

Datum der letzten Änderung: 18.04.2019

http://steuerbuch.lu.ch/index/band_2_weisungen_stg__unternehmenssteuerrecht_privatentnahme.html

Überführung von Geschäftsliegenschaften ins Privatvermögen

1. Zuordnung zum Geschäfts- bzw. Privatvermögen

Der Zuordnung einzelner Vermögensgegenstände zum Privat- bzw. zum Geschäftsvermögen kommt im Steuerrecht grosse Bedeutung zu. Beim eindeutig notwendigen Geschäftsvermögen bzw. beim eindeutig notwendigen Privatvermögen bietet die Zuordnung keine Schwierigkeiten. Problematisch ist die Zuordnung bei den Alternativgütern, welche aufgrund ihrer Beschaffenheit sowohl Geschäfts- wie auch Privatvermögen sein können. Noch schwieriger wird es, wenn derartige Alternativgüter tatsächlich sowohl geschäftlichen wie auch privaten Zwecken dienen (für die Abgrenzung vgl. LU StB Bd. 3 Weisungen GGStG § 1 N 5 - 7).

2. Privatentnahme als steuersystematischer Realisationstatbestand

Durch die Privatentnahmen werden Vermögenswerte aus dem Geschäftsvermögen ins Privatvermögen überführt. Das Unternehmen erbringt der Unternehmerin bzw. dem Unternehmer eine Leistung, ohne eine entsprechende Gegenleistung dafür zu erhalten. Die weitere Verwendung des Aktivums ist unerheblich, d.h. es spielt keine Rolle, ob das Aktivum dauernd im Privatvermögen verbleibt oder ob es veräussert wird. Auch das Verschenken von Geschäftsvermögen stellt eine Form der Privatentnahme dar, da Schenkungen grundsätzlich nur aus dem Privatvermögen erfolgen können.

Der/Die Unternehmer/in besitzt nach der Privatentnahme nichts, was er/sie nicht schon vorher besessen hat. Er/Sie wird weder reicher noch ärmer. Insbesondere erhöhen sich die liquiden Mittel durch die Privatentnahme nicht. Es stehen damit für die aus der Privatentnahme entstehenden Steuerlasten, mangels Entgeltlichkeit der Privatentnahme, keine neuen Mittel zur Verfügung. Ferner sind die mit der Privatentnahme zur Besteuerung gelangenden stillen Reserven auf dem Aktivum noch keineswegs gesichert. Diese können bis zum effektiven Verkauf der Aktivums wieder verloren gehen.

Allerdings wird mit der Privatentnahme (potentielles) Eigenkapital in der Höhe der stillen Reserven auf dem entnommenen Aktivum entzogen. Steuerrechtlich ist die Privatentnahme wie ein echtes Veräusserungsgeschäft abzuwickeln. Die Differenz zwischen Verkehrswert und Buchwert ist der Erfolgsrechnung gutzuschreiben.

Diese steuerliche Behandlung erfolgt aus steuersystematischen Überlegungen. Das Steuergesetz will sämtliche im Geschäftsvermögensbereich entstandenen Vermögensvermehrungen erfassen, wie es auch sämtliche Vermögensverminderungen zum Abzug zulässt. Im Privatvermögensbereich unterliegen die Wertzuwachsgegewinne nicht der Einkommenssteuer. Nur mit

der Besteuerung der stillen Reserven bei der Privatentnahme wird somit eine rechtsgleiche und lückenlose Besteuerung der stillen Reserven bei der Veräusserung von Geschäftsvermögen sichergestellt. Allerdings bestehen diesbezüglich bei den land- und forstwirtschaftlichen Grundstücken und (ab Steuerperiode 2011) bei Liegenschaften des Anlagevermögens Ausnahmen.

3. Überführbare Liegenschaften

Die steuerpflichtige Person kann nicht beliebig bestimmen, welche Liegenschaften sie ins Privatvermögen überführen will. Überwiegend geschäftlich genutzte Liegenschaften des Geschäftsvermögens können nicht überführt werden, da diese vorwiegend der selbständigen Erwerbstätigkeit dienen.

Hingegen können die gewillkürten Liegenschaften des Geschäftsvermögens, da nicht (mehr) der selbständigen Erwerbstätigkeit dienend, ins Privatvermögen überführt werden. Dies gilt somit auch für privat genutzte Liegenschaften, die infolge eines Revers Geschäftsvermögensqualifikation aufweisen.

Nicht überführt werden können Liegenschaften, welche dem Geschäft mittelbar durch den Wert als notwendiges Betriebskapital oder als Reserve/Sicherheit dienen. Nicht überführbar sind in der Regel auch Liegenschaften des gewerbmässigen Liegenschaftenhandels. Diese können allenfalls im Zusammenhang mit der Aufgabe dieser Erwerbstätigkeit überführt werden, wobei diese Aufgabe an eng umschriebene Voraussetzungen geknüpft ist (vgl. Ziffer 4.2). Ferner können, unter ebenfalls eng umschriebenen Voraussetzungen, einzelne Liegenschaften des gewerbmässigen Liegenschaftenhandels zwecks privater Vermögensanlage überführt werden (vgl. Ziffer 4.6).

Bei überwiegend geschäftlich genutzten Liegenschaften besteht allenfalls die Möglichkeit, die Eignung des Objekts vorausgesetzt, durch grundbuchrechtliche Verselbständigung einzelner Liegenschaftsteile (z.B. Bildung von Stockwerkeigentumseinheiten oder Parzellierung), eine teilweise Privatentnahme zu realisieren.

4. Zeitpunkt der Realisierung

4.1 Privatentnahme einzelner Wirtschaftsgüter

Die Privatentnahme kann für einzelne Wirtschaftsgüter erfolgen. Dabei ist davon auszugehen, dass die Geschäftsvermögensqualität nicht „automatisch“ verloren geht. Ein Wirtschaftsgut, das einmal unbestrittenermassen zum Geschäftsvermögen gehört hat, bleibt Geschäftsvermögen, solange gegenüber der Veranlagungsbehörde nicht durch eindeutige Willenserklärung deutlich kund getan wird, es in das Privatvermögen überführen zu wollen. Der schriftliche Antrag zur Überführung in das Privatvermögen ist in der Regel mit der Einreichung der Steuererklärung zu stellen. Eine rückwirkende Überführung auf einen Zeitpunkt vor dieser Steuerperiode ist ausgeschlossen. Wird ein Antrag auf Überführung unabhängig der Steuererklärung eingereicht, kann die Überführung frühestens auf diejenige Steuerperiode beantragt werden, für welche noch keine Steuererklärung eingereicht wurde.

Beim Verkauf einer Liegenschaft an Nachkommen zu einem Vorzugspreis, liegt eine gemischte Schenkung vor. Damit eine solche vorgenommen werden kann, muss die Liegenschaft vorgängig ins Privatvermögen überführt werden.

4.2 Privatentnahme bei Geschäftsaufgabe

Auch die Geschäftsaufgabe kann eine Privatentnahme zur Folge haben. Dies dann, wenn der Betrieb aufgegeben wird, ohne dass sämtliche Geschäftsaktiven veräussert werden. Während der Dauer der Liquidation behalten die Wirtschaftsgüter die Eigenschaft des Geschäftsvermögens, bis sie veräussert werden oder durch Privatentnahme ausscheiden. Auch bleibt eine Liegenschaft nach Aufgabe der Geschäftstätigkeit Geschäftsvermögen, wenn die Realisierung eines Gewinnes in naher Aussicht steht.

Die Aufgabe der selbständigen Erwerbstätigkeit bei Liegenschaftenhandel ist nur sehr eingeschränkt möglich. In der Praxis wird die Aufgabe nur anerkannt bei (einer) einzelnen/vereinzelt Liegenschaft/en, in Verbindung mit fortgeschrittenem Alter des/der Liegenschaftenhändlers/-händlerin und einer ausdrücklichen Willensäusserung. Eine Willensäusserung allein reicht nicht aus. Bezüglich Zeitpunkt der Überführung wird auf die Ausführungen unter Ziffer 4.1 verwiesen.

Privatentnahmen aufgrund der Aufgabe des gewerbmässigen Liegenschaftenhandels werden unter den folgenden, kumulativ zu erfüllenden Bedingungen anerkannt:

- der/die Liegenschaftenhändler/in hat nur noch eine/vereinzelte Liegenschaft/en des gewerbmässigen Liegenschaftenhandels
- der/die Liegenschaftenhändler/in erklärt ausdrücklich, den gewerbmässigen Liegenschaftenhandel aufgeben und seine/ihre Liegenschaft/en als langfristige Kapitalanlage behalten zu wollen
- der/die Liegenschaftenhändler/in ist im Zeitpunkt der Überführung mindestens 60 Jahre alt
- die Liegenschaft/en eignet/eignen sich als langfristige, private Vermögensanlage; d.h. es handelt sich um (ein) überbaute/s, vermietete/s Objekt/e im Alleineigentum des/der Liegenschaftenhändlers/ -händlerin, welche/s einen laufenden Ertragsüberschuss zu generieren vermag/vermögen
- während den 5, der Privatentnahme folgenden Jahren, erfolgt keine Veräusserung dieser Liegenschaft/en
- die nachstehende Erklärung wird unterzeichnet

Staats- und Gemeindesteuern / Direkte Bundessteuer Erklärung

Registernummer:

Name/Vorname:

Adresse/Wohnort:

Die nachstehend aufgeführte/aufgeführten Liegenschaft/Liegenschaften wird/werden, infolge Aufgabe des Liegenschaftenhandels, per xx.xx.xxxx vom Geschäfts- ins Privatvermögen überführt:

Ich bin damit einverstanden, dass die Veranlagungsbehörde die Privatentnahme bezüglich der betroffenen Liegenschaft/en rückgängig machen und die Veranlagungen der betroffenen Steuerperioden entsprechend korrigieren kann, sofern ich in den auf den Zeitpunkt der Privatentnahme folgenden 5 Jahren die oben erwähnte/n Liegenschaft/en veräussere.

Ich verpflichte mich, die Veräusserung der oben erwähnten Liegenschaft/en der zuständigen Veranlagungsbehörde unverzüglich zu melden. Diese Erklärung unterliegt keiner Verjährung.

Ort und Datum:

Unterschrift:

Werden mit dieser Erklärung belastete Grundstücke innert der Frist von 5 Jahren durch Schenkung oder Erbvorbezug übertragen, so müssen die Verpflichtungen aus der Erklärung durch die neue Eigentümerschaft übernommen werden.

Verschenkt die Liegenschaftshändlerin bzw. der Liegenschaftenhändler Liegenschaften oder geht das Eigentum durch Erbvorbezug über, so stellt dies eine Privatentnahme dar. Die Gewinne sind entsprechend abzurechnen. Die neue Eigentümerschaft erhält grundsätzlich private Liegenschaften. Allerdings können die Grundstücke von gewerbsmässigen Liegenschaftenhändlerinnen und Liegenschaftenhändlern auf Antrag steuerneutral zu Buchwerten übertragen werden. Erbvorbezüger/innen bzw. Beschenkte übernehmen dabei die Verpflichtung einen späteren Gewinn beim Verkauf bzw. bei der Überführung ins Privatvermögen über die Einkommenssteuer abzurechnen und haben sich zu diesem Zweck in geeigneter Weise zu verpflichten (Revers).

4.3 Privatentnahme durch Nutzungsänderung

Eine Privatentnahme liegt auch dann vor, wenn die überwiegende Nutzung der Liegenschaft vom geschäftlichen zum privaten Teil wechselt und sich diese Änderung als dauerhaft erweist. Dabei ist grundsätzlich auf die tatsächlichen Verhältnisse abzustellen. Bezeichnet die steuerpflichtige Person eine gemischt genutzte Liegenschaft weiterhin als Geschäftsvermögen, ist sie darauf zu behaften. Die Überführung ins Privatvermögen bedarf einer ausdrücklichen Willenserklärung gegenüber der Steuerbehörde.

4.4 Privatentnahme bei Vermietung oder Verpachtung

Die blossе Vermietung eines Aktivums stellt einen Akt der privaten Vermögensverwaltung dar. In diesen Fällen ist von einer Privatentnahme auszugehen. Solange die Vermietung nur als eine vorübergehende Massnahme erscheint, liegt keine dauerhafte Änderung der Zweckbestimmung und somit keine Privatentnahme vor. In dieser Übergangsphase setzt die Privatentnahme einen deutlich erkennbaren Willensakt voraus, der von den Steuerbehörden solange nicht erzwungen werden kann, als glaubhaft dargelegt wird, dass über die Verwendung des Geschäftsvermögens noch keine endgültige Klarheit besteht.

Gemäss § 25a Abs. 2 StG gilt die Verpachtung eines Geschäftsbetriebes nur auf Antrag als Überführung ins Privatvermögen. Vgl. KS EStV Nr. 26 vom 16. Dezember 2009 betreffend Neuerungen bei der selbständigen Erwerbstätigkeit aufgrund der Unternehmenssteuerreform II.

4.5 Privatentnahme bei Umstrukturierungen

Die bei der Umwandlung einer Einzelfirma nicht in die Kapitalgesellschaft eingebrachten Betriebsliegenschaften sind zwingend ins Privatvermögen zu überführen. Dies gilt auch dann, wenn die bisherige Einzelunternehmerin oder der bisherige Einzelunternehmer im Liegenschaftshandel selbständig erwerbstätig bleibt.

4.6 Privatentnahme durch Liegenschaftenhändler/in zwecks privater Vermögensanlage

Bei Liegenschaftenhändlern/-händlerinnen gilt in der Regel der ganze Immobilienbesitz, mit Ausnahme der selbstgenutzten Objekte, als Geschäftsvermögen. Vermögende Liegenschaftenhändler/innen mit konkretem Anlagebedarf, d.h. mit liquidem Privatvermögen, können unter

eingeschränkten Voraussetzungen und im Sinne einer langfristigen Kapitalanlage einen Teil dieses Vermögens in Immobilien investieren. Dazu muss das Objekt vom Geschäfts- ins Privatvermögen überführt werden. Bezüglich Zeitpunkt der Überführung wird auf die Ausführungen unter Ziffer 4.1 verwiesen. Unter den gleichen Voraussetzungen kann der/die vermögende Liegenschaftenhändler/in Immobilien zwecks privater Vermögensanlage von Dritten erwerben.

Für die Überführung einer Liegenschaft vom Geschäfts- ins Privatvermögen zwecks privater Vermögensanlage bzw. zur Qualifikation einer neu erworbenen Liegenschaft als Privatvermögen, müssen folgende Bedingungen kumulativ erfüllt sein:

- der/die Liegenschaftenhändler/in verfügt über die entsprechenden liquiden, privaten Mittel, um die Vermögensanlage zu tätigen
- als liquide, private Mittel gelten Sparguthaben, Festgeldanlagen, Obligationen, börsengängige Aktien etc.; nicht angerechnet werden hingegen insbesondere die stillen Reserven und das Kreditschöpfungspotenzial auf Aktiven und der Wert von nicht börsengängigen Beteiligungen
- die Investitionen von Eigenmitteln in Immobilien (Differenz Überführungswert/ Fremdkapital bzw. Kaufpreis/Fremdkapital) übersteigen die nach der Transaktion verfügbaren liquiden, privaten Mittel nicht
- die Liegenschaft wird i.d.R. maximal im Rahmen der banküblichen Belastungslimiten für 1. Hypotheken mit Fremdkapital finanziert
- die Liegenschaft eignet sich als langfristige, private Vermögensanlage; d.h. es handelt sich um ein überbautes, vermietetes Objekt im Alleineigentum des/der Liegenschaftenhändlers/-händlerin, welches einen laufenden Ertragsüberschuss zu generieren vermag
- die Liegenschaft dient in keiner Weise der Tätigkeit des gewerbsmässigen Liegenschaftenshandels; insbesondere dient die Liegenschaft nicht als (zusätzliche) Sicherheit für Kredite anderer Liegenschaften
- während den 5, der Privatentnahme folgenden Jahren, erfolgt keine Veräusserung dieser Liegenschaft/en
- die nachstehende Erklärung wird unterzeichnet

Staats- und Gemeindesteuern / Direkte Bundessteuer

Erklärung

Registernummer:

Name/Vorname:

Adresse/Wohnort:

Die nachstehend aufgeführte/aufgeführten Liegenschaft/Liegenschaften wird/werden, zwecks privater Vermögensanlage, per xx.xx.xxxx vom Geschäfts- ins Privatvermögen überführt bzw. wurde zum Zweck der privaten Vermögensanlage erworben:

Ich bin damit einverstanden, dass die Veranlagungsbehörde die Privatentnahme bezüglich der betroffenen Liegenschaft/en rückgängig machen und die Veranlagungen der betroffenen Steuerperioden entsprechend korrigieren kann, sofern ich in den auf den Zeitpunkt der Privatentnahme bzw. auf den Kauf folgenden 5 Jahren die oben erwähnte/n Liegenschaft/en veräussere.

Ich verpflichte mich, die Veräusserung der oben erwähnten Liegenschaft/en der zuständigen Veranlagungsbehörde unverzüglich zu melden. Diese Erklärung unterliegt keiner Verjährung.

Ort und Datum:

Unterschrift:

Werden mit dieser Erklärung belastete Grundstücke innert der Frist von 5 Jahren durch Schenkung oder Erbvorbezug übertragen, so müssen die Verpflichtungen aus der Erklärung durch die neue Eigentümerschaft übernommen werden.

Kauft ein/e Liegenschaftenhändler/in ein Immobilien zum Zwecke der privaten Vermögensanlage, so muss er/sie im Zeitpunkt des Kaufs die entsprechende schriftliche Willensäußerung gegenüber der Veranlagungsbehörde abgeben. Bis zur Abgabe der schriftlichen Willenserklärung gilt die Liegenschaft grundsätzlich als Geschäftsvermögen. Ferner müssen alle vorstehend für die Überführung einer Liegenschaft vom Geschäfts- ins Privatvermögen aufgeführten Bedingungen erfüllt sein.

Die Anwendung dieser Bedingungen sei anhand von drei Beispielen verdeutlicht:

Beispiel 1

Klara Müller ist Inhaberin eines Architekturbüros und betreibt nebenberuflich gewerbsmässigen Liegenschaftshandel. Sie hat ihre liquiden, privaten Mittel von rd. 1,6 Mio. Franken in Festgeldanlagen und börsengängigen Aktien angelegt. Sie beabsichtigt nun, als langfristige private Vermögensanlage ein Mehrfamilienhaus für 1,5 Mio. Franken zu erwerben. Sie übernimmt dabei die bestehende Hypothek von 0,9 Mio. Franken. Kann Sie das Objekt als private Vermögensanlage halten?

Ja. Die Bedingungen sind eingehalten. Insbesondere übersteigen die in das Objekt investierten liquiden Mittel (1,5 Mio. Kaufpreis ./. 0,9 Mio. Hypothek = 0,6 Mio.) die nach der Transaktion vorhandenen liquiden, privaten Mittel (1,0 Mio.) nicht, die Fremdfinanzierung liegt im Rahmen der banküblichen Ansätze für 1. Hypotheken und das Objekt eignet sich als langfristige Kapitalanlage.

Beispiel 2

Justus Winter besitzt, neben diversen Handelsobjekten, seit 15 Jahren ein Wohnhaus mit Ladengeschäft im Ortskern seines Wohnortes. Weil Herr Winter steuerrechtlich als gewerbsmässiger Liegenschaftshändler gilt, stellt das Objekt Geschäftsvermögen dar. Daneben hat er private Sparguthaben und Obligationen im Wert von 0,8 Mio. Franken. Er hat nicht die Absicht, das Wohnhaus mit Ladengeschäft zu veräussern. Im Gegenteil, er möchte das gut rentierende Objekt langfristig, als der Vorsorge dienende Vermögensanlage, halten. Er trägt sich zudem mit dem Gedanken, allenfalls im Alter die Attikawohnung selbst zu bewohnen. Kann er dieses Objekt (Erstellungskosten 1,3 Mio., Buchwert 1,2 Mio., Verkehrswert/Überführungswert 1,5 Mio., Belastung 1,0 Mio.) in das Privatvermögen überführen?

Ja. Die Bedingungen sind eingehalten. Insbesondere übersteigen die in das Objekt investierten Mittel (1,5 Mio. Verkehrswert/Überführungswert ./. 1,0 Mio. Hypothek = 0,5 Mio.) die nach der Transaktion vorhandenen liquiden, privaten Mittel (0,8 Mio.) nicht, die Fremdfinanzierung liegt im Rahmen der banküblichen Ansätze für 1. Hypotheken und das Objekt eignet sich als langfristige Kapitalanlage.

Beispiel 3

Sony Sonderegger betätigt sich seit Jahren als Liegenschaftshändler. Er hat praktisch sein gesamtes Vermögen in Liegenschaften investiert. Er besitzt seit 20 Jahren einen Wohnblock

mit 24 Wohnungen, welcher eine überdurchschnittliche Rendite abwirft. Dieses Objekt möchte er zwecks privater Vermögensanlage ins Privatvermögen überführen (Erstellungskosten 3,8 Mio., Buchwert 4,2 Mio., Verkehrswert/Überführungswert 4,9 Mio., Belastung 4,4 Mio.). Ist die Überführung möglich?

Nein. Die Bedingungen sind nicht eingehalten. Zunächst besteht gar kein Anlagebedarf für liquide, private Mittel, da Herr Sonderegger über keine solche verfügt. Sodann ist das Objekt sehr stark fremdfinanziert und eignet sich deshalb nicht als private Vermögensanlage. Ferner diene das Objekt offensichtlich zur Mittelbeschaffung für den Liegenschaftenhandel, liegt doch die Belastung des Objekts über den getätigten Investitionen.

5. Besteuerung der Überführungsgewinne

5.1 Besteuerungsgrundsätze

Wer ein Geschäftsaktivum in sein Privatvermögen überführt, kann steuerrechtlich nicht anders gestellt werden als jene Person, die es veräußert (sog. veräußerungsgleiche Behandlung). Besteuert wird der Unterschiedsbetrag zwischen dem Buchwert des entnommenen Aktivums, gegebenenfalls vermehrt um die steuerlich nicht anerkannten Abschreibungen, und dem Verkehrswert. Bei Privatentnahmen entspricht der Verkehrswert dem Erlös, der bei einem Verkauf an einen nicht nahestehenden Dritten hätte erzielt werden können. Die Veranlagungsbehörden sind bei der Festlegung des Verkehrswertes bei Privatentnahmen auf Schätzungen angewiesen, weshalb bei Grundstücken i.d.R. ein entsprechender Schätzungsauftrag an die Abteilung Immobilienbewertung der Dienststelle Steuern erteilt wird (vgl. Ziffer 5.2).

5.2 Ermittlung und Besteuerung der Überführungsgewinne

Der Entnahmewert entspricht dem Verkehrswert. Der Verkehrswert ist nach allgemein anerkannten Grundsätzen zu ermitteln. In der Praxis erteilt die Veranlagungsbehörde der Abteilung Immobilienbewertung der Dienststelle Steuern einen Schätzungsauftrag. Diese ermittelt sodann den Verkehrswert. Diese Schätzung wird in allen Fällen den Steuerpflichtigen zur Stellungnahme zugestellt.

Die Verkehrswertschätzung ist in der Regel mit einem Augenschein verbunden. Wenn allerdings eine aktuelle Schätzung vorliegt, welche die Verhältnisse im Entnahmezeitpunkt widerspiegelt, kann die aktualisierte Schätzung auch intern erstellt werden, indem lediglich gewisse Teilwerte der Schätzung, insbesondere der Bodenwert, angepasst werden.

Die Bewertung der entnommenen Liegenschaften erfolgt in der Regel zu Fortführungswerten, d.h. der Ertragswert wird aufgrund der aktuellen Nutzung bestimmt. Ist jedoch die Privatentnahme mit einer Nutzungsänderung verbunden oder ist in absehbarer Zeit mit einer Nutzungsänderung zu rechnen, wird der Verkehrswert aufgrund der Verhältnisse nach Nutzungsänderung berechnet. Beispielsweise wird der Verkehrswert einer anlässlich der Geschäftsaufgabe in das Privatvermögen überführten Liegenschaft an bester Passantenlage unter Berücksichtigung der an dieser Lage erzielbaren Mieteinnahmen festgelegt und nicht nach dem bisherigen Mietwert der Geschäftsräume. Auch kann in gewissen Fällen eine reine Substanzwertschätzung angezeigt sein. Dies ist beispielsweise bei einem Objekt in verwahrlostem Zustand der Fall, wenn der Bodenwert den Ertragswert deutlich übersteigt. Nicht massgebend sind die Katasterwerte.

Dem Verkehrswert wird der Einkommenssteuerwert gegenübergestellt. Dieser entspricht dem Anlagewert abzüglich den steuerlich anerkannten Abschreibungen. Die Differenz zwischen Verkehrswert und Einkommenssteuerwert ergibt den Überführungsgewinn. Dieser wird zusammen mit dem ordentlichen Einkommen des betreffenden Steuerjahres besteuert. Die

sich aus der Überführung ergebende a.o. AHVBelastung kann mittels Rückstellung abgegrenzt werden.

Ab Steuerperiode 2011 kann nach § 25a Abs. 1 StG bei der Überführung einer Liegenschaft aus dem Anlagevermögen die Besteuerung des Wertzuwachses auf Antrag aufgeschoben werden. Besteuert werden in diesem Fall nur die wiedereingebrachten Abschreibungen (Differenz Anlagekosten zu massgeblichem Einkommenssteuerwert). Vgl. KS EStV Nr. 26 vom 16. Dezember 2009 betreffend Neuerungen bei der selbständigen Erwerbstätigkeit aufgrund der Unternehmenssteuerreform II.