

Praxisfälle Selbständigerwerbende

*Arten und Besteuerung von Geschäftsliegenschaften /
Besteuerung von Liquidationsgewinnen*

Inhaltsübersicht

- Kapitel 1: Arten und Besteuerung von Geschäftsliegenschaften
- Kapitel 2: Besteuerung von Liquidationsgewinnen

Kapitel 1: Arten und Besteuerung von Geschäftsliegenschaften

1. Arten von Liegenschaften
2. Kauf einer Liegenschaft/Zuordnung
3. Private Liegenschaft, geschäftlich genutzt
4. Nutzungsänderung
5. Aufgabe SE
6. Geschäftsliegenschaft während des Besitzes: Abschreibungen
7. Überführung der Geschäftsliegenschaft in eine jur. Person
8. Liegenschaftenhändler
9. Geschäftsliegenschaften, welche bisher immer als G-LG behandelt
10. Quasi-Liegenschaftenhändler
11. Geschäftsliegenschaften im Erbgang

Kapitel 1: Arten und Besteuerung von Geschäftsliegenschaften

1. Arten von Liegenschaften

Privatliegenschaften

- Privatliegenschaft (EFH, MFH usw.)
- Privatliegenschaft, mehrheitlich geschäftlich genutzt
- Liegenschaft mit Aufschubstatbestand

Kapitel 1: Arten und Besteuerung von Geschäftsliegenschaften

1. Arten von Liegenschaften

Geschäftsliegenschaften

Nach Lehre und Rechtsprechung wird zwischen drei Arten von Immobilien unterschieden, nämlich:

- Betriebsliegenschaften
- Kapitalanlageliegenschaften
- Solche, welche für den Verkauf bestimmt sind (Liegenschaften im Umlaufvermögen = Liegenschaftenhändler)

Kapitel 1: Arten und Besteuerung von Geschäftsliegenschaften

2. Kauf einer Liegenschaft/Zuordnung

Abklären, ob es sich um eine Privat- oder um eine Geschäftsliegenschaft handelt:

Bei geschäftlich und privat genutzten Liegenschaften kommt es steuermässig auf den Hauptzweck an: Wird das Gebäude zu mehr als der Hälfte geschäftlich genutzt, wird es als Ganzes dem Geschäftsvermögen zugewiesen (Präponderanzmethode).

Kapitel 1: Arten und Besteuerung von Geschäftsliegenschaften

2. Kauf einer Liegenschaft/Zuordnung

In der Regel sind die **Erträge** aus der Liegenschaft für die Zuordnung einer gemischt genutzten Liegenschaft nach der Präponderanzmethode heranzuziehen. Dabei sind alle auf den geschäftlich genutzten Liegenschaftsanteil entfallenden Erträge ins Verhältnis zum gesamten Liegenschaftsertrag zu setzen. Weitere geeignete Kriterien sind die **geschäftlich genutzte Fläche** oder der **geschäftlich genutzte Rauminhalt** im Verhältnis zur Gesamtgrösse (Merkblatt zu KS ESTV Nr. 2 [1995/96], Ziff. 2.1).

Kapitel 1: Arten und Besteuerung von Geschäftsliegenschaften

3. Private Liegenschaft, geschäftlich genutzt SGSTA.2013.98; BST.2013.90

Gemäss konstanter Praxis und bestätigtem Steuergerichtsentscheid SGSTA.2013.98; BST.2013.90 kann eine Liegenschaft, die gemäss Präponderanzmethode dem Privatvermögen zugeordnet wird und in dieser Liegenschaft ein Teil für die eigene geschäftliche Tätigkeit genutzt wird und dazu ein Praxiseinbau erfolgt, können diese Kosten nicht in der Jahresrechnung aktiviert und abgeschrieben werden.

Kapitel 1: Arten und Besteuerung von Geschäftsliegenschaften

3. Private Liegenschaft, geschäftlich genutzt SGSTA.2013.98; BST.2013.90

- Die Liegenschaft wurde dem Privatvermögen zugeteilt und Privatvermögen ist nach Gesetz unbestrittenermassen nicht abschreibungsfähig.
- Danach hat der Einzelunternehmer, der in der eigenen vorwiegend privat genutzten Liegenschaft sein Geschäft betreibt, aufgrund des klaren gesetzgeberischen Willens keine Möglichkeit, in die dem Privatvermögen zuzurechnende Liegenschaft getätigte Investitionen zu aktivieren und abzuschreiben.

Kapitel 1: Arten und Besteuerung von Geschäftsliegenschaften

3. Private Liegenschaft, geschäftlich genutzt SGSTA.2013.98; BST.2013.90

Für die geschäftlich genutzten Räume kann in der Jahresrechnung des Selbständigerwerbenden aber eine Miete (Marktmiete) verbucht werden.

Diese Miete muss der Eigentümer der Liegenschaft (hier der Selbständigerwerbende) wieder als Einkommen versteuern.

Der Eigenmietwert für den selbstgenutzten Teil verkleinert sich um den geschäftlichen Teil.

Kapitel 1: Arten und Besteuerung von Geschäftsliegenschaften

3. Private Liegenschaft, geschäftlich genutzt SGSTA.2013.98; BST.2013.90

Beispiel:

Ein Selbständigerwerbender benutzt einen Raum (20%) seiner privaten Liegenschaft für geschäftliche Zwecke. Der dafür entrichtete Mietzins in der Jahresrechnung beträgt CHF 4'800. Der Eigenmietwert der ganzen Liegenschaft beträgt CHF 15'000

Kapitel 1: Arten und Besteuerung von Geschäftsliegenschaften

3. Private Liegenschaft, geschäftlich genutzt SGSTA.2013.98; BST.2013.90

Beispiel:

| | |
|---------------------------------|------------|
| Eigenmietwert, 100% | CHF 15'000 |
| abz. geschäftlich genutzt (20%) | CHF 3'000 |
| Eigenmietwert netto | CHF 12'000 |

| | |
|--------------------------|-----------|
| Einnahmen aus Vermietung | CHF 4'800 |
|--------------------------|-----------|

| | |
|------------------------------|------------|
| Steuerbare Bruttomietenträge | CHF 16'800 |
|------------------------------|------------|

Kapitel 1: Arten und Besteuerung von Geschäftsliegenschaften

4. Nutzungsänderung

Die Nutzungsänderung ist relevant, wenn sie sich als dauerhaft erweist. Dies ist in der Regel nach **fünf Jahren** der Fall, wenn die Nutzungsänderung definitiven Charakter hat.

Kapitel 1: Arten und Besteuerung von Geschäftsliegenschaften

4. Nutzungsänderung/Überführung ins Privatvermögen

Ein zuvor dem Geschäftsvermögen zugeordneter Vermögensgegenstand wird neu überwiegend privat genutzt. Dieser Vermögensgegenstand ist dem Privatvermögen zuzuteilen. Aufgrund der neuen Zuordnung findet eine Privatentnahme und Überführung ins Privatvermögen statt.

Kapitel 1: Arten und Besteuerung von Geschäftsliegenschaften

4. Nutzungsänderung/Überführung ins Privatvermögen

Es bestehen zwei Möglichkeiten für die Überführung:

1. Möglichkeit; Überführung der LG ins Privatvermögen

| | |
|--------------------------------|--------------------|
| Anlagekosten der Liegenschaft: | CHF 800'000 |
| Verkehrswert der Liegenschaft: | CHF 1'000'000 |
| Buchwert der Liegenschaft: | CHF 750'000 |
| Gewinn aus Überführung | CHF 250'000 (= SE) |

- Besitzesdauer (GGST) fängt mit der Überführung ins Privatvermögen neu zu laufen.

Kapitel 1: Arten und Besteuerung von Geschäftsliegenschaften

4. Nutzungsänderung/Überführung ins Privatvermögen

2. Möglichkeit; Überführung der LG ins PV mit Aufschub

| | |
|--------------------------------|-------------------|
| Anlagekosten der Liegenschaft: | CHF 800'000 |
| Verkehrswert der Liegenschaft: | CHF 1'000'000 |
| Buchwert der Liegenschaft: | CHF 750'000 |
| Wiedereingebrachte Abschr.: | CHF 50'000 (= SE) |

Besteuerung der wiedereingebrachten Abschreibungen von CHF 50'000 als selbständiges Einkommen.

Der Wertzuwachsgewinn von CHF 200'000 wird erst beim Verkauf der Liegenschaft besteuert (= SE, AHV, kein Besitzesdauerabzug).

Kapitel 1: Arten und Besteuerung von Geschäftsliegenschaften

4. Nutzungsänderung/Überführung ins Privatvermögen

2. Möglichkeit; Überführung der LG ins PV mit Aufschub

Gemäss § 24.3 b muss die Steuerpflichtige Person den Aufschubtatbestand „schriftlich“ beantragen. Dieser Antrag wird bei uns in den Dauerakten gespeichert.

Kapitel 1: Arten und Besteuerung von Geschäftsliegenschaften

4. Nutzungsänderung/Überführung ins Geschäftsvermögen

Im umgekehrten Fall, wenn ein zuvor vorwiegend privat genutzter Vermögensgegenstand neu vorwiegend einem betrieblichen Zweck dient, findet eine Privateinlage statt.

Die Überführung wird mit der Grundstückgewinnsteuer abgerechnet.

Gemäss StG § 54.2 (Grundstückgewinn) gilt bei Überführung von Grundstücken aus dem Privatvermögen in das Geschäftsvermögen als Erlös der Wert, zu dem das Vermögensobjekt in der Unternehmung aktiviert wird, max. zum Verkehrswert.

Kapitel 1: Arten und Besteuerung von Geschäftsliegenschaften

4. Nutzungsänderung/Überführung ins Geschäftsvermögen

I Gewinnberechnung

| | | Bitte ausfüllen nur CHF ohne Rp. | € |
|-----|--|-------------------------------------|---|
| 1 | Erlös | | |
| 1.1 | Verkaufspreis gemäss Vertrag | <input type="text"/> | - |
| | Übernimmt die erwerbende Person die Grundstückgewinnsteuer? | | |
| | <input type="checkbox"/> ja <input type="checkbox"/> nein | <input type="text"/> | - |
| | Wurde eine wiederkehrende Leistung wie Rente usw. vereinbart? | | |
| | <input type="checkbox"/> ja <input type="checkbox"/> nein wenn ja: Barwert | <input type="text"/> | - |
| | Weitere, andere Leistungen (siehe Wegleitung)? | <input type="text"/> | - |
| | Nähere Bezeichnung | <input type="text"/> | - |
| | Bei Einbringen ins Geschäftsvermögen: aktivierter Wert | <input type="text"/> | - |
| | Abzügl. weitere Leistungen gemäss Vertrag (z.B. im Preis inbegr. Mobilien) | <input type="text"/> | - |
| 1.2 | Total Erlös | <input type="text"/> | - |

Kapitel 1: Arten und Besteuerung von Geschäftsliegenschaften

4. Nutzungsänderung/Überführung ins Geschäftsvermögen

Bsp. 1

| | |
|---------------------------------|---------------|
| Anlagekosten der Liegenschaft: | CHF 800'000 |
| Verkehrswert der Liegenschaft: | CHF 1'000'000 |
| Aktivierter Wert in der Bilanz: | CHF 800'000 |

- Es resultiert keine Grundstückgewinnsteuer
- Achtung, bei einem späteren Verkauf der Liegenschaft (Verkehrswert abz. Buchwert bei Staats-, Gemeinde- und Bundessteuer + AHV)

Kapitel 1: Arten und Besteuerung von Geschäftsliegenschaften

4. Nutzungsänderung/Überführung ins Geschäftsvermögen

Bsp. 2

| | |
|---------------------------------|---------------|
| Anlagekosten der Liegenschaft: | CHF 800'000 |
| Verkehrswert der Liegenschaft: | CHF 1'000'000 |
| aktivierter Wert in der Bilanz: | CHF 1'000'000 |

Die Differenz von CHF 200'000 zwischen den Anlagekosten und dem aktivierten Wert wird mit der Grundstückgewinnsteuer besteuert.

Kapitel 1: Arten und Besteuerung von Geschäftsliegenschaften

5. Aufgabe SE, Verkauf der Liegenschaft

| | |
|--------------------------------|--------------------|
| Anlagekosten der Liegenschaft: | CHF 800'000 |
| Verkauf der Liegenschaft: | CHF 1'000'000 |
| Buchwert der Liegenschaft: | CHF 750'000 |
| Gewinn aus Verkauf | CHF 250'000 (= SE) |

Kapitel 1: Arten und Besteuerung von Geschäftsliegenschaften

5. Aufgabe SE, Überführung der Liegenschaft ins PV

Es bestehen 2 Möglichkeiten für die Überführung:

1. Möglichkeit; Überführung der LG ins Privatvermögen

| | |
|--------------------------------|--------------------|
| Anlagekosten der Liegenschaft: | CHF 800'000 |
| Verkehrswert der Liegenschaft: | CHF 1'000'000 |
| Buchwert der Liegenschaft: | CHF 750'000 |
| Gewinn aus Überführung | CHF 250'000 (= SE) |

Kapitel 1: Arten und Besteuerung von Geschäftsliegenschaften

5. Aufgabe SE, Überführung der Liegenschaft ins PV

2. Möglichkeit; Überführung der LG ins PV mit Aufschub

| | |
|--------------------------------|-------------------|
| Anlagekosten der Liegenschaft: | CHF 800'000 |
| Verkehrswert der Liegenschaft: | CHF 1'000'000 |
| Buchwert der Liegenschaft: | CHF 750'000 |
| Wiedereingebrachte Abschr.: | CHF 50'000 (= SE) |

Besteuerung der wiedereingebrachten Abschreibungen von CHF 50'000 als selbständiges Einkommen.

Der Wertzuwachsgewinn von CHF 200'000 wird erst beim Verkauf der Liegenschaft besteuert (= SE, AHV, kein Besitzesdauerabzug).

Kapitel 1: Arten und Besteuerung von Geschäftsliegenschaften

5. Aufgabe SE, Überführung der Liegenschaft ins PV

2. Möglichkeit; Überführung der LG ins PV mit Aufschub

Gemäss § 24.3 b muss die Steuerpflichtige Person den Aufschubtatbestand „schriftlich“ beantragen. Dieser Antrag wird bei uns in den Dauerakten gespeichert.

Kapitel 1: Arten und Besteuerung von Geschäftsliegenschaften

6. Geschäftsliegenschaften während des Besitzes Abschreibungen auf Liegenschaften

Achtung, neue Abschreibungssätze ab Steuerjahr 2020

Kapitel 1: Arten und Besteuerung von Geschäftsliegenschaften

6. Geschäftsliegenschaften während des Besitzes Abschreibungen Betriebsliegenschaften

| | |
|---|------|
| ➤ Wohngebäude allein | 2% |
| ➤ Wohngebäude mit Land | 1.5% |
| ➤ Geschäftshäuser allein | 4% |
| ➤ Geschäftshäuser mit Land | 3% |
| ➤ Gastwirtschaft- und Hotelliergebäude | 6% |
| ➤ Gastwirtschaft- und Hotelliergebäude mit Land | 4% |
| ➤ Fabrikgebäude allein | 8% |
| ➤ Fabrikgebäude mit Land | 7% |

Kapitel 1: Arten und Besteuerung von Geschäftsliegenschaften

6. Geschäftsliegenschaften während des Besitzes

Abschreibungen Kapitalanlageliegenschaften „neues Bundesgerichtsurteil vom 21.2.2020“

Gebäude, die längerfristig gehalten werden und daher dem Anlagevermögen angehören, unterliegen einer Entwertung. Selbst wenn regelmässig die erforderlichen werterhaltenden Massnahmen (Unterhalts-, Betriebs- und Verwaltungskosten) ergriffen werden, verliert das Objekt seine technisch-wirtschaftliche und kommerzielle Neuwertigkeit.

Kapitel 1: Arten und Besteuerung von Geschäftsliegenschaften

6. Geschäftsliegenschaften während des Besitzes

Abschreibungen Kapitalanlageliegenschaften „neues Bundesgerichtsurteil vom 21.2.2020“

Im Geschäftsvermögen schreiben die Betriebswirtschaftslehre und damit auch das Handelsrecht vor, dass dem "nutzungs- und altersbedingten Wertverlust" durch Abschreibungen Rechnung getragen wird (Art. 960a Abs. 3 OR 2011). Im Anschluss daran werden Abschreibungen gemäss Art. 28 Abs. 2 DBG in der Regel nach dem "tatsächlichen Wert" der einzelnen Vermögensteile berechnet oder nach ihrer "voraussichtlichen Gebrauchsdauer" angemessen verteilt.

Kapitel 1: Arten und Besteuerung von Geschäftsliegenschaften

6. Geschäftsliegenschaften während des Besitzes

Abschreibungen Kapitalanlageliegenschaften „neues Bundesgerichtsurteil vom 21.2.2020“

Die steuerliche Nichtanerkennung einer Abschreibung ist lediglich gerechtfertigt, wenn der Abschreibungssatz konstant zu hoch ausfällt oder die Liegenschaft langfristig keine Wertminderung erfährt. Einer ordentlichen Abschreibung ist die steuerliche Anerkennung somit (nur) ganz bzw. teilweise zu versagen, wenn die steuerpflichtige Person zu rasch abgeschrieben hat und/oder kein Abschreibungsbedarf (mehr) besteht, weil mit keinem Wertverlust (mehr) zu rechnen ist.

Kapitel 1: Arten und Besteuerung von Geschäftsliegenschaften

6. Geschäftsliegenschaften während des Besitzes

Abschreibungen Kapitalanlageliegenschaften „neues Bundesgerichtsurteil vom 21.2.2020“

Fazit:

Ordentliche, planmässige Abschreibungen können steuerrechtlich als Kosten abgezogen werden, sofern (u.a.) ein altersbedingter Wertverlust auf dem Gebäudeteil absehbar ist (Urteil des BGer 2C_726/2019 vom 21. Februar 2020)

Kapitel 1: Arten und Besteuerung von Geschäftsliegenschaften

6. Geschäftsliegenschaften während des Besitzes

Abschreibungen von Liegenschaften im Umlaufvermögen (Liegenschaftenhändler)

Mit Ausnahme einer allfällig vorhandenen Betriebsliegenschaft gehören die geschäftlichen Liegenschaften eines gewerbsmässigen Liegenschaftenhändlers in der Regel zum Umlaufvermögen (KSG SGSTA.2014.20 i.S. S. vom 8.12.2014, E. 3.2.1). Es ist jedoch nicht ausgeschlossen, dass ein gewerbsmässiger Liegenschaftenhändler auch Kapitalanlageliegenschaften in seinem Liegenschaftensbestand hält, ohne dass diese sogleich Privatvermögen darstellen.

Kapitel 1: Arten und Besteuerung von Geschäftsliegenschaften

6. Geschäftsliegenschaften während des Besitzes

Abschreibungen von Liegenschaften im Umlaufvermögen (Liegenschaftenhändler)

Auf die zum Umlaufvermögen gehörenden Liegenschaften können keine ordentlichen Abschreibungen, sondern höchstens ausserordentliche Wertberichtigungen infolge einer erlittenen Werteinbusse vorgenommen werden.

Auf Liegenschaften des Umlaufvermögens kann auch keine privilegierte Warenreserve (sog. "Warendrittel") gebildet werden.

Kapitel 1: Arten und Besteuerung von Geschäftsliegenschaften

7. Überführung Geschäftsliegenschaft in eine Kapitalgesellschaft

Steuerneutral, wenn folgende Punkte erfüllt:

- Steuerpflicht besteht in der Schweiz fort
- Die bisher für die Einkommenssteuer massgeblichen Werte werden übernommen
- Das übertragene Geschäftsvermögen einen Betrieb oder Teilbetrieb darstellt
- Kein Verkauf der Beteiligungsrechte in den nachfolgenden fünf Jahren

Kapitel 1: Arten und Besteuerung von Geschäftsliegenschaften

7. Überführung Geschäftsliegenschaft in eine Kapitalgesellschaft

Das Halten und Verwalten eigener Immobilien, stellt dann einen Betrieb dar, wenn folgende Erfordernisse kumulativ erfüllt sind:

- Marktauftritt
- Die Unternehmung beschäftigt mindestens eine Person für die Verwaltung der Immobilie (Vollzeitstelle)
- Die Mieterträge betragen mindestens das 20-fache des marktüblichen Personalaufwandes für die Immobilienverwaltung

Kapitel 1: Arten und Besteuerung von Geschäftsliegenschaften

8. Liegenschaftenhändler

Merkmale eines Liegenschaftenhändlers:

- Häufigkeit der Geschäfte
- Besitzesdauer
- Enger Zusammenhang mit der beruflichen Tätigkeit
- Einsatz spezieller Fachkenntnisse
- Einsatz erheblicher fremder Mittel
- Realisierung im Rahmen einer Personengesellschaft

Kapitel 1: Arten und Besteuerung von Geschäftsliegenschaften

8. Liegenschaftenhändler

In der Regel handelt es sich hier um selbständige Architekten.

Die Prüfung ist von Fall zu Fall aufgrund einer umfassenden Würdigung der tatsächlichen Umstände vorzunehmen. Die einzelnen Gesichtspunkte dürfen dabei nicht isoliert betrachtet werden und können auch in unterschiedlicher Intensität auftreten

Neues Bundesgerichtsurteil vom 9. März 2021;
BGE 2C_553/2019

Kapitel 1: Arten und Besteuerung von Geschäftsliegenschaften

8. Liegenschaftenhändler

BGE 2C_553/2019

Sachverhalt

- B.A. übernahm im Februar 1989 durch Erbvorbezug von ihrem Vater ein Grundstück mit Bauland und einem Wohnhaus, das seither als Familienwohnung diente.
- Am 7. April 2011 brachte B.A das Grundstück mit Hypothek in eine einfache Gesellschaft mit der E. AG ein.
- Die einfache Gesellschaft realisierte unter dem Namen „Baugesellschaft“ bzw. „Baukonsortium Strasse C“ eine Neuüberbauung mit einem MFH mit 8 Eigentumswohnungen

Kapitel 1: Arten und Besteuerung von Geschäftsliegenschaften

8. Liegenschaftenhändler

BGE 2C_553/2019

Sachverhalt

- Am 16.1.2014 wurde das Grundstück in acht Stockwerkeigentumswohnungen und Garageplätzen aufgeteilt
- Im gleichen Jahr verkaufte B.A. sechs Einheiten an Dritte
- Zwei Einheiten vermietete sie

Kapitel 1: Arten und Besteuerung von Geschäftsliegenschaften

8. Liegenschaftenhändler

BGE 2C_553/2019

Aus den Erwägungen

B.A. sei mit der Gründung der einfachen Gesellschaft zwecks Neuüberbauung des Grundstücks und der Aufnahme zusätzlicher Fremdmittel von CHF 2'500'000 im Rahmen dieser einfachen Gesellschaft über erhebliche unternehmerische und finanzielle Risiken eingegangen. Weiter stelle die Neuüberbauung mit einem MFH bzw. die Aufteilung in Stockwerkeigentum unter gesondertem Verkauf der einzelnen Einheiten ein systematisches bzw. planmässiges Vorgehen dar, welches für eine schlichte Vermögensverwaltung untypisch sei.

Kapitel 1: Arten und Besteuerung von Geschäftsliegenschaften

8. Liegenschaftenhändler

BGE 2C_553/2019

Aus den Erwägungen

Ferner müsse sich B.A. die Fachkenntnisse ihrer Mitgesellschafterin anrechnen lassen.

Bei dieser Organisationsform rechtfertigt es sich praxismässig, den nicht fachkundigen Gesellschaftern die Kenntnisse der fachkundigen Gesellschafter anzurechnen.

Kapitel 1: Arten und Besteuerung von Geschäftsliegenschaften

8. Liegenschaftenhändler

Fazit:

Der Zusammenschluss zu einem Baukonsortium stellt ein gewichtiges Indiz dafür dar, dass eine Tätigkeit die schlichte Verwaltung von Privatvermögen übersteigt und daraus erzielte Gewinne steuerbar sind.

Kapitel 1: Arten und Besteuerung von Geschäftsliegenschaften

8. Liegenschaftenhändler

Aufgabe SE eines Liegenschaftenhändler

Liquidationsgewinn kann erst beim letzten Verkauf einer Geschäftsliegenschaft beantragt werden. In der Regel kann ein gewerbsmässiger Liegenschaftenhändler die Liegenschaften nicht ins Privatvermögen überführen, da die Tätigkeit an die Person gebunden ist. Nur im Einzelfall, wenn klar ist, dass der Steuerpflichtige seine Tätigkeit als gewerbsmässiger Liegenschaftenhändler aufgegeben hat, ist dies möglich.

Kapitel 1: Arten und Besteuerung von Geschäftsliegenschaften

9. Geschäftsliegenschaften, welche bisher immer als G-LG behandelt wurden

Praxis Solothurn:

Diese Geschäftsliegenschaften verbleiben im Geschäftsvermögen, auch wenn die heutige Rechtsprechung diese Liegenschaft heute als Privatliegenschaft beurteilen würde.

Kapitel 1: Arten und Besteuerung von Geschäftsliegenschaften

10. Quasi-Liegenschaftenhändler

Merkmale eines Quasi-Liegenschaftenhändlers:

- Häufigkeit der Geschäfte
- Haltedauer
- Investitionen der Verkaufserlöse in neue Immobilien
- Art und Weise des Vorgehens (Planmässigkeit, kaufm. Vorgehen)
- Finanzierung

Kapitel 1: Arten und Besteuerung von Geschäftsliegenschaften

10. Quasi-Liegenschaftenhändler

In Bezug auf den Zeitpunkt des Zuflusses der Einkünfte aus gewerbsmässigem Liegenschaftenshandel gilt das Datum der öffentlichen Beurkundung des Kaufvertrages. **Die Beurteilung ob es sich um Privat- oder Geschäftsvermögen handelt, wird im Zeitpunkt der Veräusserung der Liegenschaft vorgenommen.**

Im konkreten Fall ist dann auch zu prüfen, in welchem Zeitpunkt die selbständige Erwerbstätigkeit aufgenommen wurde. Der Verkehrswert der Liegenschaften zu diesem Zeitpunkt gilt als Einkommenssteuerwert (Buchwert).

Kapitel 1: Arten und Besteuerung von Geschäftsliegenschaften

10. Quasi-Liegenschaftenhändler

Für die Erhebung der Beiträge an die AHV erfolgt eine Unterscheidung zwischen Liegenschaften- und Quasi-Liegenschaftenshandel. So werden bei einem Quasi-Liegenschaftenhändler die Beiträge nur auf den Verkaufsgewinnen und nicht auf den laufenden Liegenschaftserträgen erhoben.

Kapitel 1: Arten und Besteuerung von Geschäftsliegenschaften

11. Geschäftsliegenschaften im Erbgang

Geschäftsliegenschaft bleibt im Geschäftsvermögen

Mit dem Tod einer steuerpflichtigen Person mit selbstständigem Erwerbseinkommen treten alle Erben infolge der Steuersukzession in die Rechte und Pflichten des Erblassers ein (Geschäftseinkommen und Geschäftsvermögen).

Die Erben haben daher gegenüber der Steuerverwaltung bekannt zu geben, wie der Geschäftsbetrieb weitergeführt wird.

Kapitel 1: Arten und Besteuerung von Geschäftsliegenschaften

11. Geschäftsliegenschaften im Erbgang

Geschäftsliegenschaft bleibt im Geschäftsvermögen

Wird der Geschäftsbetrieb durch die Erben nicht weitergeführt, haben alle Erben anteilmässig das Einkommen und das Vermögen aus dem Betrieb ab Todestag bis zur Aufgabe bzw. Veräusserung (inkl. Liquidationsgewinn) zu versteuern. Es handelt sich dabei um Einkommen aus selbstständiger Erwerbstätigkeit, das der AHV-Pflicht untersteht. Liegen der Steuerverwaltung keine anders lautenden Angaben vor, erfolgt die Aufteilung des Geschäftseinkommens und -vermögens nach Anzahl der Erben.

Kapitel 1: Arten und Besteuerung von Geschäftsliegenschaften

11. Geschäftsliegenschaften im Erbgang

Liquidation wird direkt an den Erbgang vorgenommen

Wenn direkt im Anschluss an den Erbgang die Liquidation vorgenommen wird, können die Erben oder die Vermächtnisnehmer, welche die selbständige Erwerbstätigkeit **nicht weiterführen**, an Stelle des Erblassers die Besteuerung nach Artikel 37b DBG geltend machen:

- Separater Liquidationsgewinn möglich, wenn Voraussetzungen beim Erblasser im Zeitpunkt seines Ablebens erfüllt
- Kein fiktiver Einkauf möglich

Kapitel 1: Arten und Besteuerung von Geschäftsliegenschaften

11. Geschäftsliegenschaften im Erbgang

Fortführung der SE durch die Erben

Sobald die Erben oder die Vermächtnisnehmer dauernd oder vorübergehend Handlungen vornehmen, welche über die Erfüllung der im Erbfall bestandenen Verpflichtungen gemäss Artikel 571 Absatz 2 ZGB hinausgehen, so führen sie die selbständige Erwerbstätigkeit weiter und die Liquidationsgewinnbesteuerung gemäss Artikel 37b DBG kann nicht mehr an Stelle des Erblassers geltend gemacht werden. Der Anspruch geht mit der ersten entsprechenden Handlung unter. Die blosser Erfüllung von im Zeitpunkt des Erbgangs bestehenden Verpflichtungen gilt nicht als Fortführung der selbständigen Tätigkeit (Art. 11 Abs. 3 LGBV).

Kapitel 1: Arten und Besteuerung von Geschäftsliegenschaften

11. Geschäftsliegenschaften im Erbgang

Fortführung der SE durch die Erben

Führen ein oder mehrere Erben oder Vermächtnisnehmer die selbständige Erwerbstätigkeit fort oder übernehmen sie die Anteile an einer Personengesellschaft, so können die übrigen Erben, welche die selbständige Erwerbstätigkeit nicht fortführen, auf ihren Anteil die Besteuerung nach Artikel 37b DBG geltend machen, sofern der Erblasser im Zeitpunkt des Todes die Voraussetzungen gemäss Artikel 1 Absatz 1 LGBV erfüllt hat. Sie müssen diesen Anspruch im Anschluss an den Erbgang geltend machen.

Kapitel 1: Arten und Besteuerung von Geschäftsliegenschaften

11. Geschäftsliegenschaften im Erbgang

Gewerbsmässiger Liegenschaftenhandel

Bisher als Geschäftsvermögen qualifizierte Liegenschaften stellen auch bei den Erben Geschäftsvermögen dar. Alle Erben werden als Selbstständigerwerbende erfasst und die Nettoerträge aus diesen Liegenschaften gelten als selbstständiges Erwerbseinkommen. Die Geschäftsliegenschaften können auf Antrag der Erben ins Privatvermögen überführt werden.

- Separater Liquidationsgewinn möglich, wenn Voraussetzungen beim Erblasser im Zeitpunkt seines Ablebens erfüllt
- Kein fiktiver Einkauf möglich

Kapitel 2: Besteuerung von Liquidationsgewinnen

1. Allgemeines
2. Hilfsformular Liq. auf Homepage Steueramt SO
3. Aufnahme einer unselbständigen Erwerbstätigkeit
4. Geringfügige Weiterführung der SE
5. Beendigung infolge Invalidität
6. Beendigung infolge Tod
7. Verkehrswert Liegenschaft
8. Anteil Liquidationskosten
9. Verlustüberschuss aus Liegenschaftskosten
10. Abzug Beiträge Säule 3a
11. Berechnung fiktiver Einkauf

Kapitel 2: Besteuerung von Liquidationsgewinnen

1. Allgemeines

Bei definitiver Aufgabe der selbständigen Erwerbstätigkeit

- **nach dem vollendeten 55. Altersjahr**
- **oder wegen Unfähigkeit zur Weiterführung infolge Invalidität**

werden gemäss § 47ter StG und Artikel 37b DBG die in den letzten zwei Geschäftsjahren realisierten stillen Reserven zusammen, aber getrennt vom übrigen Einkommen privilegiert besteuert.

Diese privilegierte Besteuerung wird auch für den überlebenden Ehegatten, die anderen Erben angewandt, sofern sie die übernommene Unternehmung nicht fortführen.

Kapitel 2: Besteuerung von Liquidationsgewinnen

2. Hilfsformular Liq. auf Homepage Steueramt SO

Auf unserer Homepage steht ab sofort unter den Formularen NP ein Hilfsformular zur Verfügung, mit welchem der Liquidationsgewinn korrekt berechnet und deklariert werden kann.

<https://so.ch/verwaltung/finanzdepartement/steueramt/privatpersonen-und-selbstaendig-erwerbende/formulare-np/steuererklaerung-2020/>

Kapitel 2: Besteuerung von Liquidationsgewinnen

3. Aufnahme einer unselbständigen Erwerbstätigkeit

Die gleichzeitige oder nachträgliche Aufnahme einer unselbständigen Erwerbstätigkeit steht der privilegierten Besteuerung des Liquidationsgewinns nicht im Wege. Dies gilt auch, wenn eine selbständig erwerbende Person ihren Betrieb auf eine juristische Person überträgt und in der Folge in ein Anstellungsverhältnis mit dieser juristischen Person eintritt. Soweit die Übertragung nicht steuerneutral ist, werden die realisierten stillen Reserven nach § 47ter StG bzw. nach Artikel 37b DBG besteuert.

Kapitel 2: Besteuerung von Liquidationsgewinnen

4. Geringfügige Weiterführung der SE

Eine geringfügige Weiterführung der selbständigen Erwerbstätigkeit ohne feste Einrichtungen und ohne Personal wird in der Regel toleriert, sofern das durchschnittliche jährliche Nettoeinkommen daraus voraussichtlich nicht über dem unteren Grenzbetrag gemäss BVG liegt (Stand 2021: CHF 21'510).

Erfolgte einmal eine privilegierte Besteuerung der Liquidationsgewinnes, ist bei einer späteren Aufgabe einer selbständigen Erwerbstätigkeit § 47ter StG bzw. Artikel 37b DBG für den Liquidationsgewinn aus diesen Tätigkeiten nicht mehr anwendbar.

Kapitel 2: Besteuerung von Liquidationsgewinnen

5. Beendigung infolge Invalidität

Eine Invalidität liegt vor, wenn wegen einer voraussichtlich bleibenden oder während längerer Zeit dauernden ganzen oder teilweisen Erwerbsunfähigkeit Leistungen der IV ausgerichtet werden. Unter den Begriff „Leistungen“ fallen mithin nicht nur Renten, sondern auch andere Leistungen der IV, wie beispielsweise solche für eine notwendige Umschulung. Wird als Grund für die Aufgabe der selbständigen Erwerbstätigkeit eine Invalidität geltend gemacht, so muss diese kausal zur Aufgabe der selbständigen Tätigkeit führen. In unklaren Fällen, in denen erst in einem gerichtlichen Verfahren geklärt werden muss, ob überhaupt eine Invalidität vorliegt, ist mit der Veranlagung zuzuwarten, bis der definitive Entscheid vorliegt.

Kapitel 2: Besteuerung von Liquidationsgewinnen

6. Beendigung infolge Tod des Selbständigerwerbenden

Praxis Kanton Solothurn:

Der Tod infolge schwerer Krankheit wird als schlimmste Form der Invalidität verstanden, auch wenn (noch) keine Leistungen der IV ausgerichtet wurden. Dies ergibt sich konkludent aus Art. 37b Abs. 2 DBG, worin auch die Erben die privilegierte Liquidationsbesteuerung in Anspruch nehmen können. Daraus folgt, dass auch der Tod als Tatbestandselement im Sinne von § 47ter StG und Art. 37b zur Anspruchsberechtigung führen soll.

Kapitel 2: Besteuerung von Liquidationsgewinnen

7. Verkehrswert Liegenschaft

Wird mit der Aufgabe der selbständigen Tätigkeit eine oder mehrere Liegenschaften in das Privatvermögen überführt, so wird für die Berechnung des Liquidationsgewinnes der Verkehrswert der Liegenschaft herangezogen.

➤ **Wir empfehlen in diesem Fall eine Verkehrswertschätzung der Liegenschaft vorzunehmen**

Kapitel 2: Besteuerung von Liquidationsgewinnen

8. Anteil Liquidationskosten

Mit der Liquidation zusammenhängende Kosten werden bei der Ermittlung des Liquidationsgewinnes separat berücksichtigt:

- Notariats- und Treuhandkosten
- Allfällige Vermittlungsprovisionen
- Inseratekosten
- Kosten für die Löschung im Handelsregister
- AHV-Beiträge, welche auf den Liquidationsgewinn entfallen

Kapitel 2: Besteuerung von Liquidationsgewinnen

9. Verlustüberschuss aus Liegenschaftskosten

Bsp.

| | |
|-----------------------------|-------------|
| Betriebsgewinn | CHF 50'000 |
| Liquidationsgewinn | CHF 100'000 |
| Private Liegenschaftskosten | CHF 75'000 |
| Schuldzinsen | CHF 20'000 |
| Versicherungsprämienabzug | CHF 6'300 |
| Kinderabzüge | CHF 12'000 |

Steuerbares Einkommen CHF 36'700 (inkl. Liq.-Gewinn)

Wird nun der Liquidationsgewinn von CHF 100'000 sep. besteuert?

Kapitel 2: Besteuerung von Liquidationsgewinnen

9. Verlustüberschuss aus Liegenschaftskosten

Praxis Steueramt Solothurn:

Wir sind der Meinung, dass eine Verrechnung der privaten Liegenschaftskosten und allenfalls anderen Abzügen verrechnet werden können.

Lösung SO: Besteuerung des Liquidationsgewinnes von CHF 36'700

Kapitel 2: Besteuerung von Liquidationsgewinnen

10. Abzug Beiträge Säule 3a

Werden im Liquidationsjahr und/oder im Vorjahr Beiträge an die Säule 3a geleistet, werden die einbezahlten Beträge maximal bis zur Höhe des ordentlich besteuerten Gewinns in der ordentlichen Steuerveranlagung als Abzug berücksichtigt.

Den ordentlichen Gewinn übersteigende Beiträge an die Säule 3a werden nicht mit dem übrigen Einkommen verrechnet, sondern werden bei der Berechnung des Liquidationsgewinn mindernd berücksichtigt.

Kapitel 2: Besteuerung von Liquidationsgewinnen

10. Abzug Beiträge Säule 3a

Bsp. Steuerjahr 2020 und 2021

| | |
|---------------------------------------|-------------|
| Selbständiges Einkommen (Liq. 65'000) | CHF 75'000 |
| übriges Einkommen 2020 | CHF 30'000 |
| übrige Abzüge 2020 | CHF -10'000 |
| Abzug Säule 3a im 2020 (20%) | CHF -15'000 |
| steuerbares Einkommen 2020 | CHF 80'000 |
| Selbständiges Einkommen 2021 | CHF 50'000 |
| Liquidationsgewinn 2021 | CHF 20'000 |
| übriges Einkommen 2021 | CHF 30'000 |
| übrige Abzüge 2021 | CHF -10'000 |
| Abzug Säule 3a im 2021 (20%) | CHF -14'000 |
| steuerbares Einkommen 2021 | CHF 76'000 |

Kapitel 2: Besteuerung von Liquidationsgewinnen

10. Abzug Beiträge Säule 3a

Bsp. Steuerjahr 2020

| | |
|---------------------------------------|-------------|
| Selbständiges Einkommen (Liq. 65'000) | CHF 75'000 |
| übriges Einkommen 2020 | CHF 30'000 |
| übrige Abzüge 2020 | CHF -10'000 |
| Abzug Säule 3a im 2020 (20%) | CHF -15'000 |
| steuerbares Einkommen 2020 | CHF 80'000 |

Korrektur des Jahres 2020 infolge Geltendmachung des erzielten Liquidationsgewinnes im 2021 (2020 CHF 65'000 und 2021 CHF 20'000)

| | |
|-------------------------------------|------------|
| Ordentlicher Gewinn nach Abzug Liq. | CHF 10'000 |
| Abzug Säule 3a in STE 2020 | CHF 10'000 |
| Abzug Säule 3a in Liq. 2021 | CHF 5'000 |

Kapitel 2: Besteuerung von Liquidationsgewinnen

10. Abzug Beiträge Säule 3a

Bsp. Steuerjahr 2021

| | |
|------------------------------|-------------|
| Selbständiges Einkommen 2021 | CHF 50'000 |
| Liquidationsgewinn 2021 | CHF 20'000 |
| übriges Einkommen 2021 | CHF 30'000 |
| übrige Abzüge 2021 | CHF -10'000 |
| Abzug Säule 3a im 2021 (20%) | CHF -14'000 |
| steuerbares Einkommen 2021 | CHF 76'000 |
| | |
| Ordentlicher Gewinn 2021 | CHF 50'000 |
| Abzug Säule 3a in STE 2021 | CHF 14'000 |
| Abzug Säule 3a in Liq. 2021 | CHF 0 |

Kapitel 2: Besteuerung von Liquidationsgewinnen

10. Abzug Beiträge Säule 3a

Bsp. Liq.

| | |
|-------------------------|------------|
| Liquidationsgewinn 2020 | CHF 65'000 |
| Liquidationsgewinn 2021 | CHF 20'000 |

| | |
|---------------------------------|-------------|
| abzüglich AHV-Beiträge auf Liq. | CHF - 8'500 |
|---------------------------------|-------------|

| | |
|-----------------------------|-------------|
| abzüglich Säule 3a aus 2020 | CHF - 5'000 |
|-----------------------------|-------------|

| | |
|---------------------------------------|-------------------|
| Steuerbarer Liquidationsgewinn | CHF 71'500 |
|---------------------------------------|-------------------|

Kapitel 2: Besteuerung von Liquidationsgewinnen

11. Berechnung fiktiver Einkauf

11.1 Anrechenbare Beitragsjahre

Massgebend ist die Anzahl Jahre vom vollendeten 25. Altersjahr bis zum Alter im Liquidationsjahr, höchstens jedoch bis zum ordentlichen AHV-Rentenalter. Die Jahre ab dem 25. Altersjahr bis und mit dem Liquidationsjahr werden stets vollumfänglich berücksichtigt, unabhängig davon, ob die selbständig erwerbende Person während der ganzen Zeit einer Erwerbstätigkeit nachgegangen ist oder nicht. Bei der Berechnung wird auf die Differenz zwischen dem 25. Altersjahr und dem Alter, in welchem die Erwerbstätigkeit aufgegeben wurde, abgestellt. **Das angefangene Altersjahr wird hinzugezählt.**

Bsp. Steuerpflichtiger mit JG 1957, Liquidation im 2021

Lösung: $2021 \text{ ./. } 1957 = 64 \text{ Jahre ./. } 25 \text{ Jahre} + 1 \text{ Jahr} = 40 \text{ Jahre}$

Kapitel 2: Besteuerung von Liquidationsgewinnen

11. Berechnung fiktiver Einkauf

11.2 Massgebendes Einkommen

Massgebendes Einkommen für die Berechnung des fiktiven Einkaufs ist das arithmetische Mittel der AHV-pflichtigen Erwerbseinkünfte aus selbstständiger Erwerbstätigkeit der letzten fünf Geschäftsjahre vor dem Liquidationsjahr. Die im Vorjahr realisierten stillen Reserven werden dabei in Abzug gebracht. Weist die steuerpflichtige Person nach, dass sie bis zum Liquidationsjahr weniger als fünf Jahre selbständig erwerbend war, so wird das Einkommen gestützt auf die tatsächliche Anzahl Jahre der selbständigen Erwerbstätigkeit berechnet (Art. 6 Abs. 4 LGBV).

- Auf den Verfügungen der Ausgleichskasse sind die AHV-pflichtigen Einkommen ersichtlich

Kapitel 2: Besteuerung von Liquidationsgewinnen

11. Berechnung fiktiver Einkauf

11.3 Anrechnung aus Kapitalauszahlungen aus der Säule 3a

Gemäss der Verordnung über die Besteuerung der Liquidationsgewinne, Art. 6.6 d werden vom berechneten fiktiven Einkauf die Barauszahlungen von Vorsorgeeinrichtungen, Freizügigkeitseinrichtungen und Säule 3a-Einrichtungen abgezogen.

Neu werden die bereits bezogenen Säule 3a Kontis nicht mehr abgezogen, sondern nur die Differenz zwischen der grossen/kleinen Säule 3a. Aus diesem Grund werden alle bereits bezogenen Säule 3a und die aktuellen Säule 3a-Guthaben zusammengerechnet. Von diesem Betrag wird der max. mögliche Betrag der „kleinen“ Säule 3a abgezogen.

Kapitel 2: Besteuerung von Liquidationsgewinnen

11. Berechnung fiktiver Einkauf

11.3 Anrechnung aus Kapitalauszahlungen aus der Säule 3a

| | | |
|--|----------------|----------|
| 60 Davon maximal mögliche Vorsorge (15%) | | 456'000 |
| <i>Abzüge</i> | | |
| <i>Vorsorgeguthaben 2. Säule inkl. getätigte Vorbezüge (WEF, FZG usw.)</i> | | |
| 70 19.5.2019 Auszahlung 2. Säule | 150'000 | |
| 71 | | |
| 72 | | |
| 73 | | |
| 74 <i>J. Abzug für 2. Säule-Guthaben</i> | | 150'000 |
| <i>Angaben für die Ermittlung des Differenzbetrages für grosse/kleine Säule 3a</i> | | |
| <i>Aktuell vorhandene Vermögen und frühere Auflösung von Säule 3a-Konten</i> | | |
| 75 25.2.2018 Auszahlung Säule 3a | 75'000 | |
| 76 Bank, Säule 3a-Konto | 50'000 | |
| 77 Versicherung, Säule 3a-Konto | 155'000 | |
| 78 <i>Total der vorhandenen Säule 3a</i> | <u>280'000</u> | |
| 79 <i>J. Anrechnung Differenzbetrag der kleinen Säule 3a (vgl. Lasche Tabelle 3. Säule')</i> | 290'370 | |
| 80 <i>J. Abzug Anteil der vorhandenen Säule 3a</i> | | <u>0</u> |
| 90 <i>Maximal möglicher fiktiver Einkauf</i> | | 306'000 |

Praxisfälle Selbständigerwerbende

*Besten Dank für Ihre
Aufmerksamkeit*