

Grundstückteilung bei Geschäftsvermögen

Eine Grundstücksteilung ist bei einem Betrieb oder einem Gewerbe gemäss dem Bundesgesetz über das Bäuerliche Bodenrecht BGBB unter gewissen Umständen möglich. Auf dem Grundbuchamt ist eine Teilung, wenn die Gründe dazu erfüllt sind, sehr rasch vollzogen. Vor einer Grundstücksteilung ist es empfehlenswert die Steuerfolgen zu klären.

Eine Grundstücksteilung bei einem Betrieb, welcher kein Gewerbe mehr bildet, ist möglich. Dabei wird nicht selten das Wohnhaus abgetrennt. Mit dieser Abtrennung bildet im Beispiel das Wohnhaus mit einer Landfläche von 800m² ein Grundstück und die alte Scheune mit dem Landwirtschaftsland ein zweites mit 5'000m². Grundstücke in der Landwirtschaftszone über 2'500m² sind dem BGBB unterstellt, hingegen das Grundstück mit dem Wohnhaus und der Fläche von 800m² nach der Grundstücksteilung nicht mehr. Befindet sich das Wohnhaus im Geschäftsvermögen des Landwirtschaftsbetriebes wird dieses Grundstück vom Geschäfts- ins Privatvermögen überführt. Eine Grundstücksteilung eines Gewerbes ist ebenfalls mit Einschränkungen möglich.



Weitere Beispiele sind:

- Abtrennung eines Baulandteils einer gemischten Parzelle.
- Ein bisher betriebsnotwendiges Gebäude wird nicht mehr landwirtschaftlich genutzt.
- Abtrennung eines Wohnhaus von einem Gewerbe wenn noch mind. Zwei Wohneinheiten im Geschäftsvermögen des Gewerbes verbleiben.
- Weitere

Steuerfolgen:

Ein Wohnhaus wird von einem landwirtschaftlichen Grundstück abgetrennt und ist mit seiner neuen Fläche von 800m² nicht mehr dem BGBB unterstellt. Eine Neuschätzung der Grundstücke erfolgt durch die amtliche Schätzungskommission.

Der Betrieb wird weitergeführt, das Grundstück mit der Scheune bleibt im Geschäftsvermögen, ins Privatvermögen wechselt das Grundstück mit dem Wohnhaus.

Das Wohnhaus hat nach der Neuschätzung einen Verkehrswert von Fr. 580'000.-, erworben wurde es zum Ertragswert welcher im Jahr 1999 Fr. 120'000.- betrug. Während

den Jahren 1999 bis 2022 wurden Fr. 46'000.- Abschreibungen am Wohnhaus gebucht. Es wurden keine Investitionen getätigt, ein Heizungsersatz im Jahr 2010 und die Sanierung der Küche im Jahr 2018 wurden als Gebäudeunterhalt gebucht.

Vom Steueramt wird das Grundstück mit dem Wohnhaus per Datum der Grundstücksteilung ins Privatvermögen überführt. Die dabei entstehenden Liquidationsgewinne werden mit der Einkommensteuer zusammen mit dem übrigen Einkommen besteuert.

Buchwert Wohnhaus	74'000.-
Buchwert Land	1'000.-
Total Buchwerte	75'000.-
Verkehrswert Wohnhaus mit Land	580'000.-
Liquidationsgewinn	505'000.-

Steuern und Abgaben im Kanton St. Gallen:

AHV Beitrag (10% von Fr. 505'000.-) 50'500.-

Steuern im Jahr der Überführung (Steuerbares Einkommen Fr. 40'000.- bisher)

Kantons- und Gemeindesteuer	92'800.-	(2'050.-)
Bundessteuer	50'850.-	(120.-)
Total Steuern	143'650.-	(2'170.-)
Steuern auf dem Liquidationsgewinn	141'480.-	(abzüglich Fr. 2'170.- bisherige Steuern)

Total Belastung mit Steuern und Abgaben Fr. 191'980.-

Der Steuerbetrag der AHV Beitrag werden fällig obwohl kein Verkauf stattgefunden hat, Begründung ist einzig die Überführung des Wohnhauses ins Privatvermögen.

Um Überraschungen zu vermeiden ist es empfehlenswert vor einer Grundstücksteilung die Steuerfolgen mit Ihrem Sachbearbeiter/Treuhänder zu prüfen. Es gibt Optimierungsmöglichkeiten wie zum Beispiel ein Einkauf in die Säule 2b oder die Planung eines grösseren Gebäudeunterhaltes im Jahr der Grundstücksteilung.

BBV Treuhand, Ueli Frehner

