

Markus Langenegger

Handbuch

zur bernischen
Vermögensgewinnsteuer



Inhalt

Vorwort 5

Abkürzungsverzeichnis 11

Gegenstand der Vermögensgewinnsteuer und Abgrenzungen 17

Art. 77 17

Gegenstand 17

Berufsmässiger Liegenschaftshandel 21

Zeitlich beschränkte Belastungen 23

Wiedereingebrachte Abschreibungen 25

Steuerarten 26

Art. 78 26

Grundstückgewinn 26 , '

Veräußerung, 26

Grundstücke 26

Grundstückanteile 27

Wasserkräfte 27

Rechte 27

Reingewinn 28

Lotteriegewinn 28

Lotterie 28

Lotterietähnliche Veranstaltungen 28

Steuerpflicht 29

Art. 79 29

Massgebender Grundbucheintrag 29

Ort der gelegenen Sache 30

Realisation 30

Individualbesteuerung 31

Ausnahmen von der Steuerpflicht 31

Steuerpflicht bei der Lotteriegewinnsteuer 33

Ausnahmen von der Steuerpflicht 34

Art. 80 34

Zwangsverwertung Art. 80 Bst. a 34

Pfandausfall Art. 80 Bst. b 36

Abtretung auf Rechnung zukünftiger Erbschaft Art. 80 Bst. c 37

Wirkung als Steueraufschub und Systematik 37

Erbvorbezug und Schenkung 38

Unentgeltlichkeit, Grundsatz 38

Hypothekenüberbund 39

Anrechnungswert und Abtretungspreis 39 ,

Abtretung mit Nutzniessungs- und Wohnrechtsvorbehalt 41

Inhalt

<i>Ausgleichsleistungen des Übernehmers an Miterben</i>	43
<i>Einheitliche Beurteilung der Unentgeltlichkeit eines Rechtsgeschäfts</i>	43
<i>Besitzesdauerabzug in Verbindung mit Art. 80 Bst. c und Art. 90a Abs. 2</i>	44
<i>Erbteilung Art. 80 Bst. d</i>	44
<i>Steueraufschub</i>	44
<i>Altrechtliche Erbteilungen</i>	45
<i>Anrechnungswert, altrechtliche Fälle</i>	46
<i>Vermächtnis</i>	46
<i>Geigerpraxis und Gesamthandverhältnisse</i>	46
Steueraufschub	47
Art. 80a	47
<i>Steueraufschub</i>	47
<i>Güter- und Baulandzusammenlegung Bst. a</i>	48
<i>Tausch unüberbauter, wertmässig gleicher Grundstücke Bst. b</i>	49
<i>Umwandlung, Zusammenschluss und Teilung Bst. c</i>	50
<i>Ersatzbeschaffung im Geschäftsvermögen Bst. d</i>	52
<i>Voraussetzungen</i>	52
<i>Reinvestition</i>	52
<i>Wertzerlegung trotz Präponderanzmethode</i>	54
<i>Steuerjustizen tscheide</i>	55
<i>Ersatzbeschaffung im Privatvermögen Bst. e</i>	60
<i>Subjektidentität</i>	60
<i>Reinvestition</i>	61
<i>Ganzjähriges Selbstbewohnen</i>	64
<i>Angemessene Frist</i>	65
<i>Ersatzbeschaffung innerhalb des Kantons oder in einem Gegenrechtskanton</i>	66
<i>Steuerjustizentscheide</i>	66
<i>Mehrfache Ersatzbeschaffungen (auch teilweise) in Verbindung mit der Anrechnung von Grundstückverlusten (Privat- und Geschäftsvermögen)</i>	69
<i>Güterrechtliche Ansprüche Bst. f</i>	70
<i>Güterrechtliche Forderung</i>	70
<i>Hypothekenüberbind</i>	71
<i>Anspruch auf ungeteilte Zuweisung eines Vermögensgegenstandes gemäss Art. 205 Abs. 2 ZGB</i>	72
<i>«Abtretung» auf Rechnung güterrechtlicher Ansprüche</i>	72
<i>Teilweiser Steueraufschub und Gewinnberechnung</i>	73
<i>Veranlagungsverfahren</i>	74
Veräusserung	76
Art. 81	76
<i>Allgemeines</i>	76
<i>Verkauf</i>	77
<i>Tausch</i>	77
<i>Enteignung</i>	77

Einbringen von Grundstücken in eine Gesellschaft	78
Übertragung von Grundstücken durch eine Gesellschaft oder Genossenschaft auf einen Inhaber von Beteiligungsrechten	79
Auflösung einer Personengemeinschaft	79
Beteiligung der Miterben am Gewinn nach Art. 619 ZGB	79
<i>Gesetzlicher oder vertraglicher Gewinnanspruch</i>	79
<i>Voraussetzungen</i>	80
<i>Gewinnberechnung</i>	80
<i>Besitzesdauerabzug</i>	81
<i>Justizentscheide</i>	81
Wirtschaftliche Handänderungen	81
<i>Immobilien-gesellschaft</i>	81
<i>Abgrenzung zur Betriebsgesellschaft</i>	82
<i>Veräusserung einer Mehrheitsbeteiligung</i>	83
<i>Entgeltliche Übertragung eines Kaufrechts</i>	83
Eigentumsübergang	84
Rechte auf Ausbeutung	85
Gewinnberechnung	86
Art. 82	86
Grundstückgewinnberechnung und Abgrenzung	86
Gewinnberechnung für buchführende Steuerpflichtige mit Liegenschaften im Geschäftsvermögen	87
Mobilier	89
Gewinnberechnung bei gestaffeltem Erwerb	90
Wirtschaftliche Handänderung	91
<i>Veräusserungshandlung</i>	91
<i>Erwerbspreis- und Erlösberechnung</i>	91
<i>Aufwendungen</i>	92
<i>Rohgewinn</i>	92
<i>Besitzesdauerabzug und Zuschlag</i>	92
<i>Verlust</i>	92
<i>Ersatzbeschaffung nach Art. 80a Bst. d</i>	92
<i>Umwandlung einer Betriebs- in eine Immobilien-gesellschaft</i>	93
<i>Anwendung von Art. 77Abs. 2 Bst. a</i>	93
<i>Berechnung beim Weiterverkauf durch die Immobilien-gesellschaft</i>	93
Nutzniessung und Wohnrecht	94
Gewinnberechnung bei Lotteriegewinn	96
Gewinnberechnung bei interkantonalen Ersatzbeschaffung im Privatvermögen	97
Art. 82a	97
Erwerbspreis im Allgemeinen	99
Art. 83	99
Erwerbspreis nach Grundbucheintrag resp. Grundbuchbelegen (Abs. 1)	99
Wiederkehrende Leistungen (Abs. 2)	101
Tausch (Abs. 3)	101

Inhalt

Erwerbspreis bei unentgeltlichen Handänderungen (Abs. 4 und 5) 101

Erwerbspreis bei Steueraufschub 103

Art. 83a 103

Steueraufschub mit Realersatz oder Subjektwechsel 103

Steueraufschub mit Reinvestition des Erlöses in ein Ersatzobjekt
(Ersatzbeschaffung) 104

Unentgeltlicher Erwerb eines Grundstücks, das mit latenten Steuern
aus früheren Steueraufschubstatbeständen belastet ist 105

Erwerbspreis bei Teilveräußerung 108

Art. 85 108

Allgemeines 108

Teilverkauf von unbebautem Land mit gleichen Werten 108

Teilverkauf von unbebautem Land mit unterschiedlichen Werten
oder von überbauten Grundstücken 109

Landwirtschaftliche Grundstücke 109

Sonderfälle 111

Verkehrswert 111

Stockwerkeigentum 111

Baurecht bei überbauten Grundstücken 111

Einräumung von Dienstbarkeiten 111

Ergänzungsveranlagung (Abs. 2) 111

Aufwendungen 112

Art. 86 112

Allgemeines 112

Wertvermehrende Aufwendungen (Anlagekosten) und Unterhalt 114

Dumontpraxis 116

Bauprojektkosten 119

Mäklerprovision als anrechenbare Aufwendung 120

Unkostenpauschale bei ausserkantonalen Liegenschaftshändlern 122

Weitere mit dem Erwerb oder der Veräußerung untrennbar
verbundene Auslagen 123

Grundeigentümerbeiträge und Planungsmehrwertabschöpfungen
in der Form von so genannten Infrastrukturverträgen 125

Erlös 129

Art. 87 129

Verurkundeter Preis, Realisierung und Zahlungsbedingungen 129

Zusätzliche Erlösbestandteile 130

Erlösbestimmung 132

Anrechnung von Verlusten 135

Art. 88 135

Anrechnung von Grundstückverlusten (Abs. 1) 135

Betriebsverlustanrechnung (Abs. 2) 137

Verlustanrechnung und Abschreibungen (Abs. 3) 139

Verlustbemessung (Abs. 4) 140

Zusammenrechnung 141

Art. 89	141
Tarif für Grundstückgewinnsteuer und Zuschlag	142
Art. 90	142
Steuerermässigung	146
Art. 90a	146
Besitzesdauerabzug	146
Veräußerung an mehrjährige Mieter oder Pächter (Abs. 5)	148
Enteignung oder Verkauf unter Enteignungsdrohung (Abs. 6)	150
Tarif Lotteriegewinnsteuer	152
Art. 90b	152
Veranlagung der Vermögensgewinnsteuer	155
Art. 130	155
Meldepflicht	155
Art. 131	157
Steuererklärung	157
Art. 132	159
Veranlagung (Abs. 1)	159
Verjährung (Abs. 2)	160
Ergänzung der Veranlagung (Abs. 3)	161
Art. 133	165
Verweis	165
Art. 153	166
Registerführung	166
Provisorischer Steuerbezug bei der Grundstückgewinnsteuer	169
Art. 159a Abs. 2	169
Gesetzliches Grundpfandrecht für die Grundstückgewinnsteuer	171
Art. 164 und 199	171
Allgemeines	171
Ausnahmen	172
Umfang des gesetzlichen Grundpfandrechts	173
Entstehung und Bestand des Steuergrundpfandrechts	173
Pfandrechtsverfahren	173
Sicherstellungsmöglichkeit für den Erwerber	174
Rechtsverbindliche Auskunft der Steuerverwaltung	174
Übergangs- und Schlussbestimmungen	177
Art. 226b	178
Art. 226c	179
Art. 226d	180
Art. 226e	181
Anhang	183
Formulare	184
Kommentierung von Art. 27a und 64c sowie 27b und 64g	225
Dekrets- und Verordnungstext	259
Steuertarif	263
Literaturverzeichnis	290
Sachregister	291