

**Anlagekosten, Erwerbspreis**

**§ 55 Nr. 1**

**Gesetzliche Grundlagen**

§ 55 StG

*3. Anlagekosten*

*a) Erwerbspreis*

<sup>1</sup> Als Erwerbspreis gilt der Kaufpreis mit Einschluss aller weiteren Leistungen des Erwerbers, mit Ausnahme von Nutzniessung und Wohnrecht. Renten und andere wiederkehrende Leistungen werden zum Barwert angerechnet.

<sup>2</sup> Ein höherer als der beurkundete Kaufpreis wird nur angerechnet, wenn die nach dem damaligen Recht geschuldeten Grundstückgewinn-, Einkommens- oder Gewinnsteuern aufgrund dieses Preises veranlagt worden sind.

<sup>3</sup> Ist der Erwerbspreis nicht feststellbar, so gilt als solcher der Verkehrswert im Zeitpunkt der letzten steuerbegründenden Veräusserung.

<sup>4</sup> Liegt der Erwerb mehr als 30 Jahre zurück, so bestimmt sich der Erwerbspreis nach dem Verkehrswert des Grundstücks vor 30 Jahren, wenn kein höherer Erwerbspreis nachgewiesen wird.

<sup>5</sup> Wurde das Grundstück vom Geschäftsvermögen in das Privatvermögen überführt, so gilt als Erwerbspreis der Wert, der der Liquidationsgewinnbesteuerung zugrunde lag.

**Inhalt**

1	Begriff der Anlagekosten .....	2
2	Erwerbspreis .....	2
2.1	Definition, massgebender Zeitpunkt.....	2
2.2	Verkehrswert als Ersatzwert für den Erwerbspreis.....	3
2.2.1	Allgemein.....	3
2.2.2	Verkehrswert vor 30 Jahren .....	3
2.3	Überführung aus dem Geschäftsvermögen .....	4
2.4	Wirtschaftliche Handänderung .....	5
Anhang:	Baukosten-Index der Solothurnischen Gebäudeversicherung (SGV-Index) .....	7

## 1 Begriff der Anlagekosten

Um den Grundstücksgewinn zu ermitteln, sind vom Erlös die Anlagekosten abzuziehen (§ 53 Abs. 1 StG). Diese setzen sich zusammen aus

- dem Erwerbspreis des Grundstücks (§ 55 StG),
- den Aufwendungen, die zur Wertsteigerung des Grundstücks beigetragen haben (§ 56 Abs. 1 lit. a und b StG),
- den Kosten und Abgaben, die im Zusammenhang mit dem Erwerb und der Veräusserung des Grundstücks aufgewendet wurden (§ 56 Abs. 1 lit. c StG).

## 2 Erwerbspreis

### 2.1 Definition, massgebender Zeitpunkt

Der Erwerbspreis ist in § 55 Abs. 1 StG grundsätzlich **gleich definiert wie** der **Erlös** in § 54 Abs. 1 StG. Es kann damit auf die Ausführungen in StB SO § 54 Nr. 1 verwiesen werden. Insbesondere gelten auch Nutzniessungs- und Wohnrechte, die der Steuerpflichtige beim seinerzeitigen Erwerb zu Gunsten des damaligen Veräusserers eingeräumt hat, nicht als Anlagekosten. Das gilt auch für den Fall, dass der Verkäufer diese Belastungen zu einem späteren Zeitpunkt gegen Entgelt abgelöst hat. Diese Entschädigung ist nicht Bestandteil der Anlagekosten.

Hingegen zählen Renten, die für den Erwerb der Liegenschaft bezahlt wurden, zum Erwerbspreis. Sie sind auch hier zum Barwert anzurechnen (siehe StB SO § 54 Nr. 1), ungeachtet ob der Steuerpflichtige sie länger oder weniger lang hat leisten müssen, als nach der statistischen Lebenserwartung anzunehmen war. Für die **Ermittlung** der Anlagekosten und damit auch des Erwerbspreises ist auf die **letzte steuerbegründende Veräusserung** abzustellen (ausführlich dazu StB SO § 53 Nr. 1). Darum ist z.B. der Anrechnungspreis, den ein Erbe im Rahmen der Erbteilung seinen Miterben bezahlt hat, nicht massgebend, sondern es ist auf den Kaufpreis zurückzugreifen, den der Erblasser früher entrichtet hat (Urteil BGer 2C\_147/2008 vom 29.07.2008).

Beim Erlös kann der Steuerpflichtige mit allen zulässigen Beweismitteln nachweisen, dass er vom beurkundeten Kaufpreis abweicht. Im Unterschied dazu wird ein höherer Kaufpreis, als beim seinerzeitigen Kauf beurkundet, nur anerkannt, wenn die nach dem damaligen Recht geschuldeten Steuern auf dem Grundstücksgewinn aufgrund dieses höheren Preises veranlagt worden sind (§ 55 Abs. 2 StG). Diese Bestimmung will auf der einen Seite verhindern, dass der Steuerpflichtige beim Erwerb geleistete, nicht besteuerte Schwarzgeldzahlungen (nach Verjährung der strafbaren Handlung) steuermindernd geltend machen kann. Auf der andern Seite ist es ausgeschlossen, den **Pfandausfall**, den der Verkäufer seinerzeit beim Erwerb im Rahmen eines Zwangsverwertungsverfahrens erlitten hat, als Erwerbspreis zu berücksichtigen. Denn der Zuschlagspreis gilt auch in diesen Fällen als massgebender Erlös und Erwerbspreis (Urteil BGer 2C\_589/2014 vom 27.03.2015 = StE 2015 B 44.13.7 Nr. 27).

**Beispiel:** Willy Winter hatte seinerzeit Victor Vieli ein Darlehen in der Höhe von CHF 500'000 gewährt. Als Sicherheit hatte er einen Schuldbrief in gleicher Höhe im dritten Rang mit einem Pfandvorgang von CHF 2'000'000 erhalten. Vieli wurde von einem der vorgehenden Pfandgläubiger auf Pfandverwertung betrieben. Um seinen Verlust zu limitieren, ersteigerte Winter 2012 in der Zwangsverwertung die Liegenschaft zu einem Preis von CHF 2'100'000. Im Ergebnis erlitt er dadurch einen Pfandausfall von CHF 400'000. Im Jahr 2017 konnte Winter die Liegenschaft für CHF 2'800'000 verkaufen. Diesem Erlös ist bei der Gewinnermittlung der seinerzeitige Zuschlagspreis von CHF 2'100'000 als Erwerbspreis gegenüberzustellen.

## 2.2 Verkehrswert als Ersatzwert für den Erwerbspreis

### 2.2.1 Allgemein

Ist der Erwerbspreis nicht feststellbar, so gilt als solcher der Verkehrswert im Zeitpunkt der letzten steuerbegründenden Veräusserung (§ 55 Abs. 3 StG). Da der Kaufpreis in Kaufverträgen öffentlich beurkundet werden muss, gelangt diese Bestimmung u.a. zur Anwendung, wenn der Steuerpflichtige das Grundstück durch Tauschgeschäft erworben hat. Von Bedeutung sind auch Fälle, in denen das Grundstück während der massgeblichen Besitzesdauer erhebliche Veränderungen erfahren hat, indem wiederholt Flächen abparzelliert und wieder zugeschlagen sowie Dienstbarkeiten begründet worden sind. Der Verkehrswert ist in diesen Fällen nach der gleichen Methode zu schätzen wie jener vor 30 Jahren.

### 2.2.2 Verkehrswert vor 30 Jahren

Als Erwerbspreis gilt der Verkehrswert auch dann, wenn der massgebende Erwerb, d.h. die letzte steuerbegründende Veräusserung, mehr als 30 Jahre zurückliegt (§ 55 Abs. 4 StG). Dann ist der Verkehrswert vor 30 Jahren massgebend. Im Ergebnis gelangt damit nur der Mehrwert des Grundstücks in den letzten 30 Jahren zur Besteuerung; die frühere Wertsteigerung bleibt steuerlich unbeachtlich. In beiden Fällen, wenn kein Erwerbspreis feststellbar ist und beim Erwerb vor mehr als 30 Jahren, muss der Verkehrswert geschätzt werden. Wenn man bedenkt, dass auch aktuelle Bewertungen von Grundstücken oft eine grosse Spannweite aufweisen, kann von einer Schätzung des Verkehrswertes vor 30 Jahren keine hohe Genauigkeit erwartet werden. Den Steuerpflichtigen bleibt aber immer die Möglichkeit offen, einen höheren Erwerbspreis nachzuweisen.

**Beispiel:** Die Schätzung des Verkehrswertes vor 30 Jahren lautet auf CHF 300'000. Die Steuerpflichtigen weisen mit Kaufvertrag und Bauabrechnung nach, dass sie die Bauparzelle vor 36 Jahren zum Preis von CHF 80'000 erworben und dass die Baukosten im darauffolgenden Jahr CHF 255'000 betragen haben. Die Summe von CHF 335'000 ist als Erwerbspreis anzuerkennen.

Wenn keine Schätzung des Verkehrswertes aus der Zeit vor 30 Jahren (z.B. in einem Erbschaftsinventar) vorliegt, ist er gemäss Rechtsprechung schematisch wie folgt zu ermitteln:

	Gebäudeneuwert vor 30 Jahren (gemäss Solothurnischer Gebäudeversicherung; SGV-Index, siehe Anhang)
+	Zuschlag für Baunebenkosten von 15% - 25% des Gebäudeneuwertes (15% für Stockwerkeinheiten und Mehrfamilienhäuser, 25% für Einfamilienhäuser)
=	Total Neubaukosten
-	0.5% Altersentwertung pro Jahr von den Neubaukosten (bei nachgewiesenermassen schlecht unterhaltenen Gebäuden kann die Altersentwertung bis auf 1% pro Jahr erhöht werden)
+	Landwert vor 30 Jahren aufgrund von Preisvergleichen (statistische Methode)
=	Verkehrswert vor 30 Jahren

**Beispiel:** Robert Rauber verkauft im Jahr 2017 das Einfamilienhaus, das seine Eltern 1955 erbaut haben. Aufgrund der Abklärungen bei der Amtschreiberei wurde Bauland in jener Gemeinde im Jahr 1987 zu Preisen von etwa CHF 80/m<sup>2</sup> gehandelt. Die Versicherungssumme bei der Gebäudeversicherung betrug im Jahr 1987 CHF 48'200 (100%, Index Basis 1939), der SGV-Index (Anhang) 700%. Der Verkehrswert vor 30 Jahren wird wie folgt ermittelt:

<b>Landwert</b>	850	m <sup>2</sup> à CHF	80.00	<b>68'000</b>
<b>Gebäude</b>				
Versicherungssumme		SGV 100%	48'200	
SGV-Index	1987		700%	
Versicherungsneuwert		700% von	48'200	337'400
Baunebenkosten	25%	des Neuwertes		<u>84'350</u>
Gebäudeneuwert				421'750
Baujahr	1955			
Gebäudealter	1987	32	Jahre	
Altersentwertung		0.50%	pro Jahr	<u>- 67'840</u>
<b>Gebäudezeitwert</b>				354'270
<b>Verkehrswert vor 30 Jahren (gerundet)</b>				<b><u>422'200</u></b>

### 2.3 Überführung aus dem Geschäftsvermögen

Wurde das Grundstück vom Geschäftsvermögen in das Privatvermögen überführt, hatte dies bei der Einkommenssteuer eine Besteuerung des Liquidationsgewinns zur Folge (§ 24 Abs. 1 StG; StB SO § 48 Nr. 3). Dann gilt die Überführung als letzte steuerbegründende Veräusserung, so dass der Wert, der Grundlage für die Liquidationsgewinnsteuer bildete, als Erwerbspreis zu verwenden ist (§ 55 Abs. 5 StG). Vor 2011 entsprach dieser Wert in der Regel den Anlagekosten, da nur die wieder eingebrachten Abschreibungen als Liquidationsgewinn besteuert wurden. Seit 2011 ist grundsätzlich die Differenz zwischen Verkehrswert und Buchwert als Liquidationsgewinn zu besteuern (§ 24 Abs. 2 StG). Der Steuerpflichtige kann jedoch beantragen, nur die bisher zugelassenen Abschreibungen und Rückstellungen als Liquidationsgewinn zu versteuern. In diesem Fall unterliegt dann aber der Gewinn aus der späteren Veräusserung der Einkommenssteuer (§ 24

Abs. 3 lit. b StG). Fand die Überführung in das Privatvermögen vor über 30 Jahren statt, bestimmt sich der Erwerbspreis ebenfalls nach dem Verkehrswert vor 30 Jahren.

## 2.4 Wirtschaftliche Handänderung

Bei der Veräusserung von Mehrheitsbeteiligungen an Immobiliengesellschaften ist der Erwerbspreis grundsätzlich gleich zu ermitteln wie der Erlös, sofern die Gesellschaft beim Erwerb der Mehrheitsbeteiligung bereits Eigentümerin des Grundstücks war (siehe StB SO § 54 Nr. 1). Hat die Gesellschaft das Grundstück erst gekauft, nachdem der Gesellschafter die Mehrheitsbeteiligung erworben hatte, ist dieser Kaufpreis massgebend. Wenn der Gesellschafter die Mehrheitsbeteiligung vor mehr als 30 Jahren erworben hat und das Grundstück ebenfalls mindestens 30 Jahre im Eigentum der Gesellschaft war, ist auch hier der Verkehrswert vor 30 Jahren massgebend. Hat die veräusserte Immobiliengesellschaft während der massgebenden Besitzesdauer wertvermehrenden Aufwendungen getätigt, sind diese ebenfalls als Anlagekosten zu berücksichtigen.

**Beispiel:** Armin Amrein hat vor 25 Jahren sämtliche Aktien der Alpha AG, damals schon Eigentümerin einer Liegenschaft in Aeschi, zum Preis von CHF 600'000 gekauft. Damalige Bilanz (in TCHF):

	Aktiven	Passiven	
Flüssige Mittel, Debitoren	50	100	Kreditoren
Wertschriften (Kurswert = 100)	100	800	Hypothek
Liegenschaft Aeschi	950	200	Aktienkapital
	1'100	1'100	

Die Alpha AG hat vor 10 Jahren die Liegenschaft umgebaut und saniert. Die wertvermehrenden Aufwendungen von CHF 500'000 wurden aktiviert und seither teilweise wieder abgeschrieben. Nun verkauft Amrein als Alleinaktionär 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
<b>Erlös Liegenschaft</b>	<b>2'250'000</b>

### Erwerbspreis

Kaufpreis Aktien	600'000
+ übernommene Schulden	900'000
– nicht-liegenschaftliche Aktiven (Verkehrswert)	– 150'000
<b>Erwerbspreis Liegenschaft</b>	<b>1'350'000</b>

**Grundstückgewinn**

Erlös	2'250'000
– Erwerbspreis vor 25 Jahren	– 1'350'000
– Wertvermehrnde Aufwendungen vor 10 Jahren *)	– 500'000
Reingewinn	<u>400'000</u>
Besitzesdauerabzug, 25 Jahre, 40 %	– 160'000
Steuerbarer Grundstückgewinn	<u><b>240'000</b></u>

\*) Die wertvermehrnden Aufwendungen sind zu berücksichtigen, ungeachtet in welchem Umfang die Gesellschaft sie aktiviert und wieder abgeschrieben hat.

### Anhang: Baukosten-Index der Solothurnischen Gebäudeversicherung (SGV-Index)

Die Solothurnische Gebäudeversicherung (SGV) versichert die Gebäude zum Neuwert. In der Versicherungsschätzung erscheinen die Neubaukosten (d.h. die versicherte Summe bei einem Totalschaden) mit einem Wert, der auf die Baukosten im Basisjahr 1988 (vorher Basisjahr 1939) bezogen ist. Für die effektive Versicherungssumme ist die angegebene Schätzung mit dem Index des aktuellen Jahres, der an den Zürcher Baukosten-Index angelehnt ist, zu multiplizieren.

Jahr	Basis 1939	Basis 1988	Jahr	Basis 1939	Basis 1988
1970	350%		2000	847%	113%
1971	400%		2001	877%	117%
1972	450%		2002	900%	120%
1973	500%		2003	900%	120%
1974	540%		2004	900%	120%
1975	540%		2005	900%	120%
1976	520%		2006	900%	120%
1977	510%		2007	938%	125%
1978	510%		2008	975%	130%
1979	520%		2009	975%	130%
1980	550%		2010	1012%	135%
1981	600%		2011	1012%	135%
1982	650%		2012	1012%	135%
1983	670%		2013	1050%	140%
1984	670%		2014	1050%	140%
1985	670%		2015	1050%	140%
1986	670%		2016	1050%	140%
1987	700%		2017	1050%	140%
1988	700%		2018	1050%	140%
1989	750%	100%			
1990	800%	107%			
1991	870%	116%			
1992	900%	120%			
1993	900%	120%			
1994	870%	116%			
1995	870%	116%			
1996	870%	116%			
1997	847%	116%			
1998	847%	113%			
1999	847%	113%			