



Merkblatt F: Grundstücksgewinn ab 2021

Erwerbspreisbestimmung bei Teilveräusserung

Art. 141 StG

Wird ein Grundstück nur zum Teil veräussert oder wird bloss ein Recht an einem Grundstück eingeräumt, so ist der entsprechende Teil des Erwerbspreises anzurechnen.

1 Allgemeines

Für die **Aufteilung des Erwerbspreises** gesamthaft erworbener Grundstücke auf einzelne Grundstücke oder Grundstücksteile sind die **Verhältnisse im Zeitpunkt des Erwerbes massgebend**. Die im Zeitpunkt der Teilveräusserung preisbestimmenden Faktoren (z. B. Angebot und Nachfrage, Wirtschaftslage usw.) bleiben ohne Bedeutung.

Für die Erwerbspreisbestimmung gelten verschiedene Berechnungsmethoden, die den besonderen Verhältnissen des Einzelfalles Rechnung tragen.

Die bei der ersten Teilveräusserung gewählte Berechnungsmethode ist bei den darauf folgenden weiteren Teilverkäufen beizubehalten, es sei denn, das Ergebnis widerspreche klar den tatsächlichen Verhältnissen. Bei Teilveräusserungen bildet der gesamte Erwerbspreis die äusserste Grenze der Anrechnung.

2 Normalfälle

2.1 Teilveräusserung von unüberbautem Land mit einheitlichem Wert

Bei Teilveräusserungen von unüberbautem Land mit einheitlichem Wert erfolgt die Aufteilung des Erwerbspreises im Verhältnis der Grundstücksflächen.

Beispiel 1

Erwerbspreis für 2350 m² unüberbautes Land CHF 235 000
Davon wird ein Teilstück von 325 m² veräussert.

Berechnung des Erwerbspreisanteils nach Grundstücksflächen

CHF 235 000 (Erwerbspreis total) × 325 m ² (veräusserte Fläche) =	CHF 32 500
<hr/>	
2350 m ² (Gesamtfläche)	

2.2 Teilveräusserung von unüberbautem Land mit unterschiedlichen Werten

Bei einer Teilveräusserung von unüberbautem Land mit unterschiedlichen Werten erfolgt die Aufteilung des Erwerbspreises im Verhältnis der beim Erwerb massgebenden amtlichen Werte. Die Details zu den amtlichen Werten sind beim Steuerbüro der Gemeinde zu erfragen.

Beispiel 2

Erwerbspreis für 3 Parzellen Land CHF 700 000
mit einer Fläche von 5000 m²

Total amtlicher Wert beim Erwerb CHF 400 000
2 Parzellen befinden sich in der Bauzone,
1 Parzelle im übrigen Gemeindegebiet.

Davon werden 3000 m² Land in der Bauzone veräussert (amtlicher Wert) CHF 350 000

Berechnung des Erwerbspreisanteils nach amtlichen Werten

CHF 700 000 (Erwerbspreis total) × CHF 350 000 (amtl. Wert Veräusserungsobjekt) =	CHF 612 500
<hr/>	
CHF 400 000 (amtl. Wert total)	

2.3 Teilveräusserung von Land ab überbautem Grundstück

Bei einer Teilveräusserung von Land ab einem überbauten Grundstück erfolgt die Aufteilung des Erwerbspreises im Verhältnis der beim Erwerb massgebenden amtlichen Werte. Die Details zu den amtlichen Werten sind beim Steuerbüro der Gemeinde zu erfragen.

Beispiel 3

Erwerbspreis für ein Gebäude mit 1000 m ² Umschwung	CHF 700 000
Amtlicher Wert der gesamten Liegenschaft beim Erwerb	CHF 500 000
Amtlicher Wert der 1000 m ² Umschwung beim Erwerb	CHF 150 000
Vom Umschwung werden 500 m ² Land (Landreserve) veräussert (amtlicher Wert)	CHF 75 000
Berechnung des Erwerbspreisanteils nach amtlichen Werten	
CHF 700 000 (Erwerbspreis total) × CHF 75 000 (amtl. Wert Veräusserungsobjekt) =	CHF 105 000
<hr/>	
CHF 500 000 (amtl. Wert total)	

3 Sonderfälle

3.1 Verkehrswert

Eine Aufteilung des Erwerbspreises nach Verkehrswerten (im Zeitpunkt des Erwerbes) kann erfolgen, wenn die amtlichen Werte den tatsächlichen Verhältnissen ungenügend Rechnung tragen.

3.2 Stockwerkeigentum

Die Aufteilung der Anlagekosten erfolgt im Verhältnis der veräusserten Wertquoten. Eine Abweichung kommt allenfalls dann in Frage, wenn die Wertquotenaufteilung den tatsächlichen Verhältnissen in krasser Weise widerspricht.

3.3 Güterzusammenlegung

Bei der Veräusserung von Grundstücken, die durch Güterzusammenlegung erworben wurden, gilt als Erwerbspreis der Betrag, welcher für die in die Zusammenlegung eingeworfenen Grundstücke bezahlt wurde. Der flächenmässigen Mehr- oder Minderzuteilung ist Rechnung zu tragen. Es gilt somit der neue Halt mit dem alten Erwerbspreis.

3.4 Baurecht an überbautem Grundstück

Bei der **Einräumung eines Baurechts** an einem **überbauten Grundstück** geht das bestehende Gebäude in das Eigentum der Baurechtsnehmerin oder des Baurechtsnehmers über. In der Regel wird – neben dem Baurechtszins – ein Kaufpreis (Erlös) für das handändernde Gebäude vereinbart.

Die **Veräusserung des Gebäudes** (im Baurecht) unterliegt der Grundstückgewinnsteuer. Dem Erlös wird der Erwerbspreisanteil des veräusserten Gebäudes gegenübergestellt.

Der **Baurechtszins** für Grund und Boden unterliegt demgegenüber der **Einkommens- oder Gewinnsteuer** (Art. 129 Abs. 1 Bst. b StG).

3.5 Einräumung von Dienstbarkeiten

Die Belastung eines Grundstücks mit einer **zeitlich unbeschränkten Dienstbarkeit** (z. B. Wegrecht, Näherbaurecht, Bauverbot usw.) gilt als **Teilveräusserung**.

Der Entschädigung (Erlös) für die Einräumung der Dienstbarkeit wird ein **Erwerbspreisanteil** gegenübergestellt. Dieser wird entsprechend der **Wertverminderung** des belasteten Grundstücks im Einzelfall geschätzt.