
Erlös

Der Erlös stellt den Erwerbspreis des Erwerbers bei einer späteren Veräusserung dar. Die Ausführungen über den Erwerbspreis (StB 136 Nr. 1) gelten daher sinngemäss für den Erlös.

1. Verkaufspreis

Als Erlös gilt grundsätzlich der Verkaufspreis mit allen weiteren Leistungen des Erwerbers (Art. 135 Abs. 1 StG). Der Verkaufspreis wird durch die Grundbuchbelege ausgewiesen.

Wird kein Kaufpreis festgelegt, gilt der Verkehrswert im Realisationszeitpunkt als Verkaufspreis (Art. 135 Abs. 2 StG). Ein vertraglich festgelegter Kaufpreis fehlt namentlich bei Schenkung, Tausch und Überführung vom Privat- in das Geschäftsvermögen.

Der Verkehrswert von Grundstücken entspricht dem mittleren Preis, zu dem Grundstücke gleicher oder ähnlicher Grösse, Lage und Beschaffenheit in der betreffenden Gegend veräussert werden. Bei Grundstücken, die überwiegend land- oder forstwirtschaftlich genutzt werden und die unter das Bundesgesetz über das bäuerliche Bodenrecht (BGBB; SR 211.412.11) fallen, tritt anstelle des Verkehrswertes der Ertragswert (Art. 57 und 58 StG; StB 57 Nr. 1).

Wird das Grundstück durch Tausch veräussert, so bildet der tatsächliche Verkehrswert (Marktwert) des abgetauschten Grundstückes im Zeitpunkt des Tausches und ein allfälliger Aufpreis den massgeblichen Veräusserungserlös. Wird im Tauschvertrag der Tauschwert festgelegt, so ist in der Regel dieser massgebend.

Tritt eine Wertminderung der Kaufpreisforderung erst nach Vertragsabschluss ein, so kann eine dafür gebildete Rückstellung vom Veräusserungserlös bei der Veranlagung der Grundstücksgewinnsteuer nicht abgezogen werden.

Ist der Minderwert des Grundstückes im Zeitpunkt der Veräusserung bereits vorhanden, jedoch den Vertragsparteien nicht bekannt gewesen (versteckter Mangel), so wird regelmässig der Kaufpreis nachträglich gemindert. Damit eine Korrektur der Veranlagungsverfügung vorgenommen werden kann, genügt ein blosser Vergleich nicht. Es bedarf hierfür einen gerichtlich genehmigten Vergleich oder einen öffentlich beurkundeten Nachtrag zum Kaufvertrag, aus dem der nach unten korrigierte Kaufpreis hervorgeht. Ist die Veranlagungsverfügung bereits in Rechtskraft erwachsen, so kann deren Korrektur mittels Revision geltend gemacht werden (vgl. StB 197 Nr. 1).

2. Weitere Leistungen des Erwerbers

Massgebend ist die Gesamtheit aller dem Veräusserer im Zusammenhang mit dem Grundstücksverkauf zukommende Vermögenswerte, und zwar unbekümmert um deren Verwendung.

Solche weiteren Leistungen sind beispielsweise:

- die Übernahme der vom Veräusserer geschuldeten Grundstückgewinnsteuer durch den Erwerber. Der steuerbare Erlös wird dabei durch eine Annäherungsmethode (EDV-unterstützt) berechnet.
- der Barwert von Nutzungsrechten wie Wohnrecht oder Nutzniessung zugunsten des Veräusserers oder eines Dritten (vgl. bezüglich Kapitalisierung StB 135 Nr. 2).
- die verdeckte Kapitaleinlage bei einem unterpreislichen Verkauf vom Anteilsinhaber an die eigene Kapitalgesellschaft. Die Differenz zwischen verkündetem Kaufpreis und Verkehrswert der Liegenschaft erhöht den inneren Wert der Beteiligung.

Keinen Erlösbestandteil stellt hingegen die Mehrwertsteuer dar, welche auf den Erwerber überwältigt wird und vom Veräusserer, der für die Veräusserung optiert hat, direkt der ESTV zu entrichten ist.

3. Abzüge

3.1 Inventar

Ist im Kaufpreis für ein Grundstück Inventar inbegriffen, wird der Inventarwert vom Veräusserungserlös in Abzug gebracht. Ist der Inventarwert im Kaufvertrag nicht ausgewiesen, ist eine vom Erwerber und Veräusserer unterzeichnete Liste über die veräusserten Gegenstände und deren Bewertung beizubringen.

3.2 Teilweise steueraufschiebende Veräusserung

In Fällen teilentgeltlicher Veräusserungen wie Erbvorbezug, Vermächtnis und (gemischte) Schenkung unterliegt die entgeltliche Quote (z.B. Übernahme der auf dem Grundstück lastenden Grundpfandschulden), soweit sie die Anlagekosten übersteigt, der Besteuerung. Die unentgeltliche Quote ist - soweit sie im beurkundeten Kaufpreis enthalten ist - in Abzug zu bringen.

4. Inkonvenienzentschädigung

Wird ein Grundstück im Enteignungsverfahren veräussert oder ein Grundstück, an dem ein Enteignungsrecht besteht, freiwillig abgetreten, erhält der Veräusserer häufig neben der Vergütung für den vollen Verkehrswert des Grundstückes weitere Leistungen (sogenannte Inkonvenienzentschädigungen). Solche Leistungen werden erbracht als Ersatz für den durch die Enteignung bedingten mittelbaren Schaden, der für den bisherigen Eigentümer ausserhalb des Sachwertverlustes eintritt (vgl. Art. 67 StV). Zu solchen Inkonvenienzen, deren Abgeltung nicht Erlösbestandteil bilden (Art. 135 Abs. 3 StG), zählen unter anderem Kosten für Anpassungsarbeiten, Betriebsverlegung, Umzug sowie allfällige Erwerbsausfälle. Die Qualifikation als Inkonvenienzentschädigung wird in jedem Falle aufgrund der vertraglichen Vereinbarungen und der Verhältnisse des Einzelfalles überprüft, wobei der Steuerpflichtige grundsätzlich die Beweislast trägt.

Soweit Entschädigungen zum Ausgleich entgangener Einkünfte und nicht zum Ausgleich erlittener Vermögenseinbussen geleistet werden, gelten sie als Einkünfte, die der ordentlichen Einkommensbesteuerung unterliegen.