

Datum der letzten Änderung: 01.01.2020

http://steuerbuch.lu.ch/index/band_3_weisungen_ggstg_grundstueckgewinnsteuer_altbesitz.html

Altbesitz

Die Altbesitzregelung konkretisiert den Ersatzwert nach Art. 12 Abs. 1 StHG. Mit dem Ersatzwert werden die Anlagekosten vor 30 Jahren gesetzlich fingiert. Der Ersatzwert entspricht dem vor 30 Jahren gültigen Katasterwert mit einem Zuschlag von 25%. Bei nichtlandwirtschaftlichen Grundstücken, deren Katasterschätzungen ein Inkraftdatum ab Januar 1989 (01.1989) haben, entfällt der Zuschlag von 25% (§ 11 Abs. 2 GGStG). Die Regelung des Ersatzwerts nach § 11 GGStG verletzt kein höherrangiges Recht (BGE 2C_540/2017 vom 10.9.2018 i.S. H.). Die Anwendung der Altbesitzregelung setzt voraus, dass die letzte steuerbegründende Handänderung des Grundstücks mehr als 30 Jahre zurückliegt (Fristberechnung: Weisungen GGStG § 52a Abs. 1). Eine andere Festlegung des Ersatzwerts als gemäss § 11 GGStG ist nicht zulässig (KGE vom 2.5.2017 i.S. H.).

Bei mehr als 30jährigem Besitz ist der Erwerbspreis bei der letzten steuerbegründenden Veräußerung nur massgebend, wenn er mit Einschluss der über 30 Jahre zurückliegenden Aufwendungen einen höheren Wert ergibt als der Ersatzwert. Stellt sich im Laufe des Veranlagungsverfahrens heraus, dass der von der steuerpflichtigen Person deklarierte Erwerbspreis beim massgebenden Erwerb (letzte steuerbegründende Veräußerung) niedriger ist als der Ersatzwert, ist von Amtes wegen letzterer als Erwerbspreis anzurechnen (LGVE 1974 II Nr. 57). Wird bei einem mehr als 30 Jahre zurückliegenden Erwerb der Ersatzwert als Erwerbspreis angenommen, bleibt für die Berücksichtigung der über 30 Jahre zurückliegenden Aufwendungen kein Raum (LGVE 1986 II Nr. 12; RE 1971/73 Nr. 68).

Ist nur für einen Teil des veräusserten Landes der Nachweis eines den Ersatzwert übersteigenden Erwerbspreises erbracht, ist nur der Anlagewert für dieses Land aufgrund des massgebenden Erwerbes zu ermitteln, während für das übrige Land auf den Ersatzwert abzustellen ist (RE 1965/66 Nr. 32).

Auch bei einer nicht von der steuerpflichtigen Person zu vertretenden Unmöglichkeit des Nachweises des Erwerbspreises bei Erwerb vor mehr als 30 Jahren gilt der Ersatzwert als Erwerbspreis und ist dieser nicht durch Schätzung zu bestimmen (RE 1969/70 Nr. 93).

Die rechtskräftige Katasterschätzung vor 30 Jahren ist für die Steuerbehörden verbindlich, und zwar sowohl bezüglich der Höhe des Katasterwertes wie auch des Zeitpunktes, auf den sie in Kraft gesetzt wurde (VGE 23.2.1995 i.S. Z.). Vgl. auch § 9 N 8.