



→ TREXpert

Hätten Sies gewusst? – Le saviez-vous?

Aufgabe 1

Sachverhalt

Die Evangelisch-reformierte Kirchgemeinde Zwingliswil ZH verkauft das seit 1949 in ihrem Eigentum stehende Pfarrhaus mit Umschwung zu CHF 800 000. Sie hatte die Liegenschaft damals für CHF 180 000 erworben und in den Jahren 1968 und 1992 für CHF 80 000 bzw. CHF 70 000 jeweils umfassend saniert und modernisiert. Eine 1989 für CHF 25 000 angebaute Garagen-Box wurde 2004 abgebrochen (Kosten CHF 5 000) und durch einen neuen Aussenparkplatz zum Preis von CHF 10 000 ersetzt.

Frage

Welche Steuerfolgen zeitigt der Liegenschaftsverkauf bei der direkten Bundessteuer bzw. im Kanton Zürich?

Lösung

Direkte Bundessteuer

Die Kirchgemeinde ist von der Steuerpflicht für die direkte Bundessteuer befreit (Art. 56 lit. c DBG).

Steuern Kanton Zürich

Die Kirchgemeinde gilt als **Gemeinde** und ist somit von der Steuerpflicht befreit. Dies gilt uneingeschränkt für die Gewinn- und Kapitalsteuern. Es ist davon auszugehen, dass das Pfarrhaus nur zum Teil unmittelbar zugunsten der Kirchgemeinde genutzt wurde (z.B. Besprechungszimmer, Pfarrbüro, Gästezimmer), ansonsten aber als Privatwohnung der Pfarrfamilie diente. Die Befreiung von der Grundstückgewinnsteuer erfolgt nur nach Massgabe der qualifizierenden Nutzung. Der **steuerbare Grundstückgewinn** ermittelt sich wie folgt:

	CHF	
Erlös	800 000	
– Anlagekosten:		
Verkehrswert vor 20 Jahren	–500 000	(Annahme)
seitherige wertvermehrende Aufwendungen:		
Sanierung 1992	–35 000	(Annahme zu 50% wertvermehrend)
Aussenparkplatz 2004	–10 000	
Garagen-Box 1989, Abbruch 2004	–	Grundsatz der vergleichbaren Verhältnisse (anerkannt werden nur Anlagekosten für Bauten usw., die bei der steuerbaren Handänderung noch vorhanden und preisbestimmend sind)
Grundstückgewinn	255 000	
Grundstückgewinnsteuer I	91 400	
Besitzesdauerabzug (50%)	–45 700	
Grundstückgewinnsteuer II	45 700	
Anteil steuerbefreit (30%)	–13 710	(Annahme)
Effektive Grundstückgewinnsteuer	31 990	

Eine **Handänderungssteuer** wird im Kanton Zürich nicht erhoben.

Aufgabe 2

Sachverhalt

Die Valiterra AG wird seit 1995 zu 100% von der Limmat-Ziegeleien AG gehalten. Die Bilanz der Valiterra AG per 31.12.2006 präsentiert sich wie folgt (vereinfacht, alle Beträge in kCHF):

Flüssige Mittel	500	300	Kurzfristiges Fremdkapital
Wertschriften	250	1300	Hypotheken Wohnüberbauungen
Bürogebäude «Lux»	4500	3400	Hypotheken Büro/Gewerbe
Wohnüberbauung «Sonnmatt»	3500	4700	Darlehen von Limmat-Ziegeleien AG
Gewerbehäuser «Artisanal»	4200	5000	Aktienkapital
Wohnüberbauung «Märzenried»	2700	950	Reserven

Die Beteiligung Valiterra AG ist bei der Limmat-Ziegeleien AG seit ihrem Erwerb zu CHF 3,0 Mio. bilanziert. Eine Kaufinteressentin bietet der Limmat-Ziegeleien AG für die Valiterra-Beteiligung einen Preis von CHF 10,0 Mio.

Fragen

- Welches sind die Steuerfolgen eines solchen Verkaufs, wenn sich die Vertragsparteien sowie die Liegenschaften der Valiterra AG allesamt im Kanton Aargau befinden?
- Ergeben sich andere Steuerfolgen (und wenn ja, welche), wenn sich das Bürogebäude «Lux» in Winterthur befindet?

Lösung

a) Direkte Bundessteuer

Die Limmat-Ziegeleien AG erzielt aus der Veräusserung ihrer Beteiligung an der Valiterra AG einen Gewinn von (CHF 10,0 Mio. [Erlös] – CHF 3,0 Mio. [Buchwert]) = CHF 7,0 Mio. Dieser Kapitalgewinn qualifiziert sich für den Beteiligungsabzug im Sinne von Art. 69 f. DBG; bei einer Veräusserung der Beteiligung ab 1. Januar 2007 braucht auch nicht mehr geprüft zu werden, ob es sich um eine Alt- oder eine Neubeteiligung handelt (vgl. Art. 207a Abs. 1 DBG).

Steuern Kanton Aargau

Es gilt sinngemäss das Gleiche wie für die direkte Bundessteuer (§ 76 f., § 271 Abs. 1 StG AG).

b) Direkte Bundessteuer

Es gilt das Gleiche wie bei a).

→ 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