

**Aktuelle Probleme der
Besteuerung von Immobilien**

**Abgrenzung von Gewinn und Ertrag aus Grund-
stücken des Geschäfts- und Privatvermögens
(insbesondere Veräußerungs- und Realisations-
tatbestände), Besteuerung von Miete und Ei-
genmietwert sowie von Baurechtszinsen**

Rolf Benz

und

Philipp Betschart

Fälle

11.-12. September 2017, Grand Hotel Hof Ragaz

Verzeichnis der Fälle

A. Besteuerung von Gewinn und Ertrag aus Geschäftsgrundstücken		
1	Privates Übernachten in einer Physiotherapie-Praxis	3
	A. Sachverhalt	3
	B. Fragen	3
2	Veräusserung einer Hotel- und Restaurantliegenschaft mit Pfandausfall	4
	A. Sachverhalt	4
	B. Fragen	4
B. Besteuerung von Miete und Eigenmietwert bei Privatliegenschaften (einschliesslich Abzug von Unterhaltskosten und Schuldzinsen)		
3	Eigenmietwertbesteuerung, Schuldzinsen und Unterhaltskosten von Liegenschaften bei Konkubinatsverhältnissen	5
	A. Sachverhalt	5
	B. Fragen	5
4	Wohnrecht	7
	A. Sachverhalt	7
	B. Fragen	7
5	Anwalts- und Gerichtskosten bei Erbschaftsstreit um Mehrfamilienhaus	8
	A. Sachverhalt	8
	B. Fragen	9
C. Besteuerung von Baurechtszinsen und des entgeltlichen Verzichts auf Rechte aus dem Grundeigentum		
6	Baurecht	10
	A. Sachverhalt	10
	B. Fragen	10
7	Rückzug eines Baurekurses und Verzicht auf eine Grunddienstbarkeit gegen Entgelt	12
	A. Sachverhalt	12
	B. Fragen	12

Aktuelle Probleme der Besteuerung von Immobilien: Abgrenzung von Gewinn und Ertrag aus Grundstücken des Geschäftsvermögens (insbesondere Veräusserungs- und Realisationstatbestände), Besteuerung von Miete und Eigenmietwert sowie von Baurechtszinsen)

Fälle)

A. Besteuerung von Gewinn und Ertrag aus Geschäftsgrundstücken

1 Privates Übernachten in einer Physiotherapie-Praxis

A. Sachverhalt

Yolanda Siegenthaler ist Physiotherapeutin. Sie übernachtet zwei bis drei Mal pro Woche in einem Behandlungszimmer ihrer Physiotherapie-Praxis, indem sie eine Pritsche aufschlägt, um sich den **Nachhauseweg von 75 Minuten** zu ersparen. Sie scheidet in ihrer Buchhaltung dafür einen Privatanteil von Fr. 1'800 aus, der von der Steuerbehörde auf Fr. 3'600 erhöht wird.

B. Fragen

- 1. Hat Yolanda Siegenthaler für das Übernachten in der Praxis einen Privatanteil auszuscheiden?**
- 2. Was ändert sich, wenn der Nachhauseweg nur 25 Minuten beträgt?**

2 Veräußerung einer Hotel- und Restaurantliegenschaft mit Pfandausfall

A. Sachverhalt

Die Eheleute Adalbert und Olga Alder, Jahrgang 1948 respektive 1964, betrieben in Herisau (AR) ein Hotel und ein Restaurant. Die beiden Liegenschaften hatten die Eheleute im Jahr 1987 für Fr. 10 Mio. erworben und bei der Appenzeller Kantonalbank mit einer Hypothek von Fr. 7 Mio. belehnt. Zuletzt betrieben die Eheleute Z. das Restaurant und das Hotel trotz wirtschaftlichen Schwierigkeiten; die Liegenschaft unterhielten sie nur noch mangelhaft.

Am 31. Mai 2014 kamen die Eheleute mit der Appenzeller Kantonalbank überein, die Liegenschaft zu veräußern. Im Liquidationsabkommen sicherten die Eheleute zu, Restaurant und Hotel bestmöglich weiter zu betreiben; die Appenzeller Kantonalbank verpflichtete sich im Gegenzug dazu, auf einen allfälligen Pfandausfall zu verzichten.

Am 1. März 2016 wurden die beiden Liegenschaften für Fr. 5.8 Mio. veräußert (Buchwert bzw. Einkommenssteuerwert Ende 2016: Fr. 5 Mio.). Die Käufer überwiesen den Veräußerungserlös der Appenzeller Kantonalbank. Die Eheleute führten nach dem Verkauf das Restaurant vorerst als Pächter weiter. Ende April 2017 stellten sie den Betrieb ein.

Beantworten Sie die Fragen unter folgenden Annahmen: Gewinn aus dem operativen Geschäft: Fr. 50'000 (2015); Fr. 40'000 (2016), Fr. 20'000 (2017). Die Eheleute verfügen über kein Vermögen und über keine zweite Säule.

B. Fragen

- 1. Wie hoch ist der Geschäftsgewinn im Jahr 2016?**
- 2. Können die Eheleute eine privilegierte Liquidationsbesteuerung beantragen?**
- 3. Was empfehlen Sie den Eheleuten, um die Steuerrechnung 2016 zu vermindern?**

Aktuelle Probleme der Besteuerung von Immobilien: Abgrenzung von Gewinn und Ertrag aus Grundstücken des Geschäftsvermögens (insbesondere Veräußerungs- und Realisationstatbestände), Besteuerung von Miete und Eigenmietwert sowie von Baurechtszinsen)

Fälle)

B. Besteuerung von Miete und Eigenmietwert bei Privatliegenschaften (einschliesslich Abzug von Unterhaltskosten und Schuldzinsen)

3 Eigenmietwertbesteuerung, Schuldzinsen und Unterhaltskosten von Liegenschaften bei Konkubinatsverhältnissen

A. Sachverhalt

Anna Meier ist Alleineigentümerin eines Einfamilienhauses, welches sie zusammen mit ihrem Konkubinatspartner Reto Lüthi bewohnt. Für die Finanzierung des Einfamilienhauses hat sie als Alleinschuldnerin einen Hypothekarkredit aufgenommen.

Reto Lüthi überweist im Jahr 2017 monatlich einen Beitrag von Fr. 4'000 auf das Lohnkonto von Anna Meier. Über dieses Konto werden die Unterhaltskosten und die Schuldzinsen, aber auch die gemeinsamen Haushaltskosten (Nahrungsmittel etc.) bezahlt.

B. Fragen

- 1. Wer hat den Eigenmietwert zu versteuern und wer kann die Schuldzinsen und die Unterhaltskosten des gemeinsam bewohnten Einfamilienhauses abziehen?**
- 2. Da Anna Meier ihre Berufstätigkeit aufgegeben hat und sich um die Betreuung der gemeinsamen Kinder kümmert, verlangt die Bank anlässlich der Neuverhandlung des Hypothekarkredits, dass Reto Lüthi solidarisch für den Hypothekarkredit haftet. Ab 2018 werden die Schuldzinsen von monatlich insgesamt Fr. 2'000 deshalb je hälftig über das Lohnkonto von Anna Meier, welche weiterhin einen Betrag von Fr. 3'000 von Reto Lüthi erhält, und das Lohnkonto von Reto Lüthi bezahlt. Wer kann nun die Schuldzinsen abziehen?**
- 3. Ergibt sich betreffend Abzugsfähigkeit der Unterhaltskosten eine andere Beurteilung, wenn ein Teil davon direkt durch Reto Lüthi beglichen wird?**

Aktuelle Probleme der Besteuerung von Immobilien: Abgrenzung von Gewinn und Ertrag aus Grundstücken des Geschäftsvermögens (insbesondere Veräusserungs- und Realisationstatbestände), Besteuerung von Miete und Eigenmietwert sowie von Baurechtszinsen)

Fälle)

- 4. Ergeben sich andere Steuerfolgen, wenn Reto Lüthi zu 20% Miteigentümer des Einfamilienhauses ist?**

- 5. Anna Meier verkauft die Liegenschaft, weil sie zusammen mit Reto Lüthi eine neue (teurere) Liegenschaft gekauft hat (je zu hälftigem Eigentum). Der Bank entrichtet sie eine Vorfälligkeitsentschädigung von Fr. 45'000. Kann Sie eine Ersatzbeschaffung geltend machen, obschon sie nur noch 50% der Ersatzliegenschaft im Eigentum hat? Kann Sie die Vorfälligkeitsentschädigung einkommenssteuerlich in Abzug bringen?**

Aktuelle Probleme der Besteuerung von Immobilien: Abgrenzung von Gewinn und Ertrag aus Grundstücken des Geschäftsvermögens (insbesondere Veräusserungs- und Realisationstatbestände), Besteuerung von Miete und Eigenmietwert sowie von Baurechtszinsen)

Fälle)

4 Wohnrecht

A. Sachverhalt

Hedy Meier, verwitwet, ist 80 Jahre alt. Sie wohnt im Eigenheim in Oberwil (Variante A: bei Büren BE, Variante B: bei Nürensdorf ZH) zusammen mit ihrer ebenfalls alleinstehenden Tochter Maria, 55 Jahre alt. Beide nutzen die Liegenschaft zu gleichen Teilen. Maria zahlt kein Entgelt. Der Eigenmietwert beträgt Fr. 24'000, der Vermögenssteuerwert Fr. 700'000.

Am 1. September 2017 übertrug Hedy Meier ihrer Tochter das Eigenheim zu Eigentum, unter Beibehaltung eines lebenslänglichen Wohnrechts gemäss Art. 776 ZGB. Das Wohnrecht wurde öffentlich beurkundet, aber nicht im Grundbuch eingetragen.

[Zivilrechtlicher Hinweis: Die Nutzniessung nach Art. 745 ZGB kann nur gültig entstehen, wenn sie im Grundbuch eingetragen wird (Art. 746 Abs. 1 ZGB); das Wohnrecht ist auch ohne Grundbucheintrag gültig, kann diesfalls aber gutgläubigen Dritten nicht entgegengehalten werden.]

B. Fragen

- 1. Wer versteuerte vor der Übertragung der Liegenschaft auf die Tochter den Eigenmietwert?**
- 2. Wer versteuerte vor der Übertragung der Liegenschaft den Vermögenssteuerwert?**
- 3. Wer versteuert seit 1. September 2017 den Eigenmietwert?**
- 4. Wer versteuert seit 1. September 2017 den Vermögenssteuerwert?**
- 5. Wer trägt neu die Unterhaltskosten?**

Aktuelle Probleme der Besteuerung von Immobilien: Abgrenzung von Gewinn und Ertrag aus Grundstücken des Geschäftsvermögens (insbesondere Veräusserungs- und Realisationstatbestände), Besteuerung von Miete und Eigenmietwert sowie von Baurechtszinsen)

Fälle)

5 Anwalts- und Gerichtskosten bei Erbschaftsstreit um Mehrfamilienhaus

A. Sachverhalt

Jakob bildete zusammen mit seinen beiden Neffen Nicolas und Norbert eine einfache Gesellschaft, in die Jakob einst ein Mehrfamilienhaus eingebracht hatte.

Jakob verstarb 2006. Erben zu gleichen Teilen waren seine beiden Neffen (Nicolas und Norbert) sowie die beiden Nichten (Tamara und Tanja).

Nicolas und Norbert behaupten bei der Erbteilung, bereits vor dem Tod von Jakob zu je einem Drittel an der Liegenschaft beteiligt gewesen zu sein, weil sie mit dem Erblasser eine einfache Gesellschaft gebildet hatten. Tamara und Tanja sind der Ansicht, dass Nicolas und Norbert zwar einfache Gesellschafter waren, das Mehrfamilienhaus aber stets im Alleineigentum ihres Vaters geblieben sei, womit allen Erben ein Viertel an der Liegenschaft zustehe.

Tamara und Tanja erwirkten die Einsetzung einer Erbenvertreterin, die im Hinblick auf die Erbteilung gegen die Erbengemeinschaft klagte, um ihre Rolle zu ermitteln. Der Prozess endete damit, dass die Erbenvertreterin vom Gericht den Auftrag erhielt, gegen Nicolas und Norbert Klage zu führen, wonach das Mehrfamilienhaus ganz den Erben zustehe. Es fielen Kosten von Fr. 10'000 (Erbenvertreter) und Fr. 20'000 (Anwalt) an.

Im anschliessenden gesellschaftsrechtlichen Prozess der Erbengemeinschaft, vertreten durch den Erbenvertreter bzw. dessen Anwalt, gegen Nicolas und Norbert, gelang es der Erbenvertreterin, das Mehrfamilienhaus vollumfänglich in die Erbschaft zu ziehen (bei eigenen Kosten von Fr. 10'000 und Anwaltskosten von Fr. 30'000 für die Erbengemeinschaft).

Aufgrund des jahrelangen Streits schätzt die kantonale Steuerverwaltung Aargau die Erbengemeinschaft nach § 10 Abs. 2 StG/AG als Ganzes nach den für natürliche Personen geltenden Regeln ein.

Das Kantonale Steueramt Aargau verweigerte der Erbengemeinschaft den Abzug der Gerichts- und Anwaltskosten.

Aktuelle Probleme der Besteuerung von Immobilien: Abgrenzung von Gewinn und Ertrag aus Grundstücken des Geschäftsvermögens (insbesondere Veräusserungs- und Realisationstatbestände), Besteuerung von Miete und Eigenmietwert sowie von Baurechtszinsen)

Fälle)

B. Fragen

- 1. Wer ist aktivlegitimiert, um gegen die Steuerverfügung Rechtsmittel einzulegen, wenn die Erbengemeinschaft als Ganzes veranlagt wird?**
- 2. Welche Kosten sind bei der Einkommenssteuer abziehbar?**
- 3. Wie verhält es sich mit der Abziehbarkeit der Kosten bei der Erbschafts- und Schenkungssteuer?**

Aktuelle Probleme der Besteuerung von Immobilien: Abgrenzung von Gewinn und Ertrag aus Grundstücken des Geschäftsvermögens (insbesondere Veräußerungs- und Realisationstatbestände), Besteuerung von Miete und Eigenmietwert sowie von Baurechtszinsen)

Fälle)

C. Besteuerung von Baurechtszinsen und des entgeltlichen Verzichts auf Rechte aus dem Grundeigentum

6 Baurecht

A. Sachverhalt

Thomas Werder ist Eigentümer einer Liegenschaft (Mehrfamilienhaus) in Winterthur. Mit öffentlich beurkundetem Vertrag vom 2. Februar 2017 wird an dieser Liegenschaft ein selbständiges und dauerndes Baurecht für die Dauer von 50 Jahren zugunsten der Haus AG begründet. Die folgenden Werte sind bekannt:

Von der Haus AG entrichtete Einmalentschädigung	Fr. 12 Mio.
Von der Haus AG jährlich zu entrichtender Baurechtszins	Fr. 60'000
Verkehrswert des Gebäudes (ohne Land)	Fr. 10 Mio.
Anlagekosten des Gebäudes (ohne Land)	Fr. 6 Mio.
Relevant für Variante: Buchwert des Gebäudes (ohne Land) von Thomas Werder	Fr. 4 Mio.

B. Fragen

- 1. Ist die von der Haus AG entrichtete Einmalentschädigung von Fr. 12 Mio. bei der Grundstückgewinn- oder der Einkommenssteuer steuerbar, wenn Thomas Werder sein Grundstück im Geschäftsvermögen hält?**
- 2. Ergeben sich andere Steuerfolgen, wenn Thomas Werder das Grundstück in seinem Privatvermögen hält?**
- 3. Welcher Teil der Einmalentschädigung ist steuerbar, wenn Thomas Werder das Grundstück im Privatvermögen hält?**
- 4. Welcher Teil der Einmalentschädigung ist steuerbar, wenn Thomas Werder das Grundstück im Geschäftsvermögen hält?**
- 5. Kann für das satzbestimmende Einkommen die Einmalentschädigung auf ein Jahr umgerechnet werden (d. h. vorliegend durch den Faktor 50 geteilt werden)?**

Aktuelle Probleme der Besteuerung von Immobilien: Abgrenzung von Gewinn und Ertrag aus Grundstücken des Geschäftsvermögens (insbesondere Veräusserungs- und Realisationstatbestände), Besteuerung von Miete und Eigenmietwert sowie von Baurechtszinsen)

Fälle)

**6. Wie werden die jährlich zu entrichtenden Baurechtszinsen be-
steuert?**

Aktuelle Probleme der Besteuerung von Immobilien: Abgrenzung von Gewinn und Ertrag aus Grundstücken des Geschäftsvermögens (insbesondere Veräußerungs- und Realisationstatbestände), Besteuerung von Miete und Eigenmietwert sowie von Baurechtszinsen)

Fälle)

Rolf Benz / Philipp Betschart)

Seite 11 von 12

7 Rückzug eines Baurekurses und Verzicht auf eine Grunddienstbarkeit gegen Entgelt

A. Sachverhalt

Hans Meier ist Eigentümer eines älteren Einfamilienhauses mit grossem Umschwung in einem Aussenquartier der Stadt Zürich.

Die Grossbau AG hat zwei angrenzende grössere Grundstücke erworben und plant auf diesen eine Überbauung mit mehreren Häusern.

Hans Meier erhebt gegen die von der Stadt erteilte Baubewilligung Rekurs. Er macht geltend, die Überbauung präjudiziere die Linienführung einer vorgesehenen neuen Tramlinie durch das Quartier. Würde die Überbauung so erstellt, könne die Tramlinie nur noch über den unbebauten Teil seines Grundstücks führen, so dass dieses massiv an Wert verlieren würde.

Hans Meier und die Grossbau AG einigen sich kurz nach der Rekurerhebung, dass Hans Meier seinen Rekurs gegen ein Entgelt von Fr. 400'000 zurückzieht.

B. Fragen

- 1. Welche Steuerfolgen ergeben sich für Hans Meier aus dem Erhalt des Entgelts von Fr. 400'000?**
- 2. Variante 1: Das Entgelt von Fr. 400'000 soll gemäss Vertrag nicht den Schaden aus der präjudizierten Linienführung abgeben, sondern Hans Meier für die Nachteile entschädigen, welche sich für sein Grundstück aus dem Schattenwurf der benachbarten Überbauung ergeben. Ergeben sich nun andere Steuerfolgen?**
- 3. Variante 2: Auf den benachbarten beiden Grundstücken ist eine unbefristete Grunddienstbarkeit zu Gunsten des Grundstücks von Hans Meier eingetragen. Gemäss dieser Grunddienstbarkeit darf auf den beiden Grundstücken höchstens bis zu einer Höhe von 5 Metern ab Boden gebaut werden. Hans Meier stimmt gegen eine Entschädigung von Fr. 400'000 der Löschung dieser Grunddienstbarkeit zu. Ergeben sich nun andere Steuerfolgen?**

Aktuelle Probleme der Besteuerung von Immobilien: Abgrenzung von Gewinn und Ertrag aus Grundstücken des Geschäftsvermögens (insbesondere Veräusserungs- und Realisationstatbestände), Besteuerung von Miete und Eigenmietwert sowie von Baurechtszinsen)

Fälle)