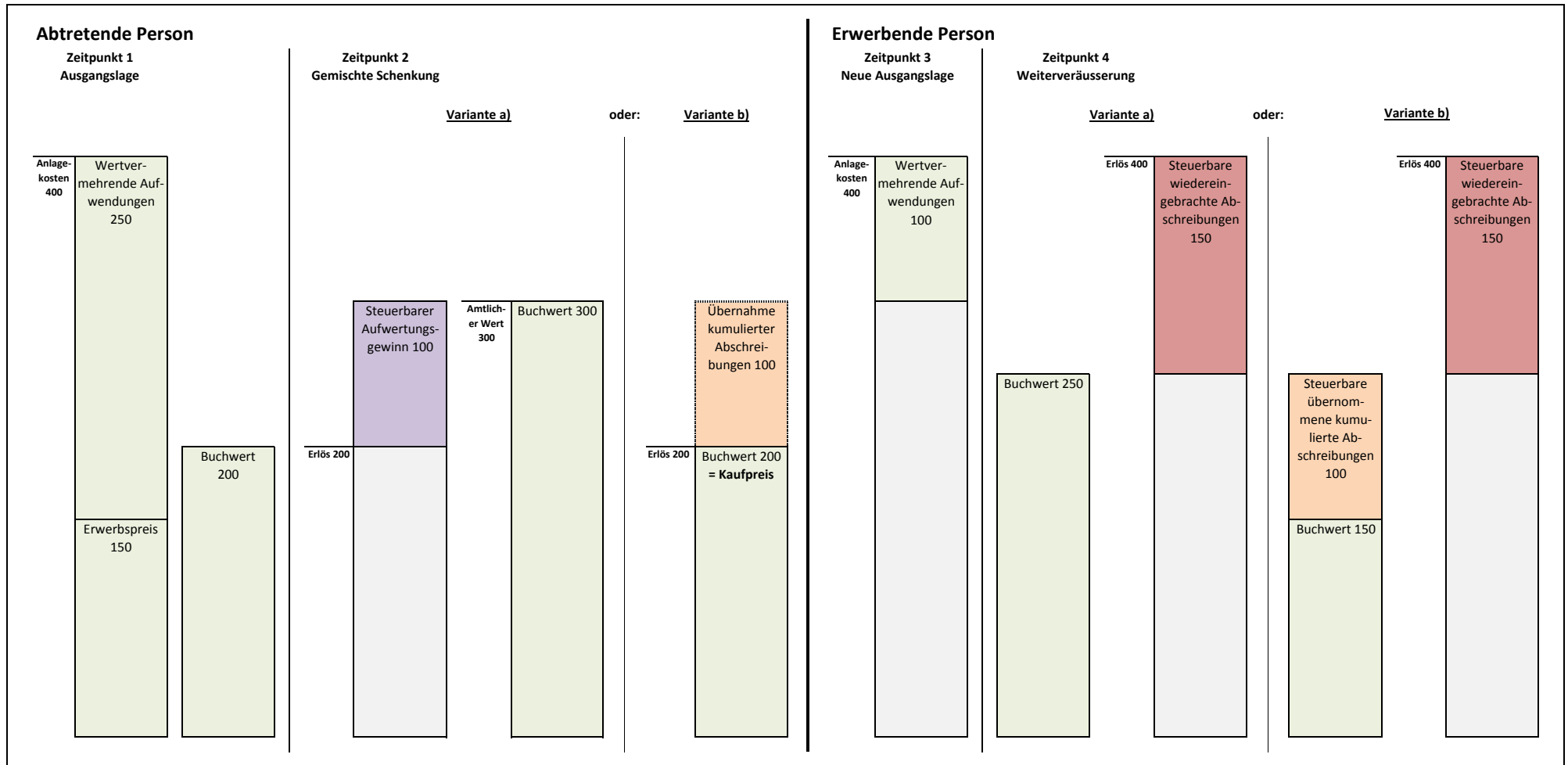


C2 Gemischte Schenkung zum Buchwert (Buchwert liegt unter dem amtlichen Wert) - Schema



C2 Gemischte Schenkung zum Buchwert (Buchwert liegt unter dem amtlichen Wert) - Steuerfolgen Variante b)

| Zeitpunkt | Steuerart | Abtretende Person | Erwerbende Person |
|--|---|---|--|
| Varianten | Da die Grundstückgewinnsteuer gem. Art. 139 Abs. 2 StG bei einem solchen Rechtsgeschäft den amtlichen Wert als Erwerbspreis (Anlagekosten) für den Erwerber betrachtet, gibt es für den Erwerber bei der Einkommenssteuer 2 Varianten für die Einbuchung. Vorausgesetzt für die Varianten a) und b) bleibt, dass die selbständige Erwerbstätigkeit mindestens 5 Jahre ausgeübt wird und die Liegenschaft in das Geschäftsvermögen präponderiert (Sperrfrist). | | |
| Zeitpunkt 2 - Variante b) Gemischte Schenkung | Einkommen StG und DBG | Keine Einkommenssteuer; Verkauf zum aktuellen Buchwert von 200 an Nachfolger. Keine wiedereingebrachten Abschreibungen. | Einbuchen zum Kaufpreis von 200. Der Erwerber übernimmt 100 (=Differenz vom Kaufpreis zum massgebenden Erwerbspreis der Grundstückgewinnsteuer) als latente Steuerlast in Form von kumulierten Abschreibungen. |
| | Grundstückgewinn | Keine Grundstückgewinnsteuer; Erlös (200) < Anlagekosten (400). | Besitzdauer beginnt neu. |
| | Erbschaft, Schenkung | | Steuerfreiheit für die in Art. 9 ESchG erwähnten Personen. Ansonsten steuerbare Schenkung 100 = amtlicher Wert (300) ./ bezahlter Kaufpreis (200). Beachte ferner Art. 32 ESchG bei Ausgleichspflicht im Erbfall. Schenkungswille vorausgesetzt. |
| Zeitpunkt 3- Variante b) Neue Ausgangslage | Einkommen StG und DBG | | Der Buchwert blieb im Übernahmezeitpunkt auf 200. Im Fallbeispiel wird der Buchwert im Laufe der Zeit wieder auf 150 abgeschrieben, nachdem in der Zwischenzeit auch noch wertvermehrende Investitionen im Umfang von 100 getätigt wurden. |
| | Grundstückgewinn | | Erwerbspreis = amtlicher Wert = 300. |
| Zeitpunkt 4 - Variante b) Weiterveräußerung | Einkommen StG | | Einkommen 250 =übernommene kumulierte Abschreibungen (100) plus wiedereingebrachte Abschreibungen (150). Ev. privilegiert nach Art. 43a StG. |
| | Einkommen DBG | | Einkommen 250 =übernommene kumulierte Abschreibungen (100) plus wiedereingebrachte Abschreibungen (150). Ev. privilegiert nach Art. 37b DBG. |
| | Grundstückgewinn | | Keine Grundstückgewinnsteuer; Erlös 400 = Anlagekosten (400, d. h. Erwerbspreis [300] + wertvermehrende Aufwendungen [100]). |