

Fallbeispiel TaxInfo Baurecht SDR

Kauf (Land und Baute)	100'000 Land 20'000 Baute 80'000
Wertvermehrnde Aufwendungen nach dem Kauf	35'000
Unterhalt nach dem Kauf	0
Verkehrswert Baute bei Baurechtseinräumung für 50 Jahre	310'000
Wertvermehrnde Aufwendungen durch Baurechtsnehmer	35'000
Unterhalt durch den Baurechtsnehmer	5'000
Abschreibungen Baute (nur im GV)	40'000
Verkehrswert Baute im Zeitpunkt des Heimfalls	500'000
Wertvermehrnde Aufwendungen nach dem Heimfall	40'000
Unterhalt nach dem Heimfall	8'000
Verkehrswert bei Veräusserung (Land und Baute)	700'000 Land 50'000 Baute 650'000

Baurechtsnehmer hat Baute im PV

	Baurechtsgeber		Baurechtsnehmer	
	Einkommen	GG	Einkommen	GG
Einräumung Baurecht		310'000 ./. 80'000 ./. 35'000 = 195'000		
Heimfall			500'000 ./. 310'000 ./. 35'000 = 155'000	
Veräusserung (Land und Baute) nach Heimfall		700'000 ./. 20'000 ./. 500'000 ./. 40'000 = 140'000		

Baurechtsnehmer hat Baute im GV

	Baurechtsgeber		Baurechtsnehmer
	Einkommen	GG	Gewinn / Buchhaltung
Einräumung Baurecht		310'000 ./ 80'000 ./ 35'000 = 195'000	Einbuchung Baute / FlüMi 310'000
Während der Dauer des SDR Baurechts 50 Jahre			Wertvermehrend: Baute / Flümi 35'000 Unterhalt: URE / Flümi 5'000 Abschreibungen: Abschr. / Baute 40'000 = Buchwert 305'000
Heimfall			Verkehrswert 500'000 ./ Buchwert 305'000 ./ wieder eingebracht Abschr. 40'000 = Rohgewinn GG 155'000
			Flümi / Baute 500'000 Baute / Immobilienerfolg 155'000
Veräusserung nach Heimfall		700'000 ./ 20'000 ./ 500'000 ./ 40'000 = 140'000	

Fallbeispiel TaxInfo übriges Baurecht (nicht dauernd und/oder unselbständig)

Kauf (Land und Baute)	100'000 Land 20'000 Baute 80'000
Wertvermehrnde Aufwendungen nach dem Kauf	35'000
Unterhalt nach dem Kauf	0
Verkehrswert Baute bei Baurechtseinräumung für 25 Jahre	110'000
Wertvermehrnde Aufwendungen durch Baurechtsnehmer	35'000
Unterhalt durch den Baurechtsnehmer	5'000
Abschreibungen Baute (nur im GV)	40'000
Verkehrswert Baute im Zeitpunkt des Heimfalls	143'000
Wertvermehrnde Aufwendungen nach dem Heimfall	10'000
Unterhalt nach dem Heimfall	8'000
Verkehrswert bei Veräusserung (Land und Baute)	180'000 Land 30'000 Baute 150'000

Baurechtsnehmer hat Baute im PV

	Baurechtsgeber		Baurechtsnehmer	
	Einkommen	GG	Einkommen	GG
Einräumung Baurecht	110'000 ./ 80'000 ./ 35'000 = 0 (-5'000)			
Heimfall			143'000 ./ 110'000 ./ 35'000 = 0 (-2'000)	
Veräußerung (Land und Baute) nach Heimfall		180'000 ./ 20'000 ./ 143'000 ./ 10'000 = 7'000		

Baurechtsnehmer hat Baute im GV

	Baurechtsgeber		Baurechtsnehmer
	Einkommen	GG	Gewinn / Buchhaltung
Einräumung Baurecht	110'000 ./. 80'000 ./. 35'000 = 0 (-5'000)		Baute / Flümi 110'000
Während der Dauer des Baurechts 25 Jahre			Baute / Flümi 35'000 Unterhalt / Flümi 5'000 Abschreibungen / Baute 40'000 = Buchwert 105'000
Heimfall			Verkehrswert 143'000 ./. Buchwert 105'000 = Gewinn 38'000 Flümi / Baute 143'000 Baute / Immobilienerfolg 38'000
Veräusserung nach Heimfall		180'000 ./. 20'000 ./. 143'000 ./. 10'000 = 7'000	