
Steueraufschub: Landumlegung und dergleichen

Die steueraufschiebenden Veräusserungen von Grundstücken sind in Art. 132 StG abschliessend aufgezählt.

1. Landumlegung

Landumlegungen, welche zwecks Güterzusammenlegung, Quartierplanung, Grenzbereinigung, Abrundung landwirtschaftlicher Heimwesen sowie im Enteignungsverfahren oder bei drohender Enteignung vorkommen, stellen dem Grundsatz nach Tauschgeschäfte dar. Diese Tatbestände führen zu einem Aufschub der Besteuerung. Die Gründe dieser Privilegierung liegen vor allem in der Tatsache begründet, dass diese Veräusserungen in den meisten Fällen nicht freiwillig geschehen, sondern vielmehr entweder von gewissen Gesetzen verlangt werden oder das Gemeinwesen sonst direkt Einfluss auf die Veräusserung nehmen kann.

2. Abrundung landwirtschaftlicher Heimwesen

Die Abrundung oder Arrondierung eines landwirtschaftlichen Heimwesens setzt voraus, dass der Betrieb in Bezug auf Lage und Form der Grundstücke verbessert wird; sie ist gegeben, wenn die Lage der Grundstücke zu den Wirtschaftsgebäuden, ihre Lage untereinander, die Form der Parzellen, die Entfernung vom Ökonomiegebäude oder die Zufahrts- und Bewirtschaftungsverhältnisse wesentlich verbessert werden.

Voraussetzungen für die Gewährung des Steueraufschubs:

- der Eigentumswechsel muss durch Tausch funktionell gleichartiger und gleichwertiger Grundstücke erfolgen;
- das Rechtsgeschäft muss der Abrundung mindestens eines landwirtschaftlichen Heimwesens dienen;
- die betriebliche Verbesserung des betreffenden Heimwesens muss offensichtlich sein;
- das Heimwesen muss der landwirtschaftlichen Nutzung erhalten bleiben.

Ein Steueraufschub kann demzufolge nicht gewährt werden,

- wenn das Tauschgeschäft die Schaffung neuer Baulandreserven bezweckt;
- wenn ein Tauschpartner das eingetauschte Land mit nichtlandwirtschaftlichen Gebäuden (z.B. Ein- oder Mehrfamilienhäuser) selbst überbaut;
- wenn feststeht, dass das Heimwesen in absehbarer Zeit der landwirtschaftlichen Nutzung entzogen wird;
- insoweit beim Tausch ein Aufgeld bezahlt wird (vgl. Ziff. 5 hiernach).

3. Güterzusammenlegung

Als Güterzusammenlegung gilt die Verbesserung und Neuordnung des landwirtschaftlichen Grundbesitzes, die aufgrund der einschlägigen gesetzlichen Vorschriften durchgeführt wird (Art. 6 ff. Meliorationsgesetz; sGS 633.1). Insoweit ein Aufgeld bezahlt wird, kann jedoch der Steueraufschub nicht gewährt werden (SGE 2004 Nr. 10).

4. Landumlegung und Grenzberreinigung

Die Landumlegung oder die Grenzberreinigung von Grundstücken sind Rechtsgeschäfte, die der baurechtlichen Grenzberreinigung bzw. der Grenzkorrektur dienen (Art. 109 ff. bzw. 118 ff. Baugesetz; sGS 731.1).

5. Umfang des Steueraufschubs

Der Steueraufschub wird soweit gewährt, als die getauschten Grundstücke gleichwertig sind. Bezahlte Aufgelder unterliegen jedoch der Besteuerung.