

Teilveräusserung

1. Gesetzliche Grundlage

Wird nur ein Teil eines Grundstücks veräussert, berechnen sich die Anlagekosten nach seinem wertmässigen Anteil am Erwerbspreis und an den Aufwendungen (Art. 139 Abs. 1 StG). Die Anlagekosten werden anteilmässig im Verhältnis der amtlichen Verkehrswertschätzung im Zeitpunkt des Erwerbs berücksichtigt.

2. Beispiele

2.1 Kauf

April 1980, Grundstück mit Wohnhaus, Garage und 1500 m² Boden.

Kaufpreis 1980	Fr.	300'000.--
amtliche Verkehrswertschätzung 1978 (1980 noch gültig)	Fr.	250'000.--

Verkauf

1999, von obgenanntem Grundstück eine Fläche von 500 m².

Berechnung des anteilmässigen Erwerbspreises:

	amtl. Verkehrswert	Prozentanteil	Kaufpreis	
Wohnhaus	Fr. 130'000.--	52%	156'000.--	
Garage	Fr. 20'000.--	8%	24'000.--	
1500 m ² Boden	Fr. 100'000.--	40%	120'000.--	= Fr. 80.--/m ²
insgesamt	Fr. 250'000.--	100%	300'000.--	=====

Beim Verkauf kann der anteilmässige Erwerbspreis geltend gemacht werden:

Verkauf von 500 m ² à Fr. 80.--	Anteil Erwerbspreis =	Fr. 40'000.--
		=====

Wird später das Restgrundstück veräussert, sind Fr. 260'000.-- als Erwerbspreis anrechenbar.

2.2 Kauf

April 1980, Grundstück mit Mehrfamilienhaus (6 Wohnungen), Tiefgarage und 2'000 m² Boden.

Kaufpreis 1980	Fr.	2'500'000.--
amtliche Verkehrswertschätzung 1978 (1980 noch gültig)	Fr.	2'000'000.--

Wertvermehrnde Aufwendungen

Provision beim Kauf	Fr.	100'000.--	
Umbau	Fr.	300'000.--	
Perimeterbeiträge	Fr.	<u>70'000.--</u>	Fr. 470'000.--

Verkauf

1999, Aufteilung in Stockwerkeigentum (1000/1000), Verkauf von 4 StWE (insgesamt 670/1000).

Berechnung der anteilmässigen Anlagekosten:

Kaufpreis	Fr.	2'500'000.--	
Aufwendungen	Fr.	<u>470'000.--</u>	Fr. 2'970'000.--
Anteil Anlagekosten für verkaufte StWE-Anteile (670/1000)	Fr.		1'989'900.--

Werden später die restlichen 2 StWE-Anteile (330/1000) veräussert, sind Fr. 980'100.-- als Anlagekosten anrechenbar.