



Lohnt sich Ersatzbeschaffung immer?

Gemäss dem ab 01.01.2001 gültigen Steuergesetz unterliegen die Gewinne aus land- und forstwirtschaftlichen Grundstücken, soweit sie die Anlagekosten übersteigen, der Grundstückgewinnsteuer. Der Steuersatz nach 25 Jahren Besitzesdauer (einschliesslich der Besitzesdauer bei familieninterner Übernahme der Eltern) beträgt 5%.

Die Gewinne aus der Differenz zwischen dem Buchwert und den Anlagekosten, also in der Höhe der kumulierten Abschreibungen, unterliegen der Einkommenssteuer und werden nach deren Tarif für Staats-, Gemeinde- und Kirchensteuern und Direkte Bundessteuern besteuert.

Eine Ersatzbeschaffung ist die Übertragung stiller Reserven auf das neue Objekt.

Ersatzbeschaffung kann sowohl für den Kapitalgewinn, wie auch für den Grundstückgewinn gemacht werden.

Wird ein Veräusserungsgewinn innert einem Jahr vor oder drei Jahre nach der Veräusserung zum Erwerb eines selbstbewirtschafteten Ersatzgrundstückes in der Schweiz oder zur Verbesserung der eigenen selbstbewirtschafteten land- und forstwirtschaftlichen Grundstücke, Bauten und Anlagen verwendet, so kann Ersatzbeschaffung geltend gemacht werden.

Beim Verkauf von Bauland entstehen in der Regel keine kumulierten Abschreibungen, weil auf dem Grundstück nicht abgeschrieben worden ist. Zahlt man dann die Grundstückgewinnsteuer von 5%, so kann man entweder ein Einfamilienhaus auf privater Basis, als Privatvermögen erstellen oder dann die Baukosten als Anlagekosten aktivieren und hernach wieder bis zum Ertragswert abschreiben.

Oftmals lohnt sich die Ersatzbeschaffung nicht, weil die der Erfolgsrechnung belastbaren Abschreibungen eine wesentliche Steuereinsparung geben.

Haben Sie ein solches Problem, fragen Sie uns an.

Kleindöttingen, 16.11.2004

Urs Vögele
Beratungsbüro
Schützenhausstrasse 18
5314 Kleindöttingen