

Grundstückgewinnsteuer Vorsicht beim Verkauf von Abbruchobjekten

Autor 1

Stefanie.Gugger@primetax.ch

Autor 2

Fabienne.Keller@primetax.ch

Beim Verkauf einer Liegenschaft, welche im Anschluss an den Eigentümerwechsel abgerissen wird, besteht die Gefahr, dass die Steuerbehörde für die Ermittlung des steuerbaren Grundstückgewinns nur den Landwert der letzten massgeblichen Handänderung oder Schätzung als Anlagekosten berücksichtigt.

STOLPERSTEIN KONGRUENZPRINZIP

Mit der Grundstückgewinnsteuer soll der sogenannte „unverdiente Wertzuwachs“ beim Verkauf eines Grundstücks besteuert werden. Dies setzt voraus, dass dem Umfang und dem Inhalt nach das gleiche Grundstück veräussert wird, das seinerzeit erworben wurde. Es sind sogenannte vergleichbare Verhältnisse herzustellen, indem die während der Besitzdauer bzw. seit der vorangegangenen Veräusserung eingetretene Substanzveränderungen bei der Gewinnermittlung zu berücksichtigen sind. Die Wertsubstanz des betreffenden Grundstücks kann durch tatsächliche oder rechtliche Veränderungen vermehrt (Substanzvermehrung) oder vermindert (Substanzminderung) worden sein.

Eine Substanzminderung kann entweder durch rechtliche oder tatsächliche Verschlechterung, Substanzabnahme des Grundstücks oder dessen flächenmässige Verkleinerung erfolgen. Die Ursache einer tatsächlichen Substanzabnahme kann jedoch nicht nur darin liegen, dass eine auf dem Grundstück erstellte Baute zerstört oder vernachlässigt worden ist, sondern auch daraus resultieren, dass das Gebäude aus wirtschaftlichen Überlegungen nicht mehr erhaltenswert ist, z.B. weil die Liegenschaft baulich zu wenig ausgenutzt ist und das bestehende Gebäude daher trotz seines guten Zustandes nicht rentabel ist. Wird eine solche Liegenschaft direkt nach dem Verkauf durch den neuen Eigentümer abgerissen, wird aus Sicht der Steuerverwaltung demzufolge effektiv unbebautes Land veräussert. Basierend darauf ist in Anwendung des Kongruenzprinzips für die Ermittlung des steuerbaren Grundstückgewinns der Erwerbspreis um den damaligen Wert des Gebäudes zu reduzieren, denn nur diejenigen liegenschaftlichen Werte, die mit dem Erlös (Kaufpreis) abgegolten werden sollen, sind bei der Gewinnermittlung als Anlagekosten zu berücksichtigen.

Massgebend dafür, ob solche abgerissenen Bauten bei den Anlagekosten mitberücksichtigt werden, ist, ob diese Bauten in die Preisgestaltung miteingeflossen sind. Als Beweis wird grundsätzlich auf den öffentlich beurkundeten Kaufvertrag abgestellt. Zwar spricht eine Vermutung dafür, dass der Kaufpreis den Wert des Grundstücks mit all seinen Bestandteilen umfasst, wenn der Kaufvertrag keine Anhaltspunkte für oder gegen den Einschluss des Abbruchobjektes bei der Preisbildung enthält. Diese kann jedoch widerlegt werden, zum Beispiel anhand von Indizien, welche dafürsprechen, dass der Erwerber von vornherein den Abbruch (mit anschliessendem Neubau) beabsichtigt hat und deshalb nach der Lebenserfahrung nicht anzunehmen ist, dass dieser bereit gewesen

wäre, auch für die Baute zu bezahlen. Auch das Mitwissen des Veräußerers darum, dass der Erwerber die Liegenschaft auf dem Grundstück unmittelbar nach dem Kauf abreißen und durch eine komplett neue Baute ersetzen will, kann als Indiz gegen den Einschluss der Baute in den Kaufpreis sprechen.

FAZIT

Sind nicht sämtliche Werte Gegenstand der Kaufpreisbestimmung einer Liegenschaft, welche im Anschluss an den Eigentümerwechsel abgerissen wird, besteht die Gefahr einer hohen finanziellen Belastung durch die Grundstückgewinnsteuer. Es empfiehlt sich deshalb, bei der Ausgestaltung des Kaufvertrages zu beachten, dass sämtliche liegenschaftlichen Werte als Gegenstand der Kaufpreisbestimmung berücksichtigt und entsprechend aufgeführt sind.