

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

170	171
	EFH

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

Ausgangslage ist **Art. 129/1/a StG** i.V.m. Art. 21/4 StG. Ein Grundstücksgewinn unterliegt der Einkommenssteuer anstatt der GGSt, wenn der Verkäufer Immobilienhänder ist, wenn das Grundstück zum Weiterverkauf erworben wurde (Umlaufvermögen) und wenn am Grundstück wertvermehrende Investitionen in Höhe von mind. 25% des Erwerbspreises ausgeführt wurden.

Parzelle 170:

Wertvermehrung (CHF 25'000.-- Erschliessung) ist kleiner als 25% des Kaufpreises (25% von CHF 175'000.-- ergibt CHF 43'750.--), somit keine Einkommensbesteuerung, sondern Grundstücksgewinnbesteuerung, StG 129/1/a i.V.m. 21/4, Steuerberechnung Beilage 1

Parzelle 171:

Wertvermehrung (Kosten EFH) ist grösser als 25% des Kaufpreises und übrige Kriterien auch erfüllt (StG 129/1/a i.V.m. 21/4), somit keine Grundstücksgewinnbesteuerung, sondern Einkommensbesteuerung (Beilage 2), was für den Verkäufer hier günstiger ist.

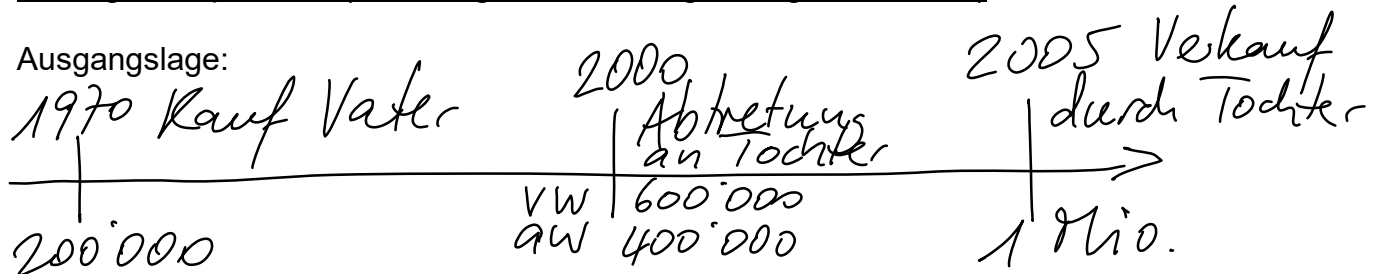
Faustregel:

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



1. Abtretung mit Vorbehalt des Wohnrechts:

StG 131 verlangt **Unentgeltlichkeit** für einen **Steueraufschub**.

Erlaubt sind nach StG 131/3 die Übernahme der bestehenden Schulden, Verpfändung sowie Ausgleichsverpflichtungen an Miterben, gemäss Praxis zudem der Vorbehalt eines Wohnrechts oder der Nutzniessung.

In casu (Grundsachverhalt) löst die Abtretung somit keine GGSt aus (Aufschub).

2. Wenn die Tochter das Grundstück später verkauft, unterliegt sie der GGSt. Hinsichtlich Gewinnberechnung sowie Besitzesdauer übernimmt sie grundsätzlich alle Faktoren des Rechtsvorgängers (Vater). Gemäss StG 140/a ist namentlich der Ausgleichswert irrelevant, sie hat aber die Wahl, entweder den amtlichen Wert im Zeitpunkt der Abtretung oder den effektiven Erwerbspreis des Vaters in Abzug zu bringen. Die Besitzesdauer läuft durch (inkl. Vater, StG 144/2), was häufig eine grosse Entlastung bewirkt. In casu: Erlös CHF 1 Mio. minus amtl. Wert CHF 400'000.-- = CHF 600'000.-- Rohgewinn, abzüglich 70% Besitzesdauerabzug (35 Jahre, Vater und Tochter), somit steuerbarer Gewinn CHF 180'000.--, **Steuerbetrag rund CHF 60'000.--**.

3. Variante Nutzniessung: keine Veränderung gegenüber Wohnrecht (unentgeltlich).

4. Variante Leibrente: dieser Vorgang gilt **nicht als „unentgeltlich“**, somit löst diese Abtretung die GGSt aus. Erlös des Vaters: CHF 150'000.-- Schuldübernahme zuzüglich CHF 100'000.-- Kapitalwert der Leibrente = CHF 250'000.--. Anlagekosten sind CHF 200'000.--, Rohgewinn CHF 50'000.--, abzüglich 60% Besitzesdauer, der Steuerbetrag ist damit für den Vater zwar vernachlässigbar.

ABER: es wird die **Besitzesdauer unterbrochen**, d.h. die Tochter muss 5 Jahre später einen sehr hohen Gewinn versteuern (Erlös CHF 1 Mio. minus Anlagekosten von CHF 250'000.-- = Rohgewinn CHF 750'000.--, abzüglich nur 5 Jahre BD = 10%, steuerbar somit CHF 675'000.--, **Steuerbetrag rund CHF 250'000.--**. Achtung: **Haftpflichtfalle für Notare** (Notar sollte Parteien bei Abtretung vor Besitzdauerunterbruch warnen).

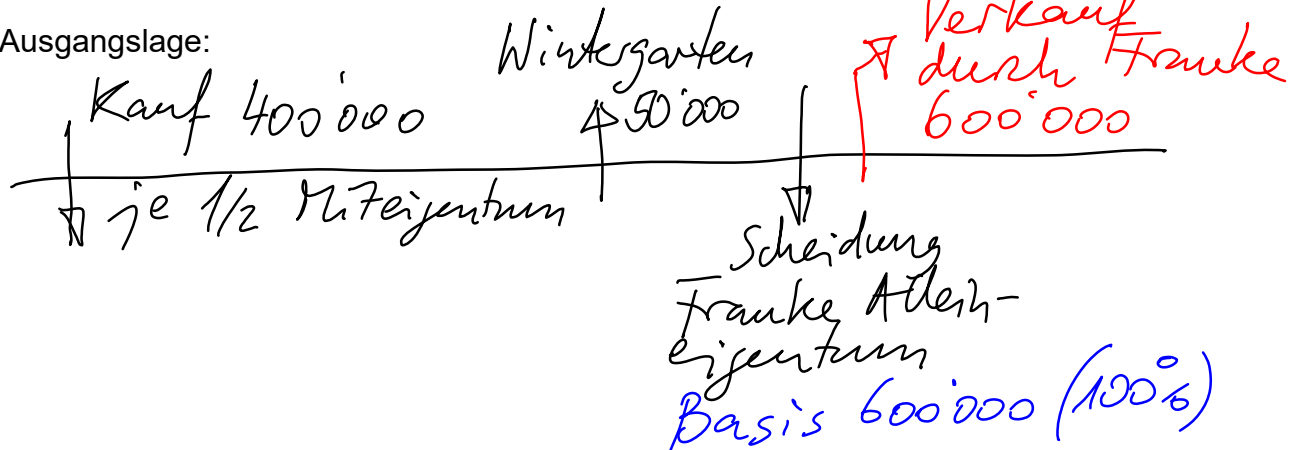
5. Variante Barzahlung: im Prinzip gleich wie Variante 4, d.h. Verlust der Unentgeltlichkeit (obschon der Betrag klein ist), mit dem entsprechenden Nachteil im Hinblick auf einen späteren Weiterverkauf. Ebenfalls **Haftpflichtfalle für Notare!**

6. Variante Schuldübernahme „aufgestockt“

Die Erhöhung der Hypothek kurz vor der Abtretung bedeutet in der Praxis ebenfalls den **Verlust der Unentgeltlichkeit**, weil man diese Schulden nicht mehr als „aufhaltend“ qualifiziert. Es gibt noch keine feste Praxis bezüglich einer Sperrfrist. In Zweifelsfällen sollte man ein Ruling einholen, bevor die Verträge abgeschlossen werden. Vorsichtige Notare sollten sich bei Abtretungen nach den entsprechenden Verhältnissen erkundigen.

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 sind CHF 400'000.-- + CHF 50'000.-- = CHF 450'000.-- davon $\frac{1}{2}$ = CHF 225'000.-- (Rohgewinn). Besitzesdauer 19 Jahre, Steuerbetrag ca. **CHF 11'500.--**

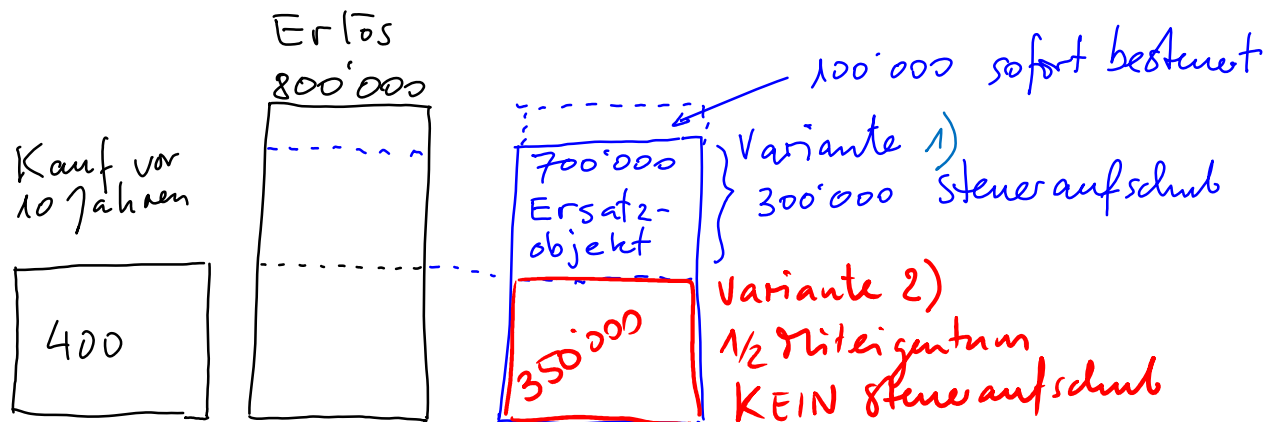
In diesem Fall muss die GGSt bei Weiterverkauf durch **Frauke** (angenommen 1 Jahr später für 600'000) mit einer geteilten Berechnung ermittelt werden. Für ihre ursprünglich erworbene Hälfte gilt: Erlös = CHF 300'000.--, Anlagekosten CHF 225'000.--, Rohgewinn somit CHF 75'000.--. Besitzesdauer 20 Jahre.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

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 Grundstücksgewinnsteuern 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.

Gemäss Art. 126/1/d i.V.m 136/3 StG ist an sich vorgesehen, dass der Kanton Bern diesen aufgeschobenen Rohgewinn (CHF 300'000) bei einer künftigen Veräusserung des Ersatzobjekts besteuern kann. Dazu hat das Bundesgericht schon 2012 allerdings festgehalten, dass beim Verkauf eines ausserkantonalen Ersatzobjektes nach 10 Jahren nur noch der Zuzugskanton besteuern darf und nicht mehr der Wegzugskanton (BGer 2C_337/2012 vom 19.12.2012). Gemäss Bger 2C.70/2017 vom 28.9.2017 gilt dies selbst beim zeitnahen Weiterverkauf des Ersatzobjekts.

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 selber (!) 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 grundstücksgewinnsteuerrechtlich unbeachtlich und kann nicht dem Ehemann als Reinvestition zugerechnet werden.