

23.08.2016

Ersatzbeschaffung von Wohneigentum bei Veräusserung von landwirtschaftlichen Grundstücken

Veräussert ein Landwirt seinen Bauernhof, kann der auf die selbstbewohnte Wohnstätte entfallende Teilgewinn im Rahmen der Grundstückgewinnsteuer steueraufschiebend auf eine Ersatzwohnliegenschaft übertragen werden. Der Gewinn aus dem Verkauf von landwirtschaftlich geschätztem Bauland kann nicht steueraufschiebend in eine Ersatzliegenschaft auf einem nichtselbstbewirtschafteten Grundstück reinvestiert werden.

Rechtsgrundlagen Grundstückgewinnsteuer

Gemäss § 4 Abs. 1 Ziff. 6 GGStG wird die Besteuerung bei Veräusserung eines selbstbewirtschafteten landwirtschaftlichen Grundstücks aufgeschoben, soweit der Veräusserungserlös zwei Jahre vor oder nach der Veräusserung zum Erwerb eines selbstbewirtschafteten Ersatzgrundstücks in der Schweiz oder zur Verbesserung der eigenen selbstbewirtschafteten landwirtschaftlichen Grundstücke verwendet wird. Gemäss § 4 Abs. 1 Ziff. 7 GGStG wird die Besteuerung sodann auch bei Veräusserung einer dauernd und ausschliesslich selbstgenutzten Wohnliegenschaft aufgeschoben, soweit der Veräusserungserlös zwei Jahre vor oder nach der Veräusserung zum Erwerb oder zum Bau einer gleich genutzten Ersatzliegenschaft in der Schweiz verwendet wird.

Ersatzbeschaffung durch selbstbewirtschaftenden Landwirt

Ein weiterhin als Landwirt tätiger Steuerpflichtiger veräussert ein landwirtschaftlich geschätztes Grundstück, auf welchem sich die von ihm bisher selbstbewohnte Wohnstätte (Bauernhaus, Wohnung) befindet. Der Landwirt erwirbt ein anderes landwirtschaftlich geschätztes Grundstück mit einer wiederum von ihm selbstbewohnten Wohnstätte oder er erstellt auf einem ihm gehörenden landwirtschaftlichen Grundstück eine von ihm selbstbewohnte Wohnstätte. In diesem Fall wird die Besteuerung des Grundstückgewinns aufgeschoben, soweit der Veräusserungserlös innert den gesetzlichen Fristen von § 4 Abs. 1 Ziff. 7 GGStG für die Reinvestition verwendet wird. Dasselbe gilt, wenn die Reinvestition in ein Ersatzwohnobjekt ein nichtlandwirtschaftlich geschätztes Grundstück, das im Privatvermögen des Landwirts steht, betrifft.

Ersatzbeschaffung bei Aufgabe der landwirtschaftlichen Selbstbewirtschaftung

Gleichermassen kommt es zu einem Steueraufschub, wenn der Landwirt seine landwirtschaftliche Erwerbstätigkeit aufgibt, seinen Bauernhof samt der bisher selbstbewohnten Wohnstätte veräussert und innerhalb der gesetzlichen Fristen von § 4 Abs. 1 Ziff. 7 GGStG eine wiederum von ihm selbstbewohnte Wohnliegenschaft (Privatvermögen) erwirbt.

Berechnung des aufschubberechtigten Gewinns

Ein Steueraufschub für die Ersatzbeschaffung von Wohneigentum kann nur für den auf die veräußerte selbstbewohnte Wohnstätte entfallenden Grundstücksgewinn gewährt werden. Der Gesamtverkaufspreis ist daher im Verhältnis des Verkehrswerts des Bauernhofes zum Verkehrswert der selbstbewohnten Wohnstätte aufzuteilen. Vom auf die Wohnstätte entfallenden Anteil des Gesamtverkaufspreises ist der auf die Wohnstätte entfallende Anlagewert abzuziehen. Die Differenz entspricht demjenigen Anteil am gesamten Grundstücksgewinn, dessen Besteuerung aufgeschoben werden kann, sofern der ganze auf die Wohnstätte entfallende Anteil am Gesamtverkaufspreis fristgerecht in eine Ersatzwohnliegenschaft reinvestiert wird.

Baulandverkauf

Der Grundstücksgewinn aus der Veräußerung von Baulandparzellen des Geschäftsvermögens kann nicht steueraufschiebend in eine Ersatzwohnliegenschaft auf einem vom Landwirt nicht selbstbewirtschafteten Grundstück reinvestiert werden. Ein Steueraufschub ist nur möglich, falls der Gewinn in selbstbewirtschaftete landwirtschaftliche Grundstücke reinvestiert wird. Als steueraufschiebende Reinvestition gilt dabei auch der Ersatzneubau für das selbst bewohnte Bauernhaus auf einem eigenen selbstbewirtschafteten landwirtschaftlichen Grundstück. Diese Grundsätze gelten unabhängig davon, welcher Steuerart der Grundstücksgewinn aus dem Baulandverkauf unterstellt ist (Einkommens- oder Grundstücksgewinnsteuer).

Autor/Kontakt

Lukas Habermacher, Recht + Aufsicht
041 228 56 47, lukas.habermacher@lu.ch