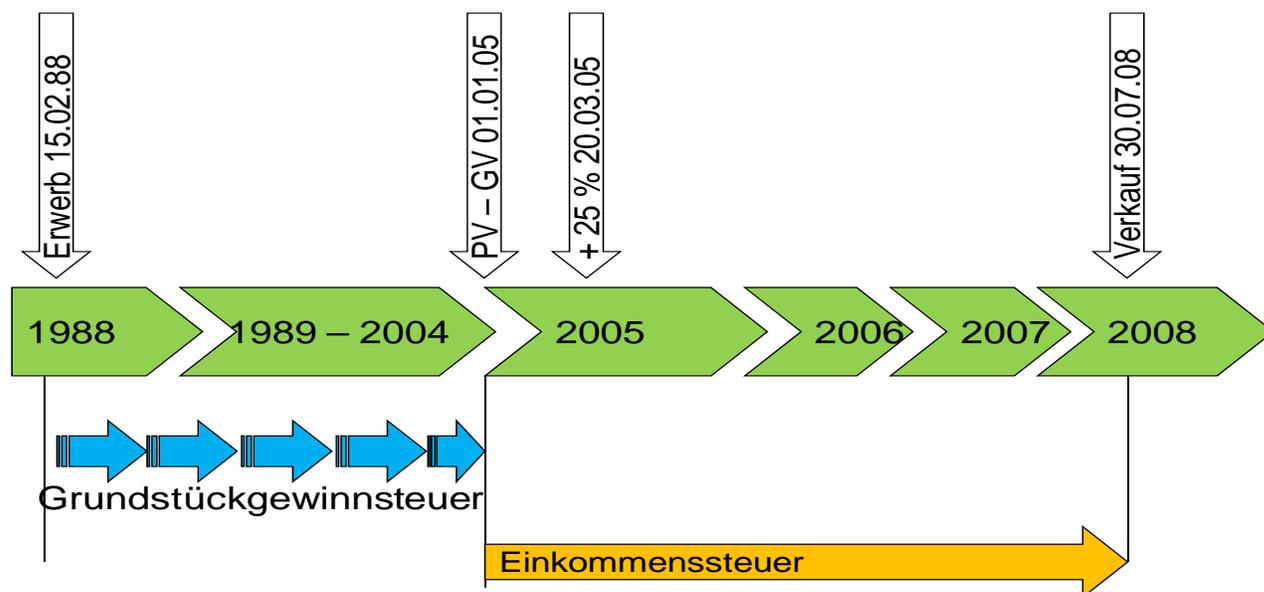


Fallbeispiel

Sachverhalt

Zeitpunkt 1:	15.02.1988	Erwerb des Grundstücks	CHF 500 000
Zeitpunkt 2:	01.01.2005	Überführung ins Geschäftsvermögen, Einbringungswert	CHF 700 000
Zeitpunkt 3:	20.03.2005	Die baulichen Investitionen überschreiten die Quote von 25% des Erwerbspreises. Wechsel des Besteuerungsmodus.	CHF 125 000
Bauvollendung:	15.09.2006	Anlagekosten (Einbringungswert zuzüglich Investitionen)	CHF 3 000 000
Zeitpunkt 4:	30.07.2008	Veräusserung des erstellten Mehrfamilienhauses	CHF 3 250 000

Lösungsansatz**Privatvermögen: unverdienter Wertzuwachsgeinn**

Wert bei Überführung ins Geschäftsvermögen	700'000
Wert im Zeitpunkt des Erwerbs	-500'000
Rohgewinn	200'000

Besitzesdauerabzug

Datum Kauf	15.02.1988	
Datum Verkauf	30.07.2008	
Ganze Jahre	20	
Ermässigung pro Jahr	2%	
Total Ermässigung	40%	-80'000

Steuerbarer Grundstückgewinn	120'000
-------------------------------------	----------------

Einkommensteuern nach Art. 21 Abs. 4 StG (verdienter Wertzuwachsgeinn)

Erlös der verkauften Wohnungen		3'250'000
--------------------------------	--	-----------

Anlagekosten:

Einbringungswert des Grundstücks	700'000	
----------------------------------	---------	--

Investitionen	2'300'000	-3'000'000
---------------	-----------	------------

Steuerbares Einkommen		250'000
------------------------------	--	----------------