

Datum der letzten Änderung: 01.01.2020

http://steuerbuch.lu.ch/index/band_3_weisungen_ggstg_grundstueckgewinnsteuer_erwerbspreis.html

Erwerbspreis

1. Grundsätze

Als Erwerbspreis gilt nach § 9 Abs. 1 der Wert aller Leistungen, die für den Erwerb erbracht worden sind. Bei Erwerb durch Kauf ist der öffentlich beurkundete Kaufpreis als Erwerbspreis massgebend. Erbringt jemand zusätzliche Leistungen zum nominellen Erwerbspreis, so sind diese bei der Berechnung des Erwerbspreises miteinzubeziehen. In Betracht fallen alle Leistungen, welche mit dem Erwerb in kausalem Zusammenhang standen. In welcher Form und unter welcher Bezeichnung diese Entschädigungen geleistet wurden, ist ohne Bedeutung. Aufzurechnen sind beispielsweise die an die Inhaberin oder den Inhaber eines Vorkaufsrechts geleistete Entschädigung; die für die Abtretung eines Kaufrechts entrichtete Entschädigung (LGVE 1974 II Nr. 56 und 76); die Übernahme der Grundstückgewinnsteuer (vgl. § 20); die Einräumung eines Wohnrechts an die Veräusserin oder den Veräusserer (BGE 2C_719/2017 vom 26.4.2019); Vergütungen im Sinne von § 18 Abs. 5 (LGVE 2007 II Nr. 29; RE 1969/70 Nr. 103); die Rückzahlung von WEG-Grundverbilligungen an den Bund, falls die Käuferschaft beim Erwerb des Grundstücks eine entsprechende Rückzahlungsverpflichtung gegenüber dem Bund eingegangen war (BGE 2C_44/2008 vom 28.7.2008); zur Kapitalisierung einer Zeitrente vgl. § 9 N 10.

Der Erwerbspreis deckt sich nicht unbedingt mit dem Veräusserungspreis, der der Ermittlung des steuerpflichtigen Grundstückgewinns der Rechtsvorgängerin oder des Rechtsvorgängers zugrundegelegt wurde.

Der auf nicht liegenschaftliche Werte entfallende Teil des Erwerbspreises ist von diesem abzuziehen und nicht zum Anlagewert hinzuzurechnen (RE 1967/68 Nr. 76). Vgl. auch § 18 N 7a.

Die Verpflichtung, den Kaufpreis zu verzinsen, ohne dass vom gleichen Zeitpunkt an die Nutzung zugestanden wäre, stellt ebenfalls eine zusätzliche Leistung dar. Dementsprechend bildet die zinslose Stundung des Kaufpreises trotz Übergangs des Nutzens eine Minderung des Kaufpreises, welcher durch eine Diskontierung Rechnung zu tragen ist. Vgl. analog § 18 N 7.

Bei Erwerb durch Tausch - sofern kein Steueraufschub gemäss § 4 Abs. 1 Ziff. 5 aGGStG gegeben war - bildet der Veräusserungswert des in Tausch gegebenen Grundstücks im Zeitpunkt des Tausches den massgebenden Erwerbspreis (VGE vom 12.1.1994 i.S. E.). Eine geleistete Aufzahlung wird hinzugerechnet, eine empfangene Aufzahlung wird abgerechnet. Da beim Tausch vielfach die Werte der getauschten Grundstücke nicht genannt werden, ist auf den Verkehrswert (vgl. § 18 N 8) der Grundstücke im Zeitpunkt des Tausches abzustellen.

Bei Übertragung der wirtschaftlichen Verfügungsmacht über ein Grundstück liegen in der Regel Kaufpreise vor. Bei Handänderungen durch Veräusserung von Beteiligungen ergibt sich der für die Grundstücksgewinnsteuer relevante Erwerbspreis der Liegenschaften aus dem Erwerbspreis für die Beteiligung, zuzüglich der übernommenen Gesellschaftsschulden und abzüglich der nichtliegenschaftlichen Aktiven zu Verkehrswerten (vgl. § 18 N 8). Die Berechnung erfolgt analog zu den Beispielen von § 18 N 4a und 4b. Zum Erwerbspreis der Liegenschaften sind allfällige auf dem Liegenschaftskonto der Immobiliengesellschaft aktivierte wertvermehrnde Investitionen gemäss § 13 GGStG hinzu zu rechnen. 5

Hat die steuerpflichtige Person ihre beherrschende Stellung durch mehrere, zeitlich auseinanderliegende Beteiligungskäufe erworben und ausgebaut, so ist von der Summe der Erwerbspreise der einzelnen Beteiligungen auszugehen. Die Berechnung der einzelnen massgebenden Erwerbspreise für die liegenschaftlichen Aktiven erfolgt - für jeden Beteiligungserwerb gesondert - analog dem Berechnungsbeispiel von § 18 N 4b.

Für den Erwerbspreis bei vorheriger Überführung von Geschäftsvermögen in das Privatvermögen vgl. § 10 N 1 ff.. 6

Wurden beim Erwerb Schwarzgelder bezahlt, sind diese nur dann als Anlagekosten anrechenbar, falls deren Nachbesteuerung noch möglich ist.

2. Nicht feststellbarer Erwerbspreis

Der Verkehrswert (vgl. § 18 N 8) im Zeitpunkt des Erwerbs ist nach § 9 Abs. 2 für die Grundstücksgewinnsteuerberechnung massgebend, wenn der Erwerbspreis nicht feststellbar ist (VGE vom 12.1.1994 i.S. E.; LGVE 1978 II Nr. 26). 7

Beim sogenannten Altbesitz (§ 11) kommt § 9 Abs. 2 nur dann zum Zuge, wenn die vor 30 Jahren gültige Katasterschätzung nicht mehr festgestellt werden kann (KGE vom 2.5.2017 i.S. H.). 8

3. Sachleistungen

Die beim Kauf eines Grundstücks übernommene Verpflichtung, das Restgrundstück des Verkäufers durch Erstellung einer Strasse und einer Kanalisation baulich zu erschliessen, stellt eine zum zahlenmässig festgesetzten Veräusserungspreis hinzuzurechnende Sachleistung dar (RE 1963/64 Nr. 72). 9

Der Barwert von periodischen Leistungen ist mit Hilfe der Barwerttafeln Stauffer/Schaetzle/Weber, Barwerttafeln, 7. Auflage, zu ermitteln. Man unterscheidet zwischen Zeitrenten mit fest bestimmbarer Dauer und Leibrenten, deren Dauer von der Lebenszeit der berechtigten Person abhängt. Die Bestimmung von § 9 Abs. 3 bezieht sich nur auf Leibrenten, während die Zeitrenten als Leistungen im Sinne von § 9 Abs. 1 zu verstehen sind, da sie im Grunde genommen nichts anderes als die Bezahlung des Kaufpreises in Raten beinhalten (vgl. RE 1963/64 Nr. 12). Der Barwert einer Leibrente ist nach der Lebenserwartung im Zeitpunkt der Veräusserung (vgl. § 52a N 1 ff.) zu ermitteln. Der massgebende Kapitalisierungszinssatz beträgt bei indexierten Leistungen 3½% und bei nichtindexierten Leistungen 5%. Nutzniessungen an Grundstücken und Wohnrechte sind als faktisch indexierte Leistungen mit 3½% zu kapitalisieren. Bei Baurechten, sofern überhaupt für die Grundstücksgewinnsteuer relevant (vgl. § 3 N 21), ist ebenfalls mit 5% zu kapitalisieren (VGE vom 29.11.1996 i.S. G.S. AG). Die nachfolgenden Berechnungsbeispiele gehen von einer monatlich vorschüssigen Zahlung aus. Bei einem anderen 10

Zahlungsmodus ist eine entsprechende Korrektur vorzunehmen (vgl. Korrekturfaktoren in Schaetzle/Weber, 5. Aufl., Kapitalisieren, S. 578 ff.).

Beispiele

- a. Barwert einer auf 50 Jahre errichteten Zeitrente mit einer jährlich zu entrichtenden Leistung in Höhe von CHF 10'000.– (indexiert).
 Zu verwenden ist Tafel Z7 / 7. Auflage (entspricht unverändert Tafel Z7 / 6. Auflage)
 Dauer der Leistung: 50 Jahre
 Kapitalisierungszinssatz: 3½%
 Faktor laut Tafel: 23,897960 (für einen Jahresbetrag von 1)
 Barwert: CHF 10'000.– x 23,897960 = CHF 238'979.60
- b. Barwert eines Wohnrechts, welches einem 60jährigen Mann auf Lebenszeit eingeräumt wurde und dessen jährlicher Wert CHF 4'800.– beträgt (Leibrente).
 Zu verwenden ist Tafel M1x für Männer resp. M1y für Frauen (7. Auflage) (s. ferner Barwertrechner)
 Alter des Empfängers: 60
 Kapitalisierungszinssatz: 3½%
 Faktor laut Tafel: 17,06 (für einen Jahresbetrag von 1)
 Barwert: CHF 4'800.– x 17,06 = CHF 81'888.–

Zu kapitalisieren ist bei Nutzniessungen jeweils der Nettoertrag, d.h. der aus dem belasteten Vermögen fließende Nutzen abzüglich allfälliger mit der Nutzniessung eingegangener Verpflichtungen. Wird die Nutzniessung an einem Grundstück eingeräumt, besteht der Nutzen aus den vereinnahmten Zinsen bzw. aus dem Mietwert (100%) gemäss Katasterschätzung, multipliziert mit dem Faktor gemäss anwendbarer Mietwerttabelle in LU StB Bd. 1 Weisungen StG § 28 Nr. 2. Hat sich der/die Nutzniesser/in verpflichtet, Hypothekarzinsen und Unterhaltskosten zu tragen, sind diese für die Barwertberechnung vom Mietertrag abzuziehen. Die verbliebene Differenz ist mit 3,5% zu kapitalisieren, da es sich bei Nutzniessungen an Grundstücken (wie auch bei Wohnrechten) um faktisch indexierte Leistungen handelt. Analoges gilt bei Wohnrechten (KGE vom 14.6.2016 i.S. M.).

4. Fahrhabe

Zahlungen für Fahrhabe, den Wert der Geschäftskundschaft und dergleichen sind nach § 9 Abs. 4 nicht Bestandteil des Erwerbspreises. Die von den Parteien vorgenommene Verlegung des Kaufpreises auf die liegenschaftlichen und nichtliegenschaftlichen Werte ist für die Steuerbehörde nicht ohne weiteres verbindlich (VGE vom 28.2.2005 i.S. B.; VGE vom 17.6.1991 i.S. K.; RE 1967/68 Nr. 65). 11

Die Fahrhabe ist zu dem Wert zu berücksichtigen, den sie im Zeitpunkt der Veräusserung verkörpert. Als tauglicher Weg zur Ermittlung dieses Wertes bietet sich die Vornahme der üblichen Abschreibungen an (VGE vom 12.3.1984 i.S. H.). 12

Der Veranlagungsbehörde bleibt es unbenommen, den Beweis dafür zu erbringen, dass im beurkundeten Erwerbspreis Fahrhabe inbegriffen war. Wird dieser Beweis erbracht, ist vom Erwerbspreis ein dem tatsächlichen Wert der Fahrhabe entsprechender Betrag abzuziehen. 13