

Datum der letzten Änderung: 01.01.2017

http://steuerbuch.lu.ch/index/band_3_weisungen_ggstg__grundstueckgewinnsteuer_begriffdesgrundstuecks.html

Begriff des Grundstücks

1. Zivilrechtlicher Grundstücksbegriff

Der Begriff des Grundstücks entspricht grundsätzlich dem zivilrechtlichen Grundstücksbegriff nach Art. 655 ZGB. Als Grundstücke gelten daher auch die Miteigentumsanteile an Grundstücken, obwohl sie im Grundstückgewinnsteuergesetz nicht speziell erwähnt werden. In Abweichung vom Zivilrecht werden in Ziff. 1 aber noch die Fahrnisbauten (Art. 677 ZGB) einbezogen, die der Grundeigentümerin oder dem Grundeigentümer gehören und mit dem Grundstück derart verbunden sind, dass sie mit ihm eine wirtschaftliche Einheit bilden. 1

Wer Eigentum an einem Grundstück besitzt, hat es an allen seinen Bestandteilen (Art. 642 ZGB). Die Verfügung über ein Grundstück bezieht sich, sofern nicht etwas anderes vereinbart wird, auch auf dessen Zugehör (Art. 644 ZGB). Diese ist bei der Berechnung der Grundstückgewinnsteuer ebenfalls miteinzubeziehen. 2

Festinstallierte mechanische Einrichtungen (Abladevorrichtungen, Melkanlagen, Jaucherührwerk, Jauchepumpen, Geflügelbatterien, Boiler etc.) sind Bestandteil des landwirtschaftlichen Grundstücks. Das dafür im Kaufpreis enthaltene Entgelt unterliegt der Grundstückgewinnsteuer (VGE vom 8.9.1995 i.S. M.).

Hotelmobiliar und das landwirtschaftliche Betriebsinventar - soweit dieses nicht Bestandteil des Grundstücks ist - gelten auch bei einer entsprechenden Anmerkung im Grundbuch steuerlich nicht als Zugehör und sind daher in die Berechnung der Grundstückgewinnsteuer nicht mit einzubeziehen. 2a

Die Handänderung von Fahrnis (z.B. Inventar von Betrieben) unterliegt nicht der Grundstückgewinnsteuer. Es ist jedoch abzuklären, ob der vereinbarte Preis für die Fahrnis den tatsächlichen Verhältnissen entspricht oder ob darin auch eine Entschädigung für das Grundstück enthalten ist, welche in die Berechnung der Grundstückgewinnsteuer einbezogen werden muss (vgl. § 9 N 11 ff.). 2b

2. Wirtschaftliche Einheit

Im Grundstückgewinnsteuergesetz gilt der Grundsatz der gesonderten Gewinnermittlung. Hievon gibt es Ausnahmen. So werden nach § 2 Abs. 2 die Gewinne für die Berechnung der Steuer zusammengerechnet, wenn die veräusserten Grundstücke eine wirtschaftliche Einheit gebildet haben. Nicht das Kaufgeschäft (Veräusserung mehrerer Grundstücke in einem Vertrag) ist das massgebende Kriterium, sondern der Umstand, dass die einzelnen Parzellen vom Standpunkt der veräussernden Person aus eine wirtschaftliche Einheit gebildet haben. Eine wirtschaftliche Einheit ist mit andern Worten dann anzunehmen, 3

wenn die veräusserten Grundstücke beim Veräusserer oder der Veräusserin dem gleichen wirtschaftlichen Zweck dienen (LGVE 1980 II Nr. 21; VGE vom 14.11.1990 i.S. K.). Dies trifft beispielsweise auf Grundstücke zu, welche die Grundlage eines landwirtschaftlichen oder gewerblichen Betriebes bildeten. Bei zusammenhängenden Bauparzellen kann ebenfalls von einer wirtschaftlichen Einheit ausgegangen werden (LGVE 1994 II Nr. 25; VGE vom 16.9.1997 i.S. F.). Der Erwerb durch dieselbe Person ist ebenfalls die Regel (LGVE 1975 II Nr. 38; 1980 II Nr. 21).

Bei zeitlich auseinanderliegenden Teilverkäufen (z.B. bei Veräusserung von mehreren Stockwerkeigentumseinheiten) kann die Grundstücksgewinnsteuer nicht gesamthaft berechnet werden (LGVE 1974 II Nr. 59, vgl. auch §§ 16 und 21). Bei enger zeitlicher Staffelung der Grundstückverkäufe ist jedoch zu überprüfen, ob nicht eine Steuerumgehung vorliegt, mit der Absicht, der Steuerprogression zu entgehen. Ein gewichtiges Indiz für eine derartige Absicht ist darin zu sehen, dass die Grundstücke von derselben Käuferschaft oder auch von mehreren Käufern oder Käuferinnen, die zusammenwirken, erworben werden. 4

Bei gemeinsamer und gleichzeitiger Übertragung von Miteigentumsanteilen wird die Steuer vom Gesamtgewinn berechnet (LGVE 1979 II Nr. 20 E. 1; vgl. § 3 N 7 ff.). 5