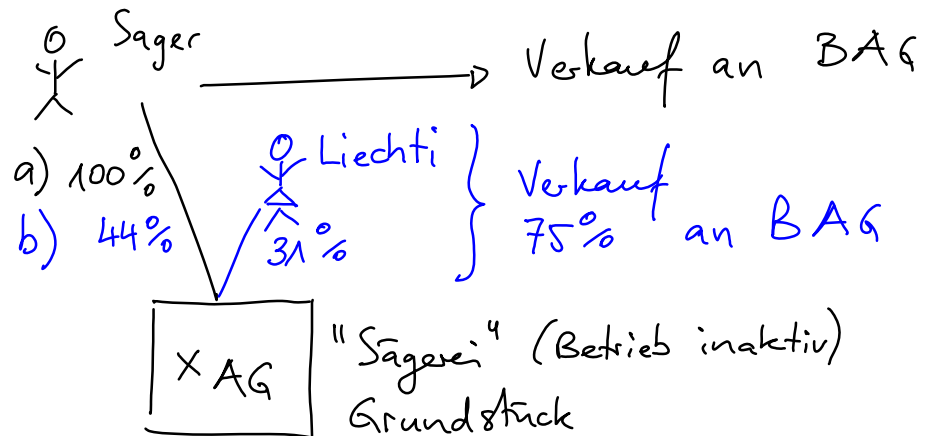
Einbringung unter dem VW ist zulässig, steuerlich aber eine verdeckte Kapitaleinlage (BGE 2A.157/2001, StR 2002, S. 392). Laut BGer muss sich die AG auf dem zu tiefen Buchwert behaften lassen, d.h. bei späterer Realisierung erfolgt bei der AG noch einmal eine Gewinnbesteuerung. Heftige Kritik von Gurtner in StR 2002, S. 547 (stilles Agio, das später offengelegt wird, ist laut Gurtner zwingend den Reserven zuzuweisen, wäre also erfolgsneutral). Bernisch: Praxisfestlegung in NStP 1993, S. 171 ff.

Zum Kapitaleinlageprinzip

Laut DBG 20/3 bzw. StG 24/3 ist die Rückzahlung von Einlagen, Aufgeldern und Zuschüssen ... steuerfrei. Das muss auch für die Rückzahlung verdeckter Kapitaleinlagen gelten (eine verdeckte KE ist genauso wenig Gewinn der AG wie eine offene Einlage). Die ESTV war dennoch der Meinung, dass das Kapitaleinlageprinzip für vKE nicht gelte, wegen Art. 5/1^{bis} VStG. Dort wird (allerdings nur für die Verrechnungssteuer) verlangt, dass Kapitaleinlagen in der Handelsbilanz separat verbucht werden (bei vKE erfolgt indessen keine Verbuchung der Kapitaleinlage), vgl. dazu das Kreisschreiben 29c der ESTV vom 23.12.2022 zum Kapitaleinlageprinzip, Ziff. 3.2. Das DBG verlangt für den Aktionär indessen keine Verbuchung! Dem folgte nun auch das Bundesgericht (Urteil 9C_678/2021 vom 17.3.2021).

Lösung zu Bsp. Nr. 03 (Wirtschaftliche Handänderung)

Ausgangslage:



Studieren Sie zum Ganzen zuerst das **Merkblatt H: Wirtschaftliche Handänderung** der Steuerverwaltung des Kantons Bern.

Zivilrechtlich: Aktienverkauf (bewegliches Vermögen)

Wirtschaftlich: der Käufer erwirbt de facto das Grundstück (Betrieb inaktiv)

StG 130/2/a: zwei Kriterien:

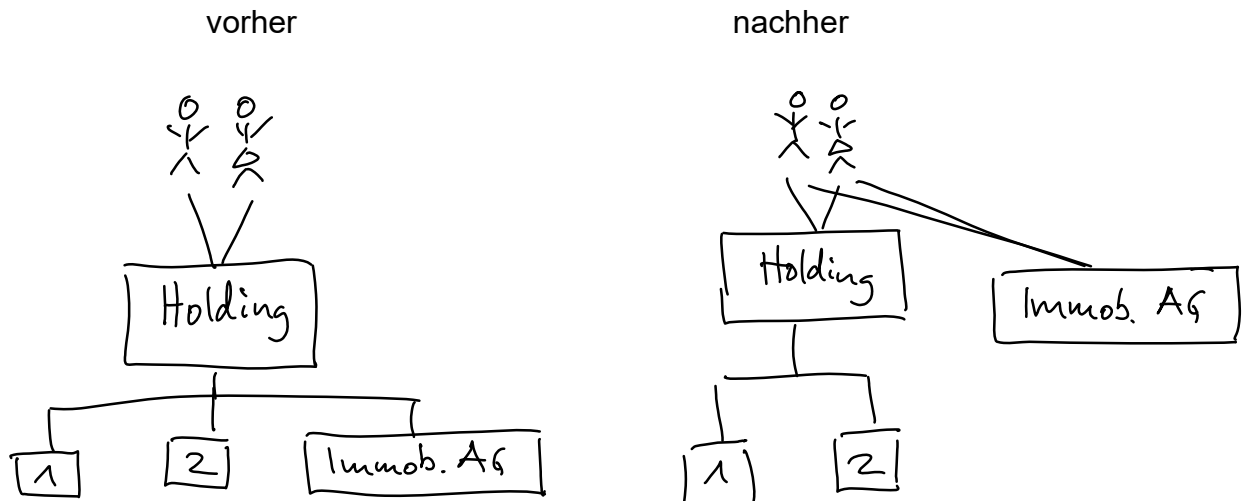
- Immobiliengesellschaft: hier de facto zu bejahen, weil keine betriebliche Aktivität vorliegt, sondern nur noch Immobilien verwaltet werden
- Mehrheitsbeteiligung:
 - a) klar zu bejahen (100%)
 - b) aus Sicht der Verkäufer handelt es sich je um eine Minderheitsbeteiligung, massgebend ist aber die Sicht des Käufers

Gewinnberechnung, siehe Beilage

Grundprinzip: Ausgehend vom Aktienpreis und der Bilanz muss der zugrundeliegende Immobilienvwert errechnet werden, sowohl bezüglich Erlös als auch bezüglich Erwerbspreis. Dazu addiert man zum Aktienwert das Fremdkapital (Hypotheken reduzieren den Aktienpreis) und man subtrahiert alle nichtliegenschaftlichen Werte, insbesondere Bankguthaben und dergleichen.

Lösung zu Bsp. Nr. 04 (Wirtschaftliche Handänderung)

Ausgangslage:

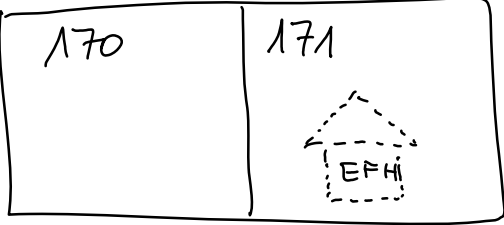


StG 130/2/a: die Kriterien „Veräußerung Mehrheitsbeteiligung“ und „Immobilien-gesellschaft“ sind eindeutig erfüllt. Prima vista ist eine wirtschaftliche Handänderung somit zu bejahen.

Lesen Sie aber genau die Umschreibung des Tatbestands in Art. 130 Abs. 2 StG: die zentrale Voraussetzung ist die **Übertragung der wirtschaftlichen Verfügungsgewalt** auf Dritte. Die Veräußerung der Mehrheitsbeteiligung ist nur ein typisches Beispiel, in dem es normalerweise zur Übertragung der Verfügungsgewalt auf Dritte kommt. Vorliegend fehlt es aber an diesem Merkmal, weil die Ehegatten Hummel wirtschaftlich betrachtet diese Verfügungsgewalt schon vorher innehatten, also bloss behalten.

Demzufolge liegt hier **keine wirtschaftliche Handänderung** vor, weil die Ehegatten Hummel wirtschaftlich betrachtet vorher wie nachher die Verfügungsgewalt über die Grundstücke innehaben.

Lösung zu Bsp. Nr. 05 (Abgrenzung zur Einkommenssteuer)

	Kauf 170+171	350'000
	Erschliessung	50'000
	a) Verkauf 170	350'000
	Bau EFH 171	600'000
	b) Verkauf 171	950'000

Ausgangslage: **Art. 129/1/a StG** i.V.m. **Art. 21/4 StG**. Ein Grundstücksgewinn unterliegt **ausnahmsweise der Einkommenssteuer** anstatt der GGSt, wenn der Verkäufer Immobilienhändler ist, und wenn das Grundstück zum Weiterverkauf erworben wurde (Umlaufvermögen) und wenn am Grundstück wertvermehrende Investitionen in Höhe von mind. 25% des Erwerbspreises ausgeführt wurden. Hier sind die beiden ersten Voraussetzungen für beide Parzellen erfüllt. Zu prüfen ist die 3. Voraussetzung betreffend 25% Wertvermehrung:

Parzelle 170:

Wertvermehrung (CHF 25'000.-- Erschliessung) ist kleiner als 25% des Kaufpreises (25% von CHF 175'000.-- ergibt CHF 43'750.--), somit greift hier die Grundstückgewinnsteuer. Steuerberechnung (GGSt) siehe Beilage 1

Parzelle 171:

Wertvermehrung (Kosten EFH) ist grösser als 25% des Kaufpreises somit unterliegt dieser Gewinn der Einkommensbesteuerung (nicht der GGSt). Steuerberechnung siehe Beilage 2.

Für die Frage, welche Steuer günstiger ist, gilt folgende Faustregel:

Kurze Besitzesdauer: Einkommens- bzw. Gewinnsteuer ist eher günstiger
Lange Besitzesdauer: GGSt ist eher günstiger

Für online GGSt-Berechnung siehe:

<https://www.belogin.directories.be.ch/taxme-vagg/onlinesimgrunddaten>

Lösung zu Bsp. Nr. 06 (Abtretung auf Rechnung künftiger Erbschaft)

StG 131 definiert die Voraussetzungen für einen Steueraufschub bei sog. «unentgeltlichen» Handänderungen (Schenkung, Erbgang oder Erbvorbezug). Die **Unentgeltlichkeit** wird für den Erbvorbezug nach StG 131/3 weiter definiert (Übernahme der bestehenden Schulden, Verpfändung sowie Ausgleichsverpflichtungen an Miterben) und erlaubt gemäss Praxis (Merkblatt B zur GGSt) zudem der Vorbehalt eines Wohnrechts oder der Nutzniessung. Allerdings hat das Bundesgericht am 22.12.2025 (9C_271/2025) entschieden, dass unter den Begriff «Schenkung» nach Art. 12 Abs. 3 lit. a StHG auch jede gemischte Schenkung fällt. Seit 30. Juni 2026 gilt deshalb gemäss Taxinfo Bern (www.ta-xinfo.sv.fin.be.ch) Suchbegriff «Aufschub der Grundstückgewinnsteuer» eine **neue Praxis**: Ein Steueraufschub wird gewährt, wenn eine **gemischte Schenkung** vorliegt, d.h. wenn ein Schenkungswille besteht und die Gegenleistungen nicht höher sind als der amtliche Wert. Beim **Erbvorbezug** gilt das auch, jedoch dürfen die nach bisheriger Praxis unschädlichen Gegenleistungen auch höher sein als der amtliche Wert.

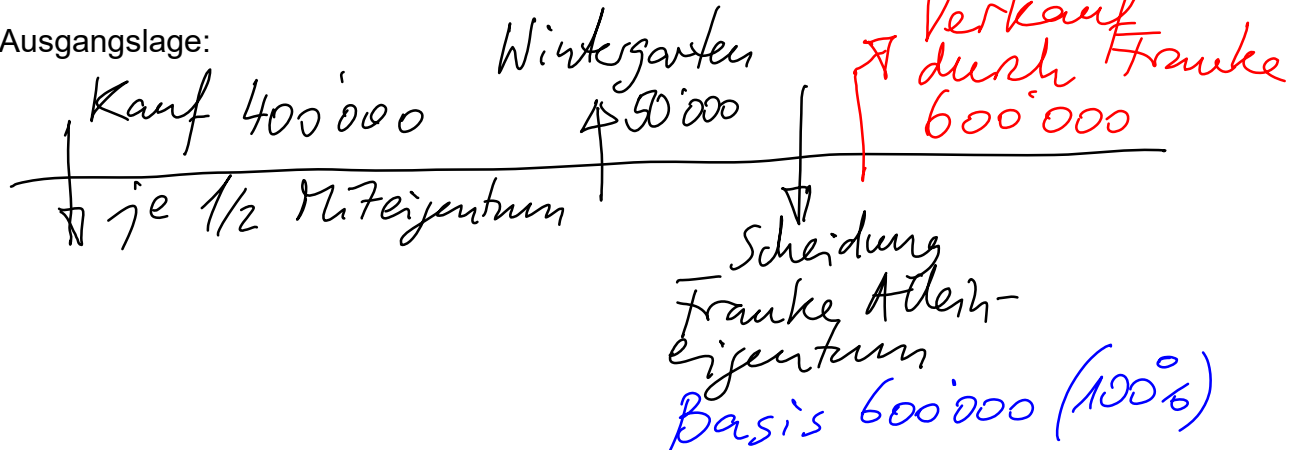
In Variante a) ist die Abtretung unentgeltlich und es erfolgt ein **Steueraufschub**. Wenn Daniela das Grundstück unter Steueraufschub erworbene Haus im Jahr 2028 für 1 Mio. verkauft, wird die GGSt ausgelöst, mit folgender Berechnung: Erlös CHF 1 Mio. abzüglich amtlicher Wert bei Abtretung (CHF 700'000, vgl. Art. 140/1/a StG) ergibt Rohgewinn von CHF 300'000, abzüglich Besitzesdauer von 70% (inkl. Besitzesdauer des Vaters, vgl. Art. 144/2 StG), ergibt steuerbaren Gewinn von CHF 90'000, Steuerbetrag rund CHF **24'000**.

In Varianten b) und c) wäre die Abtretung nach der früheren bernischen Praxis nicht unentgeltlich (wegen der Barzahlung bzw. Schulderhöhung, was auf dasselbe hinausläuft). Somit würde **kein Steueraufschub** gewährt. Die GGSt würde somit ausgelöst und wie folgt berechnet: Erlös CHF 650'000 (200'000 plus 150'000 plus 300'000) abzgl. Anlagekosten von CHF 400'000, ergibt Rohgewinn von CHF 250'000, abzüglich 70% Besitzesdauerabzug, steuerbarer Gewinn somit CHF 75'000, Steuerbetrag rund **CHF 19'000**. Wenn Daniela das Grundstück (erworben ohne Steueraufschub) im Jahr 2028 für 1 Mio. weiterverkauft, wird die GGSt ausgelöst, mit folgender Berechnung: Erlös CHF 1 Mio. abzüglich Kaufpreis (CHF 650'000) ergibt Rohgewinn von CHF 350'000. Mangels Steueraufschub beträgt die Besitzesdauer jedoch nur 2 Jahre. Wegen des Spekulationszuschlags (StG 147) wird die Steuer um ein Vielfaches höher, rund **CHF 148'000**. Somit würde der Verlust des Steueraufschubs primär die GGSt beim Weiterverkauf massiv erhöhen.

Nach der neuen Praxis (seit 30.6.2026) führen auch die Sachverhaltsvarianten b) und c) zu einem Steueraufschub, weil die Gegenleistungen geringer sind als der amtliche Wert. Demzufolge wird die Besitzesdauer nicht unterbrochen, was beim Weiterverkauf zu der viel günstigeren Berechnung wie oben (Variante a) führt.

Lösung zu Bsp. Nr. 07 (Güterrechtliche Auseinandersetzung)

Ausgangslage:



StG 134/b Steueraufschub ist möglich, wenn beide Ehegatten schriftl. zustimmen.

Variante ohne Steueraufschub (keine Zustimmung)

Wenn keine Zustimmung vorliegt, wird der Verkauf besteuert. Verkäufer ist **Manfred**, Erlös = CHF 300'000, Anlagekosten CHF 225'000 (1/2 von 450'000), Rohgewinn somit CHF 75'000. Besitzdauer 19 Jahre, Steuerbetrag ca. **CHF 11'500.**

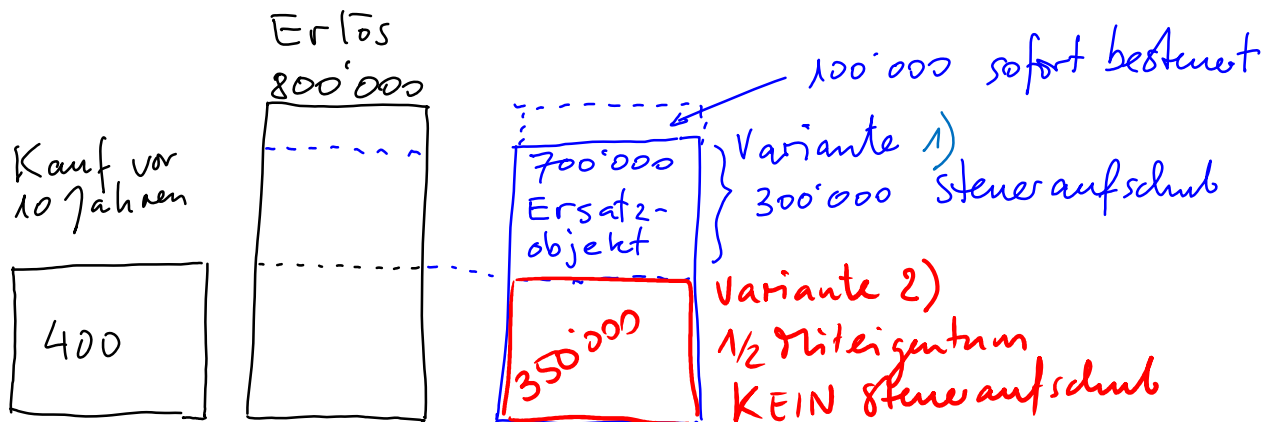
In diesem Fall muss die GGSt bei Weiterverkauf durch **Frauke** (angenommen 1 Jahr später für 600'000) mit einer geteilten Berechnung ermittelt werden. Für ihre ursprünglich erworbene Hälfte gilt: Erlös = CHF 300'000, Anlagekosten CHF 225'000, Rohgewinn somit CHF 75'000.--. Besitzdauer 20 Jahre. Steuerbetrag rund **CHF 11'000.--**. Für die bei Scheidung erworbene Hälfte beträgt der Gewinn null (Erlös gleich hoch wie Anlagekosten, je 300'000).

Beide Ehegatten erhalten brutto gleich viel und zahlen praktisch gleich hohe Steuern. Insgesamt beträgt die GGSt rund CHF 22'500.--.

Variante mit Steueraufschub

Bei der Scheidung fällt keine GGSt an, wenn die Voraussetzungen gemäss StG 134/b erfüllt sind (Zusammenhang mit Güterrecht sowie Zustimmung beider Ehegatten). Frauke übernimmt bei dieser Variante allerdings die latenten Grundstückgewinnsteuern ihres Ex-Mannes. Beim Weiterverkauf muss Frauke auch den aufgeschobenen Gewinn versteuern. Ihr Erlös = CHF 600'000.--, ihre Anlagekosten = CHF 450'000.-- (StG 140/e), Rohgewinn somit CHF 150'000.--, BD-Abzug läuft durch (StG 144/2), somit 20 Jahre, Steuerbetrag total **CHF 26'500.--**. Dieser Betrag ist wegen des progressiven Tarifs höher als bei Variante 1 und trifft zudem nur Frauke. Den latenten Steuern sollte man bei der Bewertung der Liegenschaft anlässlich der güterrechtlichen Auseinandersetzung Rechnung tragen, beispielsweise indem man in casu ca. CHF 10'000.-- bis CHF 15'000.-- vom Bruttowert (CHF 300'000.-- für die übertragene Hälfte) abzieht. Der Übertragungswert der hälftigen Liegenschaft beträgt somit nicht CHF 300'000.-- sondern nur ca. CHF 285'000.--.

Lösung zu Bsp. Nr. 08 (Steueraufschub, ausserkantonale Ersatzbeschaffung)



Beim Verkauf eines selbst genutzten Eigenheims ist bezüglich GGSt ein vollständiger oder teilweiser Steueraufschub möglich, wenn der Verkäufer den Erlös ganz oder teilweise in ein gleich genutztes Ersatzobjekt investiert, vgl. StG 134/1/a und 135.

Die GGSt wird aufgeschoben, soweit die Anlagekosten des Ersatzobjekt höher sind als die Anlagekosten des verkauften Objekts (StG 135/1).

Wenn Otto die Wohnung in Luzern zu Alleineigentum erwerben würde (**Variante 1**) würde mindestens teilweise ein Steueraufschub gewährt. Die Anlagekosten des Ersatzobjekts wären dann CHF 700'000.--, und damit um CHF 300'000.-- höher als die Anlagekosten der veräusserten Wohnung in Bern. Die GGSt würde im Umfang von CHF 300'000.-- (Rohgewinn) aufgeschoben. Sofort besteuert würden nur die CHF 100'000.-- (Rohgewinn), um welche der Erlös grösser ist als der Kaufpreis des neuen Objekts.

Früher war umstritten, welcher Kanton den aufgeschobenen Gewinn bei Veräusserung des Ersatzobjekts besteuern darf. Gemäss Bundesgericht (2C.70/2017 vom 28.9.2017) liegt geht die Besteuerungskompetenz auf den Zuzugskanton über. Somit könnte nicht Bern sondern Luzern den aufgeschobenen Gewinn (CHF 300'000) besteuern, wenn Otto einst das Ersatzobjekt verkauft (zudem natürlich den neuen, in Luzern anfallenden Gewinn).

Gemäss **Variante 2** erwirbt Otto die neue Wohnung zu Miteigentum mit seiner Frau. Das führt vorliegend dazu, dass überhaupt kein Steueraufschub gewährt wird. Die GGSt ist eine Individualsteuer (keine Familienbesteuerung). Der Ehemann (als Alleinverkäufer der alten Liegenschaft) investiert hier selbst (!) nur noch CHF 350'000.-- (1/2 des Kaufpreises), somit weniger als die ursprünglichen Anlagekosten (CHF 400'000.--). Damit wird sein ganzer Rohgewinn von CHF 400'000.-- sofort besteuert. Der Erwerb der anderen Hälfte durch die Ehefrau ist grundstückgewinnsteuerrechtlich unbeachtlich und kann nicht dem Ehemann als Reinvestition zugerechnet werden.

Lösung zu Bsp. Nr. 09 (Erlösbestimmung bei vertraglicher Steuerüberwälzung)

Zivilrechtlich ist die vertragliche Überwälzung der GGSt auf die Käuferin zulässig. Steuerpflichtig bleibt im Aussenverhältnis (zum Staat) aber die Verkäuferin. Die subjektive Steuerpflicht ist eine Frage des öffentlichen Rechts und geregelt im StG. Solche Vorschriften können vertraglich nicht modifiziert werden.

Bei der Gewinnberechnung setzt sich der Erlös hier aus zwei Komponenten zusammen: a) Kaufpreis und b) die Übernahme der Steuerlast. Berechnungstechnisch stellt sich dabei das Problem, dass der Steuerbetrag zuerst ermittelt werden muss, dann den Erlös erhöht und dies wiederum den Steuerbetrag erhöht, was zu einer „Berechnung im Zirkel“ führt. In der Praxis wird diese Aufrechnung drei Mal durchgeführt. Da der zusätzliche Steuerbetrag mit jeder Aufrechnung kleiner wird, liegt das Ergebnis relativ nahe bei einem mathematisch genauen Verfahren.

Die Gemeinde ist nur Steuerträgerin, nicht Steuersubjekt. StG 127 bezieht sich aber auf das Steuersubjekt. Steuerpflichtig ist also Frau Albrecht und die Gemeinde ist nur indirekt von der Aufrechnung betroffen, weil sie die Steuer übernehmen muss. Insofern handelt sie aber nicht als öffentlichrechtlicher Rechtsträger, sondern als privatrechtliche Käuferin. Sie bezahlt im Effekt bloss einen höheren Kaufpreis. Demnach ist der Standpunkt der Gemeinde nicht richtig.

Steuerberechnung:

Erlös ohne Aufrechnung der Steuer	2'000'000
Anlagekosten	<u>1'000'000</u>
Rohgewinn	1'000'000
Steuerbetrag (ohne Aufrechnung)	500'000
Erlös mit 1. Aufrechnung des Steuerbetrags	2' 500'000
Anlagekosten	<u>1'000'000</u>
Rohgewinn 1	1'500'000
Steuerbetrag 1 (1. Aufrechnung)	768'000
Erlös mit 2. Aufrechnung des Steuerbetrags	2' 768'000
Anlagekosten	<u>1'000'000</u>
Rohgewinn 2	1'768'000
Steuerbetrag 2 (2. Aufrechnung)	908'000
Erlös mit 3. Aufrechnung des Steuerbetrags	2' 908'000
Anlagekosten	<u>1'000'000</u>
Rohgewinn 3	1'908'000
Steuerbetrag 3 (3. Aufrechnung)	981'000

Lösung zu Bsp. Nr. 10 (Mehrwertabschöpfung)

Die Zonenplanänderung löst auf Gemeindeebene eine **Mehrwertabgabe** («MWA») aus. Gesetzliche Grundlagen sind das Reglement über den Ausgleich von Planungsvorteilen der Gemeinde Köniz («Reglement»), Art. 142 ff des Baugesetzes sowie Art. 5 RPG.

Die **MWA** wird nach Rechtskraft der Umzonung durch Verfügung der Gemeinde festgelegt (BauG 142d/3), aber noch nicht erhoben. Wir nehmen an, dass der Mehrwert hier auf CHF 2 Mio. geschätzt wird (was dem effektiven Grundstücksgewinn entspricht). Die MWA beträgt gemäss Art. 4 des Reglements 50%, ausmachend somit **CHF 1'000'000**. Wer subjektiv steuerpflichtig ist regelt das Reglement nicht. Nach Art. 142/1 BauG ist es die Grundeigentümerin. In casu ist jedoch unklar, ob damit die Grundeigentümerin im Zeitpunkt der Umzonung (Karin Kaufmann) oder im Zeitpunkt der Fälligkeit (Bauunternehmung) gemeint ist. Da bereits im Zeitpunkt der Umzonung **verfügt** wird, ist es wahrscheinlich Frau Kaufmann. Die Gemeinde verfügt somit im Jahr **2022** gegenüber Frau Kaufmann eine MWA in Höhe von **CHF 1'000'000**, zahlbar innert 180 Tagen nach Baubeginn (Reglement Art. 5/2 und 6/1).

Die **Veräusserung** im Jahr 2023 unterliegt der **GGSt**. Steuerpflichtig ist Karin Kaufmann (Art. 126 StG). Bemessungsgrundlage ist der Rohgewinn (Erlös minus Anlagekosten, hier ohne Besitzesdauerabzug, weil die Besitzesdauer kürzer als 5 Jahre ist, Art. 137 StG). Die MWA gehört gem. StG 142/2/e zu den wertvermehrenden Aufwendungen und reduziert damit den Rohgewinn. Vorliegend muss die MWA in Höhe von CHF 1'000'000 abziehbar sein, obschon sie erst später fällig wird (bei Baubeginn). Rechtsprechung dazu gibt es noch keine. Der Rohgewinn beträgt (nach der hier vertretenen Auffassung) somit CHF 1 Mio., mit Spekulationszuschlag nach Art. 147 StG, was einen Steuerbetrag von rund **CHF 510'000** auslöst (zahlbar sofort, also 2023).

Im Jahr 2024 realisiert die Käuferin (Bauunternehmung) ein Bauprojekt. Mit dem Baubewinn wird die **MWA** zur Zahlung fällig. Frau Kaufmann (als Adressatin der MWA-Verfügung) muss somit innert 6 Monaten nach Baubeginn die MWA in Höhe von CHF 1'000'000 **entrichten**. Falls sie diese Abgabe nicht bezahlt, haftet die Käuferin aufgrund eines gesetzlichen Pfandrechts (BauG 142e).

Frau Kaufmann bezahlt somit **insgesamt rund CHF 1,51 Mio.** Abgaben, was **über 75% ihres effektiven Gewinns** (2 Mio.) entspricht. Die Steuersätze der einzelnen Abgaben liegen bei 50% (MWA) bzw. 51% (GGSt mit Spekulationszuschlag). Dass sich die Gesamtlast effektiv auf 75% beläuft zeigt, dass sich beide Steuern teilweise überlappen, also teilweise doppelt besteuert wird. Diesen Systemfehler müsste man im RPG korrigieren (Details siehe Skriptum).

Der Kern des Problems liegt darin, dass die MWA eigentlich keine wertvermehrende Aufwendung ist, sondern eine Abgabe, analog zur GGSt. Systematisch richtig wäre eine **Anrechnung**, d.h. der Betrag der MWA müsste vom Betrag der GGSt abziehbar sein. Im Ergebnis würde dann nur die höhere von beiden Abgaben geschuldet, ohne Überlappung.