



Anspruch auf Ersatzbeschaffung

Gemäss § 24 Abs. 1 des alten Steuergesetzes respektive gemäss § 37 des neuen Steuergesetzes können beim Ersatz von betriebsnotwendigen Anlagevermögen die sogenannten stillen Reserven auf ein Ersatzobjekt übertragen werden, das innert angemessener Frist, d. h. in der Regel innert einem Jahr vor oder drei Jahren nach der Veräusserung für das gleiche Unternehmen innerhalb der Schweiz angeschafft wird.

In diesem Zusammenhang ist auch der § 99 betreffend Grundstückgewinn zu beachten, der die gleiche Bestimmung betreffend Selbstbewirtschaftung von land- und forstwirtschaftlichen Grundstücken aufweist.

Voraussetzung für die Ersatzbeschaffung ist, dass betriebsnotwendiges Anlagevermögen veräussert wird und dass wiederum für betriebsnotwendiges Anlagevermögen Ersatz beschafft wird.

In der Praxis wurde die Ersatzbeschaffung grosszügig ausgelegt. Für Gewinne aus Landverkäufen konnten Ersatzbeschaffungen in Landerwerb, Erstellen von betriebsnotwendigen Bauten, einschliesslich Wohnhäuser, und sogar für die Anschaffung von Maschinen, gemacht werden. Bedingung ist allerdings immer, dass es sich beim Verkauf um betriebsnotwendiges Anlagevermögen und beim Ankauf um selbstbewirtschaftetes Anlagevermögen handelt.

Keine Ersatzbeschaffung wird gewährt, wenn gewerbsmässiger Liegenschaftenhandel vorliegt.

Das Kantonale Steuerrekursgericht und das Verwaltungsgericht haben das Vorgehen eines Landwirtes, der auf einem von seinem landwirtschaftlichen Geschäftsvermögen abgetrennten Grundstück drei Mehrfamilienhäuser erstellte, dies in Stockwerkeigentum aufteilte und teilweise veräusserte, als typisch für einen Liegenschaftenhändler im weiteren Sinn bezeichnet. Der Gewinn aus der Veräusserung wurde somit dort der Einkommensteuer unterstellt.

Dieser unter altem Recht gefasste Entscheid hat auch Wirkung auf das neue Steuergesetz, indem nicht nur die wiedereingebrachten Abschreibungen als Einkommen, sondern auch der Gewinn auf Land der Einkommenssteuer unterstellt bliebe und nicht nach Grundstückgewinnsteuer abgerechnet würde. Ebenfalls ausgeschlossen wäre in einem solchen Fall die Ersatzbeschaffung.

Wichtig ist, dass die Vorgehensweise bei Baulandparzellierung und Baulanderschliessung sowie die vertragliche Abfassung auf die vorstehenden Grundsätze abgestimmt werden.

Kleindöttingen, 12.11.04

Urs Vögele
Beratungsbüro
Schützenhausstrasse 18
5314 Kleindöttingen