

## **LU\_GERICHTE A 04 275 vom 23. Januar 2006**

LU Gerichte, 2006-01-23, DE

Quelle: [https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/lu\\_gerichte\\_A\\_04\\_275](https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/lu_gerichte_A_04_275)

FR: LU\_GERICHTE A 04 275 du 23 janvier 2006

IT: LU\_GERICHTE A 04 275 del 23 gennaio 2006

### **Regeste**

Für den Steueraufschub genügt die rechnerische Investition des steuerbaren Veräußerungsgewinns beim Erwerb des Ersatzobjektes. | Grundstückgewinnsteuer

### **Volltext**

Luzern Kantonsgericht sonstige 23.01.2006 A 04 275

Für den Steueraufschub genügt die rechnerische Investition des steuerbaren Veräußerungsgewinns beim Erwerb des Ersatzobjektes. | Grundstückgewinnsteuer

Rechtsprechung Luzern Instanz: Verwaltungsgericht Abteilung: Abgaberechtliche Abteilung Rechtsgebiet: Grundstückgewinnsteuer Entscheiddatum: 23.01.2006  
Fallnummer: A 04 275 LGVE: Leitsatz: Für den Steueraufschub genügt die rechnerische Investition des steuerbaren Veräußerungsgewinns beim Erwerb des Ersatzobjektes.  
Rechtskraft: Diese Entscheidung ist rechtskräftig. Entscheid: aus den Erwägungen: 4 b/aa)  
Nach Auffassung der Beschwerdegegnerin ist unter dem Begriff des Veräußerungserlöses das effektive und wirtschaftliche Entgelt für den Verkauf der Liegenschaft zu verstehen. Bei der Ersatzbeschaffung müsse demnach das aus der Abwicklung des Kaufvertrages geflossene Geld investiert werden. Gemäss der kantonalen Praxis ist ein Steueraufschub nur dann zu gewähren, wenn der aufgrund des Verkaufsgeschäfts in Anwendung der gesetzlichen Bestimmungen ermittelte Grundstückgewinn entweder ganz oder teilweise bei der Ersatzbeschaffung investiert wird. Wird hingegen der Grundstückgewinn für die Ersatzbeschaffung nicht verwendet, findet das Privileg des Steueraufschubs keine Anwendung (LGVE 1997 II Nr. 31 Erw. 3). Im erwähnten, einlässlich begründeten Urteil stellte das Gericht fest, Objekt der Grundstückgewinnsteuer sei der Gewinn, nicht der Veräußerungspreis oder das vom Erwerber bezahlte Entgelt. Der Grundgedanke des Steueraufschubs gehe dahin, auf die Besteuerung des Gewinns einstweilen zu verzichten, wenn der Gewinn zufolge Ersatzbeschaffung als solcher investiert wird und folglich nicht frei verfügbar ist (Erw. 3d aa). Nur wenn der Preis für das Ersatzobjekt unter dem Anlagewert des veräusserten Objekts liegt, wird der Gewinn des Steuerpflichtigen für die Ersatzbeschaffung nicht verwendet. In diesem Fall ist das Privileg des Steueraufschubs nicht gegeben (Erw. 3e). Diese Betrachtungsweise, die allein auf die rechnerische Investition des erzielten Gewinnes gründet, wird als absolute Methode bezeichnet. Letzterer schloss sich das Bundesgericht in Auslegung der massgebenden Bestimmung des Steuerharmonisierungsgesetzes (Art. 12 Abs. 3 lit. e StHG) im Grundsatzurteil 130 II 202 ff. an. Danach ist ein Steueraufschub nur zu gewähren, wenn und soweit der in das Ersatzgrundstück reinvestierte Erlös höher ist als die Anlagekosten der ursprünglichen Liegenschaft (BGE 130 II 211 ff. Erw. 5). bb) Im vorliegenden Fall beläuft sich der Anlagewert der verkauften Liegenschaft unbestritten auf Fr. 508'265.--. Bei einem Veräußerungswert von Fr. 693'889.-- (Veräußerungspreis von Fr. 720'000.-- minus

Abzüge nach § 19 GGStG) resultierte ein Grundstücksgewinn von Fr. 185'624.--. Der Kaufpreis für die Ersatzliegenschaft beträgt wiederum Fr. 700'000.--. Damit ist erstellt, dass die Beschwerdeführer über den Anlagewert hinaus den gesamten steuerbaren Grundstücksgewinn in das Ersatzobjekt investiert haben und somit der gesetzliche Steueraufschubsgrund gemäss § 4 Abs. 1 Ziff. 7 GGStG grundsätzlich erfüllt ist. cc) Nach der bisherigen Rechtsprechung und gestützt auf die Anwendung der absoluten Methode bleibt für die Auffassung der Beschwerdegegnerin kein Raum. Es kann nicht entscheidend sein, ob eine Partei, die ihre selbstgenutzte Wohnliegenschaft verkauft, ausschliesslich und nur das aus dem Verkauf effektiv erhaltene Geld für den Erwerb des Ersatzobjektes verwendet. Entscheidend ist vielmehr eine absolute und abstrakte Betrachtung in der Weise, dass ein Eigentümer innert der gesetzlichen und allenfalls erstreckten Frist ein Ersatzobjekt zur Eigennutzung erwirbt und für das Ersatzobjekt einen höheren Betrag aufbringen muss als der Anlagewert des verkauften Objektes. Immer dann liegt eine Verwendung oder Investition des steuerbaren Gewinnes vor und der gesetzliche Aufschubsgrund ist grundsätzlich gegeben. Jede andere Konstruktion verkennt, dass dem Steuerpflichtigen dank dem Steueraufschub wenn nötig der gesamte Verkaufserlös für die Finanzierung eines Ersatzobjektes zur Verfügung stehen soll (BGE 130 II 212 Erw. 5.2). Ob nun der Verkaufserlös zunächst anderweitig verwendet und wirtschaftlich das Entgelt für den Erwerb des Ersatzobjektes aus dem sonstigen Vermögen aufgewendet wird, kann nicht massgeblich sein. Bei der Frage des Steueraufschubs geht es gerade nicht darum, ob der Steuerpflichtige, wenn er die Grundstücksgewinnsteuer sogleich bezahlen müsste, objektiv nicht mehr in der Lage wäre, ein Ersatzobjekt zu erwerben. Vielmehr ist einzig ausschlaggebend, ob er - bezogen auf den Verkaufserlös und den Anlagewert der verkauften Liegenschaft - den berechneten Grundstücksgewinn investieren muss. Wäre dem nicht so, könnten z.B. Vorausbeschaffungen im Hinblick auf einen Steueraufschub gar nicht zulässig sein. Denn bei einer Vorausbeschaffung wird ja gerade das Ersatzobjekt zeitlich zuerst erworben. Dabei muss der Erwerbspreis selbstverständlich aus dem sonstigen Vermögen aufgebracht werden, ist doch die Liegenschaft, die der Steuerpflichtige bewohnt, noch nicht verkauft, weshalb er folglich auch nicht über einen Verkaufspreis verfügen kann. Die gegen dieses Urteil eingereichte Beschwerde wurde vom Bundesgericht am 2.3.2006 abgewiesen.

Export aus OpenCaseLaw (CC0). Verbindlich ist allein der vom erlassenden Gericht veröffentlichte Originaltext. Quellen-URL siehe oben.