

Datum der letzten Änderung: 01.07.2021

http://steuerbuch.lu.ch/index/band_3_weisungen_ggstg_grundstueckgewinnsteuer_abzuegeveraueserungspreis.html

Abzüge vom Veräusserungspreis

1. Mehrbestand von Kulturen

Nach dem Wortlaut und Sinn dieser Bestimmung ist nicht der Mehrwert der Kulturen, insbesondere von Wald, sondern nur der Wert eines Mehrbestandes gegenüber dem Bestand beim massgebenden Erwerb abzugsfähig. Abzugsberechtigt ist daher nicht die Differenz zwischen dem Wert des Holzbestandes im Zeitpunkt der Veräusserung und demjenigen im Zeitpunkt des Erwerbs - eine solche Differenz wird regelmässig auch ohne Mehrbestand bestehen -, sondern nur der Wert des Mehrbestandes im Zeitpunkt der Veräusserung (VGE vom 28.2.2005 i.S. B.; LGVE 1974 II Nr. 66; RE 1965/66 Nr. 44). 1

Ein geltend gemachter Mehrbestand muss von den Steuerpflichtigen belegt oder doch glaubhaft gemacht werden (LGVE 1974 II Nr. 66).

2. Handänderungskosten

Das Entgelt, das Dritten für den Verzicht auf ein vertragliches oder gesetzliches Vorkaufrecht zu entrichten war, kann vom Veräusserungspreis abgezogen werden, unterliegt aber der Besteuerung durch die Empfängerin oder den Empfänger (vgl. § 3 N 12). 2

Die nachträgliche Vermögenssteuer gemäss § 49 StG ist vom Veräusserungspreis nicht abziehbar (LGVE 1979 II Nr. 21; RE 1969/70 Nr. 86).

3. Auslagen für die Durchführung des Veräusserungsgeschäfts

Abziehbar sind nur die effektiven Kosten und Auslagen, die mit der Durchführung des Veräusserungsgeschäfts in einem ursächlichen Zusammenhang stehen (LGVE 1986 II Nr. 13; VGE vom 21.5.1993 i.S. F.). 3

Für persönliche Bemühungen (inkl. Zeitaufwand) der Steuerpflichtigen um das Zustandekommen des Kaufs oder des Verkaufs sowie für weitere Verrichtungen, die üblicherweise zum eigenen Aufgabenkreis einer Grundeigentümerin oder eines Grundeigentümers bzw. der Bauherrschaft gehören, kann weder ein Zuschlag zum Erwerbspreis gemacht noch ein Abzug vom Veräusserungspreis vorgenommen werden (BGE 104 Ia 23; BGE 101 Ia 4; LGVE 1975 II Nr. 43 und 46). Ebensowenig können Kosten, die der steuerpflichtigen Person im Zusammenhang mit der Steuerveranlagung entstehen, abgezogen werden (VGE vom 25.5.2000 i.S. P.).

Ein zivilrechtlich gültiges Mäklerverhältnis zwischen Firmen, die in einer Holdinggesellschaft zusammengefasst sind, ist steuerlich nicht beachtlich, wenn die Interessen der 4

Vertragsparteien einander nicht gegenüberstehen, sondern parallel verlaufen (BGE 103 Ia 25; LGVE 1977 II Nr. 30).

Vgl. im Weiteren § 13 N 6 ff.

Als Auslagen für die Durchführung des Veräusserungsgeschäfts gelten auch Abfindungszahlungen wegen vorzeitiger Auflösung bestehender Pachtverträge, wenn gemäss Kaufvertrag die Liegenschaft pachtfrei auf die Käuferschaft übergehen muss (LGVE 1986 II Nr. 13). Für den Abzug von Vorfälligkeitsentschädigungen (Ablösezahlungen) siehe § 19 N 4e. 4a

Gewinnanteile, die die Verkäuferschaft an Dritte (z.B. Miterbinnen oder Miterben) weitergeben muss, können nicht vom Veräusserungspreis abgezogen werden (VGE vom 29.5.1996 i.S. K.; VGE vom 8.9.1995 i.S. M.; LGVE 1981 II Nr. 15; RE 1965/66 Nr. 29; Reimann/Zuppinger/Schärker, a.a.O., § 167 N 16; ZStP 1993, 193 und 270). 4b

Führt die Veräusserung zur Reduktion des Milchkontingentes, kann eine allenfalls dafür geschuldete Entschädigung an die Käsereigenossenschaft nicht abgezogen werden. 4c

Die Mehrwertsteuerbelastung für Eigenverbrauch bei Erstellung von Bauten (Art. 9 Abs. 2 MWSTG; in Kraft bis 31.12.2009) fällt nicht unter die Kosten, die mit dem Verkauf der Liegenschaft unmittelbar zusammenhängen und kann nicht vom Verkaufspreis abgezogen werden, da die Mehrwertsteuer mit der Erstellung der Wohnhäuser und nicht mit deren Verkauf ausgelöst wird. Die Erhebung einer Grundstücksgewinnsteuer und der Mehrwertsteuer stellen keine unzulässige Doppelbesteuerung dar. Mit der Mehrwertsteuer wird der Verbrauch (Umsatz und Einfuhren) und mit der Grundstücksgewinnsteuer der Gewinn, d.h. der Wertzuwachs besteuert (StR 2001, 128). Ebenso sind die Lieferungs- und die Eigenverbrauchssteuer, die bei Vermögensübertragungen anfallen (Art. 22 Abs. 1 und Art. 31 MWSTG) nicht abzugsfähig. 4d

Eine Vorfälligkeitsentschädigung für die vorzeitige Ablösung einer bestehenden, auf dem veräusserten Grundstück lastenden Hypothekarverpflichtung kann bei der Grundstücksgewinnsteuer (nicht bei der Einkommenssteuer) gewinnmindernd abgezogen werden, wenn die Entschädigung ohne Fortsetzung des Kreditverhältnisses in ursächlichem Zusammenhang mit der Veräusserung des Grundstücks entrichtet worden ist (BGE 2C_1148/2015 vom 3.4.2017; vgl. auch LU StB Bd. 1 Weisungen StG § 40 Nr. 1 Ziff. 2.4). 4e

4. Wirtschaftliche Nachteile aus der Veräusserung

Alle Leistungen der Käuferschaft, die in kausalem Zusammenhang mit der Handänderung stehen, bilden grundsätzlich Bestandteil des Veräusserungspreises. Wird bei einer freiwilligen Veräusserung neben dem eigentlichen Kaufpreis noch eine Sonder- oder Inkonvenienzentschädigung für irgendwelche wirtschaftliche Nachteile, die der Verkäuferschaft wegen der Veräusserung entstehen, vereinbart, so ist sie Bestandteil des Veräusserungspreises. Eine Ausnahme gilt einzig für Entschädigungen von wirtschaftlichen Nachteilen bei Veräusserung infolge effektiver oder drohender Enteignung (VGE vom 29.11.1985 i.S. F.; RE 1969/70 Nr. 104, vgl. auch § 18 N 13). 5

5. Mehrwertabgabe

Gemäss den per 1.1.2018 in Kraft getretenen §§ 105 ff. Planungs- und Baugesetz (PBG; SRL Nr. 735) muss der Grundeigentümer, dessen Grundstück durch Einzonung, durch Umzonung oder Aufzonung in Gebieten mit Bebauungs- oder Gestaltungsplanpflicht sowie durch Erlass oder Änderung eines Bebauungsplans eine Wertzunahme von mehr als 100'000 Franken erfährt, eine Mehrwertabgabe von 20% des Mehrwerts entrichten. Die Mehrwertabgabe wird durch die Gemeinde nach Rechtskraft der Planänderung, welche den Mehrwert bewirkt, veranlagt. Die Fälligkeit der Abgabe tritt erst bei Überbauung des Grundstücks im Zeitpunkt des Rechtskrafteintritts der Baubewilligung oder (ohne vorherige Überbauung) bei Veräusserung des Grundstücks im Zeitpunkt des Eigentumsübergangs (LU StB Bd. 3 Weisungen GGStG § 52a Abs. 1) ein. 6

Anstelle einer Veranlagung kann die Gemeinde den Mehrwertausgleich mit dem Grundeigentümer in einem verwaltungsrechtlichen Vertrag regeln (§ 105a PBG), wobei die Ausgleichsleistung auch höher oder tiefer als 20% des Mehrwerts sein kann (§ 31f Planungs- und Bauverordnung; SRL Nr. 736).

Eine fällige Mehrwertabgabe bzw. ein fälliger Mehrwertausgleich kann vom Veräusserungspreis in Abzug gebracht werden. Im Fall eines vertraglich vereinbarten Mehrwertausgleichs ist die steuerlich anrechenbare Aufwendung auf maximal 30% des Mehrwerts beschränkt (§ 105g PBG).

Solange die fällige Mehrwertabgabe nach einer steuerbegründenden Veräusserung des Grundstücks noch nicht bezahlt worden ist, ist das GGSt-Verfahren zu sistieren. Dasselbe gilt, wenn im Zeitpunkt der Veräusserung die Frist für die Beschaffung einer landwirtschaftlichen Ersatzbaute zur Selbstbewirtschaftung gemäss § 105b Abs. 3 PBG noch nicht abgelaufen ist und eine solche Ersatzbeschaffung in Aussicht steht. Die Vornahme einer solchen Ersatzbeschaffung führt zu einer entsprechenden Kürzung bzw. zu einer vollständigen Aufhebung der fälligen und allenfalls bereits bezahlten Mehrwertabgabe, womit auch der entsprechende abzugsfähige Aufwand für die GGSt-Veranlagung geringer wird oder vollständig wegfällt.