

Datum der letzten Änderung: 01.01.2016

[http://steuerbuch.lu.ch/index/band\\_3\\_weisungen\\_ggstg\\_grundstueckgewinnsteuer\\_landumlegungen.html](http://steuerbuch.lu.ch/index/band_3_weisungen_ggstg_grundstueckgewinnsteuer_landumlegungen.html)

## Landumlegungen

### 1. Formen

Unter die in § 4 Abs. 1 Ziff. 3 genannten Steueraufschubstatbestände fallen nur Handänderungen, die mit behördlicher Mitwirkung im Rahmen eines durch die Gesetzgebung vorgesehenen Verfahrens (Ausnahme Abrundung landwirtschaftlicher Heimwesen vgl. N 12) durchgeführt werden. Eine solche liegt in folgenden Fällen vor: 11

- Güter- oder Waldzusammenlegungen sowie Grenzverbesserungen nach den Bestimmungen der kantonalen Landwirtschaftsverordnung (SRL Nr. 903); eine solche ist beispielsweise eine freiwillige Güterzusammenlegung im Sinne von § 95 dieser Verordnung, bei der die Vereinbarung zwischen den Grundeigentümerinnen oder Grundeigentümern vom Bau-, Umwelt- und Wirtschaftsdepartement zu genehmigen ist. Steuerbefreit ist somit der direkte Austausch von Grundstücken, wie er mit einer Güterzusammenlegung notwendigerweise verbunden ist (LGVE 1980 II Nr. 22). Bei Veräusserung an eine Güter- oder Waldzusammenlegungsgenossenschaft zwecks Beschaffung von Massenland (Land und Wald) ist kein Aufschub zu gewähren.
- Landumlegungen nach den Art. 100 f. des Bundesgesetzes über die Landwirtschaft (SR 910.1), welche auf Anordnung des Kantons erfolgen bzw. bei vertraglichen Landumlegungen der Genehmigung des Kantons bedürfen.
- Landumlegungen nach den §§ 86 ff. des Planungs- und Baugesetzes (SRL Nr. 735)
- Grenzregulierungen nach den §§ 102 ff. des Planungs- und Baugesetzes

### 2. Abrundung landwirtschaftlicher Heimwesen

Die Abrundung landwirtschaftlicher Heimwesen wird regelmässig als privates Tauschgeschäft abgewickelt und ist im Gegensatz zur Güterzusammenlegung nicht von einem formellen Verfahren abhängig. Die Abrundung als private Form der Güterzusammenlegungen soll der betrieblichen Verbesserung eines landwirtschaftlichen Heimwesens dadurch dienen, dass beispielsweise verstreut liegende Grundstücke zusammengelegt werden, deren Form in Hinsicht auf die Bewirtschaftung optimiert, die Entfernung zu Stall und Scheune oder zu andern Grundstücken des Heimwesens verkürzt oder die Zufahrt verbessert wird. Abrundung ist jede betriebliche Verbesserung eines Heimwesens in Bezug auf Lage und Konfiguration der Grundstücke. Mit andern Worten ist nicht jeder Tausch landwirtschaftlicher Grundstücke, der den Ertragswert eines Heimwesens steigert, eine Abrundung. Hiervon ist nur zu sprechen, wenn (auch) in geometrisch-topographischer Hinsicht eine Verbesserung eintritt (Richner/Frei/Kaufmann, Kommentar zum harmonisierten Zürcher Steuergesetz, § 216 N 198). 12

Ein landwirtschaftliches Heimwesen liegt vor, wenn eine Gesamtheit von Land und Gebäuden vorhanden ist, die eine land- oder forstwirtschaftliche Schatzung aufweisen

(vgl. § 1 N 17). Wer hingegen Eigentümer/in von einzelnen landwirtschaftlich genutzten Grundstücken ist, besitzt noch kein Heimwesen.

Für den Steueraufschub wird (im Gegensatz zum Steueraufschub wegen Ersatzbeschaffung) nicht verlangt, dass das Heimwesen von der veräussernden Person selbst bewirtschaftet wird oder dass es ihr als Grundlage einer bäuerlichen Existenz dient oder gedient hat. Es genügt, dass objektiv ein landwirtschaftliches Heimwesen gegeben ist, unbekümmert darum, ob dieses von der veräussernden Person im Haupt- oder Nebenberuf selbst oder von Dritten als Pächterin oder Pächter bewirtschaftet wird (vgl. Richner/Frei/Kaufmann, Kommentar zum harmonisierten Zürcher Steuergesetz, § 216 N 199).

### 3. Enteignung

Aufschiebend sind auch Landumlegungen im Zusammenhang mit Enteignungen oder drohenden Enteignungen nach dem Bundesgesetz über die Enteignung (SR 711) bzw. dem kantonalen Enteignungsgesetz (SRL Nr. 730). 13

Eine drohende Enteignung liegt vor, wenn der Pflichtige nachgewiesenermassen vor die Wahl gestellt war, das fragliche Grundstück freiwillig zu veräussern oder enteignen zu lassen (Guhl, Die Spezialbesteuerung der Grundstückgewinne in der Schweiz, S. 94). Es ist zudem erforderlich, dass das Enteignungsrecht dem Gemeinwesen im Zeitpunkt des freihändigen Erwerbs bereits zusteht, oder dass es sich dieses Enteignungsrecht bei Weigerung des Eigentümers, freihändig zu verkaufen, unmittelbar hätte verschaffen können (LGVE 1974 II Nr. 53).

### 4. Aufzahlungen, Aufgelder

Für die Tatbestände gemäss § 4 Abs. 1 Ziff. 3 GGStG kann der Steueraufschub nur soweit gewährt werden, als das Entgelt in Realersatz besteht. Zusätzlich zum Realersatz-Land geleistete Zahlungen unterliegen der Grundstückgewinnsteuer.