

Datum der letzten Änderung: 01.01.2021

http://steuerbuch.lu.ch/index/band_3_weisungen_ggstg_grundstueckgewinnsteuer_veraeusserung.html

Veräusserung land- und forstwirtschaftlicher Grundstücke

Grundstückgewinne (§ 7 Abs. 1) aus Veräusserungen land- oder forstwirtschaftlicher Grundstücke durch natürliche Personen werden ausschliesslich durch die Grundstückgewinnsteuer erfasst, falls die Grundstücke im Privatvermögen stehen. Sind solche Grundstücke Geschäftsvermögen, unterliegen die Wertzuwachsgerinne aufgrund der bundesgerichtlichen Praxis (BGE 2C_11/2011 vom 2.12.2011) nur dann der Grundstückgewinnsteuer, falls es sich um Grundstücke im Geltungsbereich des Bundesgesetzes über das bäuerliche Bodenrecht (BGBB; SR 211.412.11) handelt (für die wiedereingebrachten Abschreibungen vgl. § 25 Abs. 4 StG). Wertzuwachsgerinne von Grundstücken des Geschäftsvermögens ausserhalb des Geltungsbereichs des BGBB unterliegen dagegen der Einkommenssteuer. Dabei handelt es sich grundsätzlich um die in einer Bauzone liegenden landwirtschaftlichen Grundstücke. Auf Antrag der steuerpflichtigen Person ist diesfalls die Differenz zwischen Anlagekosten und dem landwirtschaftlichen Verkehrswert im Zeitpunkt der Einzonung mit der Grundstückgewinnsteuer zu veranlagen. Dieser Verkehrswert wird von der Abteilung Natürliche Personen festgelegt und der Veranlagungsbehörde für die Grundstückgewinnsteuer mitgeteilt (vgl. Kreisschreiben Nr. 38 der EStV vom 17. Juli 2013).

16

Ausnahmsweise unterliegen auch durch juristische Personen erzielte Grundstückgewinne aus der Veräusserung land- oder forstwirtschaftlicher Grundstücke gestützt auf § 1 Abs. 1 der Grundstückgewinnsteuer, wenn sie nicht mit der (ordentlichen) Gewinnsteuer erfasst werden können (z.B. bei Veräusserung durch Vorsorgestiftungen oder Holdinggesellschaften; vgl. dazu § 1 N 4).

Der Begriff des „landwirtschaftlichen Grundstücks“ wird im Grundstückgewinnsteuergesetz nicht definiert. Für die Frage, ob ein landwirtschaftliches Grundstück im Geschäftsvermögen der Grundstückgewinn- oder der Einkommenssteuer unterliegt, ist auf die Definition des Bundesgerichts abzustellen (vgl. Kreisschreiben Nr. 38 der EStV vom 17. Juli 2013 Ziff. 2.2). Im Übrigen ist auf die Begriffsumschreibung von § 14 des Schatzungsgesetzes (SRL Nr. 626) abzustellen (LGVE 1994 II Nr. 17; BGE vom 19.5.1998 i.S. E.G.S. AG; LGVE 1998 II Nr. 33). Weist daher ein Grundstück eine Ertragswertschatzung (§ 15 SchG) auf, gilt es in der Regel auch als landwirtschaftliches Grundstück im Sinne des Grundstückgewinnsteuergesetzes. Ausgenommen ist der Fall, in dem sich die für die Bewertung massgebenden Verhältnisse seit der letzten Schätzung wesentlich geändert haben, so dass nicht mehr von einer landwirtschaftlichen Nutzung des Grundstücks gesprochen werden kann, eine Revisionswertschatzung gemäss § 9 des Schatzungsgesetzes aber noch nicht erfolgt ist. Solche Grundstücke gelten nicht mehr als landwirtschaftlich. Diese Grundsätze gelten auch analog für die landwirtschaftlichen Teile von zusammengesetzten Schätzungsgegenstände gemäss § 24 SchG.

17

Für die schatzungsrechtliche Behandlung der land- und forstwirtschaftlichen Grundstücke s. LU StB Bd. 4 Weisungen SchG V. 18

Bei Veräusserung landwirtschaftlicher Grundstücke ist folgendes Vorgehen zu beachten: 18a

Privatvermögen:

Ist das Grundstück in den Steuerakten zur Veranlagung der Einkommens- und Vermögenssteuer als Privatvermögen (P) gekennzeichnet, kann der Entscheid betreffend Veranlagung oder Steueraufschub ohne weiteres gefällt werden.

Wird zusammen mit dem Grundstück Fahrhabe mitveräussert, hat eine Meldung/Anfrage betreffend den Wert der Fahrhabe an das Steueramt zuhanden des Einschätzungsexperten oder der Einschätzungsexpertin Landwirtschaft zu erfolgen (vgl. Muster im Anhang 2a).

Geschäftsvermögen:

Ist das Grundstück in den Steuerakten zur Veranlagung der Einkommens- und Vermögenssteuer als Geschäftsvermögen (G) gekennzeichnet, ist zunächst abzuklären, ob der Gewinn der Einkommenssteuer unterliegt. Bei Verkäufen ist stets eine Rückfrage bei der Abteilung Natürliche Personen (NP) zu machen (Anfrage-/Meldeformular gemäss Anhang 2a Weisungen GGStG). Unterliegt das Grundstück der Grundstücksgewinnsteuer, sind folgende Fallkonstellationen zu unterscheiden:

■ Erbgang/Erbschaft:

Das Grundstück fällt mit dem Tod des Erblassers bzw. der Erblasserin an die Erbengemeinschaft in deren Geschäftsvermögen (Erbgang; Steueraufschub gemäss § 4 Abs. 1 Ziff. 1 GGStG). Übernimmt ein Erbe bzw. eine Erbin das Grundstück von der Erbengemeinschaft als Selbstbewirtschafter/-in, erwirbt er bzw. sie dieses in sein bzw. ihr Geschäftsvermögen. Dieser Übergang erfüllt den Steueraufschubtatbestand der Erbschaft (§ 4 Abs. 1 Ziff. 1 GGStG). Der Aufschub ist auch dann zu gewähren, wenn der Anrechnungswert über dem Anlagewert liegt.

■ Verkauf innerhalb der Familie zu einem Kaufpreis unter dem Buchwert

Liegt der Kaufpreis unter dem Buchwert, liegt er auch unter dem Anlagewert sowie unter dem höchstzulässigen Preis gemäss BGG (Verkehrswert). Somit ist ein Steueraufschub gemäss § 4 Abs. 1 Ziff. 1 GGStG zu verfügen (Erbvorbezug bzw. gemischte Schenkung ohne Gewinn).

■ Verkauf innerhalb der Familie zu einem Kaufpreis über dem Buchwert

Der Kaufpreis entspricht in diesem Fall höchstens dem höchstzulässigen Preis gemäss BGG (Verkehrswert). Liegen die Anlagekosten über dem Kaufpreis, ist eine Grundstücksgewinnsteuerveranlagung mit Feststellung des realisierten Verlusts (Differenz Kaufpreis - höhere Anlagekosten) vorzunehmen, d.h. kein Steueraufschub. Liegt der Kaufpreis über den Anlagekosten, ist der Gewinn (Differenz Anlagekosten - höherer Kaufpreis) zu veranlagern. Der für den Erwerber bzw. die Erwerberin anlässlich der nächsten steuerbegründenden Veräusserung massgebende Anlagewert entspricht somit dem Kaufpreis.

Spezialfall: Überführung vom Geschäfts- ins Privatvermögen

■ Verkehrswert nach BGG höher als Anlagewert: Die Überführung erfolgt zum Anlagewert. Eine Grundstücksgewinnsteuerveranlagung hat mangels Steuertatbestands zu unterbleiben. Für die nächste steuerbegründende Veräusserung ist der bisherige Anlagewert massgebend.

■ Verkehrswert nach BGG tiefer als Anlagewert: Die Überführung erfolgt zum Verkehrswert. Eine Grundstücksgewinnsteuerveranlagung hat mangels Steuertatbestands zu unterbleiben. Für die nächste steuerbegründende Veräusserung ist der Überfüh-

rungswert (Verkehrswert gemäss BGG) massgebend (§ 10 Abs. 2 GGStG).

Wird in der Folge die Berechnung der Anlagekosten angefochten, ist vor dem Einspracheentscheid bei der Dienststelle Steuern, Abteilung Natürliche Personen, ein Amtsbericht (§ 70 Abs. 1 VRG) einzuholen.

Nach Rechtskraft (vgl. § 31 N 1) der Grundstückgewinnsteuerveranlagung meldet die Einwohnergemeinde die Höhe der Anlagekosten (Ziff. 27 des Grundstückgewinnsteuerformulars) an die Abteilung Natürliche Personen, damit diese die Veranlagung der Einkommenssteuer auf den wiedereingebrachten Abschreibungen vornehmen kann.

Aus den Steuerakten zur Veranlagung der Einkommens- und Vermögenssteuer ist nicht ersichtlich, ob Geschäfts- oder Privatvermögen vorliegt. In diesen Fällen ist eine entsprechende Anfrage an die Dienststelle Steuern, Abteilung Natürliche Personen, zu richten (vgl. Muster im Anhang 2a). Das weitere Vorgehen richtet sich je nach Antwort gemäss lit. a oder b (vgl. oben).

Checkliste: Vorgehen bei der Ermittlung des Gewinns aus der Veräusserung von landwirtschaftlichen Grundstücken

Wird zusammen mit dem Grundstück Fahrhabe und/oder Vieh mitveräussert?			
JA Anfrage an Abteilung Natürliche Personen mit Anfrage- / Meldeformu- lar gemäss Anhang 2 Weisungen GGStG	NEIN Ist das veräusserte landwirtschaftliche Grundstück in der Steuerveranlagung (Liegenschaftsblatt) als Privatvermögen gekennzeichnet?		
	JA GGStG Veranlagungs- behörde kann den Entscheid betreffend Veranlagung oder Aufschub ohne Rück- frage bei Abteilung Natürliche Personen fällen	NEIN Unterliegt der Gewinn der Einkommenssteuer?	
		JA Veranlagung durch Abteilung Natürliche Personen	NEIN Trifft eine der folgenden Ausnahmen zu? Erbschaft Schenkung (nicht aber bei gemischter Schen- kung) Rechtsgeschäft unter Ehegatten Landumlegung Enteignung drohende Enteignung Umwandlung, Zusammenschluss, Teilung juristi- scher Personen, die der Grundstückgewinnsteuer unterliegen
		JA GGSt Veranlagungs- behörde kann den Entscheid betreffend Veranlagung oder Auf- schub ohne weiteres fällen	NEIN Anfrage an Abteilung Natürliche Personen mit Anfrage- / Mel- deformular gemäss Anhang 2a Weisungen GGStG