



# BAUER ist bei uns TRUMPFF

[atsursee.ch](http://atsursee.ch)

Die Treuhandstelle für Bäuerinnen und Bauern  
aus Luzern, Zug und Umgebung.

**AGRO-Treuhand Sursee** · Grenzstrasse 3b · 6214 Schenkon · Tel. 041 925 80 50 · [www.atsursee.ch](http://www.atsursee.ch)

**AGRO**  
TREUHAND  
Genossenschaft  
**Sursee**

# Steuerfolgen bei der Hofübergabe

## Kanton Luzern

[atsursee.ch](http://atsursee.ch)

**AGRO-Treuhand Sursee** · Grenzstrasse 3b · 6214 Schenkon · Tel. 041 925 80 50 · [www.atsursee.ch](http://www.atsursee.ch)

  
T R E U H A N D  
Genossenschaft  
**Sursee**

# Steuerfolgen bei der Hofübergabe

- Kanton Luzern  
Steuerbuchänderung per 01.01.2021 (Bundesgerichtsurteil)
  - neue Praxis: wenig Erfahrung i.d. Umsetzung
  - z.T. Problematik tiefe Buchwerte
  - z.T. höherer Ertragswerte durch Neuschätzung
- jede Hofübergabe ist einzigartig  
...einzelne Grundsätze können abgeleitet werden / sind allgemeingültig
- eine Hofübergabe kann hohe Steuerfolgen auslösen

# Fragestellung

- «**WAS**» wird übergeben?
  - Gewerbe / Grundstück?
- an «**WEN**» wird übergeben?
  - Nachfolger Familie/ Drittperson?
  - Selbstbewirtschaftung / Präponderanz?
- zu welchem «**Preis**» wird übergeben?
  - Ertragswert / doppelter Ertragswert / Verkehrswert?
  - Liquidationsgewinn?
- «**Wann**» wird übergeben?
  - Vertragsunterzeichnung = Zeitpunkt Liquidationsgewinn
  - Steueroptimierung?

# Begriffe

- **Liegenschaft**



## **Inventar**

- Landw. Grundstück



Landw. Gewerbe

- Buchwert



Ertragswert / Steuerwert

- Geschäftsvermögen



Privatvermögen

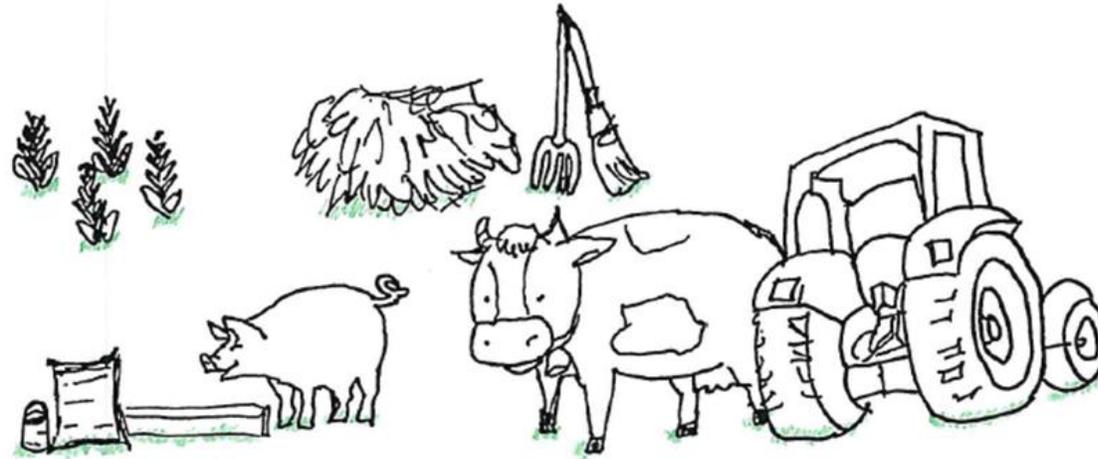
# Liegenschaft

- Immobilien (unbewegliches Vermögen)
- Ökonomiebauten, Wohnhaus, f. Einrichtungen, Boden, Meliorationen



# Inventar

- bewegliches Vermögen
- zugekaufte / selbstproduzierte Vorräte, Tiere, Maschinen



# Liegenschaft und Inventar

- Vermögen eines Betriebes, welches bei einem Verkauf relevant ist



# Begriffe

• Liegenschaft	↔	Inventar
• <b>Landw. Grundstück</b>	↔	<b>Landw. Gewerbe</b>
• Buchwert	↔	Ertragswert / Steuerwert
• Geschäftsvermögen	↔	Privatvermögen

# Landwirtschaftliches Grundstück

Definition gem. Bodenrecht:

- Grundstück für landwirtschaftliche oder gartenbauliche Nutzung
- Grundstück mit landw. Gebäuden und Anlagen
- Grundstück ausserhalb der Bauzone
- Grundstück  $\geq 15$  Aren Rebland  
 $\geq 25$  Aren anders Land



# Landwirtschaftliches Gewerbe

- Gesamtheit von landw. Grundstücken (wirtschaftliche Einheit)
- notwendige Standardarbeitskraft (SAK)

Kt Luzern:

- Talzone: 1 SAK
- Hügelzone: 0.8 SAK
- Bergzone: 0.6 SAK

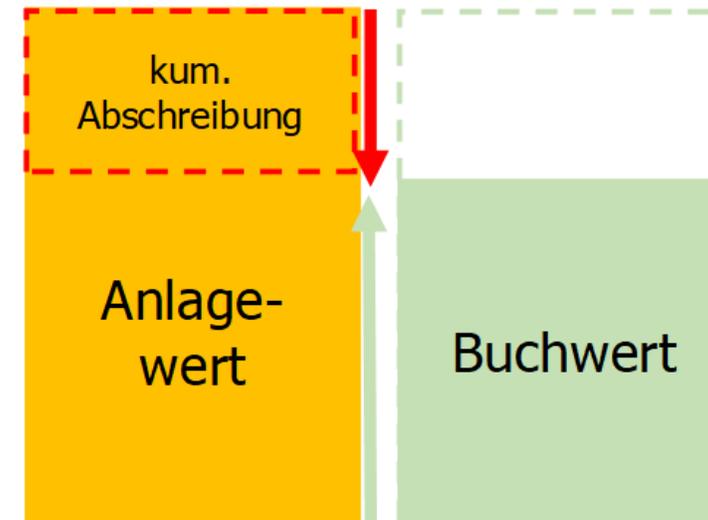


# Begriffe

• Landw. Grundstück	↔	Landw. Gewerbe
• Liegenschaft	↔	Inventar
• <b>Buchwert</b>	↔	<b>Ertragswert / Steuerwert</b>
• Geschäftsvermögen	↔	Privatvermögen

# Buchwert

- Wert der Liegenschaft / Inventar gem. BH (Bilanz per 31.12.)
- Anschaffungskosten – Abschreibungen
- Buchwert kann vom eigentlichen Wert abweichen (z.B. aufgrund Abschreibungen)



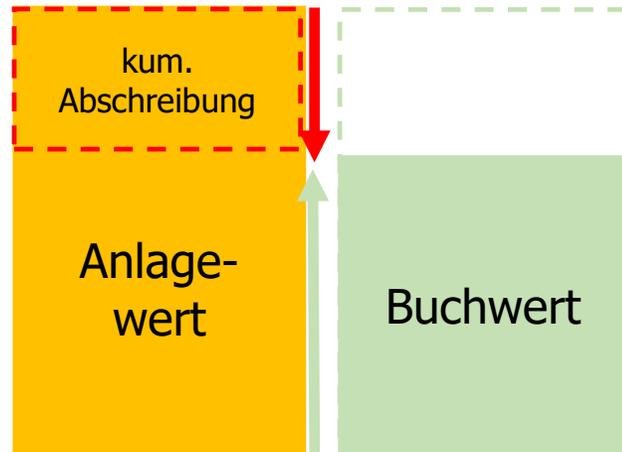
# Steuerwert / Ertragswert

- Wert der Liegenschaft gem. amtlicher Schätzung
- Kapital, das mit dem Ertrag eines landw. Gewerbes / Grundstückes bei landesüblicher Bewirtschaftung zum durchschnittlichen Zinssatz für erste Hypothek verzinst werden kann
- Grundlage zur Berechnung des Vermögenswertes (Vermögenssteuer), Eigenmietwert, etc.
- Neue Schätzungsanleitung seit 2018



# Buchwert $\neq$ Ertragswert

- Buchwert und Ertragswert weichen meist voneinander ab!



$\neq$



# Begriffe

• Landw. Grundstück	↔	Landw. Gewerbe
• Liegenschaft	↔	Inventar
• Buchwert	↔	Ertragswert / Steuerwert
• <b>Geschäftsvermögen</b>	↔	<b>Privatvermögen</b>

# Geschäftsvermögen

- Vermögen, das dem Geschäftsbetrieb dient
- Grundstück von Selbständigerwerbenden, wenn diese dem Geschäftsbetrieb dienen (Landwirtschaft)
- Grundstück von juristischen Personen

# Privatvermögen

- Vermögen einer Privatperson
- Grundstück von unselbständigen Personen
- Grundstück von Selbständigerwerbenden,  
wenn diese nicht dem Geschäftsbetrieb dienen

# Geschäfts- oder Privatvermögen

- Zuordnung für steuerliche Zwecke
- Liegenschaft Geschäfts- oder Privatvermögen
- einmalige Zuordnung (nach Übernahme)
- Abschreibungen
  - Geschäftsvermögen: Abschreibungen (Buchwerte)
  - Privatvermögen: keine Abschreibungen (Anlagewert)
- Gewinnbesteuerung bei Veräusserung
  - Geschäftsvermögen: Einkommenssteuer (Liquidationssteuer, AHV)
  - Privatvermögen: Grundstückgewinnsteuer

# Präponderanz

- Einnahmen selbst. Tätigkeit > Einnahmen Liegenschaft  
(z.B. Einnahmen Landw. > Mieteinnahmen / Eigenmietwert)
- in den ersten Jahren nach dem Kauf relevant
- Überführung ins Privatvermögen, wenn Präponderanz nicht erreicht
- kleinere Betriebe (kein Gewerbe)

# Geschäfts- oder Privatvermögen

Empfehlung für kleinere Betriebe

- Weiterentwicklung des Betriebes (nach der HÜ) mit Buchhalter absprechen
- Präponderanz vorgängig berechnen
- Privatüberführung / Steuerfolgen im Hinterkopf halten; Privatüberführung planen

# Grundsätze

HÜ / Verkauf Geschäftsvermögen

**1. Kaufpreis Liegenschaft**

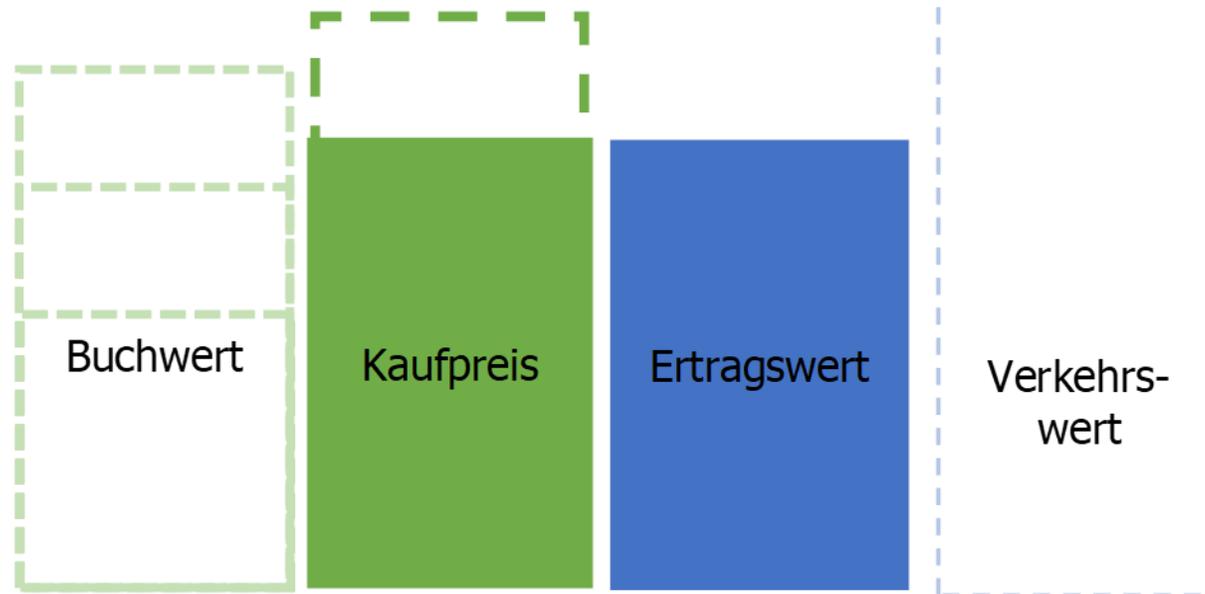
2. Kaufpreis Inventar

3. Zeitpunkt Vertragsunterzeichnung

4. Liquidationsgewinn

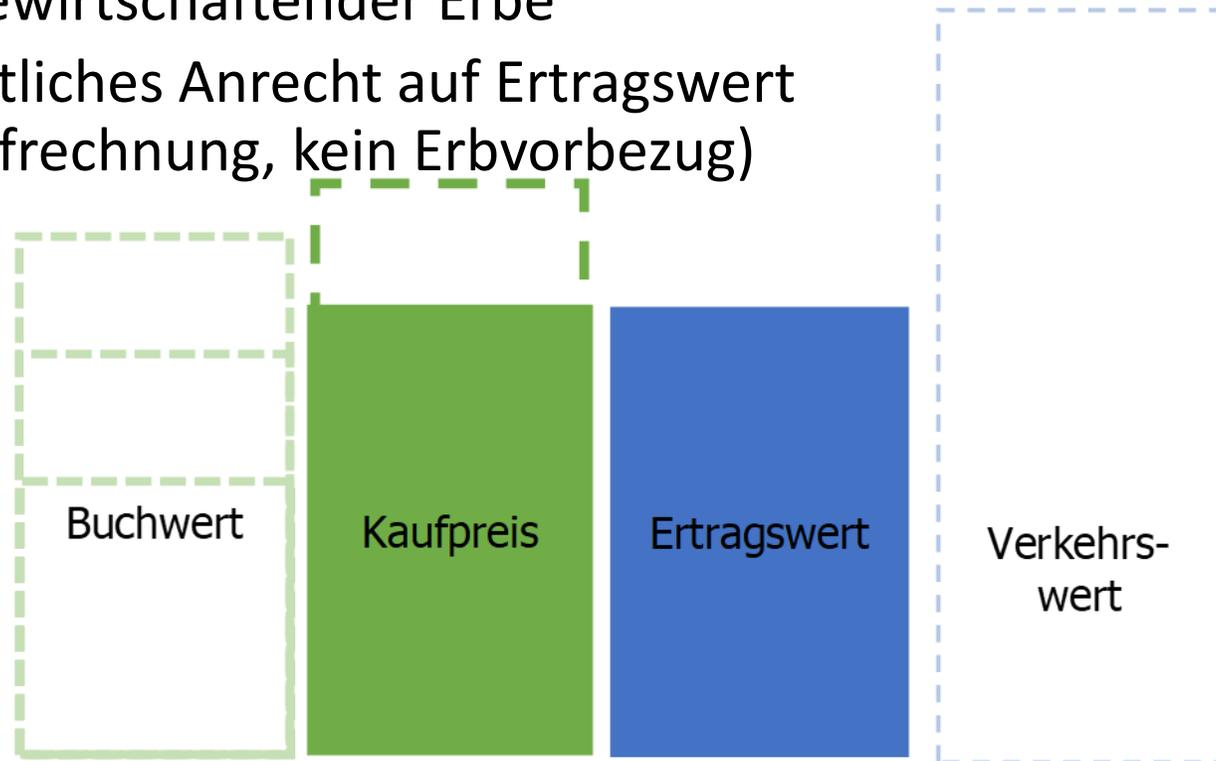
# 1. Kaufpreis

- Kaufpreis entspricht im Minimum dem Ertragswert (Kaufpreis zwischen Ertrags- und Verkehrswert ist möglich)
- Differenz zw. Kaufpreis und Buchwert steuerliche Auswirkungen



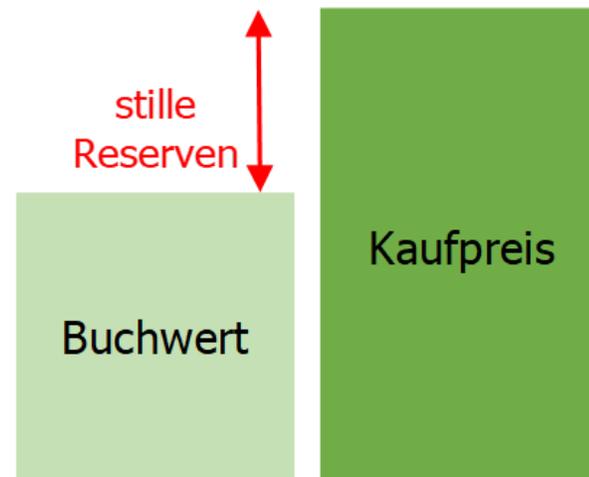
# Anrecht auf Ertragswert

- Landwirtschaftliches Gewerbe
  - selbstbewirtschaftender Erbe
  - erbrechtliches Anrecht auf Ertragswert (evt. Aufrechnung, kein Erbvorbezug)



# Kaufpreis ist höher als Buchwert

- stille Reserven werden realisiert
- Differenz zwischen Buchwert und Verkaufspreis = Liquidationsgewinn / Einkommenssteuer



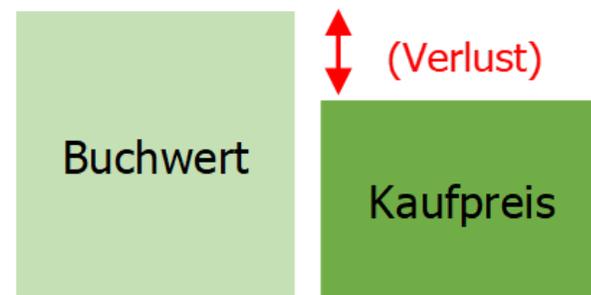
# Kaufpreis ist höher als Buchwert

- Kaufpreis ist neuer Buchwert des Käufers
- keine Buchwertübernahme mehr möglich!
- kumulierte Abschreibungen fallen weg



# Kaufpreis ist tiefer als Buchwert

- keine stillen Reserven
- kein Liquidationsgewinn
- 2 Varianten für neuen BW



# Kaufpreis ist tiefer als Buchwert

Variante 1:

- Kaufpreis ist neuer Buchwert des Käufers  
= Verlust beim Verkäufer (steuerlich wirksam)
- kumulierte Abschreibungen fallen weg



# Kaufpreis ist tiefer als Buchwert

Variante 2:

- Alter Buchwert (Verkäufer) ist neuer Buchwert (Käufer)  
= kein Verlust (keine steuerlichen Auswirkungen)
- Übernahme der kumulierten Abschreibungen aber mehr Abschreibungspotenzial



# 1. Kaufpreis Liegenschaft

mögliche Empfehlung

- tiefe Buchwerte (< Ertragswert) verhindern
- Ertragswertschätzung aktualisieren oder «Erhöhung» im Hinterkopf!
- Absprache betreffend Abschreibungen / Steueroptimierung

# Grundsätze

HÜ / Verkauf Geschäftsvermögen

1. Kaufpreis Liegenschaft

**2. Kaufpreis Inventar**

3. Zeitpunkt Vertragsunterzeichnung

4. Liquidationsgewinn

## 2. Kaufpreis Inventar

- Kaufpreis entspricht im Minimum dem Buchwert, i.d.R Nutzwert (Kaufpreis über dem Buchwert ist möglich)
- Wenn Kaufpreis > Buchwert = Liquidations- / Kapitalgewinn
- v.a. Relevant bei Maschinen
- Inventarbuchwerte
  - Tiere → Richtpreis
  - selbstprod. Vorräte → Richtpreis
  - zugekaufte Vorräte → eff. Kaufkosten
  - Maschinen → Investitionskosten – Abschreibungen

## 2. Kaufpreis Inventar

mögliche Empfehlung

- tiefe Maschinenbuchwerte ( $<$  Nutzwerte) verhindern
- effektive Inventaraufnahme per 31.12.
- Nutzwert durch Drittperson schätzen lassen

# Grundsätze

HÜ / Verkauf Geschäftsvermögen

1. Kaufpreis Liegenschaft
2. Kaufpreis Inventar
- 3. Zeitpunkt Vertragsunterzeichnung**
4. Liquidationsgewinn

### 3. Zeitpunkt Vertragsunterzeichnung

- Gewinn / Verlust fällt im Jahr der Vertragsunterzeichnung an!  
(Vertragsdatum)
- Vertragsunterzeichnung im Jahr 2022  
= Gewinn / Verlust fällt im Jahr 2022 an



### 3. Zeitpunkt Vertragsunterzeichnung

- Vertragsunterzeichnung im Jahr 2023  
= Gewinn / Verlust fällt im Jahr 2023 an
- Aufgabe Selbständige Erwerbstätigkeit im 2023



# 3. Zeitpunkt Vertragsunterzeichnung

mögliche Empfehlung

- Liegenschafts- und Inventarkaufvertrag im gleichen Jahr unterschreiben
- Verträge eher rückwirkend unterschreiben
- AHV Aufgabe Selbständigkeit aufpassen

# Grundsätze

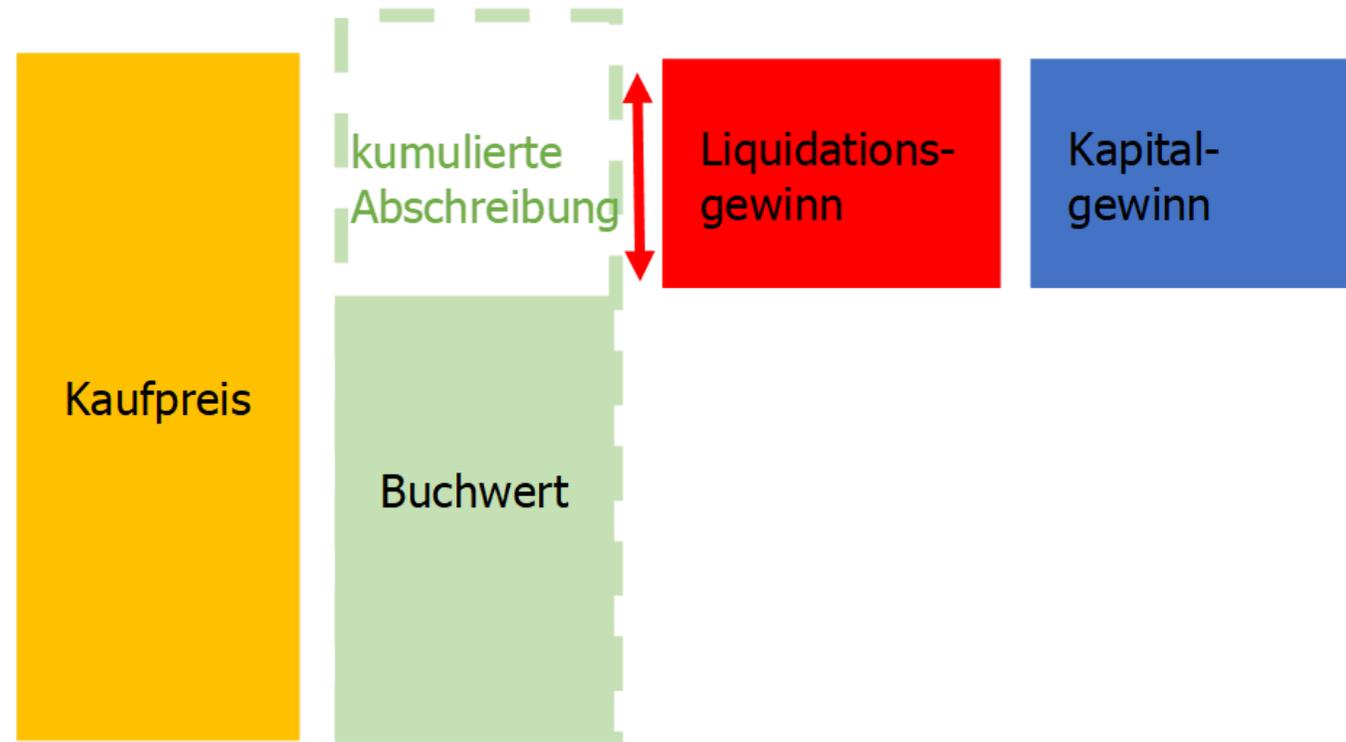
HÜ / Verkauf Geschäftsvermögen

1. Kaufpreis Liegenschaft
2. Kaufpreis Inventar
3. Zeitpunkt Vertragsunterzeichnung
- 4. Liquidationsgewinn**

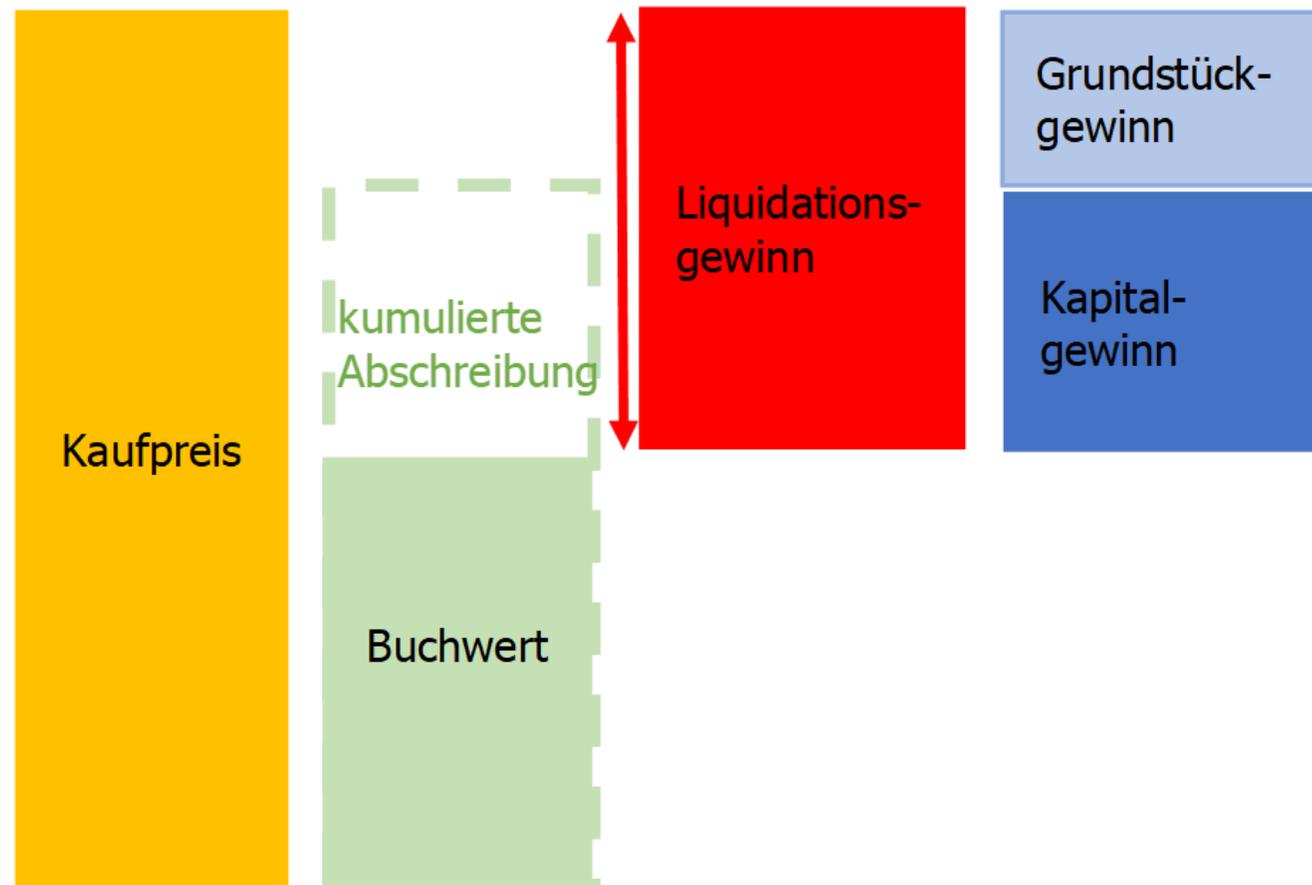
# 4. Liquidationsgewinn

- Kapitalgewinn = ordentliches Einkommen selbst. Erwerbstätigkeit
  - Einkommenssteuer, AHV- Pflicht
  - privilegierte Abrechnung Liquidationsgewinn
    - ab vollendetem 55. Altersjahr privilegierte Abrechnung  
= getrennte Besteuerung zu reduziertem Steuersatz
    - untersch. Steuersätze (fiktive Einkäufe / Restbetrag)

# 4. Liquidationsgewinn – «normale» HÜ



# 4. Liquidationsgewinn – Szenario ausserfam.



## 4. Liquidationsgewinn – «normale» HÜ

Berechnungsbeispiel:

Buchwert	CHF 500'000.-
Steuerwert / Verkaufspreis	CHF 700'000.-
<b>Liquidationsgewinn Liegenschaft</b>	<b>CHF 200'000.-</b>

- AHV ~ CHF 20'000.-
- V1: Liqu.gewinn (priv. Abrechnung) ~ CHF 21'000.-
- V2: fikt. Einkauf (Vorsorge) ~ CHF 15'000.-

# 4. Liquidationsgewinn

## Empfehlungen

- Frühzeitige Planung
- Absprache betreffend Abschreibungen (Buchwert)
- Liquidationsgewinn vs. Einkommen vor der HÜ
- weitere Steueroptimierungen (z.B. Einzahlung in die Vorsorge)
- Hofübergabe in der Familie (EW) od. Ausserfamiliär (VW)

# Schlussfolgerung

- je kleiner die Differenz zw. BW und VP, desto geringer die steuerlichen Auswirkungen
- Jahr der Liquidation (Vertragsunterzeichnung) planen
- weitere Folgekosten mitberücksichtigen (AHV, Privatüberführung, etc.)
- genug Zeit einplanen

# auf den Weg machen / geben

- evt. sind weitere Varianten sinnvoll / prüfenswert
- Erbrecht vs. Steuerrecht
- Hofübergabe ist ein Prozess
  - Absprache auch in der Familie!



# BAUER ist bei uns TRUMPF

[atsursee.ch](https://atsursee.ch)

Die Treuhandstelle für Bäuerinnen und Bauern  
aus Luzern, Zug und Umgebung.

**AGRO-Treuhand Sursee** · Grenzstrasse 3b · 6214 Schenkon · Tel. 041 925 80 50 · [info@atsursee.ch](mailto:info@atsursee.ch)

**AGRO**  
TREUHAND  
Genossenschaft

**Sursee**