

Datum der letzten Änderung: 28.03.2017

http://steuerbuch.lu.ch/index/band_3_weisungen_ggstg_grundstueckgewinnsteuer_ueberfuehrunginsgeschaeftsvermoegen.html

Überführung ins Geschäftsvermögen

Jede Art der Einbringung eines privaten Grundstücks in eine Personenunternehmung (Einzelfirma oder Personengesellschaft) beinhaltet eine Überführung von Privat- in das Geschäftsvermögen. Einen solchen Überführungstatbestand meldet die Abteilung Natürliche Personen direkt der zuständigen Einwohnergemeinde.

27

Berechnungsbeispiel:

Der Inhaber einer Einzelfirma will ein Grundstück, das er vor 7 Jahren für CHF 70'000.– erworben hatte und das bislang zu seinem Privatvermögen gehörte, für geschäftliche Belange verwenden. Das Grundstück, dessen Verkehrswert im Zeitpunkt der Überführung in das Geschäftsvermögen CHF 150'000.– beträgt, wird in die Bilanz der Einzelfirma mit CHF 100'000.– aufgeführt.

Position	CHF
Veräusserungswert gemäss § 17 Abs. 2	100'000.–
Anlagewert	70'000.–
Grundstückgewinn	30'000.–

Wird bei einer nicht buchführenden steuerpflichtigen Person eine Überführung ins Geschäftsvermögen festgestellt, kann diese mittels einer unterschriebenen Erklärung zuhanden der Veranlagungsbehörde bestimmen, welcher Wert für die Einkommenssteuer massgebend sein soll. Dieser Wert gilt als Veräusserungswert. Er darf den Verkehrswert des Grundstücks nicht übersteigen, muss jedoch mindestens dem Anlagewert entsprechen. Die Veranlagungsbehörden für die Einkommens- bzw. Grundstückgewinnsteuer haben einander diesen Wert mitzuteilen. Gibt die steuerpflichtige Person keine Erklärung betreffend den massgebenden Einkommenssteuerwert ab, ist davon auszugehen, dass das Grundstück zum Anlagewert in das Geschäftsvermögen überführt wurde (VGE vom 22.10.2001 i.S. W.; VGE vom 22.9.1994 i.S. M.).

Erfolgt die Überführung unter dem aktuellen Verkehrswert (z.B. zum Anlagewert), ist ein Nachsteuervorbehalt in den Rechtsspruch der Veranlagungsverfügung aufzunehmen. Gemäss diesem Vorbehalt kann bei einer Realisation des Grundstückgewinns innerhalb von 5 Jahren (z.B. durch Veräusserung des Grundstücks) die Überführung nachträglich zum Verkehrswert abgerechnet werden, d.h. nachbesteuert wird die noch nicht besteuerte Differenz zwischen Anlagewert und Verkehrswert im Zeitpunkt der Überführung. Diese Nachbesteuerung ist nur in Missbrauchsfällen vorzunehmen, in denen die Realisation unter dem Regime der Einkommenssteuer zu einer im Vergleich mit der Grundstückgewinnsteuer erheblich tieferen Steuerbelastung führen würde (insbesondere bei einer Verrechnung des Veräusserungsgewinns mit einem Verlust aus selbständiger Erwerbstätigkeit). Die Abteilung Natürliche Personen der Dienststelle Steuern meldet der Grundstückgewinnsteuerveranlagungsbehörde entsprechende Nachsteuersachverhalte.

Veräussert ein Elternteil seinem Kind steueraufschiebend eine Privatliegenschaft, die dem Kind hernach als Geschäftsliegenschaft dient, so wird das Kind grundstückgewinnsteuerpflichtig, wenn es das Grundstück zu einem höheren Wert als dem Anlagewert, der für den Elternteil massgebend war, in der Geschäftsbilanz aktiviert. In Bezug auf das Kind bildet dieser Vorgang die Überführung eines Grundstücks vom Privatvermögen in das Geschäftsvermögen. 28

Betreibt dagegen das Kind kein Geschäft und überträgt der Elternteil eine Geschäftsliegenschaft unter dem Verkehrswert, so wird die Übertragung auf Seiten des Elternteils als Privatentnahme qualifiziert. Die Differenz zwischen dem Buchwert und dem Verkehrswert ist als Kapitalgewinn auf Geschäftsvermögen mit der Einkommenssteuer zu erfassen (§ 25 Abs. 2 StG).

Erwirbt ein Mitglied einer Erbengemeinschaft durch eine Teilerbteilung ein bisher im Privatvermögen der Erbengemeinschaft gestandenes Grundstück und verleiht es dieses seinem Geschäftsvermögen ein, liegt bei der Erbengemeinschaft infolge Erbteilung eine steueraufschiebende, bei der erwerbenden Person hingegen infolge der Überführung des Grundstücks vom Privat- ins Geschäftsvermögen eine steuerbegründende Veräusserung vor (LGVE 1985 II Nr. 28).

Bei ausserkantonalen Liegenschaftshändlern/Liegenschaftshändlerinnen im Sinn von § 1 Abs. 2 Ziff. 2 (in Kraft bis 2010) stellt die Überführung eines Grundstücks vom Privat- ins Geschäftsvermögen mangels Wechsels des Besteuerungssystems (Grundstückgewinn-/Einkommenssteuer) keinen steuerbegründenden Tatbestand im Sinn von § 3 Ziff. 6 dar (LGVE 2000 II Nr. 34). Dasselbe gilt für die Überführung von land- und forstwirtschaftlichen Grundstücken, sofern die Einbilanzierung zum Anlagewert erfolgt. Eine allfällige Differenz zwischen dem Anlagewert und dem Wert, zu dem die Einbilanzierung erfolgte, unterliegt dagegen aus steuersystematischen Gründen (Sicherstellung der lückenlosen Besteuerungsmöglichkeit in der Zukunft) der Grundstückgewinnsteuer. 29