

Das Inserat kann entscheidend sein

Makler haben die Aufgabe, für den Verkäufer einen möglichst hohen Preis zu erzielen. Hierzu gehört auch, dass das Grundstück beworben wird. Doch oft bleiben bei der Formulierung der Verkaufsdokumentation die grundstückgewinnsteuerlichen Konsequenzen unbeachtet.



Bauland oder überbautes Land – steuerlich ein grosser Unterschied.

TOBIAS F. ROHNER*

INSERAT PRÄZISE FORMULIEREN. «Einmaliges Grundstück an erstklassiger Lage mit Seesicht. Auf dem Grundstück, welches mit dem bestehenden Haus noch nicht ausgenutzt ist, lässt sich eine Villa oder ein Mehrfamilienhaus realisieren.» So könnte ein vom Makler aufgesetztes Inserat etwa lauten. Die Überlegung dahinter: Das Haus aus den 70er-Jahren möchte niemand, das Grundstück ist aber attraktiv. Um einen möglichst hohen Verkaufspreis zu erzielen, ist deshalb die Qualität der Lage und nicht der Baute hervorzuheben. Das Haus wird zur Freude der Grundeigentümer zu einem stolzen Preis verkauft. Schon ein Jahr später fahren die Baumaschinen auf, und dort, wo das gut unterhaltene Haus stand, klafft heute eine grosse Baugrube.

BAULAND ODER GEBÄUDE? Weniger Freude bereitet den ehemaligen Grundeigentü-

mern der Einschätzungsvorschlag über die geschuldete Grundstückgewinnsteuer. Diese wird auf der Differenz zwischen dem Veräusserungserlös und den Anla-

„Inseriert der Makler Bauland zum Verkauf bzw. rückt er das Grundstück dergestalt in ein Licht, als wäre dem Gebäude kein Wert beizumessen, rechnen die Steuerämter dieses Verhalten regelmässig dem Verkäufer zu.“

gekosten erhoben. Zu den Anlagekosten gehört der Erwerbspreis, den die ehemaligen Grundeigentümer bezahlten, sowie sämtliche Aufwendungen für Bauten, Umbauten und andere dauernde Verbesserungen des Grundstücks. Liegt die damalige Handänderung mehr als zwanzig

Jahre zurück, darf nach dem Zürcher Steuergesetz anstelle des Erwerbspreises und der vor mehr als zwanzig Jahren getätigten Aufwendungen auf den Ver-

kehrswert des Grundstücks vor zwanzig Jahren abgestellt werden. In der Regel ist es von Vorteil, den Verkehrswert vor zwanzig Jahren als Erwerbspreis und zusätzlich die während der letzten zwanzig Jahren getätigten wertvermehrenden Aufwendungen zur Anrechnung zu bringen. Soweit das Recht. Nun zur Praxis:

Das zuständige Steueramt stellt sich auf den Standpunkt, dass das Grundstück, wie dem Inserat zu entnehmen ist, als Bauland verkauft wurde. Bestärkt wird ihr Argument durch die Tatsache, dass nach

dem Verkauf des Grundstücks das Haus tatsächlich abgerissen wurde. Entscheidend sei der rechtsgeschäftliche Wille der Vertragsparteien, um zu entscheiden, was tatsächlich veräussert wurde. Weil lediglich Bauland (ohne Gebäude) veräussert wurde, dürfen auch keine das Haus betreffenden Anlagekosten vom Veräusserungserlös steuermindernd in Abzug gebracht werden. Mithin sind der damalige Erwerbspreis für das Gebäude (ohne Boden) und sämtliche wertmehrenden Aufwendungen grundstückgewinnsteuerlich unbeachtlich, weshalb der Grundstücksgewinn entsprechend höher ausfällt.

Der verkaufende Grundeigentümer vertritt eine konträre Auffassung. Er habe bis zum Verkauf des Grundstücks gut und angenehm darin gelebt. Er hätte noch vor zehn Jahren wertmehrende Investitionen (u. a. Bau eines Swimmingpools) von mehr als 300 000 CHF getätigt. Das Haus sei keineswegs ein Abbruchobjekt gewesen, weshalb die Anlagekosten für das Haus grundstückgewinnsteuerlich zu berücksichtigen seien. Sodann wendet er ein, dass das Inserat lediglich den Zweck verfolge, möglichst viele potenzielle Käufer anzusprechen, um einen möglichst hohen Verkaufspreis zu erzielen. Es vermöge den Verkäuferwillen nicht zu reflektieren. Schliesslich macht er geltend, dass nicht er das Inserat aufgesetzt habe, sondern der Makler. Diesem droht er mit einer Schadenersatzklage, sofern er mit seinen Argumenten gegenüber dem Fiskus nicht durchkomme.

GEBÄUDE DARF NICHT ALS ABRUCHREIF BESCHRIEBEN WERDEN. Wer ist im Recht? Gemäss einer Entscheidung des Verwaltungsgerichts des Kantons Zürich (SB.2013.00081 vom 2. April 2014) beurteilt sich die Frage, ob wirtschaftliche Abbruchreife vorliegt nach objektiver Weise aus Sicht des Veräusserers. Auch das Bundesgericht nimmt regelmässig die Sicht des Verkäufers ein, um zu prüfen, was dieser veräusserte. Die im Kaufvertrag bekundete Absicht des Käufers, die Liegenschaft abzureissen, lässt keinen Rückschluss auf die Frage zu, ob der Wert der abzubrechenden Liegenschaft von den Vertragsparteien im Rahmen der Preisgestaltung berücksichtigt wurde oder nicht. Vielmehr ist von der Vermutung auszugehen, dass das überbaute



Grundstück Gegenstand der Preisbestimmung war, und es obliegt dem Steueramt die Beweisleist dafür, dass der Gebäudewert nicht Bestandteil des Verkaufserlöses bildete. Dieser Beweis kann beispielsweise dadurch erbracht werden, dass das Steueramt Schriftstücke vorlegt, aus denen sich ergibt, wie der Verkäufer den verlangten Erlös errechnet hat.

Im obigen Sachverhalt, der in der Praxis nicht selten anzutreffen ist, stellt sich das Problem, dass die Handlungen des Maklers als Beauftragter und Stellvertreter des Verkäufers, den Verkäufer berechtigen und verpflichten. Inseriert der Makler Bauland zum Verkauf, bzw. rückt er das Grundstück dergestalt in ein Licht, als wäre dem Gebäude kein Wert beizumessen, rechnen die Steuerämter dieses Verhalten regelmässig dem Verkäufer zu. Damit verschlechtert der Makler die Chancen, dass der Verkäufer die Anlagekosten des Gebäudes steuermindernd in Anrechnung bringen kann. Dem Verkäufer bleibt lediglich das Argument, dass der Makler nicht nach seinem Willen und damit ohne Ermächtigung gehandelt habe, weshalb der Inhalt des Inserats nicht den

Willen des Verkäufers adäquat zum Ausdruck bringe bzw. nicht geeignet sei, die Preiskalkulation (mit oder ohne Gebäude) des Verkäufers zu beweisen.

Um diese steuerliche Problematik zu entschärfen ist es wichtig, dass das Inserat auch aus grundstückgewinnsteuerlicher Sicht richtig und in Absprache mit dem Verkäufer formuliert wird: Das Gebäude darf nicht als wirtschaftlich abbruchreifes Objekt beschrieben werden. Ebenso wenig sollten der Bestand des Gebäudes ignoriert oder lediglich die Vorzüge des Landes hervorgehoben werden. Sodann ist zu vermeiden, dass das Inserat unter der Rubrik Bauland geschaltet wird. Hervorzuheben ist vielmehr, dass es sich in den bestehenden vier Wänden gut leben lässt, wobei es dem Käufer freisteht, seine eigenen Baupläne zu realisieren. ●



***TOBIAS F. ROHNER**

Der Autor ist Dr. iur., Rechtsanwalt, dipl. Steuerexperte, und Partner bei der Wirtschaftsanwaltskanzlei Baker McKenzie. Er ist Dozent an der Universität Zürich (EMBA und CUREM – Center of Urban & Real Estate Management) und an der ZHAW Winterthur.