

Datum der letzten Änderung: 01.01.2020

[http://steuerbuch.lu.ch/index/band\\_3\\_weisungen\\_ggstg\\_grundstueckgewinnsteuer\\_veraeusserungspreis.html](http://steuerbuch.lu.ch/index/band_3_weisungen_ggstg_grundstueckgewinnsteuer_veraeusserungspreis.html)

## Veräusserungspreis

### 1. Grundsätze

Als Veräusserungspreis gelten nach § 18 Abs. 1 alle Leistungen der Erwerbenden oder Dritter, die auf Rechnung der Erwerbenden erfolgen. Auszugehen ist vom verkündeten Kaufpreis. Bei gleichzeitiger Veräusserung von unbeweglichem und beweglichem Vermögen und Vereinbarung bloss eines Gesamtpreises muss zur Ermittlung des steuerpflichtigen Grundstückgewinns eine dem tatsächlichen Wertverhältnis möglichst entsprechende Verlegung des Gesamtpreises auf das unbewegliche Vermögen vorgenommen werden (RE 1971/73 Nr. 73) 1

Enthält der Veräusserungsvertrag keine ziffernmässigen Angaben über den Preis, zu welchem das Grundstück die Hand wechselt, wird nach § 9 Abs. 2 in Verbindung mit § 18 Abs. 3 zur Bestimmung des Veräusserungspreises auf den Verkehrswert abgestellt (VGE vom 18.12.1980 i.S. K. und B.).

Bezüglich des Veräusserungspreises bei Eigentumswechsel infolge Ehescheidung gilt, sofern kein Aufschub gemäss § 4 Abs. 1 Ziff. 2 gegeben ist (vgl. § 4 N 8 ff.), der im Zusammenhang mit der güterrechtlichen Auseinandersetzung bestimmte Wert des Grundstücks. Lässt sich dieser aufgrund des Urteils bzw. des durch das Urteil bestätigten Konveniums nicht einwandfrei ermitteln, ist auf den Verkehrswert des Grundstücks abzustellen (§ 9 Abs. 2 i.V.m. § 18 Abs. 3; VGE vom 2.2.1995 i.S. H.; VGE vom 26.2.1993 i.S. D.).

Die Veranlagungsbehörde darf vertragliche Abmachungen über die Aufteilung des Kaufpreises auf ihre steuerliche Bedeutung und ihre Angemessenheit überprüfen. Sie sind für die Veranlagungsbehörde ebenso wenig verbindlich wie die Angaben der Steuerpflichtigen in der Steuererklärung (VGE vom 28.2.2005 i.S. B.; RE 1971/73 Nr. 74 E. 2). 2

Werden in verschiedenen Kantonen gelegene Grundstücke, die eine wirtschaftliche Einheit bilden, veräussert, so sind die von den Vertragsparteien für die einzelnen Grundstücke festgesetzten Preise für die Veranlagungsbehörde nicht verbindlich. Diese darf vielmehr die zwischen den Vertragsparteien vereinbarte Verlegung des Gesamtpreises daraufhin überprüfen, ob sie dem wirklichen Wertverhältnis entspricht (LGVE 1982 Nr. 20; 1974 II Nr. 61). 3

Sind die Aktien einer Immobiliengesellschaft (vgl. § 3 N 9) verkauft worden, so setzt sich der Veräusserungspreis (Verkehrswert für die Immobilien) aus dem Aktienkaufpreis und den übernommenen Gesellschaftsschulden zusammen. Ist im Kaufpreis für die Aktien ein Anteil für die Abgeltung von nichtliegenschaftlichen Werten enthalten, so muss der 4

Veräusserungspreis um den entsprechenden Anteil gekürzt werden (VGE vom 30.4.1997 i.S. R.; VGE vom 1.3.1989 i.S. F.).

**Beispiele**

4a

a) Veräusserung einer 100%-igen Beteiligung

Position	CHF	CHF
Veräusserungspreis der Beteiligung		1'000'000.-
zuzüglich Grundpfandschulden	200'000.-	
zuzüglich Gesellschaftsschulden (Passiven ohne Eigenkapital), z.B. Darlehen, Kreditoren, transitorische Passiven usw.	100'000.-	300'000.-
Total		1'300'000.-
abzüglich Verkehrswert der nichtliegenschaftlichen Aktiven (Aktiven ohne Immobilien)		200'000.-
<b>Massgebender Veräusserungspreis für Immobilien</b>		<b>1'100'000.-</b>

Das Beispiel geht davon aus, dass allfällige stille Reserven nur auf den Immobilien gebildet werden konnten.

b) Veräusserung einer 60%-igen Beteiligung (gleiche Verhältnisse wie bei N 4a)

4b

Position	CHF	CHF
Veräusserungspreis der Beteiligung		600'000.-
zuzüglich		
Grundpfandschulden (60% von 200'000.-)	120'000.-	
Gesellschaftsschulden (Passiven ohne Eigenkapital), z.B. Darlehen, Kreditoren, transitorische Passiven usw. (60% von 100'000.-)	60'000.-	180'000.-
abzüglich		
Verkehrswert der nichtliegenschaftlichen Aktiven (Aktiven ohne Immobilien, 60% von 200'000.-)		120'000.-
<b>Massgebender Veräusserungspreis für Immobilien</b>		<b>660'000.-</b>

Behält sich die veräussernde Person ein Nutzniessungs-, Wohn- oder ein anderes Recht an der veräusserten Liegenschaft vor, so ist der Barwert dieses Rechts als zusätzliche Leistung zum vereinbarten Kaufpreis hinzuzuzählen (LGVE 2007 II Nr. 29; LGVE 1979 II Nr. 25). Vgl. Berechnungsbeispiele in § 9 N 10.

5

Leistet die erwerbende Person anlässlich der Veräusserung an Dritte ein Entgelt für den Verzicht auf ein vertragliches oder gesetzliches Vorkaufsrecht, so ist diese Entschädigung nicht zum Veräusserungspreis hinzuzurechnen. Sie unterliegt aber gemäss § 3 Ziff. 3 der Besteuerung durch die erwerbende Person (LGVE 1979 II Nr. 21).

6

Bei Unverzinslichkeit der Kaufpreisrestanz und hinausgeschobener Fälligkeit muss für die Zeit vom Übergang von Nutzen und Schaden bis zur Fälligkeit ein Diskont vom Veräusserungspreis abgezogen werden. Die Diskontberechnung ist nach Stauffer/Schaetzle/Weber, Barwerttafeln, 7. Auflage, Tafel Z5 zum Satz von 5% vorzunehmen. Der massgebende Kaufpreisanteil ergibt sich durch die Multiplikation des aufgeschobenen Kaufpreises mit dem zutreffenden Abzinsungsfaktor. Beispiel: Ein Kaufpreisanteil von CHF 100'000 ist erst in 10 Jahren zu bezahlen, ohne dass er zu verzinsen ist. Der für die Grundstücksgewinnberechnung massgebende Kaufpreisanteil beträgt CHF 61'391.30 (CHF 100'000 x 0,613913). Andererseits ist bei Bezahlung oder Verzinsung des Kaufpreises vor dem Übergang von Nutzen und Schaden eine zusätzliche, zum Veräusserungspreis hinzuzurechnende Leistung anzunehmen (BGE 2C\_603/2010 vom 15.11.2011; LGVE 1981 II Nr. 14; 1974 II Nr. 60).

7

Die Differenz zwischen dem Zins einer zu niedrig verzinsten Kaufpreisrestanz und dem Zins, der aus einer normalen Verzinsung (übliche Hypothekarzinssätze) resultieren würde, kann ebenfalls vom Veräusserungspreis in Abzug gebracht werden.

Ist im Kaufpreis nachweislich ein Anteil am Erneuerungsfonds einer Stockwerkeigentümerschaft eingeschlossen, kann dieser als nichtliegenschaftlicher Wert vom Veräusserungspreis in Abzug gebracht werden. 7a

Bei der Bestimmung des Veräusserungspreises sind die Leistungen grundsätzlich zum Nominalwert (Nennwert) einzusetzen. Später eingetretene Entwertungen dieser Leistungen oder Einbussen, die nachträglich beim Inkasso entstehen, fallen grundsätzlich ausser Betracht (Zuppinger / Schärler / Fessler / Reich, Kommentar zum Zürcher Steuergesetz, Ergänzungsband, § 167 N 1a; RB 1998 Nr. 159; ZStP 1993, 179; vgl. aber § 35 N 4). 7b

WIR-Geld ist zum Nennwert (1 WIR-Franken = 1 Schweizer Franken) anzurechnen, wenn der mittels WIR-Geld zu begleichende Teil des Kaufpreises laut Kaufvertrag zum Nennwert an die gesamte Kaufpreissumme angerechnet worden ist (StE 1997 B 44.11 Nr. 9). Die Anrechnung zum Nominalwert gilt regelmässig auch dann, wenn die veräussernde Person ein offizielles oder stilles Konto bei der WIR-Wirtschaftsring-Genossenschaft in Basel hat (RE 1963/64 Nr. 11). 7c

## 2. Veräusserungspreis bei Tausch

Beim Tausch gilt nach § 18 Abs. 2 der Verkehrswert des eingetauschten Grundstücks im Zeitpunkt des Tausches als Veräusserungspreis, zuzüglich eine empfangene und abzüglich eine geleistete Aufzahlung. Ein Tauschgeschäft ist auch bei Abschluss von zwei Kaufverträgen anzunehmen, wenn die beiden Kaufverträge ein einheitliches, voneinander abhängiges Ganzes bilden, die Parteien sich eine Sache gegen die andere verschaffen wollen und die Preisfestsetzung nur die Bedeutung einer Bestimmung der Tauschwerte hat. Ein allfälliges Aufgeld hat bloss nebensächlichen Charakter und darf nach dem Willen der Parteien nur den Zweck haben, für das Gleichgewicht der Leistungen zu sorgen (VGE vom 10.5.1989 i.S. B.). 8

Unter dem Verkehrswert des „eingetauschten“ Grundstücks ist weder der vereinbarte Tauschwert noch der Verkehrswert des von Steuerpflichtigen in Tausch gegebenen Grundstücks, sondern der Verkehrswert des in Tausch erhaltenen Grundstücks zu verstehen (VGE vom 5.6.1997 i.S. P.; LGVE 1974 II Nr. 64).

Die Umschreibung des Verkehrswertes entspricht inhaltlich § 18 des Schätzungsgesetzes (SRL Nr. 626). Er sollte in der Regel durch Erfahrungs- und Vergleichszahlen ermittelt werden können. In Sonderfällen, wo die Bestimmung des Verkehrswertes erhebliche Schwierigkeiten bereitet, kann über den Rechtsdienst der Dienststelle Steuern des Kantons an die Abteilung Immobilienbewertung gelangt werden.

Bei der Veranlagung ist jedoch zunächst auf den im Tauschvertrag festgesetzten Anrechnungswert des eingetauschten Grundstücks abzustellen. Wollen Steuerpflichtige oder die Steuerbehörden davon abweichen, weil dieser Wert nicht dem Verkehrswert entspreche, so haben sie ihre Behauptung zu beweisen (VGE vom 16.11.1984 i.S. P.B.; bestätigt durch BGE vom 5.11.1986 i.S. P.B.).

### 3. Nicht feststellbarer Veräusserungspreis, Sachleistungen, Fahrhabe

Vgl. sinngemäss § 9 N 7 ff.

9

Grundstückgewinnsteuerpflichtigen bleibt es unbenommen, den Beweis dafür zu erbringen, dass im beurkundeten Veräusserungspreis Fahrhabe inbegriffen ist. Wird dieser Beweis erbracht, ist vom Veräusserungspreis ein dem tatsächlichen Wert der Fahrhabe entsprechender Betrag abzuziehen (LGVE 1983 II Nr. 74).

### 4. Zukünftige Leistungen

Die Verpflichtung der Verkäuferschaft, bestimmte künftige Leistungen zu machen, wird nach § 18 Abs. 4 berücksichtigt, wenn die Leistung im Zeitpunkt der Veranlagung masslich bestimmbar und die Ausführung gewiss ist. Überbindet die veräussernde Person nachträglich ihre Verpflichtung, bestimmte künftige Leistungen zu erbringen, auf Dritte, sind diese dennoch bei der Gewinnermittlung zu berücksichtigen und demzufolge vom Veräusserungspreis abzuziehen. 10

Die gegenseitige Verpflichtung der Verkäuferschaft und der Käuferschaft zur gemeinsamen Ausführung eines Werkes, das dem Verkaufsobjekt und dem im Eigentum der Verkäuferschaft gebliebenen Restgrundstück in gleicher Weise dient, kann bei der Ermittlung des steuerpflichtigen Grundstückgewinns nicht als Gegenleistung der Verkäuferschaft vom Verkaufspreis abgezogen werden (RE 1963/64 Nr. 71).

Eine künftige Leistung kann aufgrund einer Offerte als masslich bestimmbar betrachtet werden (RE 1967/68 Nr. 75).

Die Kosten des erst in 3 bis 4 Jahren vorgesehenen Baues einer Erschliessungsstrasse sind noch nicht masslich bestimmbar (RE 1963/64 Nr. 73). Sie sind allenfalls durch eine Revision gemäss § 35 zu berücksichtigen. 11

Die vertragliche Verpflichtung der Verkäuferschaft zu bestimmten künftigen Leistungen kann nicht berücksichtigt werden, wenn die Käuferschaft diese Leistungen erbringt und aufgrund des gesetzlichen Pfandrechts die Grundstückgewinnsteuer zu bezahlen hat (RE 1967/68 Nr. 77). 12

### 5. Vergütungen für Nachteile aus der Veräusserung

§ 18 Abs. 5 bezieht sich ausschliesslich auf Vergütungen, die bei einer Enteignung neben dem vollen Verkehrswert des Grundstücks entrichtet werden müssen, d.h. für Vergütungen für den Minderwert des Restgrundstücks und die sogenannten Inkonvenienzschädigungen, welche in der Regel gesondert festgesetzt werden. Werden ausserhalb eines Enteignungsverfahrens Entschädigungen für wirtschaftliche Nachteile bezahlt, können sie gemäss § 19 Abs. 2 nicht vom Veräusserungspreis abgezogen werden (vgl. auch § 19 N 5). Der formellen Enteignung ist die freiwillige Veräusserung wegen drohender Enteignung gleichgestellt (VGE vom 29.11.1985 i.S. F.; RE 1969/70 Nr. 104). Zum Begriff der drohenden Enteignung vgl. § 4 N 13. 13

Während in der Regel die in einem Enteignungsverfahren von der hierfür zuständigen Behörde neben der Vergütung für den Verkehrswert festgesetzten Entschädigungen für mittelbaren Schaden (Minderwert, Inkonvenienzschädigung) ohne weiteres als Vergü- 14

tungen für Nachteile im Sinne von § 18 Abs. 5 gelten dürfen, ist die bei einer freiwilligen, im Zusammenhang mit einer drohenden Enteignung stehenden Veräußerung vereinbarte Inkonvenienzentschädigung daraufhin zu überprüfen, ob sie tatsächlich in vollem Umfang zum Ausgleich von Nachteilen dient, die bei einer Enteignung neben dem Verkehrswert vergütet werden müssten (Ersatz von Umzugs- und Räumungskosten, Entschädigung für Geschäftsaufgabe, Betriebsstörungen und ähnliches), oder ob sie noch zum Teil eine Vergütung für den Verkehrswert des Grundstücks darstellt (VGE vom 29.11.1985 i.S. F.; RE 1969/70 Nr. 104). Sofern unter dem Titel „Inkonvenienzentschädigung“ noch eine zusätzliche Entschädigung für den Landwert ausgerichtet wird, ist diese zum Veräußerungspreis hinzuzurechnen.

Die Einwohnergemeinde meldet solche Entschädigungen der für die Einkommenssteuer- 15  
Veranlagung zuständigen Behörde.

Die im Enteignungsverfahren zugesprochene Entschädigung für einen nutzlos gewordenen 16  
wertvermehrenden Aufwand kann nicht nochmals vom Veräußerungspreis abgezogen  
werden, wenn derselbe wertvermehrnde Aufwand bereits bei der Ermittlung des  
Anlagewerts berücksichtigt wurde (VGE vom 18.12.1995 i.S. T.).