

Erlös

§ 54 Nr. 1

Gesetzliche Grundlagen

§ 54 StG

2. Erlös

¹ Als Erlös gelten alle Leistungen des Erwerbers, mit Ausnahme von Nutzniessung und Wohnrecht. Sachleistungen werden zum Verkehrswert, wiederkehrende Leistungen zum Barwert angerechnet.

² Bei Überführung von Grundstücken und Anteilen an solchen aus dem Privatvermögen in das Geschäftsvermögen gilt als Erlös der Wert, zu dem das Vermögensobjekt in der Unternehmung aktiviert wird.

Inhalt

1	Erlös im Allgemeinen	2
2	Kaufpreis.....	2
3	Nebenleistungen	2
4	Sachleistungen.....	3
5	Wiederkehrende Leistungen	4
6	Überführung von Grundstücken des Privatvermögens ins Geschäftsvermögen	5
7	Versicherungsleistungen.....	6
8	Wirtschaftliche Handänderungen.....	6
	Anhang: Rententabelle	9

1 Erlös im Allgemeinen

Als **Erlös** gelten **alle Leistungen des Erwerbers**, mit Ausnahme von Nutzniessung und Wohnrecht. Folglich ist nicht nur auf den im Kaufvertrag beurkundeten Kaufpreis für das veräusserte Grundstück abzustellen, sondern es sind auch alle andern Leistungen zu berücksichtigen, die der Erwerber zu Gunsten des Veräusserers und ihm nahestehenden Personen im Zusammenhang mit dem Grundstücksgeschäft erbringt. Gegenleistungen für das Grundstück in Form von Sachwerten sind dabei zum Verkehrswert zu bewerten, wiederkehrende Leistungen werden zum Barwert angerechnet (§ 54 Abs. 1 StG).

Grundsätzlich unerheblich ist, wie die steuerpflichtige Person den Erlös verwendet, namentlich ob sie Dritte am Erlös oder Gewinn beteiligen muss (siehe auch StB SO § 52 Nr. 1). Der gesamte Erlös wird dem Steuerpflichtigen zugerechnet. Eine Rolle spielt die Verwendung des Erlöses aber bei der Frage, ob und in welchem Umfang eine Ersatzbeschaffung erfolgte (siehe StB SO § 50 Nr. 1) und wenn die Besteuerung zum Rentensatz beantragt wird (StB SO § 58 Nr. 1).

2 Kaufpreis

Der massgebende Erlös ergibt sich grundsätzlich aus dem im Grundstückkaufvertrag **beurkundeten Kaufpreis**. Wenn der Steuerpflichtige jedoch nachweisen kann oder sich sonst wie herausstellt, dass der Erlös aus dem Grundstücksgeschäft vom beurkundeten Betrag abweicht, so ist dieser tatsächliche Erlös für die Berechnung des Grundstücksgewinnes massgebend. Nachträgliche Änderungen des Kaufpreises durch Vergleich, gerichtliches Urteil oder behördliche Verfügung sind – unter Vorbehalt der Steuerumgehung – zu beachten. Bleibt aber der Kaufpreis infolge Zahlungsunfähigkeit des Käufers ganz oder teilweise aus, handelt es sich um einen privaten Kapitalverlust, der für die Ermittlung der Grundstücksgewinnsteuer nicht von Bedeutung ist.

Wird ein Grundstück in der Zwangsverwertung veräussert, stellt der Zuschlagpreis den massgebenden Erlös dar.

3 Nebenleistungen

Soweit sie im Kaufpreis nicht bereits enthalten sind, müssen weitere Leistungen des Erwerbers zu Gunsten des Veräusserers **zum Erlös hinzugerechnet** werden. Als mögliche solche Nebenleistungen können genannt werden:

- Entschädigungen für die Räumung des veräusserten Grundstücks, von Umzugskosten, Ertragsausfällen oder Inkonvenienzen (Entschädigung für Umtriebe, Verzögerungen usw. insbesondere bei Enteignung oder Veräusserung zur Vermeidung der drohenden Enteignung);
- Übernahme von Verkaufsspesen, Mäklerprovisionen und anderen Verpflichtungen des Verkäufers;

- Ablösung von Vorkaufs- oder Kaufsrechten oder Bauservituten auf dem veräusser-ten Grundstück;
- überhöhte Zahlungen für mitverkauftes Inventar oder andere übernommene nicht liegenschaftliche Werte;
- allfällige Vorauszahlungen;
- Übernahme der Grundstückgewinnsteuer durch den Erwerber, weil der Veräusserer von seiner gesetzlichen Zahlungspflicht befreit wird. Da die Grundstückgewinnsteuer progressiv ausgestaltet ist, muss der massgebende Erlös mit einer Annäherungsrechnung ermittelt werden, indem die errechnete Steuer immer wieder zum vereinbarten Kaufpreis hinzugerechnet wird, bis sich keine Abweichung mehr ergibt.

Beispiel: Norbert Nager verkauft sein 1994 erworbenes Einfamilienhaus in Solothurn im Jahr 2017 an Paul Pfister zum Preis von CHF 700'000.—. Zusätzlich verpflichtet sich Pfister, die Steuer für Nager zu bezahlen. Die anrechenbaren Anlagekosten betragen CHF 600'000.—, der Besitzesdauerabzug (BDA) für die 23 Jahre Besitzesdauer 36%. Die Grundstückgewinnsteuer (ohne Kirchensteuer) berechnet sich wie folgt:

Erlös	Anlagekosten	Gewinn	BDA (36%)	stb. Gewinn	Steuer
700'000	600'000	100'000	36'000	64'000	9'816
709'816	600'000	109'816	39'534	70'282	11'150
711'150	600'000	111'150	40'014	71'136	11'340
711'340	600'000	111'340	40'082	71'258	11'368
711'368	600'000	111'368	40'092	71'276	11'372
711'372	600'000	111'372	40'094	71'278	11'372

Im Gegenzug müssen im Kaufpreis inbegriffene Vermögenswerte, die zusammen mit der Liegenschaft verkauft werden, aber nicht Bestandteil des Grundstücks bilden (z.B. bewegliche Einrichtungen, Möbel), vom Kaufpreis abgezogen werden. Diese Werte sind nachzuweisen, das mitverkaufte Mobiliar beispielsweise mit einem detaillierten Inventar.

4 Sachleistungen

Wenn der Erwerber anstelle des Kaufpreises in Geld oder zusätzlich dazu Sachleistungen zu erbringen hat, sind diese **zum Verkehrswert einzusetzen**. In Sachleistungen besteht der Erlös typischerweise beim **Tausch**, ausschliesslich beim Tausch wettauf, teilweise beim Tausch gegen Aufgeld. Der Verkehrswert ist zu schätzen und gilt – wie bei der Handänderungssteuer – als der Preis, der sich nach den üblichen Grundsätzen des Angebots und der Nachfrage im konkreten Fall erzielen lässt, den auch ein beliebiger Dritter, falls er sich in der Situation des Erwerbers befunden hätte, aufgrund vernünftiger wirtschaftlicher Überlegungen aufgewendet hätte (KRKE 1978 Nr. 24, 1984 Nr. 35, KSGE 1986 Nr. 24, 1990 Nr. 19). In gleicher Weise zu bewerten sind Arbeitsleistungen oder minderwertige Zahlungsmittel (z.B. Fremdwährung oder Wertpapiere, nicht aber WIR-Geld), wobei der Steuerpflichtige deren Minderwert bei Vertragsabschluss nachzuweisen hat. Hingegen können nachträgliche Wertebussen dieser Gegenleistungen nicht berücksichtigt werden.

Beispiel: Stefan Studer tauscht sein unüberbautes Grundstück von 10 a Fläche in Starrkirch-Wil, das er vor Jahrzehnten von seinen Eltern geerbt hatte (Verkehrswert vor 30 Jahren: CHF 100/m²), gegen ein Grundstück von Kurt Keller in Kestenholz von 900 m². Keller hatte dieses vor sechs Jahren für CHF 250'000 gekauft. Gemäss Tauschvertrag zahlt Keller ein Aufgeld von CHF 90'000. Die Handänderungssteuer wird bei Keller von einem Wert von CHF 450'000, bei Studer von CHF 360'000 erhoben.

Grundstückgewinn Studer:

Erlös: Grundstück Kestenholz (Verkehrswert)	360'000	
Aufgeld von Keller	90'000	
Total Erlös	<u>450'000</u>	450'000
./.Anlagekosten: Verkehrswert Starrkirch-Wil vor 30 Jahren		<u>100'000</u>
Reingewinn		350'000
./. Abzug für Besitzesdauer (50% für 30 Jahre)		<u>175'000</u>
Steuerbarer Grundstücksgewinn		175'000

Grundstückgewinn Keller:

Erlös: Grundstück Starrkirch-Wil (Verkehrswert)	450'000	
./. Aufgeld an Studer	90'000	
Total Erlös	<u>360'000</u>	360'000
./. Anlagekosten: Kaufpreis Kestenholz vor 6 Jahren		<u>250'000</u>
Reingewinn		110'000
./. Abzug für Besitzesdauer (2% für 6 Jahre)		<u>2'200</u>
Steuerbarer Grundstücksgewinn		107'800

5 Wiederkehrende Leistungen

Wiederkehrende Leistungen sind **mit ihrem Barwert zum Erlös** zu rechnen. Dabei handelt es sich in erster Linie um Renten, allenfalls auch um Arbeitsleistungen, die der Erwerber über eine längere Zeit zu Gunsten des Veräusserers erbringen muss. Hingegen nimmt das Gesetz Nutzniessung und Wohnrecht am veräusserten Grundstück ausdrücklich vom Erlös aus. Denn diese unterliegen künftig beim Veräusserer zu 100% der Einkommenssteuer (§ 27 lit. b StG), während Leibrenten nur zu 40% als Einkommen erfasst werden (§ 29 Abs. 2 StG). Der Barwert entspricht dem Kapital, das heute verzinslich angelegt werden müsste, um mit ihm und den daraus fliessenden Erträgen die periodischen Leistungen während der vorgesehenen oder voraussichtlichen Laufzeit zu finanzieren. Für die Kapitalisierung wird, wenn die Parteien den Barwert nicht oder nicht aufgrund eines anerkannten Tabellenwerks ermittelt haben (Barwerttafeln von Stauffer/Schaetzle/Weber, 6. Aufl., Zürich 2013), die von der Eidg. Steuerverwaltung herausgegebene Rententabelle (Anhang) verwendet.

Beispiel: Walter Wanner, 71 Jahre alt, verkauft seine Liegenschaft an Barbara Bally.

Sie verpflichtet sich zu folgenden Gegenleistungen:

- Übernahme der bestehenden Hypothekarschulden	350'000
- Barzahlung	80'000
- Monatliche Rente bis an das Lebensende von Wanner	800

Der Erlös berechnet sich wie folgt:

Schuldübernahme	350'000
Barzahlung	80'000
Barwert der Leibrente: Kapitalisierungsfaktor für Mann, 71 Jahre	63.71
12 x 800 x 1'000 : 63.71	150'682
Total Erlös	580'682

6 Überführung von Grundstücken des Privatvermögens ins Geschäftsvermögen

Bei Überführung von Grundstücken und Anteilen an solchen aus dem Privatvermögen in das Geschäftsvermögen gilt als **Erlös der Wert**, zu dem das Vermögensobjekt in der Unternehmung **aktiviert** wird (§ 54 Abs. 2 StG). Damit kann der Unternehmer bei der Überführung wählen, ob er den Mehrwert des Grundstücks ganz oder zumindest teilweise mit der Grundstückgewinnsteuer versteuern will, indem er das Grundstück zum aktuellen Verkehrswert (als Höchstwert) oder mindestens über den Anlagekosten in die Bilanz aufnimmt. Verzichtet er darauf, fällt bei der Überführung zwar keine Steuer an. Allerdings nimmt er in Kauf, dass der im Bereich des Privatvermögens entstandene Mehrwert bei einem späteren Verkauf im Geschäftsvermögen mit der wahrscheinlich höheren Einkommenssteuer (inkl. direkte Bundessteuer) erfasst wird.

Beispiel: Die Rechtsanwältin Gabi Gerber hat ihre Anwaltskanzlei in der geerbten, bisher vermieteten Stockwerkeinheit eröffnet und diese damit in das Geschäftsvermögen überführt (siehe das Beispiel in StB SO § 49 Nr. 1). Die Eigentumswohnung hatte ihre Mutter vor 20 Jahren für CHF 280'000 erworben. Obwohl seither daran keine wertvermehrenden Verbesserungen vorgenommen wurden, könnte sie heute für CHF 400'000 verkauft werden. Gerber nimmt die Praxisräume zu den ursprünglichen Anlagekosten von CHF 280'000 als Anlagevermögen in ihre Eröffnungsbilanz auf (Variante 1: CHF 360'000, Variante 2: CHF 400'000). Ist eine Grundstückgewinnsteuer geschuldet?

Der in der Eingangsbilanz aktivierte Wert gilt als Erlös. Die Steuerfolgen hängen demnach vom Wert ab, zu dem sie die Liegenschaft aktiviert. Zulässig sind alle drei Varianten, höchstens jedoch der aktuelle Verkehrswert.

	Grundfall	Variante 1	Variante 2
Erlös = aktivierter Wert	280'000	360'000	400'000
Anlagekosten	280'000	280'000	280'000
Grundstückgewinn	0	80'000	120'000
Besitzesdauerabzug für 20 Jahre, 30%	0	24'000	36'000
Steuerbarer Grundstückgewinn	0	56'000	84'000

Vom bilanzierten Wert kann sie während ihrer selbständigen Erwerbstätigkeit Abschreibungen vornehmen und so ihr steuerbares Einkommen reduzieren.

7 Versicherungsleistungen

Die Zahlung für Sachschäden an Grundstücken, soweit sie nicht für die Wiederherstellung oder Ersatzbeschaffung verwendet wird, gilt als steuerbegründende Veräusserung (§ 49 Abs. 1 lit. d StG). Bei diesen Zahlungen handelt es sich in aller Regel um Versicherungsleistungen. Die ausbezahlte Versicherungssumme stellt den Erlös dar, wenn und soweit sie nicht für die Wiederherstellung oder für die Ersatzbeschaffung verwendet wird.

8 Wirtschaftliche Handänderungen

Bei der Veräusserung der Mehrheitsbeteiligung an einer Immobiliengesellschaft ist ebenfalls der auf dem Grundstück oder den Grundstücken der Gesellschaft erzielte Gewinn zu ermitteln, nicht der Kapitalgewinn auf den veräusserten Aktien (oder Stamm- oder Genossenschaftsanteilen). Er entspricht dem durch den Aktienverkauf realisierten Mehrwert der Liegenschaft(en), d.h. der Differenz zwischen dem Verkehrswert beim Aktienverkauf und jenem beim Aktienerwerb. Hat die Gesellschaft das Grundstück seit dem Erwerb der Beteiligungsmehrheit durch den heutigen Verkäufer zugekauft, kann nur der seit dem Kauf des Grundstücks entstandene Mehrwert besteuert werden.

Als Erlös gelten neben dem Kaufpreis für die Beteiligungsrechte (Aktien, GmbH-Stammanteile) alle Schulden der Gesellschaft (Hypothekarschulden, Darlehen, Kreditoren sowie die Transitorischen Passiven), die der Erwerber wirtschaftlich zusammen mit der Beteiligungsmehrheit übernimmt. Vom Gesamterlös abzuziehen ist der Preisanteil, der auf nicht-liegenschaftliche Werte entfällt (flüssige Mittel, Wertschriften, Debitoren, Mobilien usw. der Gesellschaft). Massgebend ist der Wert gemäss Bilanz der Gesellschaft im Zeitpunkt der Veräusserung. Stille Reserven sind zu berücksichtigen. Der Erlös für die übertragenen Liegenschaften wird demnach wie folgt ermittelt:

$$\begin{array}{l}
 \text{Kaufpreis für die Beteiligungsrechte} \\
 + \text{ Fremdkapital der Gesellschaft} \\
 - \text{ Wert der nicht-liegenschaftlichen Aktiven} \\
 \hline
 = \text{ Erlös für die Liegenschaften}
 \end{array}$$

Beispiel: Armin Amrein ist Alleinaktionär der Alpha Immobilien AG, die Eigentümerin einer Liegenschaft in Aeschi ist. Er verkauft sämtliche Aktien zum Preis von CHF 1'800'000. Verkaufsbasis bildet die nachstehende Bilanz (in TCHF):

	Aktiven	Passiven	
Flüssige Mittel, Debitoren	250	200	Kreditoren
Wertschriften (Kurswert = 500)	300	1'000	Hypothek
Liegenschaft Aeschi	1'250	400	Reserven
		200	Aktienkapital
	1'800	1'800	

Der Erlös für die Liegenschaft in Aeschi berechnet sich wie folgt:	
Verkaufspreis Aktien	1'800'000
+ übernommene Schulden	1'200'000
– nicht-liegenschaftliche Aktiven (Verkehrswert)	– 750'000
Erlös Liegenschaft	<u>2'250'000</u>

Ist die Gesellschaft Eigentümerin mehrerer Liegenschaften, die wirtschaftlich keine Einheit bilden (z.B. in verschiedenen Gemeinden liegen), muss der Gesamterlös auf die einzelnen Grundstücke aufgeteilt werden. Denn der Gewinn wird auf jedem einzelnen Grundstück für sich besteuert (§ 49 Abs. 1 StG). Die Aufteilung ist auf der Basis der Verkehrswerte vorzunehmen. Die Veranlagung der Handänderungssteuer ergibt Hinweise auf die Verkehrswerte der einzelnen Liegenschaften.

Beispiel: B. Brunner hat sämtliche Aktien der Beta AG für CHF 1'700'000.— an D. Durrer verkauft. Die Verkaufsverhandlungen wurden aufgrund der folgenden Bilanz der Beta AG geführt (in TCHF):

	Aktiven	Passiven	
Flüssige Mittel, Debitoren	300	100	Kreditoren
Mobilien	100		
Liegenschaft Balsthal	600	3'000	Hypotheken
Liegenschaft Bellach	1'200		
Liegenschaft Biel/BE	1'400	500	Aktienkapital
	<u>3'600</u>	<u>3'600</u>	

D. Durrer hat vom Kanton Solothurn eine Veranlagung für Handänderungssteuern von CHF 66'000.— (2.2 % von CHF 3'000'000.—) erhalten, wobei die Liegenschaft in Balsthal mit CHF 1'200'000.— und jene in Bellach mit CHF 1'800'000.— bewertet wurde. Welches ist der Erlös für die einzelnen Liegenschaften?

Gesamterlös:

Verkaufspreis Aktien	1'700'000
+ übernommene Schulden	3'100'000
– nicht-liegenschaftliche Aktiven (Verkehrswert)	– 400'000
Gesamterlös Liegenschaften	<u>4'400'000</u>

Die Veranlagung der Handänderungssteuer ergibt Hinweise auf die Verkehrswerte (Erlöse) der Liegenschaften. Gestützt darauf ist der Gesamterlös wie folgt auf die verschiedenen Liegenschaften aufzuteilen:

Liegenschaft Balsthal	1'200'000
Liegenschaft Bellach	1'800'000
Liegenschaft Biel/BE	1'400'000
Gesamterlös Liegenschaften	<u>4'400'000</u>

Es ist durchaus möglich, dass ausschliesslich die solothurnischen Liegenschaften mit erheblichen stillen Reserven bilanziert sind, während auf der Liegenschaft in Biel/BE überhaupt keine stillen Reserven vorhanden sind (z.B. Erwerb erst vor kurzem).

B. Brunner kann andere Verkehrswerte der einzelnen Liegenschaften geltend machen und nachweisen. Insbesondere muss er sich die Veranlagung für die Handänderungssteuer, bei der D. Durrer steuerpflichtig ist, nicht entgegen halten lassen. In diesem Fall ist eine andere Aufteilung des feststehenden Gesamterlöses – in Zusammenarbeit mit der zuständigen Veranlagungsbehörde des andern Kantons – zu prüfen.

Für weitere Besonderheiten mit Beispielen und die vollständige Gewinnberechnung, siehe StB SO § 49 Nr. 2.

Anhang: Rententabelle

Mit dieser Tabelle, herausgegeben von der Eidgenössischen Steuerverwaltung, können einerseits Kapitalleistungen in lebenslängliche Renten (Leib- oder Lebensrenten genannt) umgerechnet werden. Umgekehrt dienen sie auch dazu, den Barwert einer lebenslänglichen, jährlich wiederkehrenden Leistung (Leibrente, Nutznießung, Wohnrecht) zu berechnen.

Eine Kapitalleistung von CHF 1'000.— entspricht einer jährlichen Leibrente von:

Alter	Jahresrente		Alter	Jahresrente		Alter	Jahresrente	
	Mann	Frau		Mann	Frau		Mann	Frau
	Franken	Franken		Franken	Franken		Franken	Franken
00	22.70	22.49	35	28.38	27.87	70	60.71	55.21
01	22.79	22.57	36	28.68	28.15	71	63.17	57.38
02	22.88	22.65	37	29.00	28.44	72	65.83	59.76
03	22.98	22.74	38	29.33	28.74	73	68.71	62.36
04	23.07	22.83	39	29.68	29.06	74	71.82	65.21
05	23.17	22.92	40	30.04	29.39	75	75.18	68.34
06	23.27	23.02	41	30.43	29.73	76	78.82	71.78
07	23.38	23.12	42	30.83	30.09	77	82.76	75.58
08	23.49	23.22	43	31.26	30.46	78	87.03	79.78
09	23.60	23.32	44	31.71	30.85	79	91.66	84.43
10	23.72	23.43	45	32.18	31.26	80	96.68	89.58
11	23.84	23.55	46	32.68	31.68	81	102.13	95.30
12	23.97	23.66	47	33.21	32.13	82	108.03	101.66
13	24.10	23.78	48	33.77	32.60	83	114.44	108.72
14	24.24	23.90	49	34.37	33.09	84	121.40	116.57
15	24.38	24.03	50	35.00	33.61	85	128.94	125.28
16	24.52	24.16	51	35.66	34.16	86	137.12	134.93
17	24.67	24.30	52	36.37	34.74	87	145.99	145.62
18	24.83	24.44	53	37.11	35.35	88	155.58	157.41
19	24.98	24.59	54	37.90	36.00	89	165.95	170.37
20	25.15	24.75	55	38.74	36.69	90	177.13	184.58
21	25.31	24.90	56	39.62	37.41	91	189.17	200.08
22	25.48	25.07	57	40.57	38.19	92	202.13	216.92
23	25.66	25.24	58	41.57	39.02	93	216.06	235.14
24	25.84	25.42	59	42.64	39.90	94	230.96	254.76
25	26.02	25.60	60	43.78	40.84	95	246.91	275.76
26	26.22	25.79	61	45.00	41.85	96	263.99	298.16
27	26.42	25.99	62	46.30	42.93	97	282.33	322.03
28	26.63	26.19	63	47.69	44.09	98	302.11	347.40
29	26.84	26.41	64	49.18	45.33	99	323.40	374.38
30	27.07	26.63	65	50.77	46.67	100	346.18	403.45
31	27.31	26.86	66	52.48	48.12	101	370.35	434.16
32	27.56	27.10	67	54.32	49.68	102	395.89	466.46
33	27.82	27.34	68	56.29	51.38	103	422.80	500.29
34	28.09	27.60	69	58.42	53.21	104	451.05	535.60

Quelle: Bundesamt für Privatversicherungen; Einzelrententarif technischer Zinsfuß 2% / Abschlussjahr/Versicherungsbeginn 2005.

Der Barwert einer jährlichen Leibrente von CHF 12'000.— für eine 60-jährige Frau berechnet sich wie folgt:

$$\frac{12'000 \times 1'000}{40.48} = 296'442 \text{ Franken.}$$