

Besteuerung landwirtschaftlicher Grundstücke in der Bauzone

Umsetzung Bundesgerichtsentscheid - Praxis Kanton Luzern

Ausgangslage

Im Entscheid 2C_11/2011 vom 02.12.2011 hat das Bundesgericht festgehalten, dass die Ausnahmeregelung DBG 18 IV begrenzt werden muss. Sie soll nur Grundstücke betreffen, welche dem Geltungsbereich des bürgerlichen Bodenrechts (BGBB) unterliegen. Wertzuwachsgerinne von Grundstücken des Geschäftsvermögens ausserhalb des BGBB unterliegen der Einkommenssteuer. Der Entscheid führt zu einer bedeutenden Praxisänderung, welche verschiedene Bereiche des Steuerrechts betreffen. Der Kanton Luzern wird - unter dem Vorbehalt, dass die Eidg. Steuerverwaltung nicht eine abweichende Praxis festlegt - den Bundesgerichtsentscheid wie folgt umsetzen.

Begriffsbestimmung der land- und forstwirtschaftlichen Grundstücke für die Einkommenssteuer

Das Steuerrecht richtet sich bei der Definition der land- und forstwirtschaftlichen Grundstücke grundsätzlich nach den Kriterien des BGBB. Solange ein Grundstück dem Geltungsbereich des BGBB unterworfen ist, gilt es aus steuerlicher Sicht als landwirtschaftliches Grundstück.

Eine tatsächliche landwirtschaftliche Nutzung eines nicht dem BGBB unterliegenden Grundstückes des Geschäftsvermögens ist für die Anwendung des Steuerprivilegs nach DBG 18 IV und StG 25 IV nicht relevant.

Einkommenssteuer

Die Bestimmungen DBG 18 IV und StG 25 IV finden nur auf land- und forstwirtschaftliche Grundstücke Anwendung. Kapitalgerinne werden bei nichtlandwirtschaftlichen Grundstücken des Geschäftsvermögens mit der Einkommenssteuer (DBG und StG) erfasst. Diese Kapitalgerinne sind ebenfalls Bemessungsgrundlage der Beiträge an die AHV.

Ob es sich im Zeitpunkt der steuerlichen Realisation um ein landwirtschaftliches oder nichtlandwirtschaftliches Grundstück handelt, ist aufgrund der gesamten Transaktion zu beurteilen. Insbesondere ist darauf abzustellen, ob die Preisgestaltung bei der Realisation auf einer landwirtschaftlichen (Erwerbspreis BGBB 66) oder einer nichtlandwirtschaftlichen (zukünftige Nutzung innerhalb der Bauzone) Grundlage basiert. Ist der Baulandverkauf Teil der Liquidationshandlung bei Aufgabe der selbständigen Tätigkeit, wird der Kapitalgerinn mit der Einkommenssteuer erfasst.

Vermögenssteuer / Schätzung

Als Vermögenssteuerwert gilt grundsätzlich der Katasterwert. Dieser wird aufgrund des Schätzungsgesetzes (SchG) ermittelt. SchG 14 hat einen eigenständigen Begriff der landwirtschaftlichen Grundstücke. Dort ist auch die landwirtschaftliche Nutzung relevant. Die Schätzung erfolgt in diesen Fällen weiterhin zum Ertragswert. Die Bewertung zum Ertragswert wird auch durch die Formulierung "land- und forstwirtschaftlich genutzt" in StHG 14 II gestützt.

Aufwertung

Eine Aufwertung in der Buchhaltung ist jederzeit möglich. Die Differenz zwischen Anlagewert und höherem landwirtschaftlichen Verkehrswert (BGBB 66 - Geschäftswert, welcher dem landwirtschaftlichen Unternehmen zukommt) unterliegt der Ausnahmeregelung DBG 18 IV und StG 25 IV. Sie wird mit der Grundstückgerinnsteuer erfasst. Eine weitergehende Aufwertung - sofern handelsrechtlich zulässig - unterliegt der Einkommenssteuer.

Umzonung

Die Umzonung und das dadurch mögliche Ausscheiden aus dem Geltungsbereich BGBB stellt keine Realisation dar. Für die steuerliche Beurteilung ist somit der Zeitpunkt der Umzonung (bereits früher erfolgt oder zukünftig) nicht von Bedeutung.

Ersatzbeschaffung

Die Ersatzbeschaffung ist nach wie vor anwendbar. Übertragene stille Reserven, welche der Einkommenssteuer unterliegen würden, sind beim Ersatzobjekt als kumulierte Abschreibungen zu erfassen.

Buchwertübernahme

Die bisherige Praxis wird beibehalten.

Schenkung Bauland

Es handelt sich um eine Privatentnahme, welche zum Verkehrswert mit der Einkommenssteuer abzurechnen ist.

Zeitliche Umsetzung

Die bisherige Praxis wird für Rechtsgeschäfte mit Vertragsdatum bis 31.12.2011 angewandt. In diesen Fällen unterliegen realisierte Wertzuwachsgerinne von Grundstücken mit einer landwirtschaftlichen Schätzung der Grundstückgerinnsteuer. Für alle anderen Konstellationen gilt die neue Praxis.

Kontakt für Fragen

Dienststelle Steuern des Kantons Luzern, Abteilung Selbständigerwerbende
Renato Belchior, Abteilungsleiter, Telefon 041 228 56 63, renato.belchior@lu.ch
Thomas Pfister, Teamleiter, Telefon 041 228 66 41, thomas.pfister@lu.ch