LIQUIDATION (1/2): Eine Expertin erklärt, was bei Hofübergaben steuerrechtlich gilt

Mit Gewinn oder Verlust veräussern

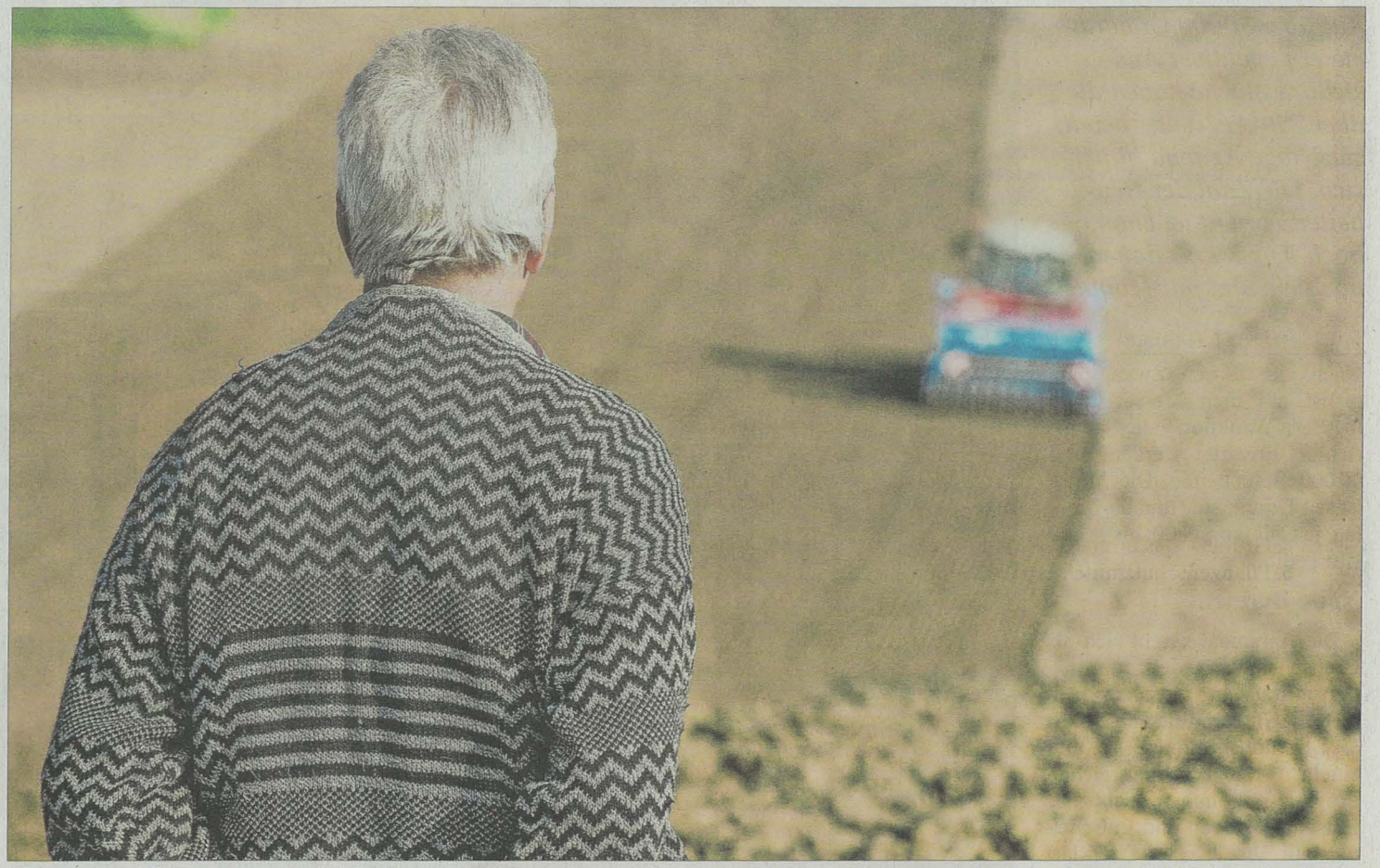
Welchen Wert hat ein Betrieb bei der Übergabe an die nächste Generation? Welche Rolle spielen das Alter und die Übergabeform? Wie wird besteuert? Die Mandatsleiterin im Bereich Treuhand bei Agriexpert klärt auf.

JASMIN MEIER*

Bei der Hofübergabe eines landwirtschaftlichen Gewerbes** kommt es bei der abtretenden Partei zu einer Liquidation und bei der übernehmenden Partei zur Aufnahme einer Geschäftstätigkeit. Was einfach klingt, ist in der Realität um einiges komplexer. Die Grafik unten zeigt die verschiedenen Grössen, die bei einer Hofübergabe massgebend sind.

Die käufliche Übergabe

Das Inventar und die landwirtschaftliche Liegenschaft werden via Kaufvorgang übertragen.

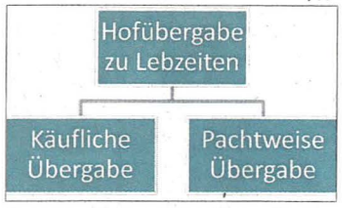


Die abtretende Partei muss sich bei einer Hofübergabe mit dem Liquidationsgewinn auseinandersetzen. *(Bild: Agrarfoto)*

via Kaufvorgang übertragen. Bereits die Ermittlung des Kaufpreises wirft einige Fragen auf. Ist der Käufer berechtigt, den Hof zum landwirtschaftlichen Ertragswert zu übernehmen oder muss er zum Verkehrswert übergeben werden? Wie hoch ist der Nutzwert des Inventares? Welcher Marktwert gilt für das Baulandgrundstück?

Es gibt zwei Möglichkeiten die Hofübergabe zu verbuchen. Bei der Kaufpreisübernahme werden die Vermögenswerte beim Verkäufer zum Kaufpreis abgerechnet, und der Käufer ist berechtigt, die Kaufpreise in der Eröffnungsbilanz zu bilanzieren. Die kumulierten Abschreibungen der Liegenschaft gehen in den meisten Kantonen unter. In einzelnen Kantonen, z. B. AG, müssen die nicht abgerechneten, kumulierten Abschreibungen vom Käufer weitergeführt werden. Diese stellen eine latente Steuerlast dar, da sie bei einem späteren Verkauf oder bei der Überführung der Liegenschaft ins Privatvermögen zur Abrechnung gelangen.

Bei der Buchwertübernahme erfasst der Käufer die Buchwerte seines Vorgängers in der Eröffnungsbilanz und übernimmt die kumulierten Abschreibungen der Liegenschaft. Die Buchwertfortführung ist in vielen Kantonen nicht mehr zulässig.



Der Hof kann käuflich oder pachtweise übergeben werden. *(Bild: zvg)*

Bei Kaufpreisbilanzierung

Die Differenz zwischen dem Buchwert und dem Kaufpreis führt zu einem Liquidationsgewinn oder -verlust (die Tabelle zeigt ein Beispiel). Ein Gewinn wird beim Verkäufer besteuert, und in der Regel müssen darauf Sozialabgaben (AHV, IV, EO) entrichtet werden.

Der Liquidationsgewinn von 548 334 Franken unterliegt den Einkommenssteuern und Sozialabgaben. Entsteht entgegen dem obigen Beispiel bei den landwirtschaftlichen Grundstücken (BGBB Art. 18, Abs. 4) ein Wertzuwachsgewinn, unterliegt dieser der kantonalen Grundstückgewinnsteuer. Die Gewinne aus der Veräusserung von landwirtschaftlichen Grundstücken werden den steuerbaren Einkünften nur bis zur Höhe der Anlagekosten zugerechnet. Das heisst auf dem Wertzuwachsgewinn sind keine Einkommenssteuern und Sozialabgaben geschuldet. Das regeln das Bundesgesetz über die direkte Bundessteuer (Art. 18, Abs. 4 DBG) und das Steuerharmonisierungsgesetz (Art. 8, Abs. 1 StHG).

Mit Art. 37b DBG und Art. 11/5 StHG steht eine attraktive Möglichkeit zur Verfügung, Liquidationsgewinne, welche der Einkommenssteuer unterliegen, privilegiert abzurechnen.

LIQUIDATIONSGEWINN ODER -VERLUST

Bezeichnung	Jahr	Buchwert in Fr.	Kaufpreis in Fr.	Differenz (Gewinn/Verlust) in Fr.
Inventar (Vorräte, Tiere, Sachanlagen)	2022	112 167	191 000	78 833
Landwirtschaftliche Liegenschaften	2022	965 241	500 000	-465 241
Bauland	2021	15 258	950 000	934 742
Total:		1 092 666	1 641 000	548 334

Quelle: jm

Folgende Voraussetzungen müssen dafür kumulativ erfüllt sein:

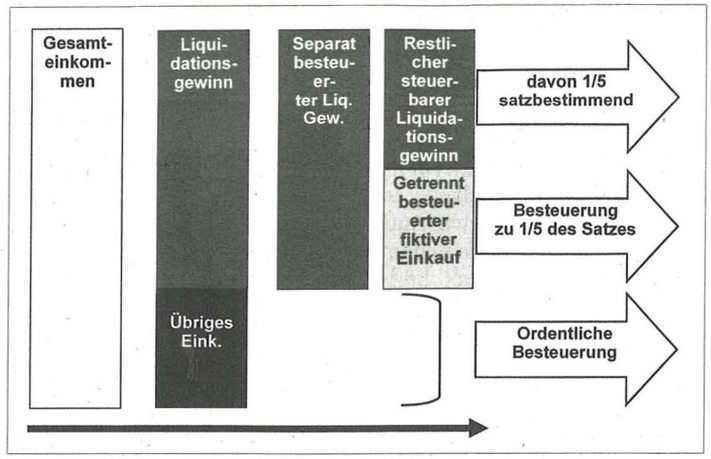
- Antrag des Steuerpflichtigen
- definitive Aufgabe der selbstständigen Erwerbstätigkeit
- erstmalige Aufgabe der Tätigkeit
- vollendetes 55. Altersjahr oder Eintritt der Invalidität

Die Grafik rechts zeigt die Systematik der privilegierten Besteuerung (Quelle: Eidgenössische Steuerverwaltung (ESTV)).

Der Liquidationsgewinn wird reduziert und gesondert vom übrigen Einkommen besteuert. Eine Liquidation findet über zwei Steuerperioden statt. Sämtliche Gewinne und Verluste werden miteinander verrechnet. Resultiert anstelle eines Gewinnes ein Liquidationsverlust, kann dieser in der laufenden Steuerperiode mit dem übrigen Einkommen verrechnet werden.

Bei Buchwertfortführung

Bei der Buchwertfortführung entstehen keine Fiskalfolgen. Die gesamte latente Steuerlast wird auf den Käufer übertragen, da er die kumulierten Abschreibungen fortführt. Diese gelangen bei einem späteren Verkauf oder einer Überführung ins Privatvermögen zur Abrechnung.



Die Systematik der privilegierten Besteuerung. *(Bild: ESTV)*

Die pachtweise Übergabe

Die landwirtschaftliche Liegenschaft wird verpachtet und das Inventar zum Nutzwert an den Pächter verkauft. Sofern kein Antrag auf Überführung der Liegenschaft ins Privatvermögen gestellt wird, verbleibt die Liegenschaft im Geschäftsvermögen des Verpächters***.

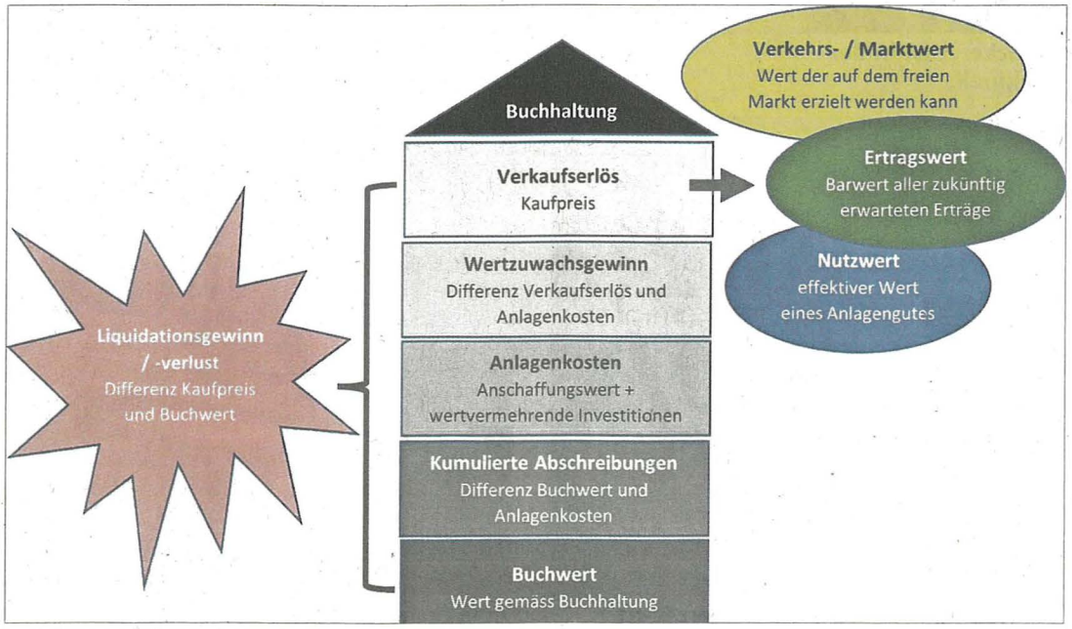
Im Geschäftsvermögen stellen die Pachtzinseinnahmen ein Einkommen aus selbstständiger Erwerbstätigkeit dar und sind steuer- und AHV-pflichtig. Der Buchwert der Liegenschaft kann weiterhin abgeschrieben werden.

Wird die Liegenschaft ins Privatvermögen überführt, entsteht ein steuer- und sozialabgabepflichtiger Überführungsgewinn. Die Pachtzinsen bleiben künftig als private Liegenschaftserträge steuerbar, jedoch nicht sozialabgabepflichtig. Abschreibungen sind im Privatvermögen nicht möglich. Der Liegenschaftsunterhalt im Privatvermögen wird effektiv oder pauschal abgegolten.

Der Liquidationsgewinn aus dem Inventarverkauf wird analog der käuflichen Übergabe abgerechnet. Die privilegierte Besteuerung ist möglich und wurde bis anhin oft angewandt, wenn ein späterer Verkauf zum Ertragswert geplant war, da der Ertragswert oft tiefer als der Buchwert ist. War die Nachfolge nicht gesichert, wurde die privilegierte Besteuerung für den späteren Liegenschaftsverkauf aufgespart, da ein Verkauf an Dritte oder eine Überführung ins Privatvermögen einen hohen Liquidationsgewinn verursachen kann***.

Eine Unsicherheit bleibt

Das Bundesgericht entschied am 1. Mai 2020 (Urteil 2C 332 2019), dass bei einer Verpachtung in fortgeschrittenem Alter (nach dem 55. Altersjahr) eine definitive Aufgabe der selbstständigen Erwerbstätigkeit vorliegt und somit der Liquidationsgewinn aus dem Inventarverkauf privilegiert besteuert werden kann. Dieser Entscheid lässt die Frage offen, ob bei einer Verpachtung generell eine Geschäftsaufgabe vorliegt und somit die Liegenschaften nicht mehr im Geschäftsvermögen verbleiben können. Folglich müsste zum Zeitpunkt der Verpachtung eine kostspielige Überführung ins Privatvermögen stattfinden. Es lohnt sich, bei einer geplanten Verpachtung vorgängig Abklärungen vorzunehmen.



Bei der Hofübergabe sind verschiedene Grössen massgebend. *(Bild: zvg)*

*Die Autorin ist Mandatsleiterin im Bereich Treuhand bei Agriexpert. Bei Fragen zum Thema hilft Agriexpert gerne weiter: 056 462 52 71; **Bundesgesetz über das bäuerliche Bodenrecht (BGBB) Art. 7; ***Die kantonalen Gegebenheiten sind zu berücksichtigen.

LIQUIDATION (2/2): Was steuerrechtlich gilt, wenn die Liegenschaft vom geschäftlichen Nutzen ins Private übergeht

Der Hof soll nun ins Privatvermögen

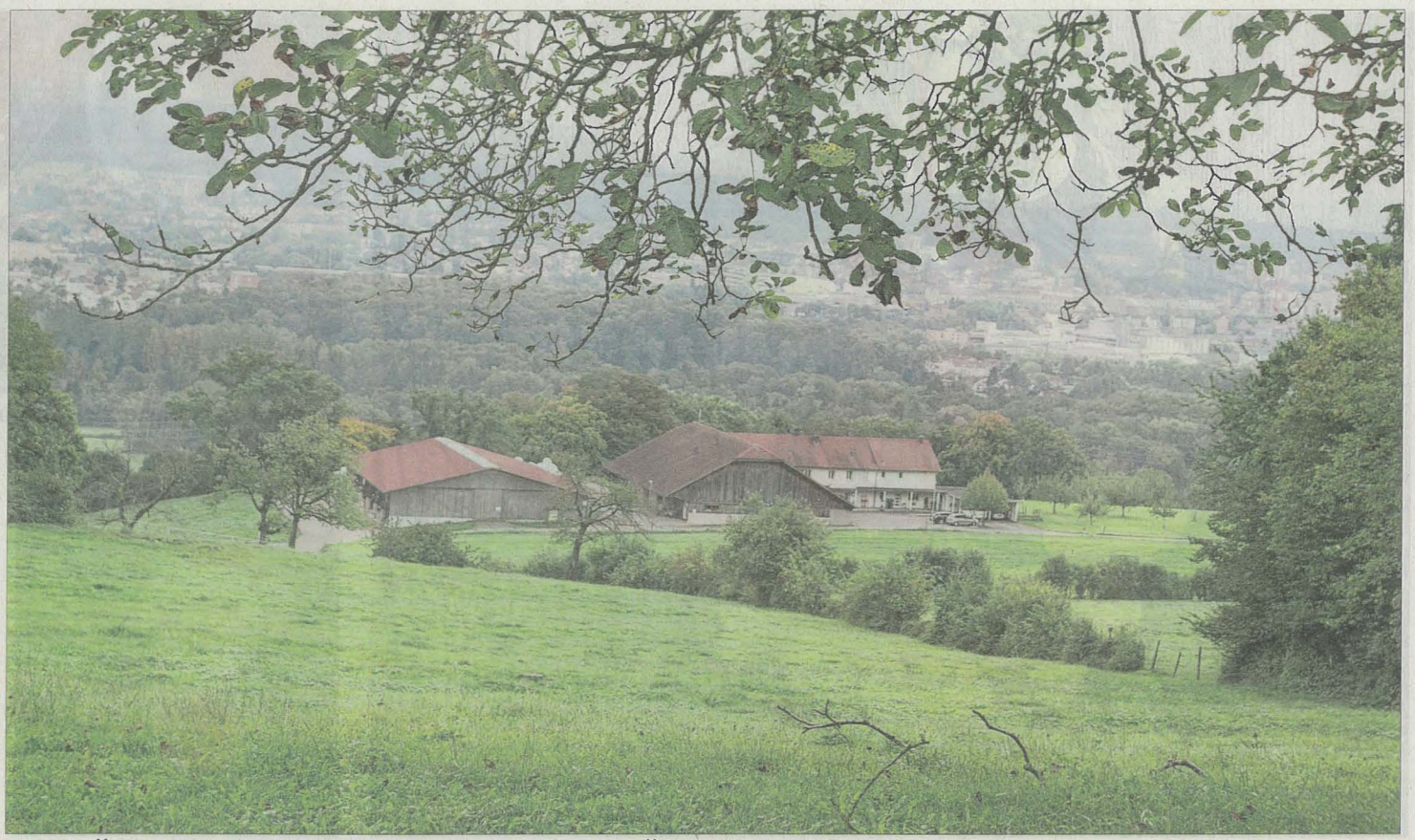
Bei einer Hofaufgabe, bei der die Liegenschaft nicht verkauft oder verpachtet wird, geht sie ins Privatvermögen über. Was gilt es hierbei zu beachten? Die Mandatsleiterin im Bereich Treuhand bei Agriexpert klärt auf.

JASMIN MEIER*

Am Ende einer Geschäftstätigkeit möchte man sein Vermächtnis weitergeben. Aber was geschieht, wenn sich kein Nachfolger findet und ein Verkauf ausgeschlossen ist? Im besten Fall findet sich ein Pächter, der die Geschäftstätigkeit ohne Übernahme der landwirtschaftlichen Liegenschaft fortführt. Ansonsten endet die Geschäftstätigkeit, und es kommt zu einer Liquidation. Sowohl bei der Verpachtung als auch bei der endgültigen Aufgabe der selbstständigen Erwerbstätigkeit kann es zur Überführung der landwirtschaftlichen Liegenschaft vom Geschäfts- ins Privatvermögen kommen.

Entweder oder

Die landwirtschaftliche Liegenschaft sowie die dazugehörigen landwirtschaftlichen Grundstücke und allfällige Baulandgrundstücke stellen einzelne Vermögenswerte dar. Ein solcher Vermögenswert gehört entweder komplett zum Geschäfts- oder zum Privatvermögen. Eine anteilige Zugehörigkeit ist ausgeschlossen. Damit ein Vermögenswert dem Geschäftsvermögen zugeordnet



Für die Überführung ins Privatvermögen braucht es eine Änderung in der technisch-wirtschaftlichen Funktion der Liegenschaft. *(Bild: Hans-Peter Widmer)*

- Das landwirtschaftliche Gewerbe (BGBB Art. 7) wird verpachtet (Gewerbevollpacht). Sämtliche verpachteten Grundstücke ***können*** im Zeitpunkt der Verpachtung infolge Nutzungsänderung ins Privatvermögen überführt werden.
- Die landwirtschaftlichen Grundstücke werden ohne Hofparzelle verpachtet (parzellenweise Verpachtung). Die nicht verpachtete Hofparzelle inklusive Gebäude ***muss*** infolge überwiegend privater Nutzung überführt werden.
- Die Geschäftstätigkeit wird infolge Todes beendet, und der Betrieb wird von keinem Erben

Beschreibung	Wert in TCHF	Kanton monistisch		Kanton dualistisch			Bund dualistisch	
		alle Grundstücke		Landwirtschaftliche Grundstücke[1]	übrige Grundstücke (z.B. Bauland)		Landwirtschaftliche Grundstücke	übrige Grundstücke (z.B. Bauland)
Verkehrswert *(Marktwert)*	1500							
Wertzuwachsgewinn	200	GGSt[2] 200		GGSt 200	EKSt + SozV 200		steuerfrei 200	EKSt 200
Anlagekosten *(Anschaffungswert + wertvermehrende Investitionen)*	1300		oder			und		
wiedereingebrachte Abschreibungen	400	EKSt[3] + SozV[4] 400		EKSt + SozV 400	EKSt + SozV 400		EKSt 400	EKSt 400
Buchwert *(Wert gemäss Buchhaltung)*	900							

[1] BGBB Art. 18, Abs. 4
[2] Grundstückgewinnsteuer
[3] Einkommenssteuern
[4] Sozialabgaben (AHV, IV, EO etc.)

Auf Kantons- und Bundesebene entstehen durch den Überführungsgewinn Abgaben. *(Bilder: Agriexpert)*

Geschäfts- oder zum Privatvermögen. Eine anteilige Zugehörigkeit ist ausgeschlossen. Damit ein Vermögenswert dem Geschäftsvermögen zugeordnet werden kann, braucht es eine selbstständige Erwerbstätigkeit.

Das Privatvermögen ist gesetzlich nicht definiert. Als Privatvermögen gilt jenes Vermögen des Steuerpflichtigen, das nicht dem Geschäftsvermögen zuzuordnen ist. Zum Geschäftsvermögen zählen alle Vermögenswerte, die ganz oder vorwiegend (>50 %), der selbstständigen Erwerbstätigkeit dienen oder damit in unmittelbarem Zusammenhang stehen. Diese Zuordnung nennt sich in der Fachsprache Präponderanz-Methode.

In der Buchhaltung ist die Liegenschaft im Geschäftsvermögen erfasst, und es werden infolge Wertabfalls auf dem Buchwert Abschreibungen getätigt. Der Liegenschaftsunterhalt wird effektiv abgegolten. Die Liegenschaftserträge stellen Einkommen aus selbstständiger Erwerbstätigkeit dar und sind steuer- und sozialabgabepflichtig.

Befindet sich eine Liegenschaft hingegen im Privatvermögen, sind die Liegenschaftserträge steuerpflichtig, jedoch nicht sozialabgabepflichtig. Der Liegenschaftsunterhalt kann wahlweise effektiv oder pauschal geltend gemacht werden. Abschreibungen auf dem privaten Liegenschaftswert sind unzulässig.

Gründe für Überführung

Damit eine Überführung vom Geschäfts- ins Privatvermögen erfolgen kann oder wenn eine Überführung erfolgen muss, braucht es eine Änderung der technisch-wirtschaftlichen Funktion der Liegenschaft.

Nachfolgend sind einige Szenarien aufgeführt, die eine Überführung legitimieren.

wiegend privater Nutzung überführt werden.

- Die Geschäftstätigkeit wird infolge Todes beendet, und der Betrieb wird von keinem Erben fortgeführt. Bei der Erbteilung wird die Liegenschaft infolge überwiegend privater Nutzung überführt.
- Die landwirtschaftliche Liegenschaft wird verschenkt, was einer Veräusserung gleichkommt. Geschäftsvermögen kann nicht verschenkt werden und muss vorgängig ins Privatvermögen überführt werden.

Ausdrückliche Äusserung

Damit eine Überführung formell gültig ist, bedarf es einer ausdrücklichen Willensäusserung des Steuerpflichtigen. Dies erfolgt am besten durch einen schriftlichen Antrag an die zuständige Steuerbehörde und die Verbuchung der Privatentnahme in der Buchhaltung.

Das neuste Bundesgerichtsurteil 2C 255 2019 hat gezeigt, dass eine reine Willensäusserung für eine Überführung nicht ausreicht, es bedarf zwingend einer Änderung der technisch-wirtschaftlichen Nutzung. Diese Voraussetzung birgt einen grossen Stolperstein bei der Verpachtung. Entscheidet sich der Steuerpflichtige, die Liegenschaft zum Zeitpunkt der Verpachtung im Geschäftsvermögen zu belassen, setzen neu einige Kantone bei einer nachfolgenden Überführung ins Privatvermögen eine Nutzungsänderung (z. B. Verkauf oder Pachtauflösung) voraus.

Fiskalische Folgen

Bei der Überführung ins Privatvermögen entsteht ein steuer- und sozialabgabepflichtiger Überführungsgewinn. Bei einer Überführung ist immer der Verkehrswert massgebend, ungeachtet dessen, ob es sich um ein landwirtschaftliches Grundstück handelt, welches zum Ertragswert bewertet wird.

Der Überführungsgewinn bei Liegenschaften wird in den Wertzuwachsgewinn und die wiedereingebrachten Abschreibungen aufgeteilt. Die Grafik oben soll Klarheit über die Abgaben auf Kantons- und Bundesebene schaffen.

Jene Überführungsgewinne, welche der Einkommenssteuer unterliegen, können unter Einhaltung der Voraussetzungen gem. Art. 37b DBG und Art. 11 Abs. 5 StHG privilegiert besteuert werden.

Steuern aufschieben

Die Steuerbelastung und allenfalls Sozialabgabepflicht auf dem Wertzuwachsgewinn kann sowohl bei den Grundstückgewinnsteuern (siehe kantonale Gesetzesgrundlagen) als auch bei den Einkommenssteuern (Art. 18a DBG) bis zu einem späteren Verkauf der Liegenschaft aufgeschoben werden. Somit gelangen im Zeitpunkt der Überführung nur die wiedereingebrachten Abschreibungen zur Abrechnung.

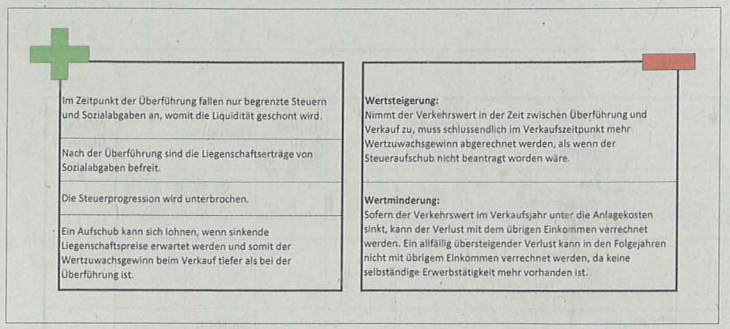
Bei landwirtschaftlichen Grundstücken, wo der Wertzuwachsgewinn den Grundstückgewinnsteuern unterliegt, ist ein Steueraufschub bis zum späteren Verkauf oftmals sinnvoll. Unterliegt hingegen der Wertzuwachsgewinn den Einkommenssteuern wie beispielsweise beim Bauland, wird durch den Steueraufschub eine fiktive Überführung generiert. Im Verkaufszeitpunkt wird der Wertzuwachsgewinn neu berechnet und mit Einkommenssteuern und Sozialabgaben belastet. Durch diese Neuberechnung fliesst eine allfällige Wertsteigerung oder -verminderung in der Zeit zwischen Überführung und Verkauf mit ein.

Es lohnt sich, bei einer geplanten Überführung von Liegenschaften ins Privatvermögen frühzeitig Unterstützung bei einer Fachperson einzuholen.

*Die Autorin ist Fachfrau Finanz- und Rechnungswesen mit eidgenössischem FA bei Agriexpert. Bei Fragen hilft Agriexpert gerne weiter: 056 462 52 71.

[3] Einkommenssteuern
[4] Sozialabgaben (AHV, IV, EO etc.)

Auf Kantons- und Bundesebene entstehen durch den Überführungsgewinn Abgaben. *(Bilder: Agriexpert)*



Vor- und Nachteile eines Steueraufschubs.