

Neuerung bei der steuerlichen Behandlung von Landwirtschafts- und Bauland

Seit dem 2. Dezember 2011 wird bei sämtlichen Baulandparzellen, welche nicht mehr dem Bäuerlichen Bodenrecht (BGBB) unterstehen, neben der Differenz zwischen dem Buchwert und den Anschaffungskosten, auch der Wertzuwachsge Gewinn (Differenz zwischen Anschaffungskosten und Verkehrswert) mit den direkten Bundessteuern und den Sozialversicherungen (AHV) belastet. Natürlich nur beim Verkauf aus dem Geschäftsvermögen oder bei der Überführung vom Geschäftsvermögen ins Privatvermögen. Dies geschah nach einem wegweisenden Urteil des Bundesgerichts. Viele Zürcher Landwirte mussten seither viel Abgaben und Steuern bezahlen, wenn sie ein Baulandgrundstück vom Betrieb abtrennten und den Kindern schenkten. Meist musste mit zusätzlichen Abgaben von rund 15 bis 25 Prozent des Verkehrswertes gerechnet werden.

Im März 2012 reichte Nationalrat Leo Müller eine Motion im Nationalrat ein, welche zum Ziel hat, die bisherige Praxis wieder herzustellen. Der Bundesrat lehnte das Begehren ab. Im September 2013 nahm der Nationalrat

und im Dezember 2014 der Ständerat die Motion jedoch an. Danach war der Bundesrat aufgefordert, einen Gesetzesentwurf auszuarbeiten. Die Finanzministerin war aber angeblich nicht sehr motiviert, da durch diese Korrektur rund 200 Millionen Franken Steuern verloren gehen. Dank dem Einsatz unserer bäuerlichen Politiker ist der Gesetzesentwurf bereits am 5. Juni 2015 in die Vernehmlassung gekommen. Die Vernehmlassung läuft bis am 25. September 2015.

Der Gesetzesentwurf entspricht den Erwartungen und setzt den früheren Zustand mit wenigen Ausnahmen wieder her. Nachfolgend vier mögliche Fälle gemäss dem erläuternden Bericht zur Vernehmlassungsvorlage:

Fall 1: Verkauf eines land- oder forstwirtschaftlichen Betriebs oder eines Teils davon, wovon eine Parzelle Bauland ist.

Vorgesehenes neues Recht: Es werden die wiedereingebrachten Abschreibungen als Einkommen besteuert. Der Wertzuwachsge Gewinn ist beim Bund steuerfrei. Beim Kanton fällt hingegen die Grundstückgewinnsteuer an.

Fall 2: Verkauf eines land- oder forstwirtschaftlichen Betriebs an einen Nachkommen. Eine Parzelle wurde vor der Übernahme in Bauzone umgezont. Nach der Übernahme wird die Parzelle an eine Drittperson verkauft.

Vorgesehenes neues Recht: Führt der Nachkomme den Betrieb im Geschäftsvermögen weiter, wird der Steueraufschub durch Buchwertfortführung gewährt. Bei späterem Verkauf der Baulandparzelle an eine Drittperson werden die wiedereingebrachten Abschreibungen als Einkommen besteuert. Der Wertzuwachsge Gewinn ist beim Bund steuerfrei. Beim Kanton fällt hingegen die Grundstückgewinnsteuer an.

Fall 3: Betriebsaufgabe ohne Verkauf des Betriebes. Im Anlagevermögen des Betriebs befindet sich eine Baulandparzelle.

Wie bisher: Grundsätzlich muss das Geschäftsvermögen ins Privatvermögen überführt werden. Es bestehen folgende Steueraufschubsmöglichkeiten:

a) Wegen Verpachtung: Das Bauland bleibt Geschäftsvermögen. Die Besteuerung erfolgt erst, wenn die Verpachtung endet oder das

Grundstück ins Privatvermögen überführt wird (Steuerfolgen siehe b unten) oder das Bauland veräussert wird (Steuerfolgen siehe Fall 2).

b) Bei Überführung ins Privatvermögen: Aufschub des Wertzuwachsge Gewinns auf Bauland und Besteuerung der wiedereingebrachten Abschreibungen. Die Besteuerung des Wertzuwachsge Gewinnes erfolgt erst bei Veräusserung des Baulandes.

Fall 4: Das landwirtschaftliche Gewerbe wird zum Ertragswert an den direkten Nachkommen verkauft. Der Buchwert (Einkommenssteuerwert) der Liegenschaften ist höher als der Ertragswert und es bestehen stille Reserven.

Wie bisher: Der Erwerber kann

a) die Liegenschaften auf der Grundlage der im Zeitpunkt der Übernahme massgebenden Einkommenssteuerwerte und Anlagekosten weiterführen oder

b) den Kaufpreis als den neuen Einkommenssteuerwert und die neuen Anlagekosten bilanzieren.

Natürlich muss mit allfälligen Anpassungen nach der Vernehmlassung gerechnet wer-

den. Es ist vorgesehen, dass diese Gesetzesanpassung bereits auf den 1.1.2017 in Kraft treten soll. Wenn alles rund läuft, findet die Behandlung im Erstrat in der Frühjahrsession 2016 und im Zweitrat in der Sommersession 2016 statt. Dieser Zeitplan ist sehr sportlich, ist jedoch wichtig, da eine Rückwirkung nicht vorgesehen ist. Das heisst, es werden voraussichtlich alle Fälle bis zum 31.12.2016 voll besteuert.

Wir empfehlen daher, keine Verkäufe oder Überführungen von Baulandgrundstücken vom Geschäftsvermögen ins Privatvermögen durchzuführen. Warten Sie wenn möglich ab, bis über diese Motion entschieden wurde.

Für den Vermögenssteuerwert in der Steuererklärung bleibt die landwirtschaftliche Nutzung nach wie vor bestimmend. Das heisst, ein Grundstück in der Bauzone mit eindeutiger landwirtschaftlicher Nutzung kann weiterhin zum Ertragswert besteuert werden.