
Die Mehrwertabgabe und deren Verhältnis zur Grundstückgewinnsteuer

Planungsbedingte Mehr- und Minderwerte sind aufgrund der Mindestvorgaben des Bundesgesetzes über die Raumplanung auszugleichen. Die neue Regelung weist einige Anknüpfungspunkte zu den kantonalen Grundstückgewinnsteuern auf. Nicht in allen Kantonen ist die Umsetzung gleich weit fortgeschritten.



Jannis Flachsmann

Gesetzliche Grundlage

Im März 2013 hat die Schweizer Stimmbevölkerung einer Teilrevision des Bundesgesetzes über die Raumplanung (RPG) zugestimmt. Dadurch sind der Bund, die Kantone und die Gemeinden verpflichtet, der Zersiedlung des Landes entgegenzuwirken und das Kulturland und die Landschaft zu schonen.



Sven Kälin

Mit der Teilrevision des Raumplanungsgesetzes wurden auch die Bestimmungen zum Mehrwertausgleich gemäss Art. 5 RPG erneuert. Diese bezwecken einen angemessenen Ausgleich für planungsbedingte Vor- und Nachteile.

Die neuen Gesetzesbestimmungen sind bereits seit 1. Mai 2014 in Kraft. Die kantonalen Richtpläne müssen innert fünf Jahren angepasst werden. Bis zur Umsetzung gilt ein Moratorium, in welchem in jedem Kanton die Fläche der rechtskräftig ausgeschiedenen Bauzonen insgesamt nicht vergrössert werden darf.

Mindestvorgaben des Bundesrechts (Art. 5 RPG)

Das kantonale Recht hat einen angemessenen Ausgleich für erhebliche Vor- und Nachteile zu regeln, die durch Planungen nach dem Raumplanungsgesetz entstehen. Wenn Land eingezont wird, erfährt es in der Regel eine Wertsteigerung. Entsprechend unterliegt Land, welches ausgezont wird, einer Wertminderung. Weil die Wertveränderung ohne Zutun des Eigentümers geschieht, spricht man von einem planerischen Mehr- oder Minderwert.

Planungsvorteile sind gemäss Bundesrecht mit einem Satz von mindestens 20 Prozent auszugleichen. Die Ausgleichszahlung wird nicht sofort fällig, sondern erst bei der Überbauung des Grundstücks oder dessen Veräusserung. Als weitere bundesrechtliche Mindestvorgabe ist der Ausgleich im kantonalen Recht so auszugestalten, dass mindestens Mehrwerte bei neu und dauerhaft einer Bauzone zugewiesenem Boden ausgeglichen werden. Bestimmte Kantone gehen über diese bundesrechtliche Mindestvorgabe hinaus und sehen einen Mehrwertausgleich nicht nur bei einer Einzonung von Land vor, sondern auch bei einer Um- oder Aufzonung.

Sonderregelung und Ausnahmen

Das Raumplanungsgesetz sieht für die Landwirtschaft eine Sonderregelung vor. Für die Bemessung der Abgabe wird der bei einer Einzonung errechnete Planungsvorteil um den Betrag gekürzt, welcher innert angemessener Frist zur Beschaffung einer landwirtschaftlichen Ersatzbaute zur Selbstbewirtschaftung verwendet wird. Das kantonale Recht kann Ausnahmen von der Erhebung der Abgabe vorsehen, wenn das Gemeinwesen abgabepflichtig wäre oder der voraussichtliche Abgabebetrag in einem ungünstigen Verhältnis zum Erhebungsaufwand steht.

Verhältnis zur Grundstückgewinnsteuer

Sowohl die Mehrwertabgabe nach Art. 5 RPG als auch die Grundstückgewinnsteuer nach Art. 12 ff. des Bundesgesetzes über die Harmonisierung der direkten Steuern der Kantone und Gemeinden (StHG) beziehen sich auf die Wertvermehrung des Grundstücks als Steuerobjekt sowie den Grundeigentümer als Steuersubjekt. Aus diesem Grund drohte bisher in vielen Kantonen eine doppelte Besteuerung der planungsbedingten Wertvermehrung.

Bereits entrichtete, in der Vergangenheit zumeist vertraglich vereinbarte, planungsbedingte Mehrwertabgaben

werden bis zur Umsetzung der neuen Regelung nach zwei Möglichkeiten berücksichtigt: Entweder nach der Aufwendungsmethode oder nach der Anrechnungsmethode. Aufgrund der bald ablaufenden Umsetzungsfrist wird nachfolgend nur auf die neue Regelung eingegangen, welche der Aufwendungsmethode entspricht.

Neu gelten sämtliche Mehrwertabgaben als Anlagekosten und können bei der Grundstückgewinnsteuer wie wertvermehrnde Investitionen in Abzug gebracht werden. Der Zeitpunkt hängt wiederum vom Zeitpunkt der Umsetzung in den einzelnen Kantonen ab.

Verkauf von Liegenschaften im Privatvermögen

Beim Verkauf von Liegenschaften im Privatvermögen werden Ausgleichsleistungen für planungsbedingte Mehrwerte als Anlagekosten bei der Grundstückgewinnsteuer berücksichtigt. Falls die Anlage- mitsamt Anschaffungskosten den späteren Verkaufserlös übersteigen, bleibt der Verlust jedoch steuerlich unberücksichtigt.

Verkauf von Liegenschaften im Geschäftsvermögen

a) Kantone mit monistischem

Grundstückgewinnsteuersystem

Die Kantone BE, BL, BS, JU, NW, SZ, TI, UR und ZH wenden das sog. monistische Grundstückgewinnsteuersystem an. In diesen Kantonen wird bei den Kantons- und Gemeindesteuern der Grundstückgewinn immer – d.h. unabhängig davon, ob es sich um Privat- oder Geschäftsvermögen handelt – von der Grundstückgewinnsteuer erfasst. In Bezug auf Liegenschaftenhändler existieren teilweise Sonderregelungen. Die Mehrwertabgaben sind in den genannten Kantonen als Anlagekosten von der Bemessungsgrundlage abziehbar. Ein Wertverlust wird bei der Grundstückgewinnsteuer nicht berücksichtigt. Der entstandene Verlust kann jedoch steuerlich im Rahmen der Gewinnsteuer gemäss Art. 10 Abs. 1 lit. c StHG abgesetzt werden.

b) Kantone mit dualistischem

Grundstückgewinnsteuersystem

Die Kantone AG, AI, AR, FR, GE, GL, GR, LU, NE, OW, SG, SH, SO, TG, VD, VS und ZG kennen bei der Grundstückgewinnsteuer das dualistische System. Aufgrund dessen sind Gewinne aus dem Verkauf von Liegenschaften im Geschäftsvermögen bei den Kantons- und Gemeindesteuern regulär von der Gewinnsteuer erfasst. In diesen Kantonen erfolgt die steuerliche Behandlung der Grundstückgewinne wie bei der direkten Bundessteuer. Sowohl die Mehrwertabgabe wie auch allfällige Verluste aus der Grundstücksveräusserung stellen geschäftsmässig begründeten Aufwand dar.

c) Hinweis

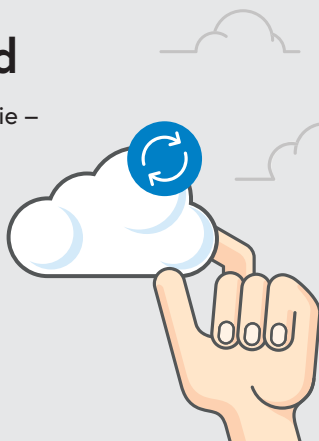
In den Kantonen mit dem monistischen System wird die Grundstückgewinnsteuer separat von den übrigen Steuern veranlagt. Generell muss beachtet werden, dass die Grundstückgewinnsteuer auch im Falle einer wirtschaftlichen Handänderung abgerechnet wird. Für die Besteuerung einer solchen gelten die obigen Ausführungen ebenfalls.

Jannis Flachsmann, lic. iur., Rechtsanwalt, Notar, LL.M., Senior Associate bei GHM Partners AG, Zug, jannis.flachsmann@ghm-partners.com

Sven Kälin, MLaw, Rechtsanwalt, Japanologe, Associate bei GHM Partners AG, Zug, sven.kaelin@ghm-partners.com

AbaWebTreuhand

So clever war Buchhaltung noch nie – für Treuhänder und ihre Kunden.



- Business Software aus der Cloud: einfach, komfortabel, günstig
- Effiziente Zusammenarbeit mit Treuhandmandanten dank AbaWeb
- AbaNinja Cloud Business Software für Kleinunternehmen

www.abacus.ch

ABAWEB
by Abacus