

FACHBEITRAG: ROTH+PARTNER RECHTSANWÄLTE

# Grundstücksgewinnsteuer und Ausgleichszahlungen



Wer seinen Boden verkauft, muss darauf allenfalls Steuern zahlen. Wie viel, hängt von verschiedenen Faktoren ab. Bild: iStock

VON MARCO ENDER\*

Wenn bei der Veräußerung von im Inland gelegenen Grundstücken, also in erster Linie beim Verkauf, ein Gewinn (Grundstücksgewinn) erzielt wird, ist auf diesen grundsätzlich eine Grundstücksgewinnsteuer zu entrichten. Steuerpflichtig ist dabei der Veräußerer, also grundsätzlich der Verkäufer. In der Praxis kommt es jedoch vielfach vor, dass zwischen dem Verkäufer und dem Käufer vereinbart wird, dass die Grundstücksgewinnsteuer jeweils hälftig oder gesamthaft vom Erwerber getragen wird. Einer Veräußerung im vorerwähnten Sinn gleichgestellt sind im Übrigen insbesondere wirtschaftliche Handänderungen eines Grundstücks, namentlich durch die Übertragung von Beteiligungsrechten an juristische Personen, deren Hauptzweck im Erwerb, im Besitz, in der Verwaltung und der Veräußerung von Immobilien besteht.

## Grundstücksgewinn

Als Grundstücksgewinn gilt grundsätzlich der Betrag, um den der Veräußerungserlös die Anlagekosten übersteigt. Als Veräußerungserlös gilt im Falle der Veräußerung der Liegenschaft durch einen Kaufvertrag der zwischen den Vertragsparteien vereinbarte Kaufpreis, mit Einschluss aller weiteren Leistungen des Erwerbers, zum Beispiel Schuldübernahmen. Um zu verhindern, dass mit einer zu tiefen Festsetzung des Veräußerungserlöses beziehungsweise des Kaufpreises die Grundstücksgewinnsteuer umgangen wird, hält das Gesetz fest, dass, sofern der Kaufpreis in keinem Verhältnis zum handelsüblichen Verkehrswert steht, dieser handelsübliche Verkehrswert als Veräußerungserlös anzusehen ist. Im Sinne einer Ausnahme gilt dies allerdings nicht, wenn der Veräußerer mit dem Erwerber in gerader Linie oder in der Seitenlinie bis zum dritten Grad blutsverwandt oder der Ehegatte des Erwerbers ist. Als Anlagekosten gelten, vereinfacht ausgedrückt, der Erwerbspreis, also der Preis, den der jetzige Verkäufer in der Vergangenheit für den Erwerb des Grundstücks bezahlt hat, zuzüglich diverser weiteren Kosten, namentlich

allfälligen Baukosten und allfälligen wertvermehrenden Aufwendungen ohne die üblichen Werterhaltungskosten. Wertvermehrende Aufwendungen sind Investitionen, welche den Wert der Liegenschaft im weiteren Sinne steigern, namentlich Anbauten an die Liegenschaft, Umbauten der Liegenschaft oder Ersatz von Liegenschaftsteilen, soweit der Umbau beziehungsweise der Ersatz werthaltiger ist. Beispiele für wertvermehrende Aufwendungen sind der Anbau einer Garage oder die Aufstockung einer Liegenschaft. Nicht unter die wertvermehrenden Aufwendungen fallen jedoch die üblichen Werterhaltungskosten, namentlich das Neustreichen der Liegenschaft oder der gleichwertige Ersatz von Liegenschaftsteilen.

## Steuersatz

Auf den steuerpflichtigen Grundstücksgewinn findet, im Übrigen unabhängig davon, wie lange der Veräußerer Eigentümer des Grundstücks war, der Erwerbssteuertarif Anwendung. Insofern erfolgt die Berechnung wie nachfolgend ersichtlich, wobei für die variable «x» der steuerpflichtige Grundstücksgewinn, welcher sich wie oben beschrieben berechnet, einzusetzen ist:

- bis 15 000 Franken (Grundfreibetrag): 0
- von 15 001 bis 20 000: 0,01 · x – 150
- von 20 001 bis 40 000: 0,03 · x – 550
- von 40 001 bis 70 000: 0,04 · x – 950
- von 70 001 bis 100 000: 0,05 · x – 1650
- von 100 001 bis 130 000: 0,06 · x – 2650
- von 130 001 bis 160 000: 0,065 · x – 3300
- von 160 001 bis 200 000: 0,07 · x – 4100
- über 200 000 Franken: 0,08 · x – 6100

Auf den so errechneten Betrag wird anstelle des Gemeindesteuerschlags ein genereller Zuschlag in Höhe von 200 Prozent erhoben, woraus schliesslich die definitive Grundstücksgewinnsteuer resultiert.

## Ausgleichszahlungen besteuern?

Es stellt sich nun die Frage, ob oben beschriebene Grundstücksgewinnsteuer auch bei Ausgleichszahlungen im Rahmen des Verlassenschaftsverfahrens («Erbverfahrens») zur Anwendung gelangt. Hierzu folgendes Beispiel: Der ver-

storbene Vater hinterlässt seine beiden jeweils zur Hälfte erbberechtigten Kinder. Hinsichtlich des in der Erbmasse vorhandenen unbebauten Grundstücks vereinbaren die Kinder in einem Erbteilungsübereinkommen einen Wert in Höhe von einer Million Franken. Eines der beiden Kinder übernimmt dieses Grundstück im Rahmen des vorerwähnten Erbteilungsübereinkommens nun zum Alleineigentum und ist dementsprechend verpflichtet, seinem Geschwister 500 000 Franken als Ausgleichszahlung zu vergüten. Dogmatisch korrekt fällt bei einer derartigen Ausgleichszahlung keine Grundstücksgewinnsteuer an. In einem Urteil des Staatsgerichtshofes vor mehreren Jahrzehnten wird hierzu richtigerweise festgehalten, dass dasjenige Kind, welches eine Ausgleichszahlung erhält, niemals im Grundbuch eingetragen war und sohin auch niemals (Mit-)Eigentümer der Nachlassliegenschaft war und sohin gar keine Veräußerung durch dieses Kind vorliegen kann. Anders wäre der Fall in weiterer Konsequenz dann gelagert, wenn die beiden Kinder nicht im Rahmen des Verlassenschaftsverfahrens oben erwähntes Erbteilungsübereinkommen abgeschlossen hätten, sondern sich zunächst als jeweilige hälftige Mit-eigentümer einantworten beziehungsweise im Grundbuch eintragen liessen und erst dann eine Veräußerung an das Geschwister erfolgt. Dann fällt unmittelbar eine Grundstücksgewinnsteuer an. Insofern ist bei derartigen Konstellationen hinsichtlich der Ausgleichszahlungen zu empfehlen, dass vor Abschluss des Verlassenschaftsverfahrens eine Lösung gefunden und ein Erbteilungsübereinkommen abgeschlossen wird. Bezüglich dieser Ausgleichszahlungen fallen dann nämlich (unmittelbar) keine Grundstücksgewinnsteuern an.



\*Marco Ender ist Rechtsanwalt und Partner der Kanzlei Roth+Partner Rechtsanwälte AG in Triesen.

JAHRESVERSAMMLUNG UND IFA-SYMPOSIUM

# Internationales Steuerrecht im Praxistest



Die Jahresversammlung der IFA wartet auch dieses Jahr mit spannenden Themen auf. Bild: Daniel Ospelt/Archiv

Das internationale Steuerrecht ist im Wandel – und Liechtenstein davon keineswegs ausgeschlossen. Um den Mitgliedern der IFA sowie allen Interessierten einen Überblick über aktuelle Entwicklungen im internationalen Steuerrecht zu bieten, hat die IFA im Rahmen ihrer Jahresversammlung wieder namhafte Experten eingeladen. So wird Priska Rösli von ReviTrust Grant Thornton Advisory einen Überblick über relevante Themen geben, bevor dann Irene Salvi von der Liechtensteinischen Steuerverwaltung über die aktuellsten Erkenntnisse betreffend BEPS, EU Code of Conduct sowie den steuerlichen Aspekten des EWR referiert. Dabei werden die Projekte auch auf ihre kritischen Punkte durchleuchtet.

## Aus der Praxis lernen

Einen ganz praktischen Blick wird dann Markus Summer von Marxer & Partner Rechtsanwälte liefern. In einer Fallstudie erläutert er seine Erfahrungen bei der Entlastung von ausländischen Quellensteuern ohne Anwendung von

DBA. Er wird die Gäste wissen lassen, warum dies im europäischen Kontext teilweise möglich ist und welche Länder dies im Verhältnis zu Liechtenstein zulassen. Der nachfolgende Referent Stefan Oesterheld von Homburger geht auf die Entlastung von der schweizerischen Verrechnungssteuer unter dem DBA FL-CH sowie die spezifischen Voraussetzungen in diesem Zusammenhang ein.

Nach den Kurzreferaten werden unter der Moderation von Martina Bernedetter die Referenten sowie Bernhard Büchel von der Liechtensteinischen Steuerverwaltung und Marco Felder von Felder Sprenger & Partner der Frage nachgehen, welche spürbaren Fortschritte im internationalen Steuerrecht Liechtensteins in den nächsten fünf Jahren zu erwarten sind und wie man in der täglichen Praxis mit der hohen Komplexität des internationalen Steuerrechts umgehen kann. (pd)

Die Jahresversammlung der IFA findet am 16. Juni, ab 9.30 Uhr, im SAL in Schaan statt. Informationen unter: [www.ifa-fl.li](http://www.ifa-fl.li)

Kennen Sie Ihre Kunden und Geschäftspartner?  
Wirtschaftswissen kompakt  
**FIRMENSÜCHE.LI**

Finanz- und Fondsinformationen			
<b>Wechselkurse</b> 03.06.2016		<b>Edelmetallkurse</b> 10.06.2016	
<b>Noten</b>		KG Gold	CHF 39'146.85 39'486.15
EUR*	1.0418 1.1322	Unze Gold	USD 1'217.60 1'228.15
USD	0.9175 1.0084	KG Silber	CHF 530.35 535.90
GBP	1.3107 1.4512	Vreneli	CHF 217.90 257.90
<b>Devisen</b>		Krüger	CHF 1'196.55 1'296.55
EUR	1.0701 1.1040	<b>Kassenobligationen gültig ab 18.03.2016</b>	
* LLB-Kunden beziehen Euronoten an den LLB-Bancomaten zum Vorzugskurs		2 Jahre	0.050%
		3 Jahre	0.050%
		4 Jahre	0.100%
		5 Jahre	0.150%
		6 Jahre	0.200%
		7 Jahre	0.250%
		8 Jahre	0.300%
		Gültig bis CHF 1 Million oder Gegenwert	
<b>Jederzeit aktuell über alle Fonds und Kurse informiert:</b>		<b>Inhaberaktie</b> 10.06.2016	
<b>quotes.llb.li</b>		LLB-Inhaberaktie	CHF 38.45
<b>Festverzinsliche Fonds NAV 09.06.2016</b>			
	Valor	Preis	YtD Perf.
LLB Defensive (CHF)	3'257'583	101.63*	0.22%
LLB Defensive (EUR)	2'153'524	113.85*	0.11%
LLB Defensive (USD)	2'153'526	118.30*	0.19%
LLB Obligations CHF Klasse T	1'325'569	153.75*	1.82%
LLB Obligations EUR Klasse T	1'325'568	109.92*	3.09%
LLB Obligations USD	1'325'567	234.01*	4.49%
LLB Obligations Euro Alternativ (CHF)	674'526	108.35*	3.59%
LLB Obligations Global Klasse P (EUR)	916'371	84.71*	2.47%
LLB Obligations Inflation Linked Klasse P (USD)	2'861'487	128.73*	5.21%
LLB Wandelanleihen Klasse H EUR	2'861'470	114.65*	-0.10%
<b>Aktienfonds NAV 09.06.2016</b>			
	Valor	Preis	YtD Perf.
LLB Aktien Schweiz (CHF)	1'325'570	216.35*	-6.38%
LLB Aktien Europa (EUR)	1'325'564	106.32*	-5.73%
LLB Aktien Dividendenperlen Europa (EUR)	279'566'652	85.63*	-6.20%
LLB Aktien Nordamerika (USD)	1'325'563	259.81*	3.03%
LLB Aktien Pazifik (JPY)	1'325'561	10'212.00*	-14.47%
LLB Aktien Dividendenperlen Global (CHF) Klasse T	847'513	127.85*	0.39%
LLB Aktien Regio Bodensee (CHF)	945'366	343.75*	5.62%
LLB Aktien Fit for Life (CHF)	434'215	150.45*	-1.92%
LLB Aktien Immobilien Global (CHF) Klasse P	2'861'494	76.75*	0.99%
<b>Strategiefonds NAV 09.06.2016</b>			
	Valor	Preis	YtD Perf.
LLB Strategie Festverzinslich (CHF)	11'645'639	112.25*	2.14%
LLB Strategie Konservativ (CHF)	279'550'13	100.85*	1.51%
LLB Strategie Rendite (CHF)	812'745	126.55*	0.76%
LLB Strategie Ausgewogen (CHF)	812'751	113.55*	-0.26%
LLB Strategie Festverzinslich (EUR)	11'645'645	122.87*	2.54%
LLB Strategie Konservativ (EUR)	279'550'15	99.41*	2.04%
LLB Strategie Rendite (EUR)	812'750	157.39*	1.25%
LLB Strategie Ausgewogen (EUR)	812'755	139.55*	0.42%
LLB Strategie Rendite (USD)	25'028'593	97.96*	2.81%
LLB Strategie Ausgewogen (USD)	25'029'148	96.82*	1.82%
<b>Spezialfonds NAV 09.06.2016</b>			
	Valor	Preis	YtD Perf.
LLB Inflation Protect (CHF)	13'759'253	100.05*	3.25%
LLB Inflation Protect (EUR)	13'759'252	104.35*	3.47%
LLB Strategie Global Trend (CHF)	1'798'671	91.15*	-0.49%
* +/- Ausgabe- bzw. Rücknahmekommission			
Alle Angaben ohne Gewähr.			

## Das neue WIFI Kursbuch ist da



Im neuen Kursprogramm finden sich auf 344 Seiten knapp 2.000 Kurse und Lehrgänge für qualifizierte Weiterbildung in allen Branchen.

Neben den Themengebieten Management und Unternehmensführung, Persönlichkeit und Sprachen sind auch wieder Kurse aus den Bereichen Betriebswirtschaft, EDV, Technik und Branchen fixer Bestandteil des WIFI-Programms. Im Herbst starten zudem zwei der renommierten akademischen Lehrgänge, die auch Fachkräften ohne Matura aber mit Berufserfahrung einen hochschulischen Abschluss ermöglichen. Das neue Kursprogramm kann ab sofort gratis angefordert werden.

### DIESE AKADEMISCHEN AUSBILDUNGEN STARTEN IM HERBST

- **MSc Marketing- und Verkaufsmanagement**  
Start Lehrgang: 29.9.2016
- **Industrial Engineering**  
Info-Abend: 14.6.2016, 18 Uhr  
Start Lehrgang: 4.11.2016
- **MSc Management in Information and Business Technologies**  
Info-Nachmittag: 17.6.2016, 14 Uhr  
Start Lehrgang: 16.9.2016
- **Beratung und Anmeldung:**  
Alle Info-Veranstaltungen finden im WIFI Campus Dornbirn statt.  
T 05572 3894-425  
E [info@vlbg.wifi.at](mailto:info@vlbg.wifi.at)