

---

## Objekt der Grundstückgewinnsteuer

---

### 1. Begriff des Grundstückes

Als Grundstücke gelten Liegenschaften, in das Grundbuch aufgenommene selbständige und dauernde Rechte, Bergwerke und Miteigentumsanteile an Grundstücken. Der Begriff deckt sich mit der zivilrechtlichen Regelung (Art. 655 ZGB).

Als selbständige und dauernde Rechte werden ins Grundbuch aufgenommen (Art. 22 Abs. 1 Bst. a der Grundbuchverordnung; SR 211.432.1):

- auf mindestens 30 Jahre oder unbestimmte Zeit begründete und übertragbare Dienstbarkeiten wie Baurechte und Quellenrechte (Art. 943 Abs. 1 Ziff. 2 ZGB),
- auf mindestens 30 Jahre verliehene Wasserrechte an öffentlichen Gewässern (Art. 59 des Wasserrechtsgesetzes; SR 721.80).

Bestandteile teilen das rechtliche Schicksal des Grundstücks, zu dem sie gehören, und gelten daher ebenfalls als unbewegliche Sachen (sog. Akzessionsprinzip). Bestandteil einer Sache ist alles, was nach der am Orte üblichen Auffassung zu ihrem Bestand gehört und ohne ihre Zerstörung, Beschädigung oder Veränderung nicht abgetrennt werden kann (Art. 642 Abs. 2 ZGB).

Die Zugehör (Art. 644 Abs. 2 ZGB) hingegen fällt im Grundstückgewinnsteuerrecht als bewegliche Sache ausser Betracht. Fahrnisbauten stellen in diesem Sinne keine liegenschaftlichen Werte dar.

### 2. Grundstücke des Privatvermögens

Die Erhebung der Grundstückgewinnsteuer setzt grundsätzlich Privatvermögen voraus (Art. 130 Abs. 1 StG). Als Privatvermögen gelten alle Vermögenswerte, die ganz oder vorwiegend dem privaten Gebrauch dienen bzw. nicht als Geschäftsvermögen nach Art. 31 Abs. 2 dritter Satz StG zu qualifizieren sind.

Der Entscheid über die Qualifikation als Geschäftsvermögen oder Privatvermögen ist Sache des für die ordentliche Veranlagung (für Einkommen und Vermögen) zuständigen Steuerkommissärs. In Zweifelsfällen nimmt er Rücksprache mit dem Leiter der Grundstückgewinnsteuerabteilung.

Der Grundstückgewinnsteuer unterliegen ausserdem (Art. 130 Abs. 2 StG):

- Gewinne aus der Veräusserung land- und forstwirtschaftlicher Grundstücke natürlicher Personen (Bst. a),
- Gewinne aus der Veräusserung von Grundstücken von bestimmten bei der Gewinn- und Kapitalsteuer befreiten juristischen Personen, nämlich von Personalvorsorge- und Sozialversicherungseinrichtungen, gemeinnützigen und religiösen Institutionen sowie von kollektiven Kapitalanlagen mit direktem Grundbesitz, sofern deren Anleger ausschliesslich steuerbefreite Personalvorsorge- und Sozialversicherungseinrichtungen sind (Bst. c).

### 3. Land- und forstwirtschaftliche Grundstücke

Von einem land- und forstwirtschaftlichen Grundstück im Sinne von Art. 130 Abs. 2 Bst. a StG kann nur gesprochen werden, wenn die für die Anwendung des Bundesgesetzes für bäuerliches Bodenrecht (BGBB; SR 211.412.11) gültigen Voraussetzungen erfüllt sind. Das ist nach Massgabe von Art. 2 Abs. 1 BGBB hauptsächlich dann der Fall, wenn es sich um einzelne oder zu einem landwirtschaftlichen Gewerbe gehörende Grundstücke handelt, die ausserhalb einer Bauzone nach Art. 15 des Bundesgesetzes über die Raumplanung (SR 700) liegen und für welche die landwirtschaftliche Nutzung zulässig ist. Darüber hinaus gilt die Anwendung des BGBB für vier weitere spezifisch in Art. 2 Abs. 2 genannte Fälle, nämlich:

- a) Grundstücke und Grundstückteile mit landwirtschaftlichen Gebäuden und Anlagen, einschliesslich angemessenem Umschwung, die in einer Bauzone liegen und zu einem landwirtschaftlichen Gewerbe gehören;
- b) Waldgrundstücke, die zu einem landwirtschaftlichen Gewerbe gehören;
- c) Grundstücke, die teilweise innerhalb einer Bauzone liegen, solange sie nicht entsprechend den Nutzungszonen aufgeteilt sind;
- d) Grundstücke mit gemischter Nutzung, die nicht in einen landwirtschaftlichen und nicht landwirtschaftlichen Teil aufgeteilt sind.

Ein Grundstück mit landwirtschaftlichen Gebäuden und Anlagen innerhalb der Bauzone, einschliesslich angemessenem Umschwung, fällt in den Anwendungsbereich des BGBB und erfüllt somit die Definition des land- und forstwirtschaftlichen Grundstücks, wenn es zusätzlich folgende Bedingungen kumulativ erfüllt:

- Das Grundstück muss gemäss Art. 6 BGBB landwirtschaftlich genutzt werden und
- es muss zu einem landwirtschaftlichen Gewerbe gemäss Art. 7 BGBB gehören.

Abbauzonen, welche zum Zweck des Abbaus von Bodenschätzen (vorab Sand und Kies) ausgeschieden werden, zählen zu den bodenverändernden Bauzonen. Die Vorschriften des BGBB kommen in solchen Zonen grundsätzlich nicht zur Anwendung. In Abbauzonen gelegene Grundstücke erfüllen damit nicht die Definition eines land- und forstwirtschaftlichen Grundstücks.

Kapitalgewinne aus der Veräusserung von nicht land- und forstwirtschaftlichen Grundstücken im Geschäftsvermögen von Landwirten werden mit der Einkommenssteuer erfasst (Art. 31 Abs. 2 StG).