

Datum der letzten Änderung: 01.01.2016

[http://steuerbuch.lu.ch/index/band\\_3\\_weisungen\\_ggstg\\_grundstueckgewinnsteuer\\_gegenstanddersteuer.html](http://steuerbuch.lu.ch/index/band_3_weisungen_ggstg_grundstueckgewinnsteuer_gegenstanddersteuer.html)

## Gegenstand der Steuer

### 1. Grundsätzliches

Die Grundstückgewinnsteuer ist eine Objektsteuer. Steuerobjekt ist der nach den Bestimmungen des Grundstückgewinnsteuergesetzes berechnete Grundstücksgewinn. Der Grundsatz der Besteuerung nach der wirtschaftlichen Leistungsfähigkeit findet keine Anwendung (LGVE 1984 II Nr. 21). Das Motiv der Veräusserung ist ohne Bedeutung. Ebenso wenig spielt eine Rolle, wie der Erlös verwendet wird (VGE vom 29.4.1992 i.S. S.; vgl. aber § 4 Abs. 1 Ziff. 5 - 7). 1

Der Grundstückgewinnsteuer unterliegen Gewinne aus der Veräusserung von Grundstücken des Privatvermögens. Gewinne aus der Veräusserung von Grundstücken des Geschäftsvermögens dagegen werden grundsätzlich von der Einkommens- oder Gewinnsteuer erfasst. 2

Ausnahmsweise werden auch Gewinne aus der Veräusserung von Grundstücken des Geschäftsvermögens von der Grundstückgewinnsteuer erfasst. Dies trifft zu auf: 3

- Gewinne aus der Veräusserung landwirtschaftlicher Grundstücke durch natürliche Personen, sofern diese Gewinne nicht einkommenssteuerepflichtig sind (§ 1 Abs. 2 Ziff. 1; KS EStV Nr. 38 vom 17. Juli 2013; Weisungen GGStG § 1 N 16 ff.)
- Gewinne aus der Veräusserung von Grundstücken des Geschäftsvermögens, wenn diese Gewinne nicht von der Einkommenssteuer bzw. Gewinnsteuer erfasst werden (§ 1 Abs. 1).

Liegenschaftsgewinne, die von einer nach § 70 StG steuerbefreiten Institution erzielt werden, unterliegen, von den Ausnahmen in § 5 Abs. 1 Ziff. 1 und 2 abgesehen, der Grundstückgewinnsteuer. So unterliegen beispielsweise Gewinne aus der Veräusserung von Liegenschaften, die Einrichtungen der beruflichen Vorsorge im Sinne von § 70 Abs. 1e StG gehören, der Grundstückgewinnsteuer (StE 1990 B 71.62 Nr. 4). 4

### 2. Abgrenzung Privatvermögen - Geschäftsvermögen

Inbezug auf die einzelnen Kategorien von Steuerpflichtigen gilt: 5

- Grundstücke von ausschliesslich Unselbständigerwerbenden bilden immer Privatvermögen. Es ist jedoch stets die Frage des nebenberuflichen gewerbsmässigen Liegenschaftshandels zu prüfen, da allenfalls aus diesem Grund Geschäftsvermögen vorliegen kann.

- Grundstücke von Selbständigerwerbenden im Haupt- oder Nebenberuf gehören entweder zu deren Privat- oder Geschäftsvermögen, je nachdem, ob sie ganz oder vorwiegend einem Geschäftsbetrieb oder als private Kapitalanlage dienen (vgl. § 1 N 6 f.)
- Grundstücke der juristischen Personen gehören zum Geschäftsvermögen.
- Grundstücke einer kaufmännischen Personengesellschaft (Kollektiv- oder Kommanditgesellschaft) gehören zu deren Geschäftsvermögen (ASA 62, 409 = StR 48, 80). Bei Grundstücken, die sich im Eigentum der Gesellschafter oder Gesellschafterinnen befinden, erfolgt die Zuordnung nach der wirtschaftlichen Zugehörigkeit. Bei Aufnahme des Grundstücks in die Geschäftsbuchhaltung ist Geschäftsvermögen anzunehmen. Privatvermögen liegt dagegen vor, wenn die Gebrauchsüberlassung gegen einen angemessenen Mietzins erfolgt (nStp 46, 186).

Bei den (haupt- oder nebenberuflich) Selbständigerwerbenden ist demnach die Zugehörigkeit eines Grundstücks zum Geschäfts- oder zum Privatvermögen nicht im voraus gegeben. Die Zuteilung eines Grundstücks zu einem der beiden Vermögenskomplexe hat in diesen Fällen nach objektiven, d.h. vom Willen der steuerpflichtigen Person unabhängigen Kriterien zu erfolgen. Ein Grundstück gehört in der Regel dann zum Geschäftsvermögen, wenn es aus Mitteln des Geschäfts oder für geschäftliche Zwecke erworben worden ist, oder wenn es dem Geschäftsbetrieb unmittelbar oder mittelbar dient (BGE 94 I 466; LGVE 1992 II Nr. 25; 1985 II Nr. 28; 1984 II Nr. 7 und 8). Die buchmässige Behandlung einer Liegenschaft als Geschäftsvermögen (Bilanzierung, Abschreibung) ist ein gewichtiges Indiz für die steuerrechtliche Behandlung als Geschäftsvermögen (BGE 112 Ib 83; VGE vom 29.7.1991 i.S. K.; VGE vom 10.4.1985 i.S. A.). Die Aufnahme einer Liegenschaft in die Geschäftsbuchhaltung allein macht diese aber noch nicht in jedem Fall zum Geschäftsvermögen. Geschäftsvermögen kann auch ein Grundstück sein, das sich im Eigentum des einen Ehegatten befindet, wenn das Grundstück für geschäftliche Zwecke erworben und dem zusammen mit dem andern Ehegatten betriebenen Geschäft zur Verfügung gestellt wurde (BGE 110 Ib 125; nStp 47, 63; StE 1993 B. 23.2 Nr. 12). Ein Grundstück gehört ferner zum Geschäftsvermögen, wenn es dem Geschäftsbetrieb unmittelbar durch seine Beschaffenheit bzw. als Pfand für Geschäftsschulden oder mittelbar durch seinen Wert als notwendiges Betriebskapital bzw. als Reserve dient.

6

Die einmal vorgenommene steuerliche Zuordnung zum Privat- oder Geschäftsvermögen ist bei gleichbleibenden Verhältnissen für die Steuerpflichtigen und die Steuerbehörden verbindlich. Einzig eine dauernde, wirtschaftlich begründete Änderung der Zweckbestimmung des Vermögenswertes kann eine steuerliche Umqualifizierung rechtfertigen. Diesfalls ist jedoch nebst der modifizierten Nutzung eine klar erkennbare Willensäusserung der Steuerpflichtigen gegenüber den Steuerbehörden erforderlich. Die bloss tatsächliche Nutzungsänderung genügt für sich nicht, um die über Jahre hinweg verbindliche Sachdarstellung umzustossen (BGE vom 27.8.1997 i.S. Sch.).

Dient eine Liegenschaft teils geschäftlichen, teils privaten Zwecken (z.B. eine Gastwirtschaft mit Privatwohnung), so gibt nach § 25 Abs. 2 StG derjenige Verwendungszweck, der überwiegt, bei der Zuweisung den Ausschlag (Präponderanzmethode). Überwiegt beispielsweise bei einer Liegenschaft der geschäftliche Teil, so ist sie ganz dem Geschäftsvermögen zuzurechnen (LGVE 1991 II Nr. 26). Geschäftsvermögen ist regelmässig dann anzunehmen, wenn der Mietwert der Geschäftsräume denjenigen des privaten Teils übersteigt. Ist steuerlich noch keine Zuordnung erfolgt, kann die Aufteilung des Mietwertes gemäss amtlicher Schätzung ein Indiz für die Zuordnung bieten. Als weitere Kriterien für die Ermittlung des überwiegenden Verwendungszweckes kommen grundsätzlich in Frage: die räumliche Aufteilung, der wertmässige Anteil des geschäftlichen und des privaten

7

Teils sowie der mutmassliche Anteil am Verkaufserlös. Die vom Geschäftsinhaber oder von der Geschäftsinhaberin selbstbewohnten Räume sind dem geschäftlichen Teil zuzurechnen, wenn diese aus betrieblichen Gründen in besonderem Mass daran interessiert sind, im Haus, wo sich das Geschäft befindet, zu wohnen. Die unmittelbare Nähe von Wohn- und Geschäftsräumen muss betrieblich notwendig oder doch für den Betrieb in hohem Masse wünschbar sein (LGVE 1991 II Nr. 26).

Eine Zerlegung des Liegenschaftswertes bzw. des daraus resultierenden Verkaufsgewinns in einen geschäftlichen und in einen privaten Teil ist somit nicht zulässig.

Die Zugehörigkeit eines Grundstücks zum Privatvermögen ist von der Veranlagungsbehörde zu beweisen, weil es sich um eine steuerbegründende Tatsache handelt. 8

### 3. Grundstückshandel

vgl. LU StB Bd. 2 Weisungen StG § 25 Nr. 1 Ziff. 2 (9 - 14)

weggefallen

### 4. Verfahrensfragen

Kommt die Veranlagungsbehörde im Einzelfall zum Schluss, dass der Gewinn aus der Veräusserung einer Liegenschaft der Einkommenssteuer oder Gewinnsteuer unterliegt (Geschäftsvermögen), hat sie eine Steuermeldung zu machen und je ein Doppel davon der zuständigen Veranlagungsbehörde (Abteilung Juristische Personen oder Abteilung Natürliche Personen) zu überweisen. Ein Feststellungsentscheid, wonach der Grundstücksgewinn der Einkommens- oder Gewinnsteuer unterliege und deshalb keine Grundstücksgewinnsteuer erhoben werde, ist nicht zu erlassen. Fälle, bei denen es zweifelhaft ist, ob eine Grundstücksgewinnsteuer oder eine Einkommenssteuer zu veranlagern ist, müssen vorgängig der Dienststelle Steuern (Abteilung Juristische Personen oder Abteilung Natürliche Personen) unterbreitet werden. Den Steuerpflichtigen soll auch in diesen Fällen das Selbstdeklarationsformular für die Grundstücksgewinnsteuer zugestellt werden. Auf diese Weise kann die Veranlagungsverjährung unterbrochen werden (§ 33). 15

Wird ein Gewinn aus der Veräusserung eines Grundstücks zu Unrecht mit der Grundstücksgewinnsteuer anstelle der Einkommenssteuer erfasst und wird die Veranlagung mangels Einsprache in der Folge rechtskräftig, hat die Veranlagungsbehörde für die Einkommens- oder Gewinnsteuer innert fünf Jahren nach Rechtskraft bei der Veranlagungsbehörde deren Revision zu beantragen (§ 36 Ziff. 3). 15a