



Nicht alles ist Kapitalgewinn

Das Bundesgesetz über die Direkte Bundessteuer, wie auch das aargauische Steuerergesetz §27.4 regeln gestützt auf die verbindlichen Bestimmungen des Steuerharmonisierungsgesetzes, dass bei land- und forstwirtschaftlichen Grundstücken bei einem gewinnbringenden Verkauf nur die Differenz zwischen den Anlagekosten und dem steuerlich massgebenden Buchwert der Einkommensbesteuerung unterliegt und damit als Kapitalgewinn angesehen wird. Der die Anlagekosten übersteigende Gewinn wird nach den kantonalen Gesetzen der Grundstückgewinnsteuer unterstellt. Während der Kapitalgewinn dem Einkommenssteuertarif für Staats-, Gemeinde-, Kirchensteuer und Direkte Bundessteuer und auch für die AHV unterstellt ist, ist die Grundstückgewinnsteuer eine Objektsteuer, die z. B. im Kanton Aargau in den meisten Fällen zum Tarif von 5 % abgerechnet werden kann.

Als Anlagekosten gelten die ursprünglichen Anlagekosten, also die Summe des Ankaufspreises und der Investitionen.

Wurde ein Grundstück oder ein Gebäude durch Ersatzbeschaffung erworben, gilt nicht die Summe der Ersatzinvestition als Anlagekosten, sondern der ursprüngliche Erwerbspreis des Anlagegutes, aus dessen Verkaufsgewinn Ersatzbeschaffung getätigt wurde.

Ersatzbeschaffung kann Sofort-Abschreibung oder Minderung der Anlagekosten sein.

Dies hat erhebliche Konsequenzen auf die Steuerbelastung.

Das sei anhand eines Beispiels gezeigt:

Bauer X. hat ein Milchkontingent zugekauft für Fr. 60'000.00 und dieses im Laufe der letzten Jahre vollständig abgeschrieben. Nun verkauft er das seinerzeit zugekaufte Milchkontingent und sein eigenes für total Fr. 150'000.00 und kauft mit dem Erlös 3 ha Landwirtschaftsland.

In der Buchhaltung ist der Ankauf des Landwirtschaftslandes wie folgt zu buchen:

Buchwert des Milchkontingentes	Fr.	1.00
Wiedereingebrachte Abschreibungen Milchkontingent	Fr.	60'000.00
Anlagekosten des Landzukaufs	Fr.	60'000.00
Buchwert der 3 ha zugekauftem Land	Fr.	1.00



Würden dann diese 3 ha später zum Verkehrswert verkauft, so müsste für Fr. 60'000.00 Kapitalgewinn nach dem Einkommenssteuertarif abgerechnet werden ca. 35 % Belastung. Der über Fr. 60'000.00 liegende Erlös würde zum Grundstück-gewinnsteuertarif (5 %) besteuert.

Weil die Fr. 90'000.00 aus dem Erlös es eigenen Milchkontingentes stammen, das Anlagekosten von Fr. 1.00 hat, ist die Ersatzbeschaffung eine Anlagekostenminde-
rung.

Werden die 3 ha später Hof mit dem übergeben, wird wie folgt „abgerechnet“. Da der Ertragswert dieser 3 ha ca. Fr. 16'500.00 beträgt, entsteht theoretisch ein Ge-
winn von Fr. 16'500.00. Dieser kann aber nur dann verrechnet werden, wenn der Buchwert unter dem Kaufpreis liegt.

Haben Sie Fragen zur Preisgestaltung, Gewinn- oder Verlustverrechnung bei der Hofübergabe, wir sind die Spezialisten!

Kleindöttingen, 06.06.2006

Urs Vögele
Beratungsbüro
Schützenhausstrasse 18
5314 Kleindöttingen