

Einzonung und Besteuerung von Bauland im Besitz von Bauern



Amt für Raumplanung,
12.6.2013

Sponsor: *Die Krankenkasse der Landwirtschaft!*
AGRISANO
krankenkasse caisse maladie cassa malati

Übersicht



1. Steuersystem im Kt SO
2. Besteuerung von privaten und geschäftlichen Grundstücksgewinnen
3. BGE
4. Auswirkungen
 1. Rechtlich
 2. Beispiele
5. Fazit - Empfehlungen

Rechtssystem im Kanton Solothurn



- Dualistische Besteuerungssystem:
Besteuerung von Grundstückerlösen ist abhängig von Vermögenskategorie:
 - Privatvermögen: Grundstückgewinnsteuer
 - Geschäftsvermögen: Gewinn- oder Einkommenssteuer.

20.08.2014

3

Grundstückgewinnsteuer auf Veräusserung Privatvermögen



- Steuerlast:
 - Staatssteuer,
 - Gemeindesteuer,
 - Kirchensteuer.
- Keine Bundessteuer.
- Keine AHV-Beiträge, da nicht Erwerbseinkommen.
- Besteuerung unabhängig von Einkommen:
 - Tiefere Progression.
 - Keine Auswirkungen auf Direktzahlungen.

20.08.2014

4

Gewinnsteuer auf Veräusserung Geschäftsvermögen



- Steuerlast:
 - Bundessteuer
 - Staatssteuer
 - Gemeindesteuer
 - Kirchensteuer
- Bei Einzelfirma: AHV-pflichtiges Einkommen.
- Wird mit übrigem Einkommen zusammen besteuert:
 - Progression;
 - Auswirkungen auf Direktzahlungen.

20.08.2014

5

Bundesgerichtsentscheid mit weitreichenden Folgen



- Fall aus dem Kanton AG
- Entscheid vom Dezember 2011:
 - Bauland von Bauern gilt grundsätzlich als Geschäftsvermögen.
 - Bei einer Veräusserung oder **Überführung ins Privatvermögen** gilt der ganze Gewinn als Liquidationsgewinn und ist somit als Einkommen steuerbar.
- Folgen:
 - Besteuerung erfolgt sowohl bei Verkauf als auch bei Überführung in Privatvermögen!
 - Gesamte Differenz untersteht der Einkommenssteuer (Bund, Kanton, Gemeinde, Kirche);
 - AHV-Beiträge auf gesamtem Aufwertungsgewinn;
 - Bei Betriebsaufgaben ohne Verkauf: Besteuerung wegen Überführung in Privatvermögen.

20.08.2014

6

Bisherige Besteuerungspraxis



- Wiedereingebrachte Abschreibungen waren Liquidationsgewinn, dh. Einkommen;
- Rest war Grundstücksgewinn:
 - Separate Besteuerung;
 - Nur kantonale Steuern;
 - Keine AHV-Beiträge;
 - Besitzesdauerabzug bis 50% (ab 30 Jahren Familienbesitz).

20.08.2014

7

Reinvestition: problemlos



- Baulandverkauf mit Reinvestition in Gebäude und/oder Landkauf:
 - Ersatzinvestition;
 - Steuerpflicht wird aufgeschoben bis zu späterer Veräusserung oder Überführung ins Privatvermögen.

20.08.2014

8

Verkauf Bauland ohne Reinvestition



- Gesamter Verkaufserlös abzüglich Buchwert (= Katasterwert) gilt als Einkommen.
- Auswirkungen auf:
 - Steuern;
 - AHV-Beiträge;
 - Evtl. Direktzahlungen
 - Evtl. weitere einkommensabhängige Beiträge (z.B. Prämienverbilligungen)

20.08.2014

9

Schenkung Bauland an Nachkommen



- Rechtliche Situation:
 - Nur Privatvermögen kann verschenkt werden.
 - Mit der Schenkung wird das entsprechende Grundstück ins Privatvermögen überführt.
 - Aufwertung auf Verkehrswert = Einkommen.
- Auswirkungen auf:
 - Einkommenssteuern;
 - AHV-Beiträge;
 - Evtl. Direktzahlungen
 - Evtl. weitere einkommensabhängige Beiträge (z.B. Prämienverbilligungen)

20.08.2014

10

Beispiel:
Bauer schenkt seiner Tochter 6a
Bauland



- Wert der Schenkung: 150'000
- Einkommen:
 - Aus Erwerb: 50'000
 - Mit Liquidationserlös: 200'000
- Steuerfolgen (Annahme Steuersätze: 100%, 115%, 21%)
 - 51'636.05 statt 4'821.10
- AHV-Beiträge:
 - Rund 20'000 statt 5'000

20.08.2014

11

Betrieb ohne Nachfolge



- Situation:
 - Hofparzelle (20a) wurde vor wenigen Jahren im Hinblick auf die Betriebsaufgabe eingezont (z.B. Kernzone).
 - Betrieb wird mit Erreichen AHV-Alter aufgegeben (parzellenweise verpachtet).
 - Bauernfamilie bleibt im Bauernhaus.
- Folge:
 - Liegenschaft wird ins Privatvermögen überführt.
 - Aufwertung auf Verkehrswert wird als Liquidationsgewinn besteuert.
 - Besteuerung als Altersvorsorge möglich (reduzierter Steuersatz).

20.08.2014

12

Neue berufliche Ausrichtung



- Ausgangslage:
 - Analog Betrieb ohne Nachfolge.
 - Betrieb wird aufgegeben, Betriebsleiter hat 100% ausserlandwirtschaftliche Anstellung
- Folge:
 - Liquidationsgewinn wird als Einkommen besteuert und ist AHV-Beitrags-pflichtig.
- Beispiel:
 - Liquidationsgewinn von Fr. 300'000; ordentl. Einkommen Fr. 50'000
 - Steuer (100, 115, 15): Fr. 93'121.60
 - AHV: Fr. 30'000

20.08.2014

13

Hofabtretung und Rückbehalt von Bauland



- Ausgangslage:
 - Bauer tritt seinen Betrieb zum Ertragswert an Nachkomme ab.
 - Behält eine Baulandparzelle zurück.
- Folge:
 - Bauland wird in Privatvermögen überführt.
 - Liquidationsgewinn (=Verkehrswert Bauland) unterliegt der Einkommenssteuer.
 - Besteuerung als Altersvorsorge oder Aufschub sind möglich.

20.08.2014

14

Umnutzung alte Hofparzelle



- Ausgangslage:
 - Betrieb ausgesiedelt
 - Alte Scheune soll umgenutzt werden zu MFH (Abbruch und Neubau)
- Steuerliche Folge:
 - Wohnungen vermieten gilt nicht als Geschäftstätigkeit (bis 20 WE).
 - Umgenutzte ehemalige Hofparzelle wird somit in Privatvermögen überführt.
 - Liquidationsgewinn = Einkommen

20.08.2014

15

Beispiel Umnutzung alte Hofparzelle: Was passiert?



- Bauer erstellt MFH mit 9 Eigentumswhg.
- EGT-Whg werden teilweise verkauft; teilweise vermietet.
- Liquidationsgewinn:
 - 15 a à 800.00/m² = 1.2 Mio
 - Abzüglich Buchwert Altliegenschaft: 0.05 Mio.
 - Abbruchkosten: 0.1 Mio.
 - Erschliessungskosten: 0.15 Mio
 - Netto Liquidationsgewinn: 900'000 = zusätzliches Einkommen.

20.08.2014

16

Beispiel Umnutzung alte Hofparzelle: Folgen



- Steuerfolgen: 400' – 500'000;
- AHV-Beiträge: +90'000.00;
- Wegfall Direktzahlungen;
- (Liquiditätsproblem):
- Lösungsansätze:
 - Ersatzinvestitionen: nur möglich bei Verkauf
 - Einkauf 2. Säule: Liquidität

20.08.2014

17

Fazit – Empfehlungen an Bauern



- Risiko von grossen Steuer- und AHV-Beitrags – Forderung ist massiv gestiegen.
- Keine Einzonungen vor der Überführung ins Privatvermögen.
- Unvermeidliche LQG sind genau zu planen:
 - Einkauf 2. Säule nutzen;
 - wegen der AHV-Beiträge sollten sie vor Alter 65 abgerechnet werden;
 - Aufschub der Besteuerung ist selten eine gute Lösung.
- Keine Einzonung und keine Abtretung ohne genaue Prüfung der Steuerfolgen.

20.08.2014

18

Besten Dank für ihre
Aufmerksamkeit.



20.08.2014

19