

## **Besteuerung von landwirtschaftlichen Grundstücken in der Bauzone**

*Bereits fünf Jahre sind vergangen, seit ein Bundesgerichtsurteil die Besteuerung von Bauland neu beurteilt hat. Trotz etlichen politischen Diskussionen ist deren Praxis immer noch nicht ganz klar – alle offenen Steuerfälle wurden seither sistiert. Jedoch sind sich nach dem Ständeratsbeschluss vom Dezember 2016 alle Akteure einig, dass der gefällte Bundesgerichtsentscheid nun in der Praxis übernommen wird.*

### **Ausgangslage und bisherige Besteuerung beim Baulandverkauf**

Das Bundesgesetz über die direkte Bundessteuer (DBG), Art. 18, Abs. 4, besagt, dass Gewinne aus der Veräusserung von land- und forstwirtschaftlichen Grundstücken nur bis zur Höhe der Anlagekosten den steuerbaren Einkünften zugerechnet werden. Dies führt dazu, dass die Anlagekosten auch begrenzenden Einfluss auf die Sozialversicherungsabgaben haben. Dies bedeutet faktisch, dass auf dem Baulandverkauf beim Bund keine Steuern und AHV- Beiträge geschuldet wurden.

Im Kanton Bern (monistisches System) wird der über den Anlagekosten liegende Betrag gemäss Steuerharmonisierungsgesetz (StHG), Art. 12, als Grundstückgewinn besteuert. Einige Tatbestände (z.B. Überführung in Privatvermögen) schieben diese Besteuerung auf, nicht jedoch der Baulandverkauf.

Die Berechnung der Grundstückgewinnsteuer hat in Folge des Bundesgerichtsentscheides keine Veränderung erfahren. Hierzu ist anzumerken, dass gemäss Bernischem Steuergesetz, Art. 132, Aufschub bei Ersatzinvestitionen beantragt werden kann. Die Ersatzinvestition muss innert angemessener Frist realisiert werden.

Einfluss auf einen allfälligen Grundstückgewinn hat auch die Besitzesdauer. Bei einer Besitzesdauer von > 35 Jahre wird der maximale Abzug von 70% gewährt.

Demgegenüber stellen Beiträge an Gemeinden oder an den Kanton (=Mehrwertabschöpfung) in der Regel keinen abzugsfähigen Aufwand dar. Erschliessungskosten jedoch können abgezogen werden. Sie werden jedoch an die Gemeindesteuer angerechnet.

### **Bundesgerichtsentscheid**

Das Bundesgericht konkretisierte im Urteil 2C\_2011 den Begriff „land- und forstwirtschaftliche Grundstücke“ und somit den Geltungsbereich des Bundesgesetz über das Bäuerliche Bodenrecht (BGBB). Land gemäss Raumplanungsgesetz wird nicht mehr dazu gezählt, d.h. es ist nicht mehr dem BGBB unterstellt.

Hiermit stellte das Bundesgericht einen Widerspruch zum StHG her. Dieser Artikel besagt, dass land- und forstwirtschaftlich genutzte Grundstücke zum Ertragswert besteuert werden. Es sei auf das Wort „genutzte => Nutzung“ hingewiesen. Die Nutzung hat zwar noch Einfluss auf die Vermögenssteuer, was Einfluss auf die Direktzahlungen haben kann.

Die Nutzung hat jedoch keinen Einfluss mehr auf die Einkommenssteuer (neu: Geltungsbereich des BGBB).

## Steuerliche Würdigung des Bundesgerichtsentscheides

	Bund	Kanton Bern
Verkaufspreis Bauland/, CHF 307.50 Überführungswert ins Privatvermögen	Einkommenssteuer	Grundstück-gewinn-steuer
Verkehrswert Bauland bei Einzonung, CHF 207.50		
Verkehrswert BGGB vor Einzonung, CHF 7.50 *	CHF 300.00	CHF 307.00
Kaufpreis, CHF 0.50	steuerfrei Art. 18/4 DBG	

- \* Die Differenz zwischen dem Kaufpreis und dem landwirtschaftlichen Verkehrswert (hier grüner Teil) ist nur auf Antrag von der Besteuerung befreit.

Während der Bundesgerichtsentscheid (BGE) auf die Besteuerung im Kanton Bern (monistisches System) keinen Einfluss hat, muss in Folge des BGE beim Bund CHF 307.50/m<sup>2</sup> (gemäss Beispiel) als Einkommen versteuert werden. Auf besagtem Einkommen sind Sozialversicherungsbeiträge geschuldet. Um diesbezügliche Verzugszinsen zu vermeiden, ist proaktiv mit der Ausgleichskasse Kontakt aufzunehmen.

Berechnungsbeispiel (Baulandpreis CHF 307.5/m<sup>2</sup>; reformiert).

▪ Verkaufserlös [307.50 x 5'000 m <sup>2</sup> ]	CHF	1'537'500
▪ Gestehungskosten [0.5 x 5'000 m <sup>2</sup> ]	CHF	- 2'500
▪ Steuerfreier Betrag [7.00 x 5'000 m <sup>2</sup> ]	CHF	- 35'000
▪ Veräusserungskosten [Annahme]	CHF	-20'000
▪ Delta GGST vs. Mehrwertabschöpfung [Annahme] *	CHF	0
▪ Realersatz und Ersatzbeschaffung [Annahme] **	CHF	0
<b>Total I</b>	<b>CHF</b>	<b>1'480'000</b>
▪ Sozialversicherungsbeiträge [9.7%]	CHF	143'560
<b>Total II</b>	<b>CHF</b>	<b>1'336'440</b>
▪ Direkte Bundessteuern [11.5%]	CHF	159'440
<b>Total III</b>	<b>CHF</b>	<b>1'177'000</b>
<b>Total Bundessteuer und Sozialversicherungsbeiträge</b>	<b>CHF</b>	<b>303'000</b>

- \* Ist die Mehrwertabschöpfung grösser als der Gemeindeanteil der Grundstückgewinnsteuer, wird der überschüssende Betrag bei der Bundessteuer den Anlagekosten zugerechnet.

- \*\* Werden Gegenstände des betriebsnotwendigen Anlagevermögens ersetzt, so können gemäss DBG, Art. 30, Abs. 1, die stillen Reserven auf die als Ersatz erworbenen Anlagegüter übertragen werden, sofern diese ebenfalls betriebsnotwendig sind und sich in der Schweiz befinden.

**Die Mehrbelastung in Folge des Bundesgerichtsentscheides beträgt in oben stehendem Beispiel CHF 303'000!** Die Sozialversicherungsbeiträge können allenfalls rentenbildende Wirkung haben.

## **Besteuerung bei einer Betriebsaufgabe**

Sofern ein Betrieb oder Teile eines Betriebes in der Kernzone liegt, gilt oben beschriebene Steuerberechnung bei einer Betriebsaufgabe in gleicher Weise! Vor dem Bundesgerichtsentscheid mussten beim Bund keine Abgaben bezahlt werden! Anstelle des Kaufpreises wird von der Steuerverwaltung ein mutmasslicher Verkaufspreis eingesetzt. Da bei einer Betriebsaufgabe in der Regel kein Geld generiert wird, kann auf den Abgaben ein Zahlungsaufschub beantragt werden. Hierzu gilt es jedoch zu beachten, dass insbesondere auf den AHV- Beiträgen Verzugszinsen anfallen und die AHV-Beiträge nur bis zum Jahr vor dem AHV- Bezug rentenbildenden Charakter haben. Werden die Beiträge später bezahlt, fallen die Beiträge der Allgemeinheit zu.

## **Fazit**

Wir empfehlen Ihnen bei Zonenplanänderungen aufmerksam hinzuschauen und die Vor- und Nachteile von Umzonungen genau zu prüfen. Die Abgaben fallen bei Betrieben an, welche in einer Kernzone liegen, nicht jedoch in der Landwirtschaftszone. Dies ist oft der Fall bei Betrieben, welche ihr Bauernhaus im Dorfkern haben. Die Abgaben fallen auch bei der Aufgabe der selbstständigen Erwerbstätigkeit an – auch wenn nichts verkauft wird.

---

Christoph Brönnimann, Rechnungsführer BESOFrisCH, Treuhänder, Kindlimann & Partner AG  
INFORAMA Beratung, Sabine Wieland, Tel. 031 636 12 92, [sabine.wieland@vol.be.ch](mailto:sabine.wieland@vol.be.ch)  
erschienen im Berner Obst vom Februar 2017.