

**Prüfung / LÖSUNGEN**  
**KMU-Finanzexperte**  
**Modul 8**  
**Steuern**  
**Hauptprüfungsexpertin: Barbara Sramek**  
**Prüfungsexperten: Dieter Egloff und Tamara Tormen**  
**13. April 2012**

**Prüfungsmodus**      **schriftliche Klausur**

**Prüfungsdauer**      **90 Minuten**

**Punktemaximum:**      **100**

- Erlaubte Hilfsmittel:**
- Bundesgesetz über die direkte Bundessteuer (DBG)
  - Steuerharmonisierungsgesetz (StHG)
  - Bundesgesetz über die Verrechnungssteuer (VStG)
  - Bundesgesetz über die Stempelabgaben (StG)
  - Taschenrechner
  
  - **Anhang** : Auszug aus dem aargauischen Steuergesetz (Grundstückgewinnsteuer)

**Kandidatennummer**     

**Erstkorrektur:**      .....

**Zweitkorrektur:**      .....

**Erreichte Punkte:**     

**Note:**

**1. (2 Punkte)**

**1.1 Was versteht man unter der horizontalen Steuerharmonisierung? (1 Punkt)**

*Die Steuergesetze der Kantone sind harmonisiert, d.h. die Steuern der Kantone werden nach identischen Regeln erhoben.*

**1.2 In welchem Gesetz wird die horizontale Steuerharmonisierung geregelt? (1 Punkt)**

*Im Steuerharmonisierungsgesetz (StHG).*

**2. (8 Punkte)**

Sind die folgenden Aussagen richtig oder falsch? - Bitte setzen Sie ein X in das betreffende Feld. Die Antworten sind nicht zu begründen. Pro zutreffende Antwort gibt es 1 Punkt.

Nr.	Richtig	Falsch	Aussage
1.		X	Der Bund erhebt Grundstückgewinnsteuern.
2.	X		Der Bund verpflichtet die Kantone, Grundstückgewinnsteuern zu erheben.
3.	X		Eine geschiedene Frau, die vom früheren Ehepartner für sich persönlich Unterhaltsbeiträge erhält (nachehelicher Unterhalt), muss diese als Einkommen versteuern.
4.		X	Eine Mutter, die vom geschiedenen Ehegatten für die unter ihrer elterlichen Sorge stehenden Kinder Unterhaltsbeiträge erhält (Kinderalimente), muss diese nicht als Einkommen versteuern.
5.	X		Eine Mutter, die vom geschiedenen Ehegatten für die in ihrem Haushalt lebenden mündigen Kinder Unterhaltsbeiträge erhält (Kinderalimente), muss diese nicht als Einkommen versteuern.
6.		X	Die Ehegatten können wählen, ob sie ihr Vermögen gemeinsam oder je separat versteuern wollen.
7.	X		Das Nutzniessungsvermögen wird steuerlich dem Nutzniesser zugerechnet und ist von diesem als Vermögen zu versteuern.

8.	X		Guthaben in der Säule 3a gehören nicht zum steuerbaren Vermögen und unterliegen nicht der Vermögenssteuer.
----	---	--	--

### 3. (Total 4 Punkte)

Martin und Franziska Knecht werden noch dieses Jahr ein Einfamilienhaus kaufen. Im Zusammenhang mit der Finanzierung planen Sie Folgendes:

- Martin Knecht bezieht aus seiner Säule 3a den Betrag von CHF 60'000.
- Franziska Knecht macht aus ihrer Säule 2 einen Vorbezug für Wohneigentum in Höhe von CHF 100'000.
- Martin Knecht verpfändet sein Guthaben in der Säule 2 (CHF 250'000).

Welche Steuerfolgen werden ausgelöst? Berechnen Sie die anfallenden direkten Bundessteuern und nennen Sie die gesetzlichen Grundlagen.

**Lösung:**

*Die Kapitalbezüge von CHF 60'000 und CHF 100'000 werden zusammengerechnet (Sinn richtig: 1 Punkt) und unterliegen einer separat vom übrigen Einkommen berechneten Jahressteuer (Sinn richtig 1 Punkt) im Sinn von Art. 38 DBG (1 Punkt).*

*Steuerbetrag: CHF 1'472.40 (1 Punkt)*

### 4. (Total 4 Punkte)

Julia Frei ist am 22. Februar 2012 verstorben. Als einzigen Erben hinterlässt sie ihren Sohn Felix Frei.

4.1 Nach welchen Grundsätzen werden die Einkommens- und Vermögenssteuern 2012 von Julia Frei festgesetzt? (3 Punkte)

**Lösung:**

*Einkommenssteuern: besteuert werden die Einkünfte vom 1.1.2012 bis 22.2.2012 (1 Punkt); für die Satzbestimmung werden die regelmässigen Einkünfte auf 12 Monate hochgerechnet (1 Punkt)*

*Vermögenssteuer: Vermögen per 22.2.2012 (1 Punkt)*

4.2 Die Steuern 2011 von Julia Frei sind noch nicht vollständig bezahlt. Wer haftet für den ausstehenden Steuerbetrag? (1 Punkt)

**Lösung:** Der Erbe (1 Punkt)

## 5. (Total 5 Punkte)

Toni Grünert ist als Vermögensverwalter bei einer Schweizer Bank angestellt. Er verwaltet auch sein eigenes Vermögen und legt dieses insbesondere in Aktien an. Die Börsenkurse verfolgt Toni Grünert laufend.

5.1 Nennen Sie 4 Kriterien bzw. Indizien, die für das Vorliegen eines gewerbsmässigen Wertschriftenhandels sprechen? (2 Punkte)

Lösung: pro Antwort 1/2 Punkt, maximal 2 Punkte

- *systematisches und planmässiges Vorgehen*
- *häufige Geschäfte*
- *kurze Besitzesdauer*
- *Zusammenhang mit der beruflichen Tätigkeit, besondere Fachkenntnisse*
- *Einsatz von Fremdkapital*
- *Wiederanlage der erzielten Gewinne*

5.2 Fortsetzung des Sachverhaltes: Toni Grünert wird von den Steuerbehörden neu als gewerbsmässiger Wertschriftenhändler qualifiziert. Inwiefern ändern sich die für die Bemessung seines steuerbaren Einkommens anwendbaren Grundsätze? Nennen Sie drei Änderungen. (3 Punkte)

Lösung: pro Antwort 1 Punkt, maximal 3 Punkte

- *Kapitalgewinne sind steuerbar*
- *Verluste sind abziehbar*
- *Verlustverrechnung über mehrere Steuerjahre*
- *Abschreibungen sind möglich*
- *geschäftsmässig begründeter Aufwand ist abziehbar*
- *Sozialabgaben*

## 6. (8 Punkte)

Alfred Abegg ist Alleinaktionär der Abegg AG. Vor 5 Jahren hat die Abegg AG in Flims eine Wohnung gekauft. Die Wohnung wird von Alfred Abegg und seiner Familie als Ferienwohnung genutzt. Die Aktien der Abegg AG sollen in absehbarer Zeit verkauft werden. Aus diesem Grund verkauft die Abegg AG die Wohnung zum Preis von CHF 600'000 an Alfred Abegg. Der Verkehrswert der Wohnung beträgt CHF 800'000.

**6.1** Welche Einkommenssteuerfolgen hat der umschriebene Sachverhalt für Alfred Abegg (nur direkte Bundessteuer)? Nennen Sie die gesetzlichen Grundlagen. **(6 Punkte)**

**Lösung:**

- *Nutzung der Wohnung: geldwerte Leistung, Vermögensertrag in Höhe des Mietwertes (Sinn richtig: 1 Punkt)*
- *Verkauf der Wohnung: geldwerte Leistung (1 Punkt) in Höhe von CHF 200'000 (Verkehrswert ./.. Verkaufspreis; 1 Punkt)*
- *Art. 20 Abs. 1 lit. c DBG (1 Punkt)*
- *weil Alfred Abegg mehr als 10% der Aktien hält, werden die geldwerten Leistungen nur zu 60% als Einkommen besteuert (1 Punkt)*
- *Art. 20 Abs. 1bis DBG (1 Punkt)*

**6.2** Welche weiteren Steuerfolgen (neben den Einkommenssteuern) löst der Sachverhalt aus? **(2 Punkte)**

**Lösung:**

- *steuerbarer Gewinn bei der Abegg AG (Sinn richtig: 1 Punkt)*
- *Verrechnungssteuer (1 Punkt)*

**7. (Total 8 Punkte)**

Konrad Keller ist Alleinaktionär der Keller Transporte AG. Die Bilanz der Keller Transporte AG stellt sich per 31. Dezember 2011 wie folgt dar:

**Keller Transporte AG (in TCHF)**

Flüssige Mittel	400	Kreditoren	50
Forderungen	50	Hypothek Geschäftslg.	500
Beteiligungen	1'400		
Fahrzeuge	500		
Mobiliar, EDV usw.	50	Reserven	1'400
Werkzeuge usw.	50	Gewinnvorträge	1'000
Fahrzeuge	500	Aktienkapital	1'000
Geschäftsliegenschaft	1'000		
<b>Total Aktiven</b>	<b>3'950</b>	<b>Total Passiven</b>	<b>3'950</b>

**Stille Reserven (in TCHF):**

- auf den Beteiligungen: 600
- auf der Geschäftsliegenschaft: 800

Das Aktienkapital der Keller Transporte AG ist in 1'000 Namenaktien à nominal CHF 1'000 aufgeteilt. Die Aktien gehören zum Privatvermögen von Konrad Keller.

Im Hinblick auf die anstehende Nachfolgeregelung verkauft Konrad Keller 500 Aktien der Keller Transporte AG zum Preis von CHF 5'000 pro Aktie an die Keller Holding AG. Die Keller Holding AG hat Konrad Keller zusammen mit seinem Sohn Thomas gegründet. Konrad Keller ist zu 70%, der Sohn zu 30% an der Holdinggesellschaft beteiligt.

Welche Steuerfolgen löst der Aktienverkauf aus (nur direkte Bundessteuer)? Begründen Sie Ihre Antworten kurz und nennen Sie die gesetzlichen Grundlagen.

**Lösung:**

*Weil Konrad Keller mehr als 5% der Aktien der Keller Transporte AG (1 Punkt) an eine Gesellschaft verkauft, zu der er zu mehr als 50% beteiligt ist (1 Punkt), und ein Systemwechsel vom Privat- ins Geschäftsvermögen erfolgt (1 Punkt), ergeben sich Einkommenssteuern aus Transponierung (1 Punkt).*

*Art. 20a Abs. 1 lit. b DBG (1 Punkt)*

*Steuerbar grundsätzlich: Differenz zwischen Verkaufspreis und Nennwert der Aktien (1 Punkt)*

*Weil Konrad Keller eine Beteiligung von mehr als 10% hält, wird nur 60% davon als Einkommen besteuert (1 Punkt)*

*Art. 20 Abs. 1bis DBG (1 Punkt)*

**8. (10 Punkte)**

Sind die folgenden Aussagen richtig oder falsch? - Bitte setzen Sie ein X in das betreffende Feld. Die Antworten sind nicht zu begründen. Pro zutreffende Antwort gibt es 1 Punkt.

Nr.	Richtig	Falsch	Aussage
1.		X	Der Gewinnsteuersatz bei der direkten Bundessteuer beträgt 7,6 %.
2.		X	Die Kapitalsteuer von Aktiengesellschaften beträgt bei der direkten Bundessteuer 0,5 %.
3.		X	Steuerlich dürfen Rückstellungen zu Lasten der Erfolgsrech-

			nung für selbst geleistete Forschungs- und Entwicklungsaufträge bis zu 10 Prozent des steuerbaren Gewinns, insgesamt jedoch höchstens bis zu 1 Million Franken, gebildet werden.
4.	X		Gewinnsteuern stellen steuermindernden, geschäftsmässig begründeten Aufwand dar.
5.		X	Die Verlegung des Domizils einer Kapitalgesellschaft ins Ausland mit Aufgabe der Schweizer Steuerpflicht löst keine Besteuerung der stillen Reserven aus.
6.	X		Kapitaleinlagen (Zuschüsse) von Aktionären stellen gemäss dem Bundesgesetz über die direkten Bundessteuern keinen steuerbaren Gewinn dar.
7.	X		Die Schweizer Steuerpflicht einer Aktiengesellschaft mit Domizil im Inland erstreckt sich nicht auf Geschäftsbetriebe, Betriebsstätten und Grundstücke im Ausland.
8.		X	Im Rahmen einer Sanierung kann der steuerbare Gewinn nur mit Verlusten aus sieben der Steuerperiode vorangegangenen Geschäftsjahren verrechnet werden.
9.	X		Die Verrechnungssteuer wird grundsätzlich auf Kapitalerträgen, Lotteriegewinne und Versicherungsleistungen erhoben. Von dieser Grundregel gibt es einige wenige Ausnahmen.
10.		X	Der Bund erhebt von Holdinggesellschaften keine Gewinnsteuern.

## 9. (Total 22 Punkte)

### Ausgangslage / Sachverhalt:

Mike Müller, deutscher Staatsangehöriger, führt in Form einer Einzelunternehmung seine Geschäfte in Deutschland. Die deutsche Einzelunternehmung ist in einem Nischenmarkt erfolgreich tätig. Mike Müller möchte sein Geschäft ausdehnen. Insbesondere der Schweizer Markt hat es ihm angetan. Diverse Szenarien werden geprüft.

### 9.1 Eröffnung einer Betriebsstätte der deutschen Einzelunternehmung in der Schweiz (4 Punkte)

Erläutern Sie hinsichtlich der direkten Bundessteuer die Steuerfolgen einer Schweizer Betriebsstätte der deutschen Einzelunternehmung (**2 Punkte**; für die volle Punktzahl müssen mind. 4 verschiedene Folgen genannt werden)

*Lösung: (max. 2 Punkte)*

- *Art. 4 Abs. 1 lit. b DBG: Steuerpflicht aufgrund einer wirtschaftlichen Zugehörigkeit (1/2 Punkt)*
- *Art. 6 Abs. 2 DBG: Beschränkung der Steuerpflicht auf Teile des Einkommens, für die eine Steuerpflicht in der Schweiz besteht. (1/2 Punkt)*
- *Art. 6 Abs. 2 DBG: das in der Schweiz erzielte Einkommen ist mind. zu versteuern (1/2 Punkt).*
- *Art. 6 Abs. 3 DBG: Auslandverluste sind nur satzbestimmend zu berücksichtigen. (1/2 Punkt)*
- *Der Gewinn aus der Betriebsstätte untersteht der Schweizer Einkommenssteuer (1/2 Punkt)*
- *Das Kapital aus der Betriebsstätte untersteht der Schweizer Vermögenssteuer (1/2 Punkt)*
- *Art. 7 Abs. 1 DBG: Vorbehalt Steuerprogression (1/2 Punkt)*
- *Art. 7 Abs. 2 DBG: Mindeststeuersatz Basis CH-Einkommen (1/2 Punkt)*
- *Art. 8 Abs. 1 DBG: Beginn Steuerpflicht ab Erwerb der steuerlichen Werte oder Sitzaufnahme (1/2 Punkt)*
- *transparente Besteuerung von Mike Müller (1/2 Punkt)*

Unterliegt der Gewinnanteil aus der Schweizer Betriebsstätte bei der Übertragung nach Deutschland der Schweizer Verrechnungssteuer? (**1 Punkt**) - Bitte begründen Sie Ihre Antwort. (**1 Punkt**)

*Lösung:*

*Nein (1 Punkt)*

*fällt nicht unter Art. 4 VStG, ist keine „Dividende“, die Besteuerung der Einzelfirma gilt als transparent (1 Punkt für einen genannten Grund oder sinngemäss)*

## **9.2 Gründung einer Aktiengesellschaft in der Schweiz (18 Punkte)**

Erläutern Sie hinsichtlich der direkten Bundessteuer die Steuerfolgen der Gründung einer Schweizer Aktiengesellschaft ohne speziellen Steuerstatus (Steuerprivileg) (**3 Punkte**; für die volle Punktzahl müssen mind. 3 verschiedene Folgen genannt werden).

*Lösung: (max. 3 Punkte)*

- *Art. 50 DBG: persönlich Zugehörigkeit wegen Sitz in der Schweiz (1 Punkt)*
- *Art. 52 Abs. 1 DBG: Steuerpflicht unbeschränkt, aber nicht auf Geschäftsbetriebe, Betriebsstätten und Grundstücke im Ausland (1 Punkt)*
- *Art. 54 Abs. 1 DBG: Steuerpflicht beginnt mit der Gründung der juristischen Person (1 Punkt)*



- *Der Gewinn untersteht der Schweizer Gewinnsteuer (1 Punkt)*
- *Das Kapital untersteht der Schweizer Kapitalsteuer (1 Punkt)*

Unterliegt die Gewinnausschüttung aus der Schweizer Aktiengesellschaft an die Einzelunternehmung der Schweizer Verrechnungssteuer? **(1 Punkt)** - Bitte begründen Sie Ihre Antwort. **(1 Punkt)**

*Lösung:*

*Ja (1 Punkt)*

*fällt unter Art. 4 VStG bzw. qualifiziert als Kapitalertrag (1 Punkt)*

Mike Müller hörte von Geschäftspartnern, dass in der Schweiz sehr tiefe Steuersätze auf Gewinne angewandt werden, indem ein spezieller Steuerstatus beantragt werden kann.

Nennen Sie 3 Voraussetzungen für das Holdingprivileg. **(3 Punkte)**

*Lösung: Art. 28 Abs. 2 StHG*

- *Statutarischer Zweck zur Hauptsache in der dauernden Verwaltung von Beteiligungen (1 Punkt)*
- *in der Schweiz keine Geschäftstätigkeit (1 Punkt)*
- *Beteiligung oder deren Erträge längerfristig mind. 2/3 der gesamten Aktiven oder Erträge ausmacht (1 Punkt)*

Welche Steuervorteile in Bezug auf die direkten Steuern hat das Holdingprivileg? **(3 Punkte)**

*Lösung: (3 Punkte)*

- *keine kantonale (1 Punkt) Gewinnsteuer (1 Punkt)*
- *i.d.R. reduzierte kantonale Kapitalsteuer (1 Punkt)*

Nennen Sie 3 Voraussetzungen für das Steuerprivileg der „gemischten Gesellschaft). **(3 Punkte)**

*Lösung: (3 Punkte) Art. 28 Abs. 4 StHG*

- *Kapitalgesellschaft oder Genossenschaft (1 Punkt)*
- *Geschäftstätigkeit überwiegend Ausland bezogen (1 Punkt)*
- *in der Schweiz eine untergeordnete Geschäftstätigkeit ausüben (1 Punkt)*

Wie werden die Einkünfte in Bezug auf die direkten Steuern bei Gesellschaften, die das Steuerprivileg der Domizil- oder gemischten Gesellschaft bewilligt erhalten, besteuert? **(4 Punkte)**; für die volle Punktzahl genügt die Nennung des Gesetzesartikels alleine nicht)

*Lösung: (max. 4 Punkte) Art. 28 Abs. 3 bis 5 StHG (1 Punkt)*

- *Erträge aus Beteiligungen = Beteiligungsabzug (1 Punkt)*
- *übrige CH-Erträge ordentlich besteuert (1 Punkt)*
- *übrige Ausland-Erträge werden nach dem Umfang der Geschäftstätigkeit in der Schweiz oder deren Verwaltungstätigkeit besteuert (1 Punkt)*
- *der geschäftsmässige Aufwand in Zusammenhang mit bestimmten Erträgen ist zuerst zuzuordnen bzw. abzuziehen (1 Punkt)*
- *ausländische Einkünfte erfahren keine Steuerermässigung, falls eine Entlastung von ausländischen Quellensteuern beansprucht wird (1 Punkt)*

## 10. (Total 8 Punkte)

### Ausgangslage / Sachverhalt:

Die Bilanz der Pleite AG sieht wie folgt aus:

Bilanz per 31.12.2011 (in TCHF)			
Flüssige Mittel	10	Kreditoren/Rückst.	60
Debitoren	20	Darlehen Aktionär	250
Sachanlagen	30	Aktienkapital	100
		Verlust	-350
Total	60	Total	60

Die Pleite AG zahlt für das Passivdarlehen des Aktionärs jährlich 4% Zinsen.

Kann die Pleite AG die Zinsen auf dem Passivdarlehen des Aktionärs als geschäftsmässig begründeten Aufwand abziehen? **(1 Punkt)** – Bitte begründen Sie Ihre Antwort. **(2 Punkte)**

*Lösung:*

- *Nein (1 Punkt)*
- *Das Darlehen qualifiziert als verdecktes Eigenkapital (1 Punkt), die Zinsen auf verdecktem Eigenkapital können nicht als geschäftsmässig begründeter Aufwand berücksichtigt werden (1 Punkt)*

Die Pleite AG wird zu 100% von Hans Erfolglos gehalten. Er beschliesst, die Pleite AG zu sanieren. Hierzu verzichtet er auf das gesamte Aktionärsdarlehen und tätigt einen Zuschuss von CHF 100'000. Die Sanierungsleistungen werden mit dem Verlust verrechnet.

Die Bilanz nach der Sanierung zeigt folgendes Bild:

Bilanz per 31.12.2011 (in TCHF)			
Flüssige Mittel	110	Kreditoren/Rückst.	60
Debitoren	20	Darlehen Aktionär	0
Sachanlagen	30	Aktienkapital	100
Total	160	Total	160

Welche Steuerfolgen haben der Verzicht auf das Aktionärsdarlehen und der Zuschuss des Aktionärs bei der Pleite AG in Bezug auf die direkte Bundessteuer? **(1 Punkt)** - Bitte nennen Sie den Gesetzesartikel. **(1 Punkt)**

*Lösung:*

- *kein steuerbarer Gewinn (1 Punkt)*
- *Art. 60 lit. a DBG (1 Punkt)*

Welche Steuerfolgen haben der Verzicht auf das Aktionärsdarlehen und der Zuschuss des Aktionärs bei der Pleite AG in Bezug auf die Emissionsabgabe? **(1 Punkt)** - Bitte nennen Sie den Gesetzesartikel. **(1 Punkt)**

*Lösung:*

- *keine Emissionsabgabe (1 Punkt)*
- *Art. 6 Abs. 1 lit. k StG (1 Punkt)*

Die Pleite AG hat einen Verlustvortrag von CHF 300'000 aus dem Geschäftsjahr 2006, welcher noch nicht mit steuerlichen Gewinnen verrechnet werden konnte. Kann der Verlustvortrag mit allfälligen Gewinnen des Jahres 2012 verrechnet werden? **(1 Punkt)**

*Lösung:*

- *Ja, Verrechnung ist 7 Jahre möglich (1 Punkt)*

## 11. (Total 11 Punkte)

Hans Huber hat vor zwei Jahren ein denkmalgeschütztes Patrizierhaus in Aarau gekauft. Es stehen verschiedene Unterhaltsarbeiten an. Der Denkmalschutz hat Hans Huber Auflagen bei der Renovation der Fassade gemacht. Hans Huber lässt folgende Arbeiten ausführen, wobei der Denkmalschutz aufgrund der Auflagen einen Beitrag von CHF 12'000 leistet:

Beurteilen Sie bitte die nachfolgenden Positionen auf die Frage hin, in welchem Umfang sie in der Steuererklärung vom Einkommen abgesetzt werden können.

- Ersatz der alten Küche durch eine moderne Küche. Die alte Küche hatte damals CHF 20'000 gekostet. Die neue kostet nunmehr CHF 55'000, wobei Mehrkosten von CHF 4'000 dadurch bedingt sind, dass die Küche gegenüber der alten Chromstahlabdeckung nun eine Granitabdeckung aufweist; überdies hat er neu einen Steamer einbauen lassen (Kostenpunkt: CHF 2'000).
- Ersatz des vorbestehenden Parketts durch einen neuen Riemenparkett von gleichwertiger Qualität. Kosten: CHF 60'000. In einem Zimmer hatte es zuvor einen Teppich. Der Ersatz dieses Teppichs hätte CHF 6'000 gekostet, der Ersatz durch einen neuen Riemenparkett demgegenüber CHF 10'000.
- Ersatz der bisher zweifach verglasten Fenster durch dreifach verglaste Fenster. Kosten: CHF 40'000. Zweifach verglaste Fenster von gleicher Qualität hätten CHF 6'000 weniger gekostet.
- Isolation der Fassade: Eine normale Isolation hätte CHF 45'000 gekostet. Aufgrund der Auflagen des Denkmalschutzes kostet die Isolation nun CHF 70'000.
- Anbau eines Wintergartens (Kosten: CHF 40'000).
- Ersatz der bisherigen Ölheizung durch eine Wärmepumpe mit Erdsonde. Der Ersatz einer gleichwertigen Ölheizung hätte CHF 20'000 gekostet. Das Bohren der Erdsonde und die neue Technik kostet demgegenüber CHF 70'000.
- Da die Kosten für den Umbau sehr teuer sind, lässt Herr Huber einen zusätzlichen Schuldbrief auf der Liegenschaft über CHF 250'000 errichten. Das Notariat stellt ihm hierfür eine Rechnung von CHF 1'500 für die Grundbuchgebühr und den Arbeitsaufwand.

### Lösung:

- a) 49'000; Herleitung: Kosten von CHF 55'000 abzüglich wertvermehrender Investitionen, d.h. – CHF 6'000 (CHF 4'000 + CHF 2'000). (2 Punkte)
- b) 64'000; (Herleitung: Kosten von CHF 60'000 + CHF 10'000 abzüglich wertvermehrende Investition von CHF 6'000). (2 Punkte)
- c) 40'000 (zwar teilweise wertvermehrende Investition, aber abzugsfähig da Energiemassnahme). (2 Punkte)

- d) 58'000; Herleitung: Kosten von CHF 70'000 abzüglich Kostengutsprache Denkmalschutz von CHF 12'000; zwar wertvermehrende Investition, diese ist aber abzugsfähig da Energiemassnahme). **(2 Punkte)**
- e) CHF 0, da wertvermehrende Investition. **(1 Punkt)**
- f) CHF 70'000, weil Energiemassnahme. **(1 Punkt)**
- g) CHF 0, da kein Unterhalt. **(1 Punkt)**

## 12. (Total inkl. Sachverhaltsergänzung 10 Punkte)

Hans und Marta Müller haben am 1. Juli 1989 ein Grundstück in Aarau für CHF 200'000 gekauft und im Jahr 1990 für CHF 1.1 Mio. ein Landhaus erstellt. Im Jahr 1995 haben sie zudem ein Schwimmbad für CHF 150'000 sowie einen Wintergarten für CHF 100'000 erstellt. Nun verkauft das Ehepaar Müller ihr Landhaus am 1. April 2012 für CHF 2.4 Mio. Die Käufer übernehmen im Rahmen des Kaufvertrages die Hypothek von CHF 1.0 Mio.

### Frage 1: (5 Punkte)

Für welchen Gewinn veranlagt die Steuerkommission Aarau Herrn und Frau Müller und wie hoch ist die Grundstückgewinnsteuer?

#### Lösung zur Frage 1:

- Das Haus wird nach 23 begonnenen Besitzesjahren verkauft. Die pauschalen Anlagekosten betragen somit 68% von CHF 2.4 Mio. oder CHF 1'632'000. **(2 Punkte)**
- Der Grundstücksgewinn beträgt: CHF 768'000.00 (= CHF 2'400'000 ./. CHF 1'632'000). **(1 Punkt)**
- Der Steuersatz beträgt bis zum vollendeten 23. Besitzesjahr 8%, **(1 Punkt)**, die Grundstücksgewinnsteuer damit CHF 61'440.00 (= CHF 1'632'000 x 0.08) **(1 Punkt)**

### Sachverhaltsergänzung

Hans und Marta Müller haben im Oktober 2011 eine 250m<sup>2</sup> grosse Eigentumswohnung in Aarau zu einem Preis von CHF 1.9 Mio. gekauft.

### Frage 2: (2 Punkte)

Hans und Marta Müller wollen möglichst keine Steuern im Zusammenhang mit dem Verkauf ihres Einfamilienhauses in Aarau bezahlen. Auf welchen Tatbestand könnte sich das Ehepaar Müller berufen? Nennen Sie auch die gesetzliche Grundlage.

#### Lösung zu Frage 2:

Es müssen die Voraussetzungen der Ersatzbeschaffung (§ 98 Abs. 1 StG) erfüllt sein. **(2 Punkte)**

**Frage 3: (3 Punkte)**

Falls sich das Ehepaar Müller erfolgreich auf den vorstehend gefragten gesetzlichen Tatbestand berufen kann, wie hoch wären diesfalls der steuerbare Grundstückgewinn und die zu bezahlende Grundstückgewinnsteuer?

Lösung zu Frage 3:

*Vom Erlös von CHF 2.4 Mio. wird der Betrag von CHF 1.9 Mio. reinvestiert. (1 Punkt)*

*Der steuerbare Grundstückgewinn beträgt CHF 500'000 (= CHF 2.4 Mio ./. CHF 1.9 Mio.). (1 Punkt).*

*Die Grundstückgewinnsteuer beträgt damit CHF 40'000 (= CHF 500'000 x 0.08) (1 Punkt)*