



## Landwirtschaftliche Liegenschaften Steuerfolgen bei Veräusserung oder Privatentnahme

DA 16/2001 vom 31. August 2001

### 1. Grundsatz

Nach Art. 20 Abs. 1 StG werden die Einkünfte aus Land- und Forstwirtschaftsbetrieben als selbständige Erwerbstätigkeit besteuert. Steuerrechtlich besteht somit grundsätzlich kein Unterschied mehr zu den übrigen selbständigen Erwerbstätigen.

Eine Ausnahme bilden die Steuerfolgen bei Veräusserung oder Überführung ins Privatvermögen (Privatentnahme) von Liegenschaften, die zu einem landwirtschaftlichen oder forstwirtschaftlichen Betrieb gehören (Art. 20 Abs. 6). Diese Gewinne werden nur im Umfang der Differenz zwischen den Anlagekosten und dem steuerlich massgebenden Buchwert zugerechnet. Es werden somit nur die vorgenommenen Abschreibungen mit der Einkommenssteuer besteuert.

Die Wertzuwachsgerinne (Differenz zwischen Anlagekosten und Veräusserungserlös) unterliegt der Grundstückgewinnsteuer bzw. bleibt beim Bund unbesteuert.

### 2. Veräusserung / Überführung

#### 2.1 Veräusserungserlös

Als Veräusserungserlös gilt der Gegenwert, den die Veräusserer als Entgelt für die Veräusserung des Grundstückes bzw. der Liegenschaft erhalten.

#### 2.2 Privatentnahme

Eine Privatentnahme liegt dann vor, wenn Liegenschaften vom Geschäftsvermögen ins Privatvermögen überführt werden. Vermögenswerte, die bisher dem Betrieb gedient haben, werden inskünftig für private Belange eingesetzt (vgl. Cagianut/Höhn, Unternehmungssteuerrecht, Bern 1993, S. 564). Dabei liegt eine Umqualifikation und keine Veräusserung vor. Da es sich dabei um eine steuersystematische Realisation handelt, wird im Unternehmungssteuerrecht auf der Differenz zwischen dem (geschätzten) Verkehrswert und dem Buchwert abgerechnet.

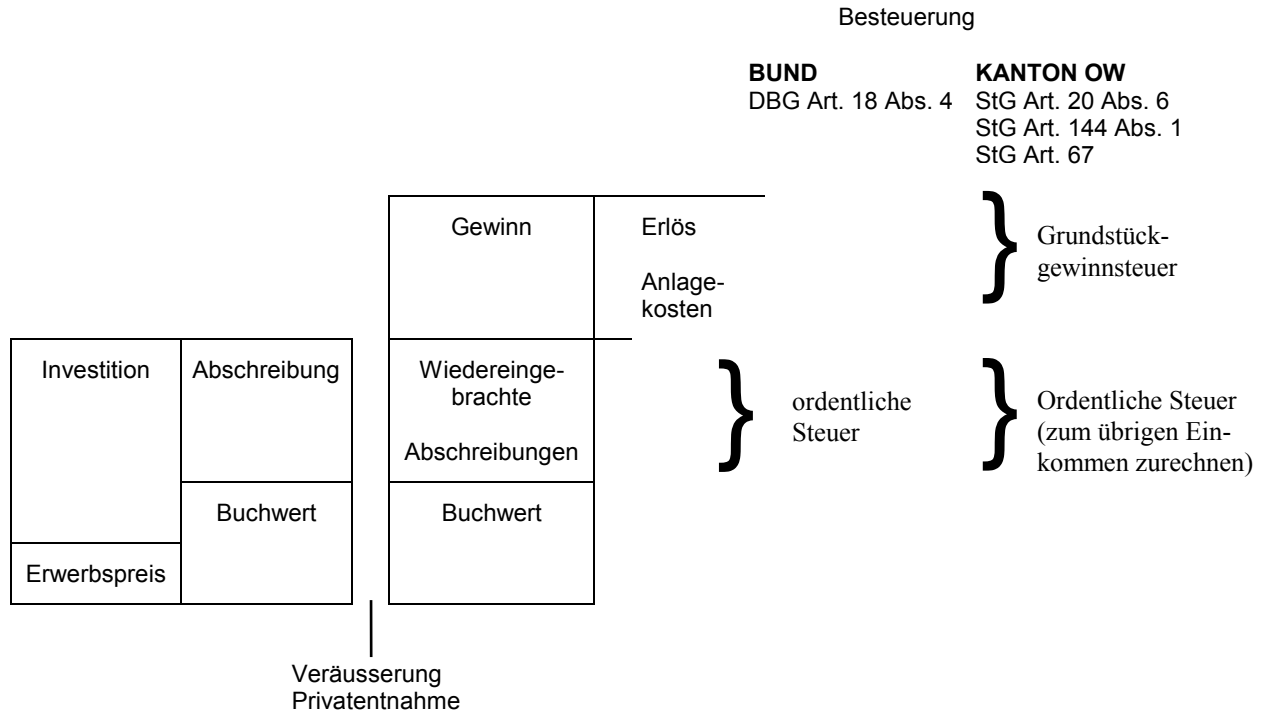
Ob eine Umqualifikation stattfindet, entscheidet sich aufgrund der Präponderanzmethode. Danach ist zu klären, ob das Grundstück vorwiegend geschäftlich oder privat genutzt wird. Liegt aufgrund einer Erwerbsänderung, Umnutzung, Liquidation des Geschäftes etc. neu eine hauptsächlich private Nutzung vor, so wird das Grundstück vom Geschäfts- ins Privatvermögen "überführt".

Bezüglich Zuteilung des Grundstückes verweisen wir auf die umfangreiche Literatur dazu (u.v.a.: Cagianut/Höhn, Unternehmungssteuerrecht; Reich/Duss, Unternehmensumstrukturierungen im Steuerrecht).

### 3. Darstellung

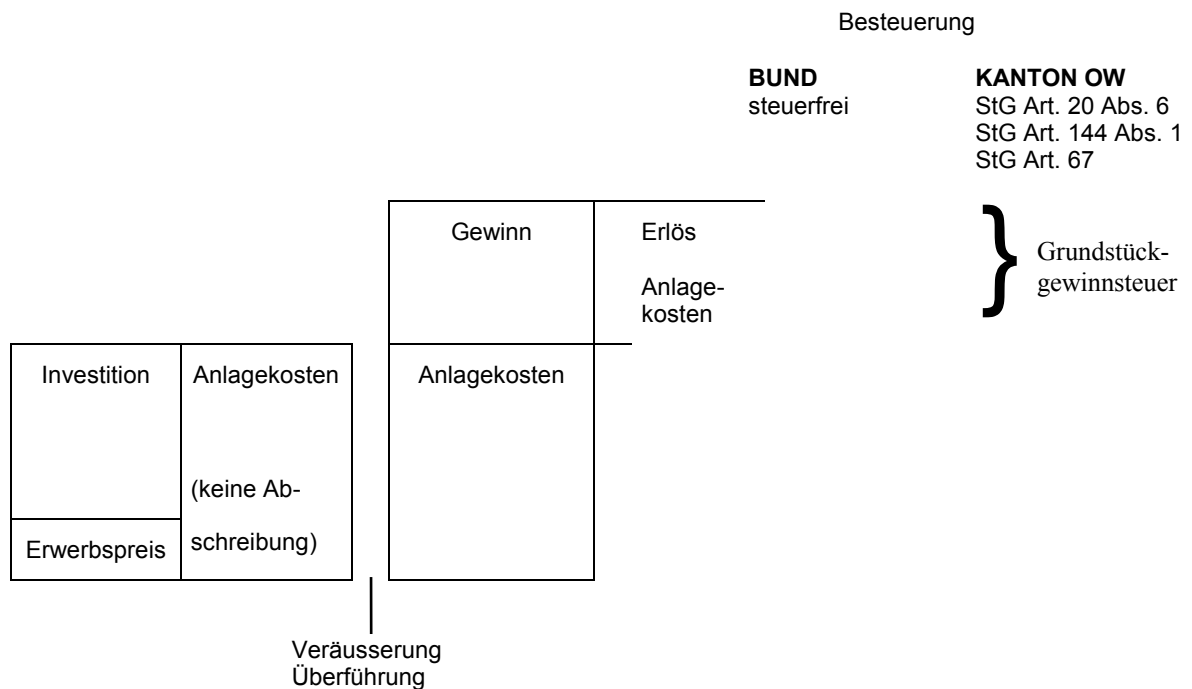
#### 3.1 Liegenschaft im Geschäftsvermögen

Veräußerung oder Privatentnahme



#### 3.2 Liegenschaft im Privatvermögen

Veräußerung oder Überführung in das Geschäftsvermögen



#### 4. Spezialfall

Es kann vorkommen, dass die Differenz zwischen dem Verkehrswert/Veräusserungserlös und dem Buchwert kleiner ist als die wiedereingebrachten Abschreibungen bzw. der Verkehrswert/Veräusserungserlös unter den Anschaffungskosten (zuzüglich allfälliger Investitionen) liegt. In diesem Fall sind nicht sämtliche, wiedereingebrachten Abschreibungen sondern nur der tiefere Differenzbetrag steuerbar.

##### Beispiel:

■ Buchwert	Fr. 300'000
■ Anschaffungswert	Fr. 400'000
■ Getätigte Abschreibungen	Fr. 100'000
■ Amtlich geschätzter Verkehrswert	Fr. 350'000

In diesem Fall ist von einem Gewinn von Fr. 50'000 auszugehen.

#### 5. Quellen

- Reich/Duss, Unternehmensumstrukturierungen im Steuerrecht, Basel 1996.
- Cagianut/Höhn, Unternehmenssteuerrecht, Bern 1993;

Nr. 16/2001	31.8.2001	Ersetzt:
-------------	-----------	----------