

## Besteuerung von landwirtschaftlich genutzten Baulandgrundstücken

Das Bundesgericht hat kürzlich einen Entscheid gefällt, welcher die aargauische Praxis bei der Besteuerung von Gewinnen aus dem Verkauf von landwirtschaftlich genutzten Baulandgrundstücken massgebend verändert. Der Bundesgerichtsentscheid hat ebenso Auswirkungen auf die Überführung von landwirtschaftlichem Geschäftsvermögen in das Privatvermögen. So zum Beispiel, wenn ein Landwirt seinen Hof dem Sohn oder der Tochter weitergibt, jedoch das unüberbaute und landwirtschaftlich genutzte Baulandgrundstück zurückbehält. Nachfolgend werden die möglichen Folgen des Entscheids veranschaulicht.

### 1. Landwirtschaftlich genutzte Baulandgrundstücke im Geschäftsvermögen

Betroffen vom neuen Entscheid sind landwirtschaftlich genutzte Baulandgrundstücke im Geschäftsvermögen von Landwirten. Nicht betroffen sind dagegen solche Grundstücke, die sich im Privatvermögen befinden. So zum Beispiel ein unüberbautes Baulandgrundstück einer Erbengemeinschaft, welches von einem Landwirt bewirtschaftet wird. Wurde hingegen durch den Erblasser zu Lebzeiten bei Aufgabe der Landwirtschaft ein sogenannter Revers unterzeichnet, wonach Gebäude und Boden im Geschäftsvermögen verblieben, kann der neue Bundesgerichtsentscheid auch bei Erbengemeinschaften zu höheren Steuerfolgen führen. Deshalb ist bei der Erbteilung abzuklären, ob sich das fragliche Grundstück im Geschäfts- oder im Privatvermögen befindet.

### 2. Bisherige Praxis

Bis anhin genossen landwirtschaftlich genutzte Grundstücke bei der Veräusserung oder bei der Überführung vom Geschäftsin das Privatvermögen eine Privilegierung. Die Differenz zwischen dem Buchwert und den Anlagekosten (wiedereingebrachte Abschreibungen) wurde mit dem übrigen



Dr. iur. Benno Studer  
Fürsprecher und Notar,  
Fachanwalt SAV Erbrecht

Einkommen besteuert. Die Differenz zwischen dem Veräusserungserlös und den Anlagekosten (Gewinn) wurde mit der separaten, wesentlich steuergünstigeren Grundstücksgewinnsteuer abgerechnet.

### Beispiel (bisherige Besteuerung):

Liegenschaft über 25 Jahre im Besitz des Verkäufers	
Verkaufserlös netto	1'000'000
Anlagekosten	750'000
Buchwert	300'000

Die wiedereingebrachten Abschreibungen (450'000) wurden mit dem übrigen Einkommen besteuert. Die Belastung betrug inkl. direkte Bundessteuer und AHV-Beiträge gut 40 % oder rund 180'000. Der Gewinn (250'000) wurde mit der separaten Grundstücksgewinnsteuer abgerechnet. Die Steuerbelastung betrug 5 % oder 12'500.

### 3. Neue Praxis gemäss Bundesgerichtsentscheid

Das Bundesgericht hat sich nun mit der Frage befasst, ob diese privilegierte Besteuerung von landwirtschaftlich genutzten Grundstücken in allen Fällen gerechtfertigt ist. Dabei ist es zum Schluss gekommen, dass von der steuerlichen Privilegierung nur jene Grundstücke erfasst sind, die in den Geltungsbereich des Bundesgesetzes über das bäuerliche Bodenrecht (BGBB) fallen. Das bisherige Abgrenzungskriterium der Steuerverwaltung des Kantons Aargau der landwirtschaftlichen Nutzung gilt damit nicht mehr. Betroffen von dieser Praxisänderung sind also all jene landwirtschaftlich genutzten Baulandgrundstücke, die nicht unter

den Geltungsbereich des BGBB fallen. Dies trifft in erster Linie für jene Grundstücke zu, die zwar landwirtschaftlich genutzt werden, jedoch in der Bauzone liegen und keine Gebäude aufweisen, die zu einem landwirtschaftlichen Gewerbe gehören.

### 4. Steuerliche Folgen

Gemäss dem neuen Bundesgerichtsentscheid sind Gewinne aus der Veräusserung von landwirtschaftlich genutzten Baulandgrundstücken grundsätzlich als Kapitalgewinn mit dem übrigen Einkommen zu versteuern. Das heisst, es erfolgt keine Unterscheidung zwischen Einkommens- und Grundstücksgewinnsteuer mehr.

### Beispiel (neue Rechtsprechung):

Liegenschaft über 25 Jahre im Besitz des Verkäufers	
Verkaufserlös netto	1'000'000
Anlagekosten	750'000
Buchwert	300'000

Der Gewinn (700'000) wird vollumfänglich mit dem übrigen Einkommen besteuert. Die Belastung inkl. direkte Bundessteuer und AHV-Beiträge beträgt knapp 45 % oder rund 315'000. Dies sind über 100'000 mehr als nach bisheriger Praxis.

### 5. Fazit

Der neue Bundesgerichtsentscheid hat auf den ersten Blick gravierende Folgen für die Besteuerung von landwirtschaftlich genutzten Baulandgrundstücken. Unklar ist noch, wie dieser Entscheid in der Praxis umgesetzt wird. Stossend ist, dass sämtlicher Wertzuwachs bis in alle Ewigkeit zurück der Einkommenssteuer unterliegen soll. Hier hat durch die Praxis eine korrekte steuersystematische Abgrenzung zu erfolgen. Weiterhin möglich ist der Steueraufschub durch Ersatzbeschaffung von betriebsnotwendigem Anlagevermögen (zum Beispiel Kauf von Ersatzland). Die Steuerfolgen können auch durch die privilegierte Besteuerung bei Aufgabe der Landwirtschaft nach vollendetem 55. Altersjahr oder infolge Invalidität gemildert werden. Auf jeden Fall ist bei der Veräusserung oder bei der Aufgabe der selbständigen Erwerbstätigkeit Vorsicht geboten. Es sollte kein solcher Vorgang erfolgen, ohne die Steuerfolgen zuvor genau abgeklärt zu haben. Das Büro STUDER Anwälte und Notare steht Ihnen dazu gerne zur Verfügung (Tel. 061 855 70 70 / info@studer-law.com).