

**Beispiel 3 Aktiengesellschaft****Grundstückgewinn unterliegt der GRUNDSTÜCKGEWINNSTEUER**

**Sachverhalt** Die X-AG kommt in den Genuss von planungs- und erschliessungsbedingten Mehrwerten. Die entstandenen „Mehrwerte“ werden von der Gemeinde Y wie folgt abgeschöpft:

Beitrag an Erschliessungskosten im Sinne von Art. 142 Abs. 2 Bst. e **200'000**  
StG BE

Planungsbedingter Mehrwert im Sinne von Art. 148 StG BE **100'000**

Beide Ausgaben werden in der handelsrechtlichen Bilanz der X-AG aktiviert.

**Bilanz der X-AG vor Umzoning**

<u>Aktiven</u>	
UV	500'000
Land	300'000
übriges AV	450'000
	<u>1'250'000</u>
<u>Passiven</u>	
FK	700'000
AK	300'000
Res. Gewinnvortrag	250'000
	<u>1'250'000</u>

**Bilanz nach Umzoning**

<u>Aktiven</u>	Vor Verkauf	Verkauf	ordentlich	Steuern	Auflösung	nach Verkauf
UV	200'000	800'000	300'000			1'300'000
Land	500'000	-500'000				-
Zahlung an Gemeinde für Planungsmehrwerte	100'000				-100'000	-
übriges AV	450'000					450'000
<b>Total Aktiven</b>	<b>1'250'000</b>	<b>300'000</b>	<b>300'000</b>	<b>-</b>	<b>-100'000</b>	<b>1'750'000</b>
<u>Passiven</u>						
FK	700'000			109'319	-26'119	783'199
AK	300'000					300'000
Res. Gewinnvortrag	250'000					250'000
Gewinn		300'000	300'000	-109'319	-73'881	416'801
<b>Total Passiven</b>	<b>1'250'000</b>	<b>300'000</b>	<b>300'000</b>	<b>-</b>	<b>-100'000</b>	<b>1'750'000</b>

**Verkauf des Baulands**

	<u>Kanton</u>	<u>Bund</u>
Erlös	800'000	800'000
Steuerlich massgebende Anlagekosten	-500'000	-500'000
Rohgewinn / Buchgewinn	300'000	300'000
Besitzesdauerabzug	-60'000	
Steuerbarer Grundstückgewinn	<u>240'000</u>	
Übriger Reingewinn	300'000	300'000
Nicht verrechenbare Zahlung für Planungsmehrwerte	-73'881	-73'881
Steuerbarer Reingewinn vor Steuern	<u>226'119</u>	<u>526'119</u>

<b>Steuerberechnung</b>	<b>Kanton</b>	<b>Gemeinde</b>	<b>Kirche</b>	<b>Bund</b>	<b>Total</b>
Steueranlage	3.06	1.54	0.1919		
<b>Grundstückgewinnsteuer</b>					
Einfache Steuer	16'961				16'961
Grundstückgewinnsteuer	51'899	26'119	3'255		81'274
Anrechnung MW-Abschöpfung Art. 148 StG		-100'000			-100'000
Nichtverrechenbarer Anteil MW-Abschöpfung		73'881			73'881
Geschuldete Grundstückgewinnsteuer	51'899	-	3'255		55'154
<b>Gewinnsteuer</b>					
Reingewinn gemäss Handelsbilanz	600'000			600'000	
Abzüglich Rohgewinn Grundstück	-300'000				
Nichtverrechenbarer Anteil MW-Abschöpfung	-73'881			-73'881	
Steueraufwand	-109'319			-109'319	
Steuerbarer Reingewinn	116'801			416'801	
Einfache Steuer	3'910			8.50%	
<b>Entrichtete Abgabe pro Gemeinde</b>					
Grundstückgewinnsteuern	51'899	-	3'255	-	55'154
Gewinnsteuer	11'965	6'021	750	35'428	54'164
Mehrwertabschöpfung		100'000			100'000
<b>Total</b>	<b>63'864</b>	<b>106'021</b>	<b>4'005</b>	<b>35'428</b>	<b>209'319</b>