

Steuerobjekt bei der Grundstückgewinnsteuer

1. Allgemeines

Bei der Grundstückgewinnsteuer handelt es sich um eine sogenannte Objektsteuer. Als solche unterliegen gemäss § 126 Absatz 1 StG Gewinne aus der Veräusserung von Grundstücken:

- des Privatvermögens natürlicher Personen;
- juristischer Personen, die gemäss § 75 Absatz 1 Ziffer 4 bis 8 StG von der Steuerpflicht befreit sind.

Hingegen unterliegen seit der Steuerperiode 2014 Veräusserungs- und Kapitalgewinne auf Grundstücken des Geschäftsvermögens natürlicher Personen vollumfänglich der Einkommenssteuer (dualistisches System; vgl. Ziff. 4).

Der Veräusserung von Grundstücken ist die Veräusserung von Anteilen an solchen gleichgestellt (§ 126 Abs. 2 StG).

Ebenfalls der Grundstückgewinnsteuer unterliegen gemäss § 126 Absatz 2a StG Veräusserungsgewinne auf land- und forstwirtschaftlichen Grundstücken des Geschäftsvermögens. Hingegen unterliegen Baulandparzellen, die nach der bundesgerichtlichen Rechtsprechung und nach Massgabe des Bundesrechts als nicht land- oder forstwirtschaftliche Grundstücke gelten, der Einkommenssteuer (vgl. Kreisreiben Nr. 38 der Eidg. Steuerverwaltung vom 17.07.2013).

Auch als der Grundstückgewinnsteuer unterliegende Veräusserungen gelten gemäss § 127 Absatz 2 StG:

- Rechtsgeschäfte, die sich wirtschaftlich wie eine Veräusserung (Eigentumsübertragung) auswirken (wirtschaftliche Handänderung, vgl. StP 127 Nr. 1);
- die Belastung von Grundstücken mit Dienstbarkeiten oder Eigentumsbeschränkungen gegen Entgelt, wenn diese die Bewirtschaftung oder den Veräusserungswert der Grundstücke dauernd und wesentlich beeinträchtigen (vgl. StP 127 Nr. 2).

Die Überführung von Grundstücken des Privatvermögens in das Geschäftsvermögen ist seit der Steuerperiode 2014 aus steuersystematischen Gründen mit der Grundstückgewinnsteuer zu erfassen (§ 127 Absatz 2 Ziffer 3 StG). Massgeblicher Überführungswert ist der ortsüblich erzielbare Marktwert.

2. Grundstückgewinn

Unterliegt ein Veräusserungsgewinn der Grundstückgewinnsteuer, wird der reine Wertzuwachs gewinn besteuert, d.h. die Differenz zwischen Anlagekosten und Veräusserungserlös (§ 131 Abs. 1 StG).

3. Juristische Personen

Grundstückgewinne der übrigen juristischen Personen (Wertzuwachs- und Abschreibungsquote) werden mit der ordentlichen Gewinnsteuer belegt. Lediglich Grundstückgewinne von juristischen Personen, die subjektiv von den Gewinnsteuern befreit sind (§ 75 Abs. 1 Ziff. 4 bis 8 StG), unterliegen der Grundstückgewinnsteuer.

4. Geschäftsliegenschaften natürlicher Personen bis 31.12.2013

Bis und mit der Steuerperiode 2013 unterlag bei der Veräusserung einer Geschäftsliegenschaft einer natürlichen Person der darauf erzielte Wertzuwachsgeinn der Grundstückgewinnsteuer (monistisches System). Seit der Steuerperiode 2014 unterliegen Veräusserungs- und Kapitalgewinne auf Grundstücken des Geschäftsvermögens natürlicher Personen vollumfänglich der Einkommenssteuer (dualistisches System).

Bei Veräusserung einer Liegenschaft des Geschäftsvermögens einer natürlichen Personen unterlagen bis und mit Steuerperiode 2013 kantonal die wieder eingebrachten Abschreibungen der Einkommenssteuer und der Wertzuwachsgeinn der Grundstückgewinnsteuer.

Die durch den Verkauf realisierten bisherigen Abschreibungen wurden nach § 20 Absatz 4 aStG mit der Einkommenssteuer erfasst.