

Datum der letzten Änderung: 01.01.2016

http://steuerbuch.lu.ch/index/band_3_weisungen_ggstg_grundstueckgewinnsteuer_grundstueckgewinn.html

Grundstückgewinn

1. Gewinnberechnung

Als Grundstückgewinn gilt nach § 7 Abs. 1 der Mehrbetrag des Veräusserungswertes gegenüber dem Anlagewert. Die Berechnung des Grundstückgewinns erfolgt auf der Grundlage des Nominalwertprinzips. Die Geldentwertung wird bei der Gewinnermittlung nicht berücksichtigt (BGE 95 I 130; VGE vom 17.6.1991 i.S. K.; VGE vom 7.1.1986 i.S. E. = StE 1986 B 44.1 Nr. 2). 1

Bei Veräusserungen gemäss § 3 Ziff. 3 und 4 (Kauf-, Vorkauf- und Rückkaufsrecht, Eintritt in Kauf- oder Kaufvorvertrag, entgeltlicher Verzicht) tritt anstelle des Veräusserungspreises das erhaltene Entgelt und anstelle des Anlagewertes des Grundstücks die für die Erlangung des betreffenden Rechts gethabten Aufwendungen (RE 1964/64 Nr. 51 E. 7). 2

Bei Belastung von Grundstücken mit privatrechtlichen Dienstbarkeiten oder öffentlich-rechtlichen Eigentumsbeschränkungen (§ 3 Ziff. 5) gilt das erhaltene Entgelt als Veräusserungspreis. 3

Der Anlagewert ist im Verhältnis des für die Belastung bezahlten Entgelts zum Verkehrswert des Grundstücks im Zeitpunkt der Belastung aufzuteilen. Steuerlich zu berücksichtigen ist demnach nur jene Quote des Anlagewertes, die sich aus dem Verhältnis der Entschädigung für die Belastung zum Verkehrswert des Grundstücks im Zeitpunkt der Belastung ergibt. Der Rest des Anlagewertes ist erst bei einer allfälligen späteren Veräusserung des Grundstücks anzurechnen.

Beispiel

A besitzt ein Grundstück, das für CHF 100'000.– erworben wurde. Das Grundstück wird gegen eine Entschädigung von CHF 400'000.– mit einem Bauverbot belegt. Der Verkehrswert vor der Belastung betrug CHF 500'000.–. Das ergibt einen für die Belastung anrechenbaren Anlagewert von CHF 80'000.– (CHF 100'000.– : CHF 500'000.– x CHF 400'000.–). Die restlichen CHF 20'000.– können bei einer allfälligen späteren Veräusserung abgezogen werden.

2. Steueraufschub bei Erwerb

§ 7 Abs. 2 schliesst die Berücksichtigung von Erwerbskosten, Leistungen und Verpflichtungen, die anlässlich einer steueraufschiebenden Handänderung vereinbart wurden, aus. Bei Erbteilung erbrachte Leistungen und übernommene Verpflichtungen (Auszahlungen an Miterbinnen, Miterben und Testamentsbegünstigte, Grabunterhalt, Teilungskosten, Ablösung des elterlichen Nutzniessungsrechts) können daher bei Veräusserung der Lie- 4

genschaft nicht zum Anlagewert hinzugerechnet werden (LGVE 2008 II Nr. 27, bestätigt durch BGE 2C_147/2008 vom 29.7.2008 i.S. H.; LGVE 2005 II Nr. 26; LGVE 1981 II Nr. 15; 1979 II Nr. 25). Ebenso wenig sind Aufwendungen für die spätere Ablösung der anlässlich einer steueraufschiebenden Handänderung eingegangenen Verpflichtung (z.B. Entschädigung für Ablösung eines anlässlich der Erbteilung begründeten Wohnrechts) zu berücksichtigen (LGVE 1995 II Nr. 26).

Bezüglich Anrechenbarkeit der Erbschafts- und Handänderungssteuern vgl. § 13 N 4.

Bei Veräußerung eines durch steueraufschiebenden Tausch (a§ 4 Abs. 1 Ziff. 5) erworbenen Grundstücks ist der Anlagewert des anlässlich des Steueraufschubes in Tausch gegebenen Grundstücks massgebend (StE 1993 B 42.35 Nr. 1). 5

Erleidet jemand durch den Verkauf eines Grundstücks, bei dem die Besteuerung nach § 4 aufgeschoben wird, einen Verlust, kann dieser Verlust nicht vom Gewinn einer späteren Teilveräußerung abgezogen werden. 6