

Veräusserungserlös von Grundstücken

1. Allgemeines

Der Erlös umfasst die Gesamtheit der dem Veräusserer zufließenden Werte, namentlich den Veräusserungspreis einschliesslich aller weiteren Leistungen des Erwerbers. In Betracht fallen somit alle Leistungen, welche mit der Handänderung in kausalem Zusammenhang stehen.

Ein Inflationsausgleich bei der Berechnung des Veräusserungserlöses ist in den gesetzlichen Bestimmungen nicht vorgesehen. Für Grundstücke, die mehr als fünf Jahre im Besitz des Eigentümers gewesen sind, wird ein Haltezeitabzug gewährt (§ 136 Abs. 2 StG).

2. Verkaufspreis

Der öffentlich beurkundete Kauf-/Verkaufspreis bildet in der Regel den grundsteuerlich massgebenden Erlös. Die Schulden, welche übernommen werden, entsprechen dem Mindestwert, den man als Erlös aus der Veräusserung zugrunde legen kann.

Nachträgliche Änderungen des Verkaufspreises durch Vertrag, Verwaltungsverfügung oder Urteil sind, allenfalls über die Revision, zu berücksichtigen.

Die Wertverminderung einer anlässlich eines Grundstückverkaufes an Zahlungsstatt genommenen Forderung kann nicht im Nachhinein als Minderung des Veräusserungserlöses geltend gemacht werden. Massgebend sind die Wertverhältnisse im Zeitpunkt der Handänderung. Ebenso stellt die Zahlungsunfähigkeit des Erwerbers keinen Minderungsgrund dar.

WIR-Geld gilt nur dann als minderwertiges Zahlungsmittel, wenn im Kaufvertrag selber bestimmt ist, dass der Erlös in minderwertigen Vermögensobjekten entgegenzunehmen ist. Dabei genügt etwa die blosser Nennung des Zahlungsmittels WIR-Check beziehungsweise WIR-Geld im Kaufvertrag nicht, um einen allfälligen Minderwert des damit geleisteten Erlöses darzutun. Wenn aus dem Kaufvertrag nicht hervorgeht, ein WIR-Check werde als minderwertig erachtet und auch sonst keine Zusatzvereinbarung zum Kaufvertrag oder eine ähnliche Abrede belegt, dass man einem WIR-Check einen Minderwert beimisst, muss auf den beurkundeten Kaufpreis abgestellt werden. Entwertungen, die erst nach Vertragsabschluss eintreten oder Einbussen, die der Veräusserer nachträglich bei der Realisierung unter ungünstigen Umständen erleidet, müssen ausser Betracht fallen (VGE vom 4.2.1998 = TVR 1998, Nr. 22).

Nicht liegenschaftliche Werte sind grundsätzlich vom Veräusserungserlös abzuziehen. Somit bilden mitverkauftes Mobiliar (Möbel, Vorhänge, Rasenmäher etc.), Einlagen in den Erneuerungsfonds bei Mit- und Stockwerkeigentum, Goodwill usw. keine steuerbaren Leistungen. Sie sind aufzulisten, zu bewerten und von beiden Parteien zu unterzeichnen.

Bei einer wirtschaftlichen Handänderung kann der Veräusserungspreis i.d.R. nur indirekt über den Aktienverkaufserlös ermittelt werden (vgl. StP 127 Nr. 1 Ziff. 4).

Den Veräusserungserlös bei Erwerb durch Tausch bildet der Verkehrswert des Grundstücks im Zeitpunkt des Tausches. Der Verkehrswert richtet sich nach den Bewertungsvorschriften für die Vermögenssteuer (§§ 43/44 StG).

3. Weitere Leistungen

3.1. Grundsatz

Massgebend ist die Gesamtheit aller dem Veräusserer im Zusammenhang mit dem Grundstücksverkauf zukommenden Vermögenswerte, und zwar unbekümmert um deren Verwendung.

In Betracht fallen somit alle Leistungen, welche mit der Handänderung in kausalem Zusammenhang stehen. Unter weitere Leistungen fallen insbesondere:

3.2. Übernahme der Grundstückgewinnsteuer

In der Übernahme der Grundstückgewinnsteuer durch den Erwerber liegt eine zusätzliche Leistung. Gemäss § 130 StG ist ausdrücklich der Veräusserer steuerpflichtig.

3.3. Schwarz Zahlungen

Schwarz Zahlungen des Erwerbers stehen in direktem Zusammenhang mit der Übertragung der Liegenschaft; sie erhöhen den Verkaufspreis.

3.4. Nutzungsrecht

Bedingt sich der Veräusserer ein Wohnrecht, die Nutzniessung oder eine Verpfändung aus, liegt darin ebenfalls eine zusätzliche Leistung.

Für die Berechnung der Grundstückgewinnsteuer wird bei der Bewertung solcher Rechte davon ausgegangen, dass Leistungen, welche mit der Lebensdauer einer Person verbunden sind, zu den Ansätzen im Zeitpunkt der Erteilung derartiger Rechte bemessen werden und gestützt auf die theoretische Lebenserwartung zu berechnen sind. Der Barwert solcher Leistungen ist anhand der Barwerttafeln von STAUFFER/SCHAETZLE oder den von der Eidg. Steuerverwaltung herausgegebenen Tabellen zu ermitteln (vgl. StP 132 Nr. 2).

3.5. Vorauszahlung / Stundung des Kaufpreises

Leistet der Käufer eine unverzinsliche Kaufpreisanzahlung und findet der Eigentumsübergang und die Nutzungseinräumung an der Liegenschaft erst später statt, gilt die Verzinsung der Vorauszahlung als zusätzliche Verkaufsleistung. Der anwendbare Zinssatz richtet sich nach dem ortsüblichen Zinsniveau.

Besteht zum Zeitpunkt des Grundbucheintrags die Vereinbarung mit dem Inhalt, dass ein Teil des Verkaufspreises als unverzinsliches Darlehen gegenüber der Käuferschaft bis zu einem nach dem Grundbucheintrag liegenden Fälligkeitszeitpunkt gestundet wird, so wird bei der Bemessung der Grundstückgewinnsteuer auf den öffentlich beurkundeten Betrag abgestellt. Der Zinslosigkeit wird daher nicht mit einem Diskontabschlag Rechnung getragen.

3.6. Schuldübernahme / Forderungsverzichte

Übernimmt der Käufer im Zusammenhang mit der Handänderung Schulden des Veräusserers (beispielsweise Baukredit, Kleinkredit, Warenschulden etc.), stellen diese eine zusätzliche Entschädigung für den Liegenschaftsverkauf dar.

Ebenso qualifiziert der Verzicht des Erwerbers auf eine ihm gegenüber dem Veräusserer zustehende Forderung als weitere Leistung.

3.7. Überhöhte Zahlungen für nichtliegenschaftliche Werte

Kauft der Erwerber neben der Liegenschaft auch das darin befindliche Inventar und bezahlt er dafür einen übersetzten Preis, stellt der überhöhte Preis eine zusätzliche Kaufpreisleistung dar.

Wird mit dem Grundstück ein Bauprojekt – ohne Werkvertrag (vgl. StP 139 Nr.1) - mitveräussert, so darf sich die Gewinnberechnung grundsätzlich nicht auf diese nichtliegenschaftlichen Werte beziehen. Kann das Projekt nicht ausgeführt werden oder sind die Pläne für den Erwerber ohne jeden Nutzen, haben sie den Charakter einer zusätzlichen Kaufpreisleistung.

Beim Kauf von Mit- oder Stockwerkeigentum können Einlagen in den Erneuerungsfonds vom Veräusserungspreis in Abzug gebracht werden, sofern die Schaffung eines Erneuerungsfonds gemäss Art. 712m Ziff. 5 ZGB erfolgte, eine Bestätigung von der Verwaltung der Stockwerkeigentümergeinschaft des für diese Mit- oder Stockwerkeigentumseinheit tatsächlich im Erneuerungsfonds (im Zeitpunkt der Veräusserung) ausgewiesenen Betrages vorliegt und der Betrag im Kaufvertrag aufgeführt ist. Sind die Bedingungen nicht erfüllt, stellt der Betrag eine zusätzliche Kaufpreisleistung dar.