



## → TREXpert

## Hätten Sies gewusst?

Herr Felix Bauer ist Inhaber der Einzelfirma «Felix Bauer Mähmaschinen», welche in ihrer Bilanz per 31. Dezember 2013 eine am Ort der Einzelfirma ausschliesslich betrieblich genutzte Geschäftsliegenschaft mit einem steuerlich anerkannten Buchwert von 680 000 CHF aufführt. Die Liegenschaft wurde im Jahre 2004 zum Preis von 800 000 CHF gekauft. Während der Haltedauer wurden auf der Liegenschaft wertvermehrnde Investitionen von gesamthaft 145 000 CHF getätigt. Allfällige Handänderungssteuern beim Kauf oder Verkauf der Liegenschaft sind bei den Anlagekosten nicht zu berücksichtigen.

### Aufgabe 1

Da die Liegenschaft für Herrn Felix Bauers Geschäftstätigkeit zu klein geworden war, schrieb er sie 2014 zum Verkauf aus. Wie hoch sind laut Sachverhalt die Anlagekosten der Liegenschaft?

### Lösung

Die **Anlagekosten** belaufen sich auf 945 000 CHF (Kaufpreis 800 000 CHF plus wertvermehrnde Investitionen 145 000 CHF).

### Aufgabe 2

Herr Felix Bauer findet einen Käufer, welcher per 1. Juli 2014 die Liegenschaft zum Preis von 1 150 000 CHF übernehmen wird. Felix Bauer mietet ab diesem Zeitpunkt ein grösseres Objekt. Beim Verkauf ist von den Werten per 31. Dezember 2013 auszugehen, d. h., auf der Liegenschaft wurden 2014 weder Abschreibungen noch Investitionen bzw. Desinvestitionen getätigt.

1. Auf welchem jeweiligen Betrag werden die kantonalen Steuern (Einkommenssteuer, Grundstückgewinnsteuer) erhoben, wenn sich die Liegenschaft in einem Kanton mit dem dualistischen System befindet? Falls eine Grundstückgewinnsteuer erhoben wird, geben Sie dafür die gesetzliche Grundlage an.
2. Auf welchem jeweiligen Betrag werden die kantonalen Steuern (Einkommenssteuer, Grundstückgewinnsteuer) erhoben, wenn sich die Liegenschaft in einem Kanton mit dem monistischen System befindet? Falls eine Grundstückgewinnsteuer erhoben wird, geben Sie dafür die gesetzliche Grundlage an.

### Lösung

1. Kantonale **Einkommenssteuer**: 470 000 CHF (Verkaufspreis abzüglich Buchwert)  
**Grundstückgewinnsteuer**: Es fällt keine an (0 CHF).  
 Gesetzliche Grundlage (Grundstückgewinnsteuer): (Es fällt keine an.)
2. Kantonale Einkommenssteuer: 265 000 CHF (Anlagekosten abzüglich Buchwert)  
 Grundstückgewinnsteuer: 205 000 CHF (Verkaufspreis abzüglich Anlagekosten)  
 Gesetzliche Grundlage (Grundstückgewinnsteuer): **Art. 12 Abs. 4 StHG**

### → Ihr Weiterbildungsinstitut:

STS Schweizerische Treuhänder Schule AG  
 Josefstrasse 53, 8005 Zürich, Telefon 043 333 36 66  
 Fax 043 333 36 67, info@sts.edu, www.sts.edu