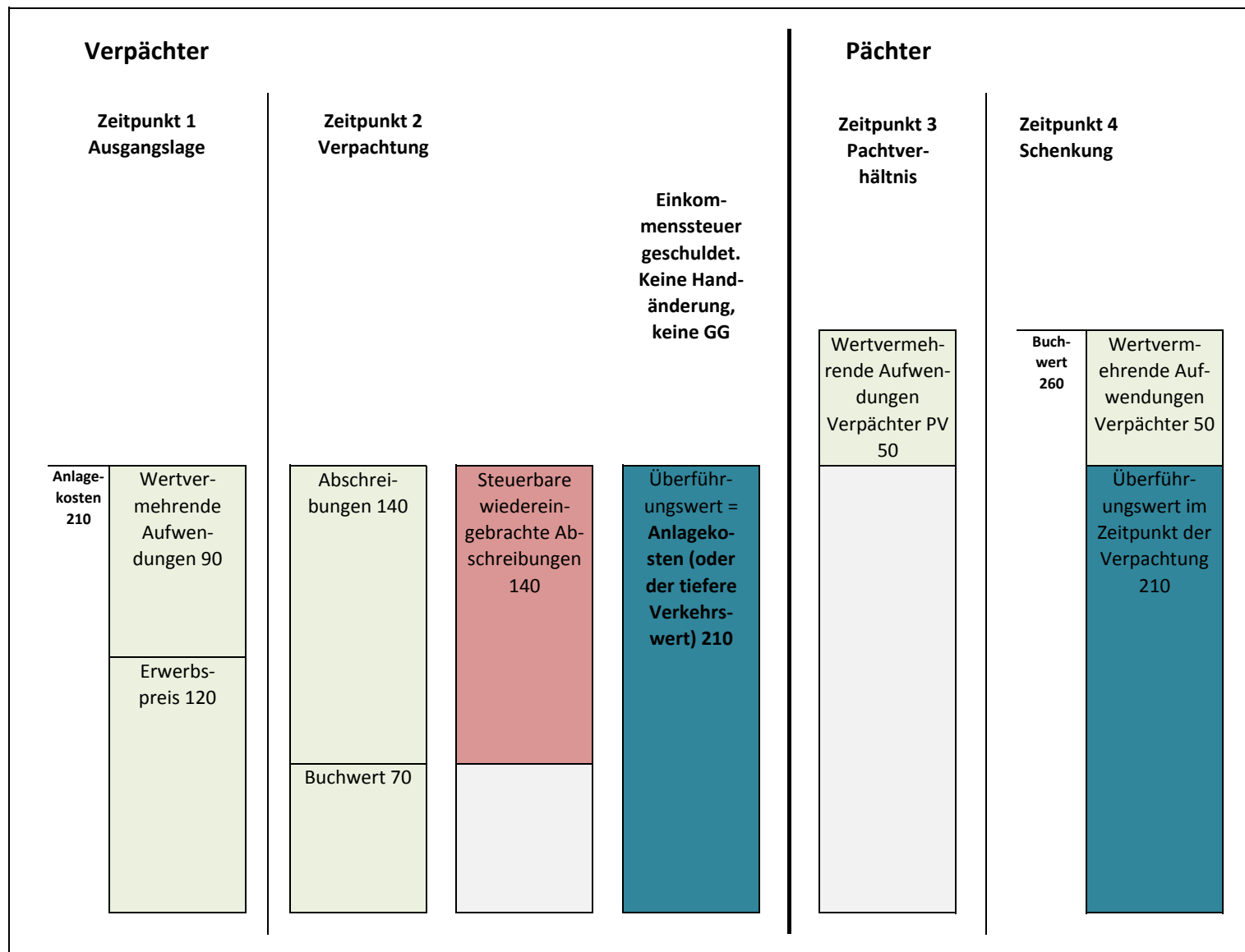


B5

Unentgeltliche Übertragung mit vorhergehender Verpachtung (Privatvermögen) - Schema



B5 Unentgeltliche Übertragung mit vorhergehender Verpachtung (Privatvermögen) - Steuerfolgen

Zeitpunkt	Steuerart	Schenker/Verpächter	Beschenker/Pächter
Zeitpunkt 2 Verpachtung	Einkommen StG und DBG	Einkommen 140 = Anlagekosten (210) ./ Buchwert (70). Ev. privilegiert nach Art. 43a StG und Art. 37b DBG. Vorliegend wird von einer Überführung ins Privatvermögen ausgegangen. Eine Verpachtung gilt gemäss Art 21a StG und Art. 18a DBG nur auf Antrag des Steuerpflichtigen oder wenn das Landgutvermögen im Zeitpunkt der Verpachtung ins Privatvermögen präponderiert als Überführung ins Privatvermögen (ESTV KS Nr. 31). Überführung zu den Anlagekosten oder zum tieferen Verkehrswert.	
	Vermögen	Der Hof stellt Privatvermögen dar. Der Verpächter versteuert den amtlichen Wert des Hofes.	
	Grundstückgewinn	Keine Grundstückgewinnsteuer. Die Verpachtung stellt keine Handänderung dar.	
Zeitpunkt 3 Pachtverhältnis	Einkommen StG und DBG	Allfällige wertvermehrnde Investitionen des Verpächters können nicht als Liegenschaftskosten abgezogen werden.	Tätigt der Pächter selbst wertvermehrnde Investitionen können diese entsprechend aktiviert und abgeschrieben werden. (Pächterinvestitionen)
	Vermögen	Der Hof stellt Privatvermögen dar. Der Verpächter versteuert den amtlichen Wert des Hofes.	
Zeitpunkt 4 Schenkung	Einkommen StG und DBG	Keine Einkommenssteuer, da die Abrechnung über die stillen Reserven bereits erfolgt ist.	Die Schenkung des Hofes bewirkt, dass das Pachtverhältnis hinfällig wird. Bei der unentgeltlichen Übertragung wird der künftig massgebende Buchwert wie folgt ermittelt: Buchwert = Überführungswert der Liegenschaft (Zeitpunkt Verpachtung) + allfällige wertvermehrnde Investitionen des bisherigen Verpächters während der Pachtdauer. Liegt der berechnete Wert unter dem aktuellen amtlichen Wert, so kann der amtliche Wert als Buchwert verwendet werden.
	Grundstückgewinn	Steueraufschub, wenn eine unentgeltliche Handänderung i. S. v. Art. 131 StG vorliegt. Vgl. zu allfälligen Steuerfolgen bei Weiteräusserung Fallbeispiel B2 und B3 analog.	Besitzdauer wird nicht unterbrochen (Art. 144 Abs. 2 StG). Vgl. zu allfälligen Steuerfolgen bei Weiteräusserung Fallbeispiel B2 und B3 analog.
	Erbschaft, Schenkung	Vgl. Fallbeispiel B2 und B3 analog.	Vgl. Fallbeispiele B2 und B3 analog.