



Was beim Bauen aus  
steuerrechtl. Sicht zu  
beachten ist.

Benjamin Dori

**Die Unkenntnis der Steuergesetze befreit nicht  
von der Pflicht zum Steuern zahlen.**

**Die Kenntnis aber häufig.**

(Amschel Meyer Rothschild [1744 – 1812], deutscher Adliger und Bankier)

# Inhaltsverzeichnis

---

## Inhaltsverzeichnis

1. Dualistisches und monistisches System
  - Übersicht Kantone
  - Besteuerung Kapitalgewinne
  - Gewinnermittlung
2. Abgrenzung Privat-/Geschäftsvermögen / Liegenschaftenhandel
3. Grundsätze der Gewinnermittlung
  - Zusammenrechnungspraxis
  - Gesamt-/Teilveräusserung
4. Mehrwertsteuerliche Aspekte
5. Handänderungssteuer
6. Rekapitulation

# Inhaltsverzeichnis

---

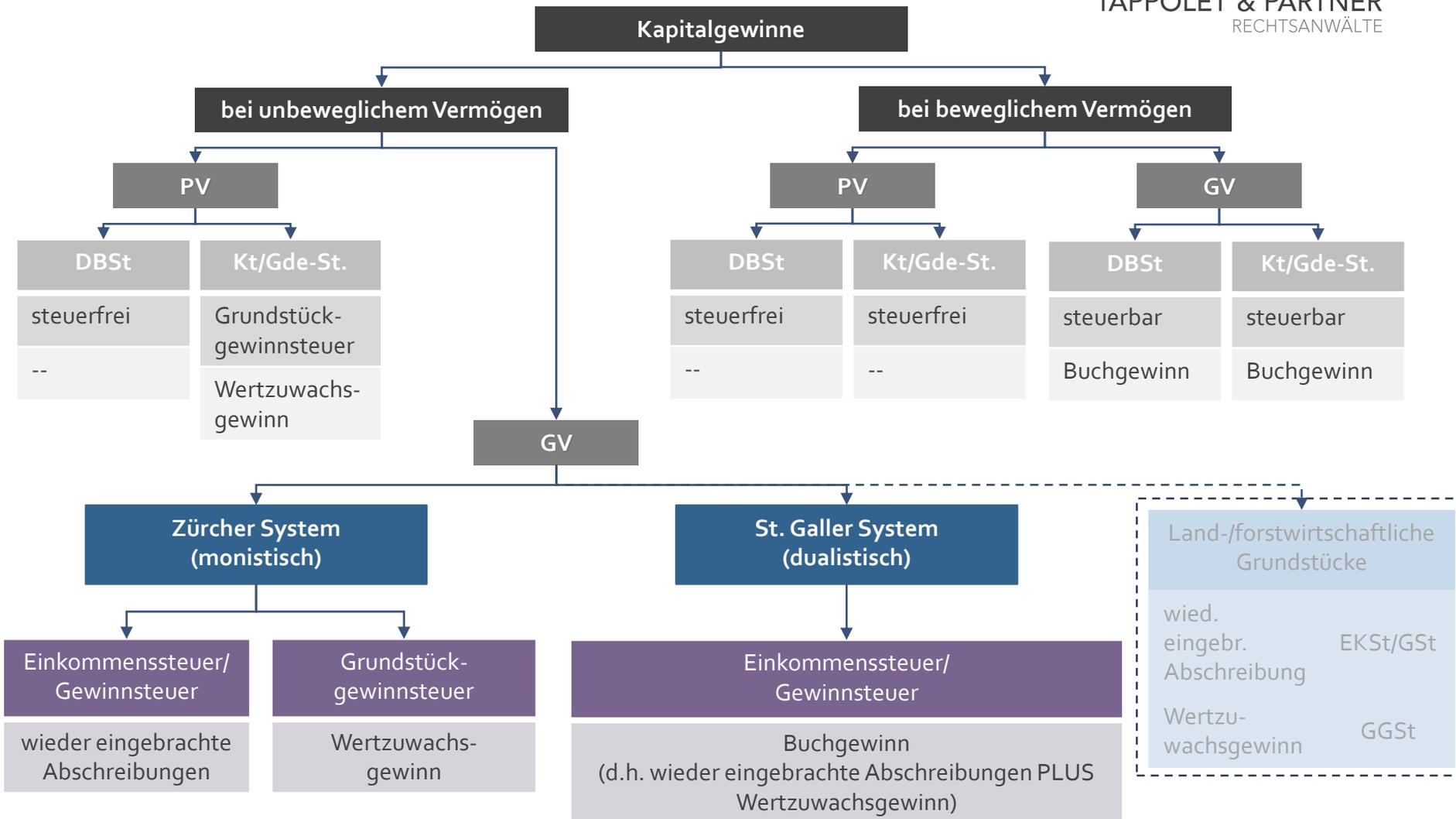


**Felix Muster**  
Architekt



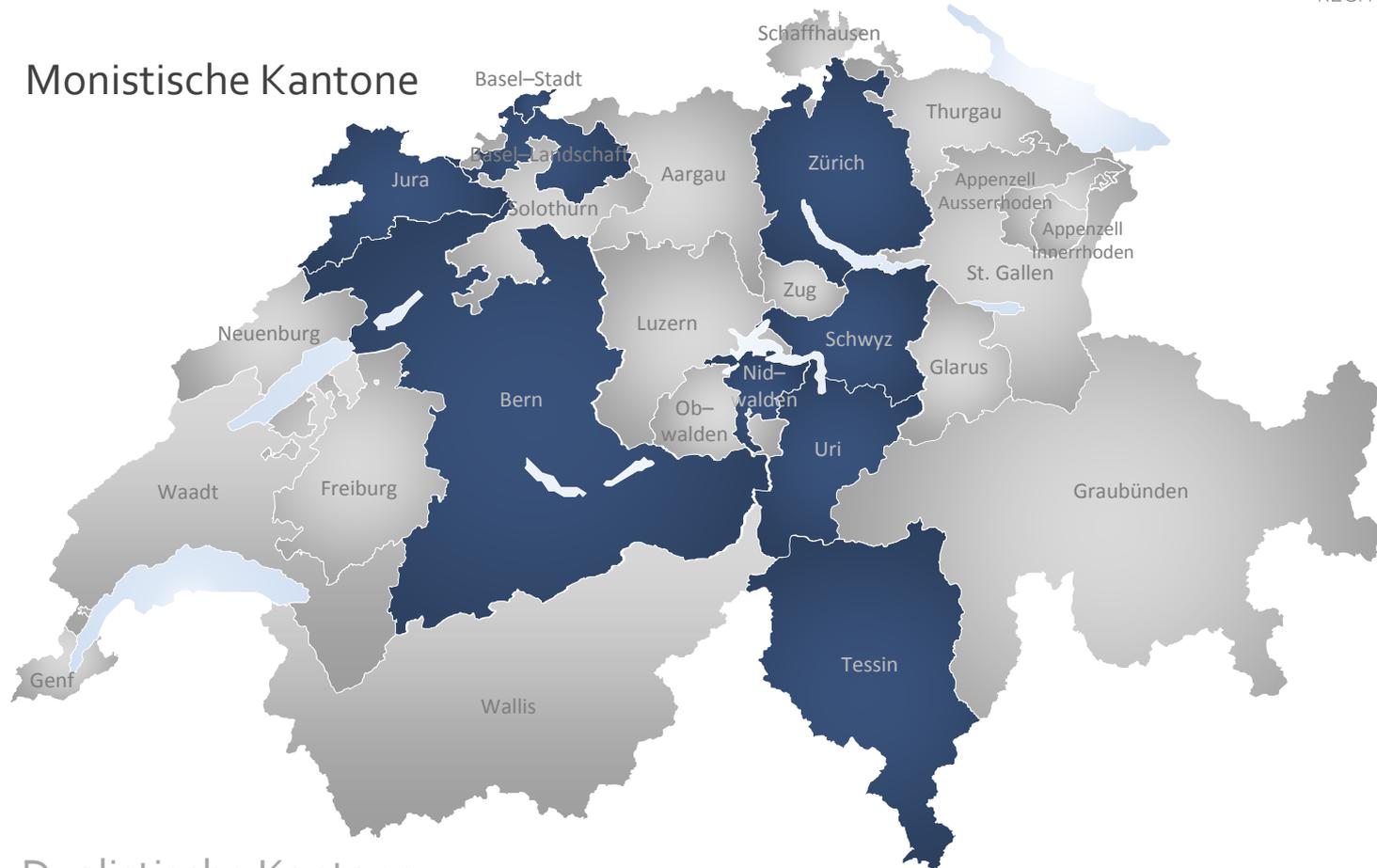
**PropUp AG**  
Morschwil

# Fallbeispiel



# Besteuerung Kapitalgewinne

Monistische Kantone



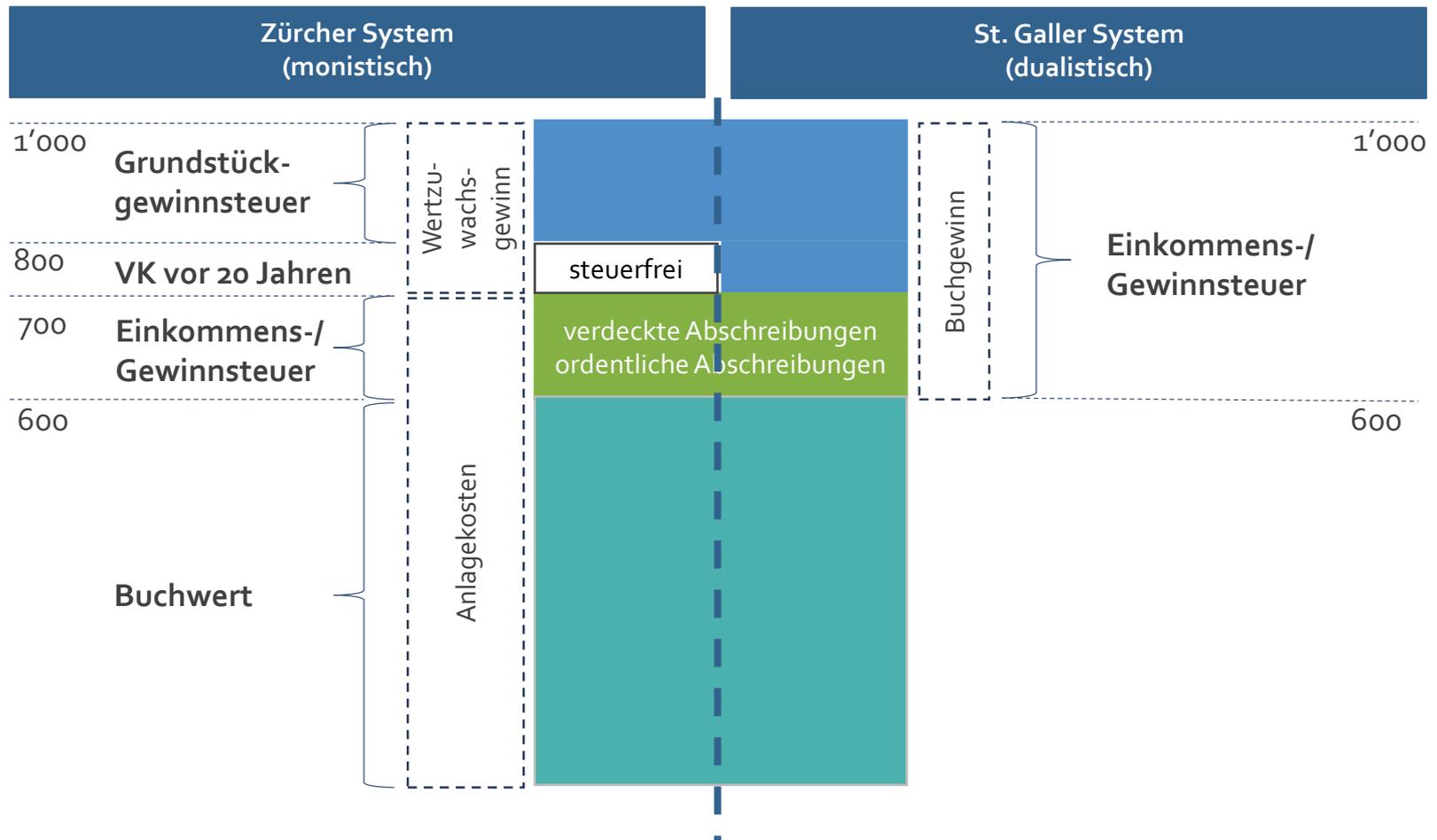
Dualistische Kantone

# Übersicht Kantone

---

<p>STEUERBARER GEWINN im dualistisches System</p>	<p>STEUERBARER GEWINN im monistischen System</p>	
<p>Saldo der Erfolgsrechnung als Ausgangsbasis + Buchgewinn des Liegenschaften-Projekts + nicht geschäftsmässig begründete Aufwendungen, bspw.</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ nicht anerkannte Abschreibungen</li> </ul>	<p>Grundstückgewinnsteuer</p>	<p>Einkommens-/Gewinnsteuer</p>
<p>STEUERBARER GEWINN</p>	<p>Erlös ./. Anlagekosten, d.h.</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Erwerbspreis</li> <li>▪ wvm. Aufwendungen</li> <li>▪ Grundeigentümerbeiträge</li> <li>▪ Mäklerprovision &amp; Insertionskosten</li> <li>▪ Handänderungskosten</li> </ul>	<p>Anlagekosten ./. Buchwert (= wieder eingebrachte Abschreibungen)</p>
	<p>STEUERBARER GRUNDSTÜCKGEWINN</p>	<p>STEUERBARER BUCHGEWINN</p>
<p>Besonderheit bei Liegenschaftenhändlern (Regelung in ZH): Diese können bei der GGSt weitere mit der Liegenschaft zusammenhängende Aufwendungen geltend machen, soweit sie auf deren Berücksichtigung bei der Einkommens- oder Gewinnsteuer ausdrücklich verzichtet haben (Wahlrecht).</p>		

# Gewinnermittlung im Geschäftsvermögen



# Gewinnermittlung im Geschäftsvermögen

### GESCHÄFTSVERMÖGEN

Gegenstände und Rechte, die für Geschäftszwecke erworben wurden und dem Geschäft auch tatsächlich (mittelbar oder unmittelbar) dienen.

### PRIVATVERMÖGEN

Negativdefinition: Letztlich alle Gegenstände und Rechte, welche nicht geschäftlichen Zwecken dienen.

### PRÄPONDERANZMETHODE

Das fragliche Objekt wird gänzlich demjenigen Vermögen zugewiesen, dem es überwiegend, d.h. zu mehr als 50% dient.

### LIEGENSCHAFTENHANDEL (Prüfung anhand von Indizien)

Systematische bzw. planmässige Vorgehensweise

Häufigkeit

Enger Zusammenhang mit der beruflichen Tätigkeit

Einsatz spezieller Fachkenntnisse

Kurze Besitzesdauer

Einsatz erheblicher fremder Mittel

Wiederanlage der erzielten Gewinne

Realisierung der Gewinne im Rahmen einer Personengesellschaft



### Weitere mit der Liegenschaft zusammenhängende Aufwendungen

Weitere Erwerbskosten

Landkreditzinsen

Anwalts- und Prozesskosten (z.B. aus einem Prozess mit dem Erwerber)

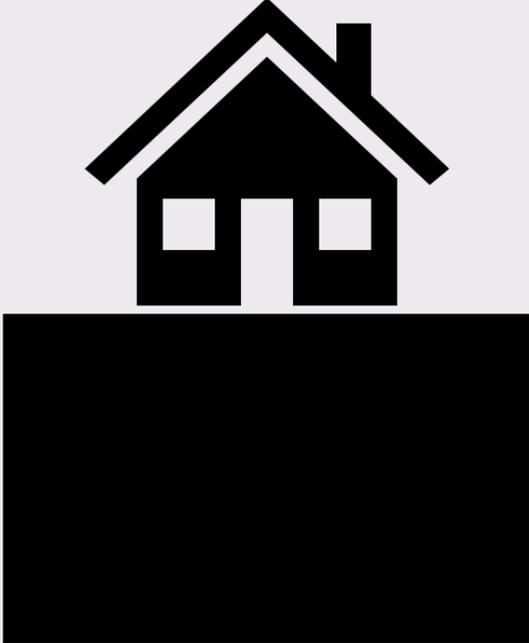
Allgemeine Unkosten (Löhne, Büromaterial, etc.)

AHV-Beiträge

Steuern (nur bei juristischen Personen)

# PV vs. GV / Liegenschaftshandel

ZUSAMMENRECHNUNG

Grundstückgewinnsteuer			Handänderungssteuer	
<p>Wenn keine Identität zwischen Landeigentümer und Werkersteller besteht, dann erfolgt keine Zusammenrechnung von Land- und Werkpreis.</p> <p>Jede Partei als eigenständiges Steuersubjekt wird für den von ihr erzielten Gewinn mit der entsprechenden Steuer (EKSt bzw. GSt oder GGSt) besteuert.</p> <p>Künstliche Gewinnverschiebungen sind aber gemäss bundesgerichtlicher Rechtsprechung sanktionierbar.</p>	<p>Werkpreis</p>		<p>Bemessungsgrundlage</p>	<p>Wenn der Käufer mit dem Verkäufer einen GU-Werkvertrag abgeschlossen hat, worin die Erstellung, der Umbau oder die Vollendung einer Baute auf dem Kaufgrundstück durch den Verkäufer vereinbart worden ist, ist aufgrund der Zusammenrechnungspraxis die Summe von Landpreis und Werkpreis die massgebliche Steuerbemessungsgrundlage, sofern die Verträge (Kauf- und Werkverträge) so voneinander abhängen, dass es ohne den einen nicht zum Abschluss des anderen gekommen wäre.</p>
	<p>Landpreis</p>			

# Zusammenrechnungspraxis

**Felix Muster / PropUp AG (Annahme: Haltedauer zwischen 2 - 5 Jahren)**

**1. Szenario: Alles zusammen bei PropUp AG**

Totalgewinn: Direkte Bundessteuer und kantonale Grundstückgewinnsteuer

	total	Einheit 1	Einheit 2	Einheit 3	Einheit 4	Einheit 5	Einheit 6
Landkosten	3'500'000	583'333	583'333	583'333	583'333	583'333	583'333
Werkkosten (Rest)	6'800'000	1'133'333	1'133'333	1'133'333	1'133'333	1'133'333	1'133'333
total Kosten	10'300'000	1'716'667	1'716'667	1'716'667	1'716'667	1'716'667	1'716'667
Erlöse	13'500'000	2'250'000	2'250'000	2'250'000	2'250'000	2'250'000	2'250'000
Gewinn vor Steuer	3'200'000	533'333	533'333	533'333	533'333	533'333	533'333
direkte Bundessteuer	8.5%	-186'805	-31'134	-31'134	-31'134	-31'134	-31'134
Grundstückgewinnsteuer		-815'484	-135'914	-135'914	-135'914	-135'914	-135'914
Gewinn nach Steuern	2'197'710	366'285	366'285	366'285	366'285	366'285	366'285
							<b>1'002'290</b>
							<b>31.32%</b>

# Zusammenrechnungspraxis

## 2. Szenario: Trennung Land vom Werk

Landgewinn: direkte Bundessteuer und kantonale Grundstückgewinnsteuer (plus - im konkreten Fall - AHV)

Werkgewinn: direkte Bundessteuer und kantonale Staats- und Gemeindesteuern

Steuern bei Felix Muster als Landeigentümer		total	Einheit 1	Einheit 2	Einheit 3	Einheit 4	Einheit 5	Einheit 6
Landkosten		3'500'000	583'333	583'333	583'333	583'333	583'333	583'333
Aufschlag = Gewinn	10%	350'000	58'333	58'333	58'333	58'333	58'333	58'333
./. AHV (9.65%)		-2'275	-379	-379	-379	-379	-379	-379
Massgeblicher Landgewinn		347'725	57'954	57'954	57'954	57'954	57'954	57'954
direkte Bundessteuer	11.5%	-39'988	-6'665	-6'665	-6'665	-6'665	-6'665	-6'665
Grundstückgewinnsteuer		-88'104	-14'684	-14'684	-14'684	-14'684	-14'684	-14'684
Landgewinn nach Steuern		219'633	94'560	94'560	94'560	94'560	94'560	94'560
Abgaben total beim Landeigentümer (FM)		<b>130'367</b>						
Steuern in % des Vorsteuerlandgewinns		<b>37.25%</b>						
Steuern in PropUp AG als Werkerstellerin								
Erlös total		13'500'000						
abzüglich Landpreis		-3'850'000						
Werkerlös (Total ./.. Landpreis)		9'650'000						
abzüglich Werkkosten		-6'800'000						
Werkgewinn, vor Steuern		2'850'000						
direkte Bundssteuer	8.50%	-200'103						
Steuersatz SG	3.75%							
Steuerfuss Mörschwil	335.00%							
Steuersatz total SG	12.563%	-295'741						
Werkgewinn nach Steuern		2'354'156						
Steuern total PropUp AG		<b>495'844</b>						
Steuern in % des Vorsteuerwerkgewinns		<b>17.40%</b>						

<b>Total Steuern Trennung</b>	<b>626'211</b>
<b>Steuern in % des Vorsteuergewinns</b>	<b>19.57%</b>
Differenz Modelle:	
Steuern alles zusammen	1'002'290
Steuern Trennung	626'211
<b>Differenz</b>	<b>376'078</b>

# Zusammenrechnungspraxis

GESAMTVERÄUSSERUNG (§ 223 StG ZH)	TEILVERÄUSSERUNG (§ 224 StG ZH)
Zu verschiedenen Zeiten erworbene Grundstücke oder Anteile an solchen werden zusammen veräussert bzw. «als Einheit in den Handel gebracht»	Es erfolgt eine parzellenweise Veräusserung (bspw. einzelne Stockwerkeinheiten eines Mehrfamilienhauses)
Diesfalls ist steuerrechtlich nur von einer Handänderung auszugehen	Der Gesamterwerbspreis ist nach dem Wertverhältnis im Zeitpunkt des Erwerbs anteilmässig anzurechnen
Der Gewinn ist gesondert, d.h. je veräussertem Grundstück, zu ermitteln	Aufwendungen sind nur insoweit anrechenbar, als sie die veräusserte Parzelle betreffen; unausscheidbare Aufwendungen sind anteilmässig anrechenbar
Der Steuersatz bemisst sich aber nach dem gesamten Gewinn	Der Steuersatz bemisst sich nach dem je Parzelle erzielten Gewinn, d.h. es erfolgt keine Zusammenrechnung, selbst wenn mehrere Einheiten in derselben Steuerperiode veräussert werden (Verluste aus Teilveräusserungen können allerdings grundsätzlich erst nach vollständiger Veräusserung des Grundstücks den Anlagekosten der mit Gewinn veräußerten Parzellen angerechnet werden [Vorsicht: Verjährung läuft])

# Gesamt-/Teilveräusserung

**PropUp AG - Projekt Fantasiestrasse irgendwo im Kt.ZH**  
**Grundstückgewinnsteuer**

	total	Einh. -1.1 --	Einh. -1.2 AA	Einh. 0.1 BB	Einh. 0.2 CC	Einh. 1.1 DD	Einh. 1.2 EE	Einh. 1.3 FF	Einh. 2.1 GG (zusammengelegt)	Einh. 2.2 113	PP (11) 2 n. verkauft --
Handänderung	--	Jan 16	Jan17	Mrz 15	Nov 15	Nov 15	Nov 15	Nov 15	Mai 16		--
	993	134	133	110	118	112	70	71	110	113	22
Quote Wohnung		13.4%	13.3%	11.0%	11.8%	11.2%	7.0%	7.1%	22.3%		2.2%
Quote PP/Dispo			0.6%	0.2%	0.2%	0.3%	0.2%	0.2%	0.8%		-1.8%
total	100%	13.40%	13.90%	11.20%	12.00%	11.50%	7.20%	7.30%	23.10%	0.00%	0.40%
Landkosten	7'050'000	944'700	979'950	789'600	846'000	810'750	507'600	514'650	1'628'550		28'200
Hochbau	9'087'264	1'217'693	1'263'130	1'017'774	1'090'472	1'045'035	654'283	663'370	2'099'158		36'349
Gebühren	129'460	17'348	17'995	14'499	15'535	14'888	9'321	9'451	29'905		518
Fremdfinanzierungskosten	1'271'223	170'344	176'700	142'377	152'547	146'191	91'528	92'799	293'653		5'085
Vermarktungskosten	100'849	13'514	14'018	11'295	12'102	11'598	7'261	7'362	23'296		403
Mäkler	408'240		62'640	54'540	61'560	59'400		35'100	135'000		
Akonto Nebenkosten Leerstände	29'517	3'955	4'103	3'306	3'542	3'394	2'125	2'155	6'818		118
Total Anlagekosten, ohne Steuern	18'076'552	2'367'554	2'518'535	2'033'391	2'181'757	2'091'256	1'272'118	1'324'887	4'216'380		70'673
Direkte Bundessteuern	61'512	0	0	0	4'717	5'386	14'740	0	36'669		0
Grundstückgewinnsteuer	238'492	0	0	0	13'130	15'727	55'800	0	153'835		0
Anlagekosten total	18'376'556	2'367'554	2'518'535	2'033'391	2'199'604	2'112'369	1'342'658	1'324'887	4'406'884		70'673
Erlöse	18'730'000	1'970'000	2'320'000	2'020'000	2'280'000	2'200'000	1'580'000	1'300'000	5'000'000		60'000
Sonderwünsche	3'745					3'148		597			
Erlösminderung, 0.25%	-46'675	-4'925	-5'800	-5'050	-5'700	-5'500	-3'950	-3'250	-12'500		
total Erlöse	18'687'070	1'965'075	2'314'200	2'014'950	2'274'300	2'197'648	1'576'050	1'297'347	4'987'500		60'000
Anlagekosten	-18'376'556	-2'367'554	-2'518'535	-2'033'391	-2'199'604	-2'112'369	-1'342'658	-1'324'887	-4'406'884		-70'673
Grundstückgewinn nach Steuern	310'514	<b>-402'479</b>	<b>-204'335</b>	<b>-18'441</b>	<b>74'696</b>	<b>85'279</b>	<b>233'392</b>	<b>-27'540</b>	<b>580'616</b>		<b>-10'673</b>

# Beispiel Teilveräusserung

## MWST GRUNDSÄTZE

- Übertragung und Bestellung von dinglichen Rechten an Grundstücken sind grundsätzlich von der MWST ausgenommen
- Ausgenommen bedeutet:
  - Umsatz unterliegt nicht der MWST
  - Vorsteuern auf dem Bezug von Leistungen u/o Waren für die Erbringung des ausgenommenen Umsatzes sind nicht abzugsfähig
- ABER:
- Bei Vermietung und Verkauf von Liegenschaften besteht Möglichkeit der Optierung, d.h. der freiwilligen Unterstellung unter die MWST, sofern
  - eine unternehmerische Tätigkeit (d.h. MWST-Pflicht) besteht, und
  - die Liegenschaft nicht ausschliesslich Wohnzwecken dient

## NEU-/UMBAU FÜR DEN VERKAUF BESTIMMTER LIEGENSCHAFTEN

### Unterscheidung zwischen

#### ausgenommener Leistung

- Abschluss des (notariell beurkundeten) Kauf-/Vorvertrags oder Werkvertrages findet NACH Baubeginn statt

#### steuerbarer Immobilienlieferung

- Abschluss des Kauf-/Vorvertrags oder Werkvertrages findet VOR Baubeginn statt
- Boden gehört einem Dritten oder (bereits) dem Werkbesteller und Veräusserer des Bodens und Werkersteller sind KEINE eng verbundene Personen

#### ABER:

Wenn Veräusserer des Bodens und Werkersteller = eng verbundene Personen, dann werden diese als Einheit behandelt und für die Abgrenzung zwischen steuerbarer oder ausgenommener Leistung gelten die gleichen Kriterien, wie wenn es sich dabei um dieselbe Person handelt (d.h. es ist der Zeitpunkt des Vertragsschlusses und des Baubeginns massgeblich)

# Mehrwertsteuer

## HANDÄNDERUNGSSTEUER Grundzüge

<b>Steuerhoheit:</b>	Kantone u/o Gemeinden, nicht aber der Bund
<b>Steuerobjekt:</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Zivilrechtliche Übertragung eines dinglichen Rechts an einem Grundstück von einer Person auf eine andere (sog. Rechtsverkehrssteuer)</li> <li>• In einigen Kantonen sind auch die wirtschaftlichen Handänderungen Gegenstand der Handänderungssteuer             <ul style="list-style-type: none"> <li>• wirtschaftliche Handänderungen liegen allgemein vor, wenn die Verfügungsgewalt über ein Grundstück die Hand wechselt, ohne dass der Erwerber zivilrechtlich Eigentum begründet (z.B. beim Erwerb von Anteilsrechten an Gesellschaften mit Grundbesitz, bei der Übertragung eines Baurechts, im Falle des Kettenhandels usw.)</li> </ul> </li> </ul>
<b>Steuersubjekt:</b>	In der Regel der Erwerber, teils Erwerber und Veräusserer je hälftig, vereinzelt gar ausschliesslich der Veräusserer
<b>Steuerberechnungsgrundlage:</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Grundsätzlich der beurkundete Kaufpreis</li> <li>• Wenn kein solcher festgesetzt wurde (bspw. bei Tausch, Schenkung, Erbgang) oder dieser offensichtlich vom allgemein geltenden Verkehrswert abweicht, gilt der im Zeitpunkt der Veräusserung massgebliche Verkehrswert oder amtliche Wert (bspw. Steuer- oder Katasterwert etc.)</li> </ul>
<b>Steuermass:</b>	In der Regel proportional und zwischen 1-3% der Bemessungsgrundlage

# Handänderungssteuer

# HERZLICHEN DANK FÜR IHRE AUFMERKSAMKEIT

Benjamin Dori, Rechtsanwalt,  
dipl. Steuerexperte, MBA  
Tappolet & Partner  
Drahtzugstrasse 18  
Postfach  
8032 Zürich

Telefon: +41 44 266 91 66  
Telefax: +41 44 266 91 77  
E-Mail: [benjamin.dori@tappolet-partner.ch](mailto:benjamin.dori@tappolet-partner.ch)  
Homepage: [www.tappolet-partner.ch](http://www.tappolet-partner.ch)