

Steuergesetzrevision 2014

A. Beispiele zum Wechsel monistisches zum dualistischen System

Anhand von Beispielen sollen die Auswirkungen eines Wechsels vom monistischen zum dualistischen Grundstückgewinnbesteuerungssystem aufgezeigt werden, insbesondere betreffend die Grundstückgewinnsteuer, Einkommenssteuer und Handänderungssteuer.

1. Veräusserung eines dem Privatvermögen zugehörigen Grundstücks

Sachverhalt:
Verkaufserlös Fr. 800'000
Anlagekosten Fr. 350'000
Haltedauer 30 Jahre

Steuerart	Privatvermögen	Geschäftsvermögen
- Handänderungssteuer 1 % von Fr. 800'000	Fr. 8'000.--	---
- Grundstückgewinnsteuer 11,2 % von Fr. 442'000	Fr. 49'504.--	---

2. Veräusserung eines landwirtschaftlichen Hofes

Sachverhalt:
Verkaufserlös Fr. 1'200'000 übriges SE-Einkommen Fr. 50'000
Anlagekosten Fr. 650'000
Buchwert Fr. 450'000
Haltedauer 30 Jahre

Steuerart	Privatvermögen + LW	Geschäftsvermögen
- Handänderungssteuer 1 % von Fr. 1'200'000	Fr. 12'000.--	---
- Einkommenssteuer (290 %) wiedereingebrachte Abschreibungen Fr. 200'000 z.S. Fr. 250'000	Fr. 35'800.--	---
- Grundstückgewinnsteuer 11,2 % von Fr. 538'000	Fr. 60'256.--	---

3. Einbringung eines Privatgrundstückes in das Geschäftsvermögen SE

Sachverhalt: Abhandlung nach neuem Recht
überwiegende geschäftliche Nutzung ab 1.4.2014
Kauf vor 23 Jahren Fr. 600'000
Verkehrswert 2014 Fr. 1'000'000

2/11

Steuerart	Privatvermögen	Geschäftsvermögen
Einbringung ins Geschäftsvermögen 2014		
- Handänderungssteuer keine, da keine Eigentumsübertragung	Fr. 0.--	---
- Grundstücksgewinnsteuer 11,2 % von Fr. 400'000	Fr. 44'800.--	---

Am 31. März 2020 wird diese Liegenschaft für Fr. 1'200'000 verkauft. Auf der Liegenschaft wurden bisher Fr. 50'000 abgeschrieben (Buchwert Fr. 950'000). Übriges Einkommen Fr. 100'000.

Steuerart	Steuerfuss 290 %	Privatvermögen	Geschäftsvermögen
Veräusserungszeitpunkt 2020			
- Handänderungssteuer 1 % von Fr. 1'200'000		---	Fr. 12'000.--
- Einkommenssteuer, Steuerfuss 290 % Fr. 238'000 z.S. Fr. 338'000		---	Fr. 45'400.--

Ohne den Systemwechsel würde die Besteuerung wie folgt aussehen:

Steuerart	monistisches System	
- Handänderungssteuer 2020 1 % von Fr. 1'200'000	Fr. 12'000.--	
- Einkommenssteuer 2020, Steuerfuss 290 % Fr. 50'000 z.S. Fr. 150'000	Fr. 7'700.--	
- Grundstücksgewinnsteuer 2020 11,2 % von Fr. 588'000	Fr. 65'856.--	

Gesamtbelastung nach geltendem Recht	Fr. 85'756
Gesamtbelastung nach neuem Recht	Fr. 102'200

4. Kauf eines Geschäftsgrundstückes und späterer Verkauf

Sachverhalt A: Abhandlung nach altem und neuem Recht	
Kauf Grundstück 1.3.2014 als GV	Fr. 900'000
Verkauf Grundstück 2033	Fr. 1'200'000
Buchwert Grundstück 2033	Fr. 700'000
übriges Einkommen 2033	Fr. 150'000

Steuerart	Steuerfuss 290 %	monistisches System	dualistisches System
- Handänderungssteuer 2033 1 % von Fr. 1'200'000		Fr. 12'000.--	Fr. 12'000.--
- Einkommenssteuer (290 %) 2033 wiedereingebrachte Abschreibungen Fr. 200'000 z.S. Fr. 350'000		Fr. 38'400.--	---

3/11

- Grundstücksgewinnsteuer 2033 17,6 % von Fr. 288'000	Fr. 50'688.--	---
- Einkommenssteuer (290 %) 2033 Fr. 488'000 z.S. Fr. 638'000	---	Fr. 102'500.--
Gesamtbelastung	Fr. 101'088.--	Fr. 114'500.--

Steuerart	Steuerfuss 255 %	monistisches System	dualistisches System
- Handänderungssteuer 2033 1 % von Fr. 1'200'000		Fr. 12'000.--	Fr. 12'000.--
- Einkommenssteuer (255 %) 2033 wiedereingebrachte Abschreibungen Fr. 200'000 z.S. Fr. 350'000		Fr. 33'800.--	---
- Grundstücksgewinnsteuer 2033 17,6 % von Fr. 288'000		Fr. 50'688.--	---
- Einkommenssteuer (255 %) 2033 Fr. 488'000 z.S. Fr. 638'000		---	Fr. 90'200.--
Gesamtbelastung		Fr. 96'488.--	Fr. 102'200.--

Sachverhalt B: Abhandlung nach altem und neuem Recht
 Kauf Grundstück 1.3.2014 als GV Fr. 900'000
 Verkauf Grundstück 2024 Fr. 1'200'000
 Buchwert Grundstück 2024 Fr. 700'000
 übriges Einkommen 2024 Fr. 150'000

Steuerart	Steuerfuss 290 %	monistisches System	dualistisches System
- Handänderungssteuer 2024 1 % von Fr. 1'200'000		Fr. 12'000.--	Fr. 12'000.--
- Einkommenssteuer (290 %) 2024 wiedereingebrachte Abschreibungen Fr. 200'000 z.S. Fr. 350'000		Fr. 38'400.--	---
- Grundstücksgewinnsteuer 2024 32,0 % von Fr. 288'000		Fr. 92'160.--	---
- Einkommenssteuer (290 %) 2024 Fr. 488'000 z.S. Fr. 638'000		---	Fr. 102'500.--
Gesamtbelastung		Fr. 142'560.--	Fr. 114'500.--

Steuerart	Steuerfuss 316 %	monistisches System	dualistisches System
- Handänderungssteuer 2024 1 % von Fr. 1'200'000		Fr. 12'000.--	Fr. 12'000.--
- Einkommenssteuer (316 %) 2024 wiedereingebrachte Abschreibungen Fr. 200'000 z.S. Fr. 350'000		Fr. 41'800.--	---
- Grundstücksgewinnsteuer 2024 32,0 % von Fr. 288'000		Fr. 92'160.--	---

4/11

- Einkommenssteuer (316 %) 2024 Fr. 488'000 z.S. Fr. 638'000	---	Fr. 111'700.--
Gesamtbelastung	Fr. 145'960.--	Fr. 123'700.--

Sachverhalt C: Abhandlung nach altem und neuem Recht
 Kauf Grundstück 1.3.2014 als GV Fr. 900'000
 Verkauf Grundstück 2033 Fr. 1'000'000
 Buchwert Grundstück 2033 Fr. 700'000
 übriges Einkommen 2033 Fr. 100'000

Steuerart	Steuerfuss 316 %	monistisches System	dualistisches System
- Handänderungssteuer 2033 1 % von Fr. 1'000'000		Fr. 10'000.--	Fr. 10'000.--
- Einkommenssteuer (316 %) 2033 wiedereingebrachte Abschreibungen Fr. 200'000 z.S. Fr. 300'000		Fr. 40'400.--	---
- Grundstückgewinnsteuer 2033 17,6 % von Fr. 90'000		Fr. 15'840.--	---
- Einkommenssteuer (316 %) 2033 Fr. 290'000 z.S. Fr. 390'000		---	Fr. 62'000.--
Gesamtbelastung		Fr. 66'240.--	Fr. 72'000.--

Steuerart	Steuerfuss 255 %	monistisches System	dualistisches System
- Handänderungssteuer 2033 1 % von Fr. 1'000'000		Fr. 10'000.--	Fr. 10'000.--
- Einkommenssteuer (255 %) 2033 wiedereingebrachte Abschreibungen Fr. 200'000 z.S. Fr. 300'000		Fr. 32'600.--	---
- Grundstückgewinnsteuer 2033 17,6 % von Fr. 90'000		Fr. 15'840.--	---
- Einkommenssteuer (255 %) 2033 Fr. 290'000 z.S. Fr. 390'000		---	Fr. 50'000.--
Gesamtbelastung		Fr. 58'440.--	Fr. 60'000.--

Sachverhalt D: Abhandlung nach altem und neuem Recht
 Kauf Grundstück 1.3.2014 als GV Fr. 900'000
 Verkauf Grundstück 2024 Fr. 1'000'000
 Buchwert Grundstück 2024 Fr. 700'000
 übriges Einkommen 2024 Fr. 100'000

Steuerart	Steuerfuss 316 %	monistisches System	dualistisches System
- Handänderungssteuer 2024 1 % von Fr. 1'000'000		Fr. 10'000.--	Fr. 10'000.--

5/11

- Einkommenssteuer (316 %) 2024 wiedereingebrachte Abschreibungen Fr. 200'000 z.S. Fr. 300'000	Fr. 40'400.--	---
- Grundstückgewinnsteuer 2024 32,0 % von Fr. 90'000	Fr. 28'800.--	---
- Einkommenssteuer (316 %) 2024 Fr. 290'000 z.S. Fr. 390'000	---	Fr. 62'000.--
Gesamtbelastung	Fr. 79'200.--	Fr. 72'000.--

Steuerart	Steuerfuss 255 %	monistisches System	dualistisches System
- Handänderungssteuer 2024 1 % von Fr. 1'000'000		Fr. 10'000.--	Fr. 10'000.--
- Einkommenssteuer (255 %) 2024 wiedereingebrachte Abschreibungen Fr. 200'000 z.S. Fr. 300'000		Fr. 32'600.--	---
- Grundstückgewinnsteuer 2024 32,0 % von Fr. 90'000		Fr. 28'800.--	---
- Einkommenssteuer (255 %) 2024 Fr. 290'000 z.S. Fr. 390'000		---	Fr. 50'000.--
Gesamtbelastung		Fr. 71'400.--	Fr. 60'000.--

5. Überführung Geschäftsgrundstück aus dem Geschäfts- ins Privatvermögen und späterer Verkauf

Sachverhalt A: Abhandlung nach neuem Recht

Einkommenssteuerwert Grundstück 1.1.2015	Fr. 1'300'000	Abschreibungen Fr. 200'000
Verkehrswert bei Überführung 2015	Fr. 1'700'000	Antrag auf Steueraufschub
Anlagekosten vor 25 Jahren	Fr. 1'500'000	
Verkauf Grundstück 2020	Fr. 2'100'000	
übriges Einkommen 2015	Fr. 400'000	

Steuerart	Steuerfuss 316 %	Privatvermögen	Geschäftsvermögen
Überführung ins Privatvermögen - Einkommenssteuer (316 %) 2015 wiedereingebrachte Abschreibungen Fr. 200'000 z.S. Fr. 600'000 Wertzuwachsgewinn aufgeschoben		---	Fr. 45'500.--
Verkauf Grundstück 2020 - Handänderungssteuer 1 % von Fr. 2'100'000 - Einkommenssteuer (316 %) Wertzuwachs Fr. 579'000 z.S. Fr. 579'000		---	Fr. 21'000.-- Fr. 131'100.--

6/11

Steuerart	Steuerfuss 255 %	Privatvermögen	Geschäftsvermögen
Überführung ins Privatvermögen - Einkommenssteuer (255 %) 2015 wiedereingebrachte Abschreibungen Fr. 200'000 z.S. Fr. 600'000 Wertzuwachs aufgeschoben		---	Fr. 36'700.--
Verkauf Grundstück 2020 - Handänderungssteuer 1 % von Fr. 2'100'000 - Einkommenssteuer (255 %) Wertzuwachs Fr. 579'000 z.S. Fr. 579'000		--- ---	Fr. 21'000.-- Fr. 105'800.--

Sachverhalt B: Abhandlung nach neuem Recht

Einkommenssteuerwert Grundstück 1.1.2015	Fr. 1'300'000	Abschreibungen Fr. 200'000
Verkehrswert bei Überführung 2015	Fr. 1'700'000	ohne Aufschub
Anlagekosten vor 25 Jahren	Fr. 1'500'000	
Verkauf Grundstück 2020	Fr. 2'100'000	
übriges Einkommen 2015	Fr. 400'000	

Steuerart	Steuerfuss 316 %	Privatvermögen	Geschäftsvermögen
Überführung ins Privatvermögen - Einkommenssteuer (316 %) 2015 wiedereingebrachte Abschreibungen und Wertzuwachs aufgeschoben Fr. 400'000 z.S. Fr. 800'000		---	Fr. 93'500.--
Verkauf Grundstück 2020 - Handänderungssteuer 1 % von Fr. 2'100'000 - Grundstücksgewinnsteuer Wertzuwachs 11,2 % von Fr. 379'000		Fr. 21'000.-- Fr. 42'448.--	--- ---

Steuerart	Steuerfuss 255 %	Privatvermögen	Geschäftsvermögen
Überführung ins Privatvermögen - Einkommenssteuer (255 %) 2015 wiedereingebrachte Abschreibungen und Wertzuwachs aufgeschoben Fr. 400'000 z.S. Fr. 800'000		---	Fr. 75'500.--
Verkauf Grundstück 2020 - Handänderungssteuer 1 % von Fr. 2'100'000 - Grundstücksgewinnsteuer Wertzuwachs 11,2 % von Fr. 379'000		Fr. 21'000.-- Fr. 42'448.--	--- ---

7/11

6. Verkauf Liegenschaft und Verlust aus Betriebstätigkeit

Sachverhalt: Abhandlung nach altem und neuem Recht
 Verkauf Geschäftsgrundstück 2015 Fr. 1'000'000
 Anlagekosten vor 15 Jahren Fr. 400'000
 Verlust 2015 und vorangegangene Jahre Fr. 300'000

Steuerart	Steuerfuss 316 %	monistisches System	dualistisches System
Verkauf Grundstück 2015			
- Handänderungssteuer			
1 % von Fr. 1'000'000		Fr. 12'000.--	Fr. 12'000.--
- Grundstücksgewinnsteuer Wertzuwachs			
24 % von Fr. 588'000		Fr. 141'120.--	
(keine Verlustverrechnung möglich)			
- Einkommenssteuer (316 %)			
Wertzuwachsgewinn netto Fr. 588'000			
./. Verlust SE <u>Fr. 300'000</u>			
steuerbar <u>Fr. 288'000</u>			Fr. 57'700.--
Gesamtbelastung		Fr. 153'120.--	Fr. 69'700.--

Steuerart	Steuerfuss 255 %	monistisches System	dualistisches System
Verkauf Grundstück 2015			
- Handänderungssteuer			
1 % von Fr. 1'000'000		Fr. 12'000.--	Fr. 12'000.--
- Grundstücksgewinnsteuer Wertzuwachs			
24 % von Fr. 588'000		Fr. 141'120.--	
(keine Verlustverrechnung möglich)			
- Einkommenssteuer (255 %)			
Wertzuwachsgewinn netto Fr. 588'000			
./. Verlust SE <u>Fr. 300'000</u>			
steuerbar <u>Fr. 288'000</u>			Fr. 46'600.--
Gesamtbelastung		Fr. 153'120.--	Fr. 58'600.--

7. Verkauf Geschäftsgrundstück mit Verlust

Sachverhalt: Abhandlung nach altem und neuem Recht
 Verkauf Geschäftsgrundstück 2015 Fr. 800'000
 Anlagekosten vor 10 Jahren Fr. 900'000
 übriger Gewinn 2015 Fr. 150'000

Steuerart	Steuerfuss 316 %	monistisches System	Dualistisches System
Verkauf Grundstück 2015			
- Handänderungssteuer			
1 % von Fr. 800'000		Fr. 8'000.--	Fr. 8'000.--

8/11

- Grundstücksgewinnsteuer Verlust total Fr. 108'000	Fr. 0.--	
- Einkommenssteuer (316 %) übriges Einkommen Fr. 150'000 ./ Grundstücksverlust <u>keine Verrechnung</u> steuerbar Fr. 150'000	Fr. 25'200.--	
übriges Einkommen Fr. 150'000 ./ Grundstücksverlust <u>Fr. 108'000</u> steuerbar Fr. 42'000		Fr. 2'200.--
Gesamtbelastung	Fr. 33'200.--	Fr. 10'200.--

Steuerart	Steuerfuss 255 %	monistisches System	dualistisches System
Verkauf Grundstück 2015			
- Handänderungssteuer 1 % von Fr. 800'000		Fr. 8'000.--	Fr. 8'000.--
- Grundstücksgewinnsteuer Verlust total Fr. 108'000		Fr. 0.--	
- Einkommenssteuer (255 %) übriges Einkommen Fr. 150'000 ./ Grundstücksverlust <u>keine Verrechnung</u> steuerbar Fr. 150'000		Fr. 20'300.--	
übriges Einkommen Fr. 150'000 ./ Grundstücksverlust <u>Fr. 108'000</u> steuerbar Fr. 42'000			Fr. 1'800.--
Gesamtbelastung		Fr. 28'300.--	Fr. 9'800.--

8. Verkauf Landparzelle in Bauzone und Hofabtretung an Sohn

Sachverhalt:	Abhandlung nach altem und neuem Recht
Verkauf Baulandgrundstück 2020	Fr. 2'000'000
Buchwert/Anlagekosten vor 40 Jahren	Fr. 10'000
Hofabtretung an Sohn 2020 zum Ertragswert	Fr. 300'000
Buchwert Hof 2020	Fr. 750'000 Anlagekosten 1'000'000
übriger Gewinn 2020	Fr. 20'000
Deckungslücke BVG	Fr. 400'000

Steuerart	Steuerfuss 316 %	monistisches System	dualistisches System
Verkauf Baulandgrundstück 2020			
- Handänderungssteuer 1 % von Fr. 2'000'000		Fr. 20'000.--	Fr. 20'000.--
- Grundstücksgewinnsteuer Verkauf Baulandgrundstück 11,2 % von Fr. 1'970'000		Fr. 220'640.--	

9/11

Hofabtretung an Sohn - Grundstückgewinnsteuer Aufschubstatbestand - Einkommenssteuer (316 %) übriges Einkommen Fr. 20'000 ./.. Abschreibung Hof steuerbar Fr. 450'000 Fr. 0	Fr. 0.--	
	Fr. 0.--	
übriges Einkommen Fr. 20'000 + Verkaufsgewinn Fr. 1'970'000 ./.. Abschreibung Hof steuerbar Liq.gewinn Fr. 450'000 Fr. 1'540'000 davon zum VT Fr. 400'000 2 % Rest privilegiert Fr. 1'140'000 5 %		Fr. 25'300.-- Fr. 180'100.--
Gesamtbelastung	Fr. 240'640.--	Fr. 225'400.--

Steuerart	Steuerfuss 255 %	monistisches System	dualistisches System
Verkauf Baulandgrundstück 2020 - Handänderungssteuer 1 % von Fr. 2'000'000 - Grundstückgewinnsteuer Verkauf Baulandgrundstück 11,2 % von Fr. 1'970'000		Fr. 20'000.--	Fr. 20'000.--
		Fr. 220'640.--	
Hofabtretung an Sohn - Grundstückgewinnsteuer Aufschubstatbestand - Einkommenssteuer (255 %) übriges Einkommen Fr. 20'000 ./.. Abschreibung Hof steuerbar Fr. 450'000 Fr. 0		Fr. 0.--	
		Fr. 0.--	
übriges Einkommen Fr. 20'000 + Verkaufsgewinn Fr. 1'970'000 ./.. Abschreibung Hof steuerbar Liq.gewinn Fr. 450'000 Fr. 1'540'000 davon zum VT Fr. 400'000 2 % Rest privilegiert Fr. 1'140'000 5 %			Fr. 20'400.-- Fr. 145'400.--
Gesamtbelastung		Fr. 240'640.--	Fr. 185'800.--

10/11

B. Beispiele zur ergänzenden Vermögenssteuer

1. Verkauf Baulandparzelle (bisher landwirtschaftlich geschätzt)

Sachverhalt:

Landparzelle wurde im Jahre 1995 eingezont

Ertragswert 1998/2013 Fr. 5'000

Verkaufspreis 2013 Fr. 1'000'000

Berechnung	Steuerfuss 316 %	ergänzende Vermögenssteuer
Veräusserungserlös zu 75 %	Fr. 750'000	
- Ertragswert vor 15 Jahren	<u>Fr. 5'000</u>	
Differenz	<u>Fr. 745'000</u>	
davon ½ steuerbar	Fr. 372'500	
1,1 Promille Fr. 409.75		
15 Jahre Fr. 6'146.25		
Steuerfuss 316 %	Fr. 19'422.--	Fr. 0.--
Gemäss Bundesgericht ist die Steuer im Zeitpunkt der Umzonung zu veranlagern. Veranlagungsverjährung nach 5 Jahren eingetreten (Umkehr VGE)!		

2. Einzonung Land in Bauzone / späterer Verkauf

Sachverhalt:

Landparzelle wurde im Jahre 2007 eingezont

Ertragswert 1998 Fr. 5'000

Verkaufserlös 2013 Fr. 1'000'000

Berechnung	Steuerfuss 316 %	ergänzende Vermögenssteuer
Veräusserungserlös zu 75 %	Fr. 750'000	
- Ertragswert vor 15 Jahren	<u>Fr. 5'000</u>	
Differenz	<u>Fr. 745'000</u>	
davon ½ steuerbar	Fr. 372'500	
1,1 Promille Fr. 409.75		
15 Jahre Fr. 6'146.25		
Steuerfuss 316 %	Fr. 19'422.--	Fr. 0.--
Veranlagungsverjährung bereits eingetreten!		

3. Einzonung Land in Bauzone / späterer Verkauf

Sachverhalt:

Landparzelle wurde im Jahre 2013 eingezont

Ertragswert 1998 Fr. 5'000

Verkehrswert 2013 Fr. 1'000'000

11/11

Berechnung	Steuerfuss 316 %	ergänzende Vermögenssteuer
Veräusserungserlös zu 75 %	Fr. 750'000	
- Ertragswert vor 15 Jahren	<u>Fr. 5'000</u>	
Differenz	<u>Fr. 745'000</u>	
davon ½ steuerbar	Fr. 372'500	
1,1 Promille	Fr. 409.75	
15 Jahre	Fr. 6'146.25	
Steuerfuss 316 %		Fr. 19'422.--
Steuertatbestand im Zeitpunkt der Umzonung.		
		Mehrwertabgabe
Zusätzlich ist noch die Mehrwertabgabe geschuldet:		
Verkehrswert nach Einzonung	Fr. 1'000'000	
LW-Verkehrswert vor Einz.	<u>Fr. 25'000</u>	
Planungsmehrwert	Fr. 975'000	
davon 20 % Abgabe		Fr. 195'000.--

4. Verkauf landwirtschaftliches Heimwesen

Sachverhalt:

Das in der Landwirtschaftszone gelegene Heimwesen wird 2013 verkauft.

Verkaufserlös 2013 Fr. 1'900'000

Ertragswert vor 15 Jahren Fr. 300'000

Berechnung	Steuerfuss 316 %	ergänzende Vermögenssteuer
Veräusserungserlös zu 75 %	Fr. 1'425'000	
- Ertragswert vor 15 Jahren	<u>Fr. 300'000</u>	
Differenz	<u>Fr. 1'125'000</u>	
davon ½ steuerbar	Fr. 562'500	
1,1 Promille	Fr. 618.75	
15 Jahre	Fr. 9'281.25	
Steuerfuss 316 %		Fr. 29'329.--

Kantonale Steuerverwaltung
Amtsleiter

J. Rütsche