

Datum der letzten Änderung: 01.01.2016

[http://steuerbuch.lu.ch/index/band\\_3\\_weisungen\\_ggstg\\_grundstueckgewinnsteuer\\_kaufsrecht.html](http://steuerbuch.lu.ch/index/band_3_weisungen_ggstg_grundstueckgewinnsteuer_kaufsrecht.html)

## Kaufs-, Vorkaufs- und Rückkaufsrecht

- Die Begründung eines Kaufs-, Vorkaufs- oder Rückkaufsrechts löst für sich allein noch keine Grundstückgewinnsteuerverpflichtung aus. Eine steuerpflichtige Veräußerung ist erst dann gegeben, wenn das einmal begründete Kaufs-, Vorkaufs- oder Rückkaufsrecht weiterveräußert wird. Der Grundstückgewinnsteuer unterliegt in der Folge auch die Weiterveräußerung des Kaufs-, Vorkaufs- und Rückkaufsrechts durch die jeweilige Erwerberin oder den jeweiligen Erwerber. 11
- Steuerpflichtig ist auch der entgeltliche Verzicht auf ein Kaufs-, Vorkaufs- oder Rückkaufsrecht. Wirtschaftlich betrachtet wird damit derselbe Erfolg erzielt, wie wenn der Berechtigte das Grundstück zunächst selbst erworben und dann an Dritte weiterveräußert hätte. 12
- Die Veräußerung eines Kaufs-, Vorkaufs- oder Rückkaufsrechts unterliegt auch dann der Grundstückgewinnsteuer, wenn nachträglich das Eigentum am Grundstück nicht erworben wird. Dasselbe gilt für den entgeltlichen Verzicht auf eines dieser Rechte. So wird beispielsweise der Gewinn aus der Veräußerung eines Kaufsrechtes besteuert, auch wenn die letzte Erwerberin oder der letzte Erwerber des Kaufsrechts dieses nicht ausübt: Für die Berechnung des Gewinns vgl. § 7 N 2. 13
- Als steuerpflichtige Veräußerung hat auch der entgeltliche Verzicht auf ein gesetzliches Vorkaufsrecht zu gelten (LGVE 1979 II Nr. 21). 14
- Als steuerpflichtige Veräußerung gilt auch der Übergang eines Kaufsrechts auf eine einfache Gesellschaft, wenn dieser ausser der Kaufrechtsnehmerin oder dem Kaufrechtsnehmer noch weitere Personen angehören und letztere für den Eintritt in die Gesellschaft eine Vergütung entrichteten. Dass die Vergütung nicht den Kaufrechtsnehmerinnen oder Kaufrechtsnehmern persönlich, sondern einer von diesen beherrschten Gesellschaft geleistet wurde, ist auf die Steuerpflicht ohne Einfluss (LGVE 1975 II Nr. 39).
- Steuerpflichtig ist stets die Zwischenhändlerin oder der Zwischenhändler: Die Person, die das Kaufsrecht an Dritte überträgt oder zu deren Gunsten auf die Ausübung ihres Rechts verzichtet; die Vertragspartei, die Dritte in den Vertrag eintreten lässt usw. Bei mehreren Handänderungen (sogenannte Kettengeschäfte) ist stets die Person, die dieses Recht an Dritte weiterveräußert, steuerpflichtig. 15

**Beispiele eines sogenannten Kettengeschäfts**

a)	A räumt B ein Kaufrecht ein	Keine steuerpflichtige Veräusserung
b)	B überträgt das Kaufsrecht an C	Steuerpflichtige Veräusserung gemäss § 3 Ziff. 3; B ist steuerpflichtig
c)	C verzichtet gegen Entgelt zugunsten von D auf das Kaufsrecht	Steuerpflichtige Veräusserung gemäss § 3 Ziff. 3; C ist steuerpflichtig
d)	D übt das Kaufsrecht aus; Eintragung des Eigentumsüberganges im Grundbuch	Steuerpflichtige Veräusserung gemäss § 3 Ziff. 1 (zivilrechtliche Handänderung); A ist steuerpflichtig

Zur Berechnung des Anlagewertes bzw. Veräusserungswertes vgl. § 7 N 2.