

Ergänzende Vermögenssteuer

1. Allgemeines

Steuerbegründende Tatbestände zur Erhebung einer ergänzenden Vermögenssteuer sind gemäss § 50 StG entweder die ganz oder teilweise Veräusserung der Liegenschaft oder eine neue Bewirtschaftungsart anstelle der bisherigen land- oder forstwirtschaftlichen.

Das Verwaltungsgericht hält im Entscheid V 227 Seite 7 vom 14. November 2001 fest, dass grundsätzlich ein "aktives Tun" auf Seiten des Grundeigentümers verlangt wird, damit der Steuertatbestand gegeben ist.

Eine Neuschätzung im Sinne von § 3 SchV löst den Tatbestand von § 50 Abs. 1 StG nicht aus. "Mangelndes Handeln" löst demzufolge eine blosser Neuschätzung zum Verkehrs- statt wie bisher zum Ertragswert aus, ist aber gemäss den Ausführungen des Verwaltungsgerichtes kein Tatbestand zur Veranlagung einer ergänzenden Vermögenssteuer.

2. Erhebung

Im Kanton Thurgau wird gemäss § 50 Abs. 1 StG eine ergänzende Vermögenssteuer vom bisherigen Eigentümer erhoben, wenn eine zum Ertragswert bewertete Liegenschaft:

- ganz oder zum Teil veräussert wird;
- der bisherigen land- oder forstwirtschaftlichen Bewirtschaftung entfremdet wird.

Ob eine ergänzende Vermögenssteuer geschuldet ist, entscheidet sich nicht nach dem Zeitpunkt der Verkehrswertschätzung, sondern nach dem Zeitpunkt der Veräusserung bzw. der Nutzungsänderung (steuerbegründendes Ereignis).

Die ergänzende Vermögenssteuer wird entsprechend der Besitzesdauer ab dem steuerbegründenden Ereignisdatum, höchstens jedoch für die letzten 15 Jahre erhoben. Die einfache Steuer wird auf der Hälfte der Differenz zwischen dem Ertragswert (letzter rechtskräftiger Ertragswert) und 75 % des Veräusserungserlöses oder des Marktwertes im Zeitpunkt der Veräusserung oder der Zweckentfremdung berechnet.

Seit der Steuerperiode 2002 beträgt gemäss § 54 Abs. 3 StG die ergänzende Vermögenssteuer 1,1 Promille vom berechneten Wert. Massgebend ist grundsätzlich der Steuersatz, der im Jahr der Veräusserung oder der Beendigung der bisherigen landwirtschaftlichen Nutzung gilt.

Die Gesamtsteuerberechnung erfolgt nach Rechtskraft durch die Gemeinde.

3. Beispiel

3.1. Ausgangslage

Per 1. Januar 1995 ist eine zum Ertragswert bewertete Liegenschaft mit einer Grundstücksfläche von 300 m² von der Landwirtschaftszone in die Zone des Baugebietes umgezont worden. Im Januar 2002 erfolgte eine Neuschätzung zum Verkehrswert. Per 31.12.2004 wurde das Grundstück verkauft.

3.2. Berechnung

Berechnung 1: Basis landwirtschaftlicher Verkehrswert

Verkaufserlös oder Verkehrswert von	Fr.	2'400	
davon 75 %	Fr.	1'800.00	
Ertragswert am 01.01.1990	Fr.	150.00	
Differenz	Fr.	1'650.00	
Anrechenbar zur Hälfte	Fr.	825.00	
Jahressteuer zu 1.1 ‰	Fr.	0.91	
Die Steuer ist zu bezahlen für die Zeit vom 01.01.1990 bis 01.01.1995 also für 5 Jahre 0 Tage	Fr.	4.54	

Berechnung 2: Basis Verkaufspreis

Verkaufserlös oder Verkehrswert von	Fr.	75'000	
davon 75 %	Fr.	56'250.00	
Ertragswert am 01.01.1995	Fr.	150.00	
Differenz	Fr.	56'100.00	
Anrechenbar zur Hälfte	Fr.	28'050.00	
Jahressteuer zu 1.1 ‰	Fr.	30.86	
Die Steuer ist zu bezahlen für die Zeit vom 01.01.1995 bis 31.12.2001 also für 7 Jahre 0 Tage	Fr.	216.00	

Total einfache Steuer zu 100 % Fr. 220.50

3.3. Übersicht

Ereignis	max. 15 Jahre	Umzonung	Neuschätzung	Verkauf ¹⁾
Datum	1.1.90	1.1.95	31.12.2001	31.12.2004
Bewertung ²⁾	zum Ertragswert		zum Verkehrswert	
Ergänzende Verm.-st. ³⁾	Fr. 8.-- / m ²	Fr. 250.-- / m ²	Fr. 0.00	
Zeitraum	5 Jahre	7 Jahre	3 Jahre	
Berechnung	Fr. 4.50	Fr. 216.00	Fr. 0.00	
Einfache Steuer	Fr. 220.50			

1) Steuerbegründendes Ereignis ist der Verkauf der Liegenschaft

2) Bewertung in ordentlicher Steuerveranlagung

3) Bewertungen für ergänzende Vermögenssteuer

Landwirtschaftlicher Ertragswert Fr. 0.50 / m²

Landwirtschaftlicher Verkehrswert Fr. 8.00 / m²

Verkaufspreis Fr. 250.00 / m²

4. Steueraufschub

Die Besteuerung wird gemäss den in § 129 StG (vgl. StP 129 Nr. 1) bestimmten Fällen aufgeschoben (z.B. Erbfolge, Erbteilung, Erbvorbezug, Schenkung, Handänderung unter Ehegatten, Ersatzbeschaffung, u.a.).