

Datum der letzten Änderung: 01.01.2016

[http://steuerbuch.lu.ch/index/band\\_3\\_weisungen\\_ggstg\\_grundstueckgewinnsteuer\\_anlagewert.html](http://steuerbuch.lu.ch/index/band_3_weisungen_ggstg_grundstueckgewinnsteuer_anlagewert.html)

## Anlagewert bei Teilveräusserung

- Zur Frage, ob eine Gesamt- oder Teilveräusserung anzunehmen ist, vgl. § 2 N 3 ff. 1
- Können Aufwendungen eindeutig dem veräusserten Grundstück zugeordnet werden, sind sie diesem aufzurechnen. Der Gesamtanlagewert - allenfalls vermindert um allein dem veräusserten Grundstück bzw. dem Restgrundstück zuzurechnende Aufwendungen - ist im Verhältnis der Verkehrswerte der einzelnen Grundstücke im Zeitpunkt ihres Erwerbes zu verlegen (LGVE 1974 II Nr. 59; VGE vom 13.8.1996 i.S. E.S.; VGE vom 22.3.1994 i.S. H.). Die Bewertung der einzelnen Teile ist eine Ermessensfrage. Selbständige Katasterschätzungen der Parzellen, welchen der Verkehrswert zugrunde liegt, bilden solange einen geeigneten Wertmassstab, als nicht ihre Unrichtigkeit nachgewiesen wird. Liegen keine selbständigen Verkehrswert- bzw. Katasterschätzungen für die Parzellen vor, so wird man vom durchschnittlichen m<sup>2</sup>-Preis auszugehen haben. Dieser ist für die wertvolleren Parzellen (Teile) schätzungsweise zu erhöhen und für die weniger wertvollen entsprechend herabzusetzen (Guhl, Die Spezialbesteuerung der Grundstückgewinne in der Schweiz, S. 278; VGE vom 28.11.1983 i.S. W.). 2
- Bei einer ins Gewicht fallenden Teilveräusserung von Kulturland (über 10% der ursprünglichen Grundstückfläche) ab einem landwirtschaftlichen Heimwesen ist auch ein Teil der Anlagekosten der Wirtschaftsgebäude (ohne Wohnhaus) anteilmässig (in der Regel entsprechend der Fläche) auf das verkaufte Land zu verlegen (RE 1971/73 Nr. 72 und 74; VGE vom 17.5.1996 i.S. S.; VGE vom 22.3.1994 i.S. H.; VGE vom 26.3.1984 i.S. B.). Dies gilt analog auch bei wirtschaftlichen Veräusserungen (VGE vom 2.11.1999) i.S. R.). 3
- Aufwendungen, die erst nach einem Teilverkauf für das Restgrundstück gemacht werden, können bei der Ermittlung des beim Teilverkauf erzielten Grundstückgewinns nicht berücksichtigt werden (RE 1969/70 Nr. 94). 4
- Betreffend (Neu-)Festlegung von Erschliessungskosten bei späteren Teilverkäufen vgl. § 13 N 21. 5
- Bei einer Teilveräusserung ist eine öffentlich-rechtliche Eigentumsbeschränkung (Ausnutzungsziffer), die die Wirkung eines Bauverbotes für eine im Eigentum des Veräusserers gebliebene Restparzelle hat, wie die Errichtung einer Dienstbarkeit zugunsten des veräusserten Grundstückes und zulasten der im Eigentum der veräussernden Person gebliebenen Restparzelle zu berücksichtigen (RE 1969/70 Nr. 101). 6
- Vgl. auch § 13 N 22.

Die Bestimmung von § 16 Abs. 2 über die Gliederung in Wertzonen findet auch Anwendung, wenn eines von mehreren gleichzeitig erworbenen Grundstücken veräußert wird, für die beim Erwerb nur ein Gesamtpreis festgesetzt wurde (RE 1963/64 Nr. 68).