

Weisungen zur nachträglichen Vermögenssteuer

Inhaltsverzeichnis Nachträgliche Vermögenssteuer

	Note	
I.	Grundsätzliches	
1.	Sinn und Zweck der nachträglichen Vermögenssteuer	1
2.	Gesetzliche Grundlagen	2
3.	Die nachträgliche Vermögenssteuer als Sondersteuer	3
4.	Verhältnis zur Grundstückgewinnsteuer	4
II.	Der Steuer unterliegende Grundstücke	5 - 7
III.	Steuerpflicht	8 - 10
IV.	Steuer auslösende Tatbestände	
1.	Veräusserung des Grundstücks	
1.1	Die Veräusserung im Allgemeinen	11, 12
1.2	Das veräusserte Grundstück bleibt weiterhin landwirtschaftlich genutzt	13
1.3	Veräusserung von Wald	
1.3.1	Begriff des Waldes	
1.3.2	Veräusserung von ganzen Waldgrundstücken	14
1.3.3	Veräusserung von Grundstücken mit einem Waldanteil	15 - 17
1.3.4	Veräusserung mehrerer Grundstücke (inkl. Waldgrundstück) zu einem Gesamtpreis	18
1.3.5	Verfahren bei offenkundigem Steueraufschub	19
1.4	Entgeltliche Belastung des Grundstücks mit öffentlich-rechtlichen oder privaten Eigentumsbeschränkungen	20
2.	Zweckentfremdung des Grundstücks	
2.1	Tatbestand der Zweckentfremdung	29 - 31
2.1.1	Tatbestand der Zweckentfremdung vom 1. Januar 1989 bis 31. Dezember 2000	

2.1.2	Tatbestand der Zweckentfremdung ab 1. Januar 2001	
2.2	Erfassung von Zweckentfremdungen	32
2.3	Verbindlichkeit des rechtskräftigen Schatzungsentscheids	33, 34
V.	Steueraufschub	
1.	Steueraufschiebende Tatbestände	35
1.1	Erbgang	36 - 39
1.2	Erbvorbezug	40 - 43
1.3	Schenkung	44
1.4	Eigentumswechsel unter Ehegatten	45
1.5	Steueraufschub bei Landumlegungen	48
1.6	Ersatzbeschaffung im Kanton Luzern	49 - 51
1.7	Ersatzbeschaffung im Grenzgebiet	52, 53
2.	Auswirkungen des Steueraufschubs	54
VI.	Steuerbefreiung	55
VII.	Berechnung der Steuer	
1.	Besitzdauer	56, 57
1.1	Beginn	58 - 61
1.1.1	Wohnsitz im Kanton Luzern	
1.1.2	Wohnsitz ausserhalb des Kantons Luzern	
1.2	Ende	62 - 64
1.2.1	Wohnsitz im Kanton Luzern	
1.2.2	Wohnsitz ausserhalb des Kantons Luzern	
1.3	Dauer	65 - 68
2.	Jahressteuer	
2.1	Steuerbares Vermögen	69 - 71
2.1.1	Veräusserung	
2.1.2	Zweckentfremdung	
2.1.3	Veräusserungserlös	72 - 75
2.1.4	Neu festgesetzter Steuerwert	76, 77

2.1.5	Durchschnittlicher Steuerwert während der massgebenden Besitzdauer	78 - 80
2.2	Steuersatz	81
3.	Gesamtsteuer	82
VIII.	Verfahren	
1.	Meldung des steuerauslösenden Ereignisses	83 - 85
2.	Erstellen des Steuersachverhalts durch das Schatzungsamt	86
3.	Veranlagung	87
3.1	Zuständigkeit	88
3.2	Vorgehen bei der Veranlagung	89 – 95
4.	Einspracheverfahren	96 – 102
5.	Beschwerdeverfahren	103 – 106
6.	Bezug der nachträglichen Vermögenssteuer	107 - 110c
IX.	Verjährung	111
1.	Veranlagungsverjährung	112 - 115
2.	Bezugsverjährung	116 - 118
X.	Aufsicht durch die kantonale Steuerverwaltung	
1.	Allgemeines	119
2.	Überprüfung von Einspracheentscheiden	120
XI.	Register der nachträglichen Vermögenssteuer	121
XII.	Übergangsregelung	122 - 123
Anhang	Beispiele 1-9	

Sachregister

A

Abrundung landwirtschaftlicher Heimwesen, V
Abzüge, VII
Aufsicht durch die kantonale Steuerverwaltung, X
Aufwendungen, wertvermehrende, VII
Auswirkungen des Aufschubs, V

B

bäuerliches Bodenrecht, II ; IV
Baubewilligungsbehörde, IV
Belastung Grundstück, entgeltliche, IV
Berechnung der Steuer, VII
Beschwerdeverfahren, VIII
Besitzdauer, VII ; VIII
Bezug der nachträglichen Vermögenssteuer, VIII
Bezugsverjährung, IX
Bodenrecht, bäuerliches, II

D

Doppelbesteuerung, I

E

Ehegatten, Eigentumswechsel, V
EigentümerIn, III
Eigentumsbeschränkungen, IV
Eigentumswechsel unter Ehegatten, V
eingezonte Parzellen, VII
Einschätzungsverfahren, I ; VIII
Einspracheentscheid, VIII
Einspracheverfahren, VIII
Einspracheverhandlung, VIII
Enteignung, V
Erbfolge, V
Erbgang, V
Erbrecht, V

Erbteilung, V
Erbvorbezug, V
Erlass, VIII
Ersatzbeschaffung, V
Erschliessungskosten, VII
Erstellen des Steuersachverhalts durch das Schatzungsamt, VIII
Ertragswert, I ; II ; VII

F

Fälligkeit, VIII
Fahrhabe, VII
Frist zur Ersatzbeschaffung, V

G

gemischte Schenkung, V
Gesamtsteuer, VII
Gewinnanteil, VII
Grenzregulierungen, V
Grundsätzliches zur nachträglichen Vermögenssteuer, I
Grundstückgewinnsteuer, I ; VIII
Güterzusammenlegung, V

I

Inkassoprovision, VIII

J

Jahressteuer, VII
juristische Personen, Steuerpflicht, III

K

Kapitalgesellschaften, Steuerpflicht, III
Katasterwert, VII
Kosten, VIII

L

Landumlegungen, V
landwirtschaftliche Nutzung, IV
Landwirtschaftsgrundstück, I ; II

M

Meldewesen, VIII ; X
Mitwirkungspflicht, VIII

N

Nachsteuerverfahren, I
Nachträgliche Vermögenssteuer , Vorbemerkungen
nicht selbstbewohnte Liegenschaft, VII
nichtlandwirtschaftliche Schatzung, IV
Nutzen und Schaden, Übergang, VII
Nutzniessung, III
Nutzung, landwirtschaftliche, IV

O

öffentliche Steigerung, V

P

Parteienschädigung, VIII
Pfandrecht, VIII

R

Rechtsmittel, VIII
Register der nachträglichen Vermögenssteuer, XI
Revision, VIII
Rückerstattung von Steuern, VIII

S

Schatzungsanzeige, II
Schatzungsentscheid, IV
Schenkung, V
Schuldenabzug, I ; VII
Schulzinsenabzug, VII
selbstbewohnte Liegenschaft, VII
Sondersteuer, I
Stalleinrichtungen, VII
Steueraufschiebende Tatbestände, V
Steueraufschub, V
Steueraufschub, Auswirkungen, VII
steuer auslösende Ereignisse, VIII
Steuer auslösende Tatbestände, IV
Steuerbefreiung, VI
Steuerhinterziehung, I
Steuerpflicht, III

Steuersatz, VII
Steuerwert, VII
Strafsteuerverfahren, I

T

Tausch, VII
Tiere, VII

U

Übergang von Nutzen und Schaden, VII
Übergangsregelung, XII

V

Veräusserung, VII
Veräusserung des Grundstücks, IV
Veräusserungen, Vorbemerkungen
Veräusserungserlös, VII
Veranlagungsbehörde, IV
Veranlagungsverfahren, VIII
Veranlagungsverjährung, IX
Verfahren, VIII
Vergütungszins, VIII
Verjährung, IX
Vermächtnis, V
Vermögen, steuerbares, VII
Verzugszins, VIII

W

Waldgrundstücke, I ; II ; IV ; VII
Waldgrundstücke, Veräusserung, IV
wertvermehrnde Aufwendungen, VII
Wohnrecht, VII

Z

Zweckentfremdung, IV ; V ; VII
Zweckentfremdung des Grundstücks, IV
Zweckentfremdungen, Vorbemerkungen
Zwischenveranlagung, VII

Vorbemerkungen

Die nachträgliche Vermögenssteuer wurde auf den 1. Januar 2007 abgeschafft. Die vorliegenden Weisungen gelten noch für Veräusserungen und Zweckentfremdungen, die ab dem 1. Januar 2001 stattgefunden haben. Das Inhaltsverzeichnis sowie das Sachregister am Anfang der Weisungen sollen das Auffinden der einschlägigen Stellen erleichtern.

Für Veräusserungen und Zweckentfremdungen, die vor dem 1. Januar 2001 stattgefunden haben, finden die früheren Weisungen wie auch das alte Formular Anwendung.

Als Zitierweise empfehlen wir: LU StB Weisungen nVSt N

Wir hoffen, dass die Weisungen die in sie gesetzten Erwartungen erfüllen werden.

Grundsätzliches

1. Sinn und Zweck der nachträglichen Vermögenssteuer

Unbewegliches Vermögen wird nach dem Steuerwert besteuert (§ 48 Abs. 1 StG). Der Steuerwert entspricht grundsätzlich dem Katasterwert (Verkehrswert) bzw. 75 Prozent davon bei selbstgenutzten Liegenschaften (§ 48 Abs. 2 StG). Land- und forstwirtschaftliche Grundstücke werden dagegen nur zum Ertragswert besteuert, obwohl dieser Wert den Verkehrswert bzw. 75 Prozent davon bei weitem nicht erreicht (§ 48 Abs. 2b StG in Verbindung mit §§ 14 - 16 Schätzungsgesetz (SRL Nr. 626)). Bei der Realisierung des Verkehrswertes (sei es durch Veräusserung bzw. bei Zweckentfremdung) dieser Grundstücke soll daher die durch die bisherige Besteuerung zum Ertragswert entgangene Vermögenssteuer durch die nachträgliche Vermögenssteuer wenigstens teilweise nachbezogen werden. Die nachträgliche Vermögenssteuer hat jedoch nichts zu tun mit einer Revision (§ 168 ff.) oder einem Nach- und Steuerstrafverfahren wegen Steuerhinterziehung im Sinne von §§ 174 ff. bzw. 208 ff. StG.

2. Gesetzliche Grundlagen

Die nachträgliche Vermögenssteuer ist primär in § 49 und 92 Abs. 3 des Steuergesetzes (StG; SRL Nr. 620) geregelt. Ausführungsvorschriften finden sich in den §§ 19 und 20 der Steuerverordnung (StV; SRL Nr. 621). Die entsprechenden Bestimmungen wurden auf den 1. Januar 2007 aufgehoben. Verweise auf diese Bestimmungen beziehen sich auf die bis zum 31.12.2006 gültige Fassung.

Im Einschätzungsverfahren sind die Vorschriften des Steuergesetzes für das Veranlagungsverfahren entsprechend anzuwenden (§ 19 Abs. 1 StV). Ferner gelangt das Gesetz über die Verwaltungsrechtspflege zur Anwendung, soweit dies das Steuergesetz vorsieht bzw. das Steuergesetz nichts Abweichendes vorschreibt (§ 132 StG).

Auf das Einsprache- und Beschwerdeverfahren sind die Vorschriften des Gesetzes über die Grundstückgewinnsteuer entsprechend anzuwenden (§ 19 Abs. 1 StV).

3. Die nachträgliche Vermögenssteuer als Sondersteuer

Die nachträgliche Vermögenssteuer wird in einem besonderen, von der ordentlichen Einschätzung unabhängigen Verfahren festgelegt und unter den Gemeinwesen (Staat, Einwohner-, Bürger- und Kirchgemeinden) verteilt (§ 49 Abs. 5 und § 2 Abs. 4 StG). Als Sondersteuer verstösst die nachträgliche Vermögenssteuer auch nicht gegen die Rechtsbeständigkeit der vorangegangenen ordentlichen Einschätzung (VGE vom 2.5.2000 i.S. S.; VGE vom 30.1.1990 i.S. S., bestätigt durch BGE vom 12.6.1991 i.S. S.). Ein Schuldenabzug ist bei der nachträglichen Vermögenssteuer nicht zulässig. Der Umstand, dass auch bei Bewertung nach nichtlandwirtschaftlichen Grundsätzen (vgl. N 1) während der massgebenden Besitzesdauer unter Berücksichtigung der Schulden jeweils ein Vermögensverlust entstanden wäre, steht der Erhebung der nachträglichen Vermögenssteuer nicht entgegen (VGE vom 28.1.2003 i.S. M.). Die pauschalierte Berechnungsweise der Steuer verstösst weder gegen die Rechtsgleichheit noch die Eigentumsgarantie (VGE vom 16.1.2001 i.S. H.). 3

4. Verhältnis zur Grundstückgewinnsteuer

Die gleichzeitige Erhebung einer Grundstückgewinnsteuer entbindet nicht von der Pflicht zur Entrichtung der nachträglichen Vermögenssteuer. Bei der Grundstückgewinnsteuer ist der erzielte Grundstückgewinn Steuerobjekt, während bei der nachträglichen Vermögenssteuer das Vermögen besteuert wird (LGVE 1981 II Nr. 12). In der gleichzeitigen Erhebung der nachträglichen Vermögenssteuer und der Grundstückgewinnsteuer liegt daher keine Doppelbesteuerung. Die nachträgliche Vermögenssteuer ist auch unabhängig davon, ob ein Gewinn erzielt wurde, zu entrichten. 4

Der Steuer unterliegende Grundstücke

- Der Steuer unterliegen Grundstücke, die zum Ertragswert im Sinne von § 15 Abs. 1 SchG (landwirtschaftliche Grundstücke) oder § 16 Abs. 1 SchG (Waldgrundstücke) besteuert werden (§ 49 Abs. 1 StG; LGVE 1994 II Nr. 19). In den Schätzungsanzeigen sind diese Grundstücke jeweils mit dem Objektart-Code 40 - 49 (landwirtschaftliche Grundstücke) bzw. 50 - 54 (Waldgrundstücke) gekennzeichnet. Dasselbe gilt für land- bzw. forstwirtschaftliche Grundstücksteile. 5
- Unter dem Begriff des Grundstücks ist nicht nur eine grundbuchlich individualisierte, ganze Parzelle zu verstehen. Darunter fällt auch die Teilfläche einer Grundbuchparzelle, selbst wenn die Gesetzgebung (beispielsweise die Landwirtschaftsgesetzgebung) die "Abparzellierung" verbietet (LGVE 1987 II Nr. 11 E. 3; 1981 II Nr. 2). 6
- Die nachträgliche Vermögenssteuer ist auch zu erheben, wenn das Grundstück weiterhin dem Bundesgesetz über das bürgerliche Bodenrecht unterstellt bleibt (sinngemäss LGVE 1987 II Nr. 11 und 1981 II Nr. 2). Die Zonenzugehörigkeit ist für die Frage der Steuerpflicht nicht entscheidend (LGVE 1994 II Nr. 19; vgl. aber N 75). Die nachträgliche Vermögenssteuer ist auch zu erheben, wenn das Grundstück bisher zu Unrecht zum Ertragswert besteuert wurde (VGE vom 2.5.2000 i.S. S.; LGVE 1974 II Nr. 31). 7

Steuerpflicht

- Steuerpflichtig sind nur natürliche Personen sowie die Vereine, Stiftungen und übrige juristische Personen, deren Vermögenswerte gemäss § 92 Abs. 2 StG nach den für die Vermögenssteuer natürlicher Personen geltenden Grundsätzen bewertet werden. Bei Kapitalgesellschaften (Aktiengesellschaften, Kommanditaktiengesellschaften und Gesellschaften mit beschränkter Haftung) und Genossenschaften ist keine nachträgliche Vermögenssteuer zu erheben. Die Steuerbefreiungsbestimmungen von § 70 StG gelten auch für die nachträgliche Vermögenssteuer. 8
- Steuerpflichtig ist grundsätzlich die bisherige Eigentümerin oder der bisherige Eigentümer. Bei Veräusserung oder Zweckentfremdung eines Grundstücks, das steuerlich im Sinne von § 43 Abs. 2 StG einer Nutzniesserin oder einem Nutzniesser zugerechnet wurde, ist die Nutzniesserin oder der Nutzniesser steuerpflichtig. 9
- Die Übernahme der nachträglichen Vermögenssteuer durch Dritte macht diese nicht steuerpflichtig. Sie begründet lediglich einen privatrechtlichen Anspruch der Steuerpflichtigen gegenüber den Dritten auf Ersatz der Steuer, dagegen kein Forderungsrecht der steuererhebenden Gemeinwesen gegenüber den Dritten (RE 1963/64 Nr. 56). Dritte, die das Grundstück erwerben, sind jedoch in solchen Fällen zur Einsprache berechtigt (vgl. N 98). Die Veranlagung ist daher sowohl den Steuerpflichtigen wie auch diesen Dritten zuzustellen. 10

Steuerauslösende Tatbestände

1. Veräusserung des Grundstücks

1.1 Die Veräusserung im Allgemeinen

Als Veräusserung gelten alle zivil- oder öffentlich-rechtlichen Rechtsvorgänge, bei denen es zu einer Übertragung des Eigentums oder der wirtschaftlichen Verfügungsmacht an einem Grundstück kommt (LGVE 1994 II Nr. 19 E. 5). 11

Bei gleichzeitiger Veräusserung und Zweckentfremdung des Grundstücks ist die Veräusserung primärer Anknüpfungspunkt für die Erhebung der nachträglichen Vermögenssteuer (LGVE 1977 II Nr. 19).

Bei der Veräusserung eines Grundstücks erhält das Schatzungsamt durch eine Meldung des Grundbuchamtes Kenntnis vom steuerauslösenden Tatbestand. Gestützt darauf wird der Steuersachverhalt zuhanden der Veranlagungsbehörde erstellt (vgl. dazu N 86; für das Veranlagungsverfahren vgl. N 87 ff.). 12

1.2 Das veräusserte Grundstück bleibt weiterhin landwirtschaftlich genutzt

Die nachträgliche Vermögenssteuer ist auch geschuldet, wenn ein Grundstück zu einem landwirtschaftlichen Preis (Verkehrswert) veräussert und weiterhin landwirtschaftlich genutzt wird und die landwirtschaftliche Ertragswertschätzung gemäss § 15 SchG auch nach der Veräusserung bestehen bleibt (LGVE 1979 II Nr. 12). 13

1.3 Veräusserung von Wald

1.3.1 Begriff des Waldes

vgl. N 5

1.3.2 Veräusserung von ganzen Waldgrundstücken

Nachdem erst ab 1. Januar 1989 eine gesetzliche Grundlage für die Besteuerung besteht, unterliegen nur die Veräusserungen von Waldgrundstücken ab diesem Datum der nachträglichen Vermögenssteuer. Vor dem 1. Januar 1989 erfolgte Veräusserungen dürfen dagegen nicht besteuert werden. Massgebend für die Frage der Steuerpflicht ist das Datum des Eigentumsübergangs, d.h. in der Regel das Datum des Grundbucheintrags (Tagebuch). Die fehlende gesetzliche Grundlage für eine Besteuerung der Waldgrundstücke vor dem 1. Januar 1989 hat zur Folge, dass zur Berechnung der Nachbezugsperiode nicht vor diesen Zeitpunkt zurückgegangen werden darf. Die Nachbezugsperiode beginnt daher frühestens ab dem 1. Januar 1989 zu laufen.

1.3.3 Veräusserung von Grundstücken mit einem Waldanteil

Falls ein solches Grundstück vor dem 1. Januar 1989 erworben worden ist, muss für den bewaldeten Grundstückanteil und den Rest des Grundstücks je eine gesonderte Steuerberechnung vorgenommen werden. Gleich verhält es sich, wenn das Grundstück zwar nach dem 1. Januar 1989, jedoch anlässlich einer steueraufschiebenden Handänderung (vgl. § 49 Abs. 3 StG) erworben worden ist und der steuerbegründende Erwerb durch den vorherigen Eigentümer noch vor dem 1. Januar 1989 stattgefunden hatte.

Das Schatzungsamt hat zunächst den Wert des bewaldeten Grundstückteils zu ermitteln. Dabei ist der Veräusserungspreis entsprechend dem Verhältnis des Verkehrswertes des Waldanteils zum Rest des Grundstücks aufzuteilen.

Die Veranlagungsbehörde kann dann die Steuerberechnung für die einzelnen Grundstücke wie üblich vornehmen. Liegen für den bewaldeten Grundstückteil und den Rest des Grundstücks keine gesonderten Steuerwerte vor, ist für die Ermittlung des durchschnittlichen Steuerwertes der Gesamtsteuerwert im Verhältnis der beiden Grundstückteile im Zeitpunkt der Veräusserung aufzuteilen. Die beiden Werte können aus dem Steuersachverhalt entnommen werden. Für die Berechnung der Besitzesdauer bezüglich des Waldanteils gilt das in N 15 Gesagte. Im übrigen wird auf das Veranlagungsbeispiel Nr. 4 im Anhang verwiesen.

1.3.4 Veräusserung mehrerer Grundstücke (inkl. Waldgrundstück) zu einem Gesamtpreis

Falls die Grundstücke vor dem 1. Januar 1989 erworben wurden, ist die nachträgliche Vermögenssteuer für die beiden Grundstückskarten ebenfalls gesondert zu berechnen. Die Ausführungen gemäss N 15 ff. gelten in diesen Fällen analog. 18

1.3.5 Verfahren bei offenkundigem Steueraufschub

Ist aufgrund der Angaben in der Handänderungsmeldung des Grundbuchamtes das Vorliegen einer steueraufschiebenden Veräusserung eines Grundstücks mit einem Waldanteil oder eines Waldgrundstücks zusammen mit landwirtschaftlichen Grundstücken zu einem Gesamtpreis (N 18) gemäss § 49 Abs. 3 StG wahrscheinlich, wird der Veranlagungsbehörde vom Schatzungsamt der Steuersachverhalt mit einem entsprechenden Hinweis zugestellt. Ist ein Steueraufschubsgrund gegeben, erlässt die Veranlagungsbehörde den entsprechenden Entscheid. Kommt die Veranlagungsbehörde dagegen zum Schluss, dass eine nachträgliche Vermögenssteuer zu veranlagern ist, retourniert sie den Steuersachverhalt und ersucht das Schatzungsamt, falls nötig, um eine Bewertung des Waldanteils. Das weitere Verfahren richtet sich nach N 15 ff. Dieses Verfahren erfolgt aus verfahrensökonomischen Gründen, damit das Schatzungsamt im Falle eines offenkundigen Steueraufschubs keine Bewertung des Waldanteils vornehmen muss. Der eigentliche Entscheid über den Steueraufschub kann jedoch nur von der Veranlagungsbehörde gefällt werden. 19

1.4 Entgeltliche Belastung des Grundstücks mit öffentlich-rechtlichen oder privatrechtlichen Eigentumsbeschränkungen

Der Veräusserung gleichzustellen ist die entgeltliche Belastung des Grundstücks mit öffentlich-rechtlichen oder privatrechtlichen Eigentumsbeschränkungen, sofern diese eine dauernde und wesentliche Beschränkung des Eigentums bewirken (analog der Regelung im Handänderungssteuer- und Grundstückgewinnsteuergesetz; LGVE 1994 II Nr. 18; VGE vom 22.7.1994 i.S. K.; VGE vom 25.1.1993 i.S. K.).

Vgl. sinngemäss LU StB Weisungen GGStG § 3 N 21 ff.

(weggefallen)

(21-28)

2. Zweckentfremdung des Grundstücks

2.1 Tatbestand der Zweckentfremdung

2.1.1 Tatbestand der Zweckentfremdung vom 1. Januar 1989 bis 31. Dezember 2000

Vom 1. Januar 1989 bis 31. Dezember 2000 war der im Steuergesetz (§ 36 Abs. 1 aStG) umschriebene Tatbestand der Zweckentfremdung eingeschränkt. Die nachträgliche Vermögenssteuer war nur dann geschuldet, wenn das Grundstück durch Überbauung oder Umbau bestehender Gebäude der land- oder forstwirtschaftlichen Nutzung entzogen wurde. Erfolgte die Zweckentfremdung auf andere Weise (beispielsweise durch Aufgabe des Landwirtschaftsbetriebes und fortgesetzter Nutzung der Gebäude zu Wohnzwecken), war keine nachträgliche Vermögenssteuer zu erheben. In diesen letztgenannten Fällen erstellte das Schatzungsamt deshalb auch keinen Steuersachverhalt.

2.1.2 Tatbestand der Zweckentfremdung ab 1. Januar 2001

Ab dem 1. Januar 2001 ist grundsätzlich jede rechtskräftige nichtlandwirtschaftliche Schatzung eines Grundstücks, das bisher eine land- oder forstwirtschaftliche Schatzung (vgl. N 5) aufwies, eine Zweckentfremdung, welche die nachträgliche Vermögenssteuer auslöst (für die Berechnung der Besitzdauer vgl. N 65). Ausgenommen ist die Nutzungsänderung von Wohngebäuden, soweit die steuerpflichtige Person (und ihre Familienangehörigen) diese an ihrem Wohnsitz weiterhin während mindestens fünf Jahren als Hauptwohnung selbst nutzt (vgl. § 49 Abs. 1 StG). Der auf das Wohngebäude entfallende Boden unterliegt aber auch in diesem Fall der nachträglichen Vermögenssteuer (Gleichbehandlung mit dem Verkauf des Landes; vgl. Anhang Beispiele 6 und 7).

Der Tatbestand der Zweckentfremdung ist nur subsidiär heranzuziehen (LGVE 1977 II Nr. 19). Liegt also gleichzeitig eine Veräusserung und eine Zweckentfremdung vor, ist die Veräusserung des Grundstücks primärer Anknüpfungspunkt für die Erhebung der nachträglichen Vermögenssteuer. 30

Der Annahme einer Zweckentfremdung steht nicht entgegen, dass ein Grundstück weiterhin dem Bundesgesetz über das bäuerliche Bodenrecht unterstellt ist (sinngemäss LGVE 1987 II Nr. 11; 1981 II Nr. 2). 31

2.2 Erfassung von Zweckentfremdungen

Für die Erhebung der nachträglichen Vermögenssteuer ist es wichtig, dass die Fälle der Zweckentfremdung erkannt und dem Schatzungsamt weitergemeldet werden. Es ist daher sicherzustellen, dass alle Fälle, die eventuell für die Erhebung einer nachträglichen Vermögenssteuer in Frage kommen (vor allem bei Nutzungsänderung, Überbauung oder grösserem Umbau einer landwirtschaftlichen Liegenschaft), konsequent von der für die Bearbeitung der Baubewilligungen zuständigen Stelle an die Veranlagungsbehörde zuhanden des Schatzungsamtes gemeldet werden. Nur so wird eine möglichst lückenlose Erhebung der nachträglichen Vermögenssteuer bei Zweckentfremdung gewährleistet sein. 32

2.3 Verbindlichkeit des rechtskräftigen Schatzungsentscheids

Bei einer Zweckentfremdung nimmt das Schatzungsamt auf den entsprechenden Zeitpunkt eine Revisionsschatzung vor. Dieser neu festgesetzte Katasterwert (Bodenwert der nichtlandwirtschaftlichen Schatzung bei blosser Nutzungsänderung oder bei Überbauung bzw. nichtlandwirtschaftliche Schatzung vor Umbau) ist der Eigentümerin oder dem Eigentümer vorgängig zu eröffnen, damit dagegen Einsprache und allenfalls Verwaltungsgerichtsbeschwerde erhoben werden kann (vgl. N 29). Es darf somit nur auf Katasterwerte abgestellt werden, die gegenüber der Eigentümerin oder dem Eigentümer in Rechtskraft erwachsen sind (LGVE 1983 II Nr. 7). Die in Rechtskraft erwachsene Katasterschatzung ist für die Steuer- und Steuerjustizbehörden verbindlich und zwar sowohl in bezug auf die Höhe der Schatzung wie auf den Zeitpunkt, auf den sie in Kraft gesetzt wurde (LGVE 1987 II Nr. 11 E. 2; VGE vom 2.5.2000 i.S. S.). Der oder die Steuerpflichtige kann also im Veranlagungsverfahren für die nachträgliche Vermögenssteuer die Zweckentfremdung oder die Höhe des neu festgelegten Kataster- bzw. Steuerwertes nicht mehr bestreiten, wenn die zuvor erfolgte Schatzung in Rechtskraft erwachsen ist. 33

Das Schatzungsamt hat bei der Eröffnung einer neuen Schatzung, welche eine nachträgliche Vermögenssteuer nach sich ziehen könnte, die Eigentümerin oder den Eigentümer darauf hinzuweisen, dass diese Schatzung auch für die Veranlagung einer allfälligen nachträglichen Vermögenssteuer verbindlich ist. 34

Steueraufschub

1. Steueraufschiebende Tatbestände

Die steueraufschiebenden Tatbestände sind im Gesetz abschliessend aufgezählt (VGE vom 25.1.1993 i.S. K.B.). Ein Steueraufschub im Sinne von § 49 Abs. 3 StG ist nur bei einer Veräusserung, nicht jedoch bei einer Zweckentfremdung möglich, da es bei der Zweckentfremdung nicht zu einem Eigentumswechsel kommt. Das Vorliegen eines steueraufschiebenden Tatbestandes ist - auch in ganz klaren Fällen - in einem Entscheid festzuhalten (vgl. N 90 und Beispiel Nr. 3 im Anhang). 35

1.1 Erbgang

Die Besteuerung wird bei sämtlichen Eigentumswechseln, die aufgrund des Erbrechts (Erbfolge, Erteilung, Vermächtnis) erfolgen, aufgeschoben. 36

Erwirbt eine Erbin oder ein Erbe im Rahmen einer öffentlichen Steigerung nach Art. 612 ZGB ein Grundstück, ist ebenfalls eine steueraufschiebende Veräusserung anzunehmen. 37

Ein Steueraufschub infolge Erteilung ist nur bei Auflösung der Erbengemeinschaft im Sinne von Art. 602 ZGB gegeben, nicht aber bei Auflösung anderer Gesamt- oder Miteigentumsverhältnisse der Erbinnen oder Erben (durch Vertrag errichtete Gemeinderschaft gemäss Art. 336 ff. ZGB, einfache Gesellschaft). Wird z.B. eine Liegenschaft von einer Gemeinderin bzw. einem Gemeinder übernommen oder von einer Dritten bzw. einem Dritten erworben, so ist ein steuerbegründender Eigentumswechsel gegeben, sofern nicht ein anderer Steueraufschubtatbestand erfüllt ist. 38

Die Besteuerung wird auch bei einem Eigentumswechsel infolge Teil-Erteilung aufgeschoben (LGVE 1985 II Nr. 28). 39

1.2 Erbvorbezug

Ein Erbvorbezug ist dort anzunehmen, wo die zukünftige Erblasserin bzw. der künftige Erblasser - in der Regel unentgeltlich - auf Anrechnung am 40

Erbteil der zukünftigen Erbin bzw. dem künftigen Erben einen Vermögensvorteil durch Übertragung eines Grundstücks zukommen lässt (Reimann/Zuppinger/Schärfer, Kommentar zum Zürcher Steuergesetz, Bd. IV, § 161 N 96). Ein Erbvorbezug liegt beispielsweise bei lebzeitiger Erfüllung eines Erbvertrages gemäss Art. 512 ZGB vor. Ebenso ist ein Erbvorbezug gegeben, wenn im Veräusserungsvertrag festgehalten wird, dass die Übertragung der Liegenschaft in Anrechnung an den Erbteil des Erwerbers erfolgt. Die Besteuerung ist auch bei teilweiser Entgeltlichkeit des Erbvorbezugs aufzuschieben. Die Übergabe einer landwirtschaftlichen Liegenschaft zum Katasterwert (Ertragswert) an Nachkommen gilt als steueraufschiebend (VGE vom 7.7.1989 i.S. M.). Ganz allgemein gilt jede Übertragung einer Liegenschaft zu einem offensichtlich unter dem Verkehrswert liegenden Preis (vgl. sinngemäss LU StB Weisungen GGStG § 4 N 6) an eine künftige Erbin oder einen künftigen Erben als Erbvorbezug oder eventuell als gemischte Schenkung und damit als steueraufschiebend.

Sollte unklar sein, ob der vertraglich festgelegte Preis der Liegenschaft deren Verkehrswert entspricht, ob also mit andern Worten ein gewöhnlicher Kaufvertrag abgeschlossen wurde, ist von den Parteien eine schriftliche Erklärung über das Wesen des von ihnen abgeschlossenen Vertrages einzuholen. Wird ein Erbvorbezug geltend gemacht, hat die Erwerberin oder der Erwerber zu bestätigen, dass ihr oder ihm die entsprechenden Konsequenzen in Bezug auf die nachträgliche Vermögenssteuer (nur Steueraufschub, nicht Steuerbefreiung) bekannt sind. Damit wird vermieden, dass die Erwerberin oder der Erwerber sich bei der nachfolgenden Veräusserung auf den Standpunkt stellt, es hätte bereits anlässlich des vorhergehenden Eigentumsübergangs eine nachträgliche Vermögenssteuer bezogen werden müssen, da es sich nicht um einen Erbvorbezug, sondern um einen Kauf gehandelt habe. 41

Kein Steueraufschub ist anzunehmen, wenn das Rechtsgeschäft zwar als "Erbvorbezug" bezeichnet wird, in diesem "Erbvorbezug" aber im Wesentlichen eine gewöhnliche Veräusserung erblickt werden muss. Die von den Parteien gewählte Bezeichnung und Form des Rechtsgeschäfts ist nicht massgebend. 42

Macht beispielsweise ein Vater an seine Tochter eine Barauszahlung, die nach dem Willen der Parteien einen Erbvorbezug darstellt, und verwendet die Tochter darauf das Geld zum Erwerb eines Grundstücks vom Vater (zum Verkehrswert), liegt kein Erbvorbezug eines Grundstücks vor, der einen Aufschub der nachträglichen Vermögenssteuer nach sich ziehen würde (LGVE 1988 II Nr. 9). 43

1.3 Schenkung

Sowohl bei Schenkungen, die völlig unentgeltlich erfolgen, als auch bei sogenannten gemischten Schenkungen, die teilweise entgeltlich sind, ist die Besteuerung aufzuschieben. Ganz allgemein gilt jede Übertragung einer Liegenschaft zu einem offensichtlich unter dem Verkehrswert liegenden Preis (vgl. sinngemäss LU StB Weisungen GGStG § 4 N 6) als gemischte Schenkung, die einen Aufschub der nachträglichen Vermögenssteuer nach sich zieht. So ist beispielsweise der Verkauf eines landwirtschaftlichen Grundstücks zum Steuerwert als steueraufschiebende gemischte Schenkung zu qualifizieren. Vgl. ferner N 41. 44

1.4 Eigentumswechsel unter Ehegatten

Vgl. sinngemäss LU StB Weisungen GGStG § 4 N 8 und 9. 45

(weggefallen) (46,47)

1.5 Steueraufschub bei Landumlegungen

Vgl. sinngemäss LU StB Weisungen GGStG § 4 N 11 - 13. 48

1.6 Ersatzbeschaffung im Kanton Luzern

Nach § 49 Abs. 3d StG unterbleibt der Bezug der nachträglichen Vermögenssteuer, wenn der Veräusserungserlös zur Hauptsache, d.h. zu mindestens 75 % (LGVE 1989 II Nr. 12, 1981 II Nr. 12) für den Erwerb oder Bau einer selbstbewirtschafteten Ersatzliegenschaft im Kanton Luzern verwendet wird. Erreicht die Ersatzbeschaffung nicht mindestens 75 % des Veräusserungserlöses, kann kein Steueraufschub - auch kein anteilmässiger - gewährt werden. Das Ersatzgrundstück muss ebenfalls land- oder forstwirtschaftlich geschätzt sein (LGVE 1994 II Nr. 19; vgl. N 5). 49

Eine weitere Voraussetzung für den Steueraufschub ist, dass das veräusserte Grundstück von der Veräusserin oder dem Veräusserer selbst

bewirtschaftet wurde (vgl. LU StB Weisungen GGStG § 4 N 26 ff.).

Die Ersatzbeschaffung hat ein Jahr vor oder zwei Jahre nach der Veräusserung zu erfolgen. Die Frist von zwei Jahren kann in begründeten Fällen längstens um weitere zwei Jahre erstreckt werden. Diese Fälle sind zwecks einheitlicher Handhabung dem Rechtsdienst der kantonalen Steuerverwaltung zu unterbreiten. Eine Verlängerung wird in aller Regel nur dann gewährt werden, wenn der Steuerpflichtige aufgrund von Umständen, die nicht von ihm zu vertreten sind, in eine eigentliche Notlage gerät (LGVE 1992 II Nr. 26). 50

Eine Erstreckung der Frist von einem Jahr für vor der Veräusserung erfolgte Ersatzbeschaffungen ist mangels entsprechender gesetzlicher Grundlage nicht zulässig (LGVE 1998 II Nr. 35).

Die Steuer ist sofort zu beziehen und eventuell zurückzuerstatten (vgl. N 107 ff.). 51

1.7 Ersatzbeschaffung im Grenzgebiet

Aufgrund von § 49 Abs. 3d StG kann ein Steueraufschub auch bei Ersatzbeschaffung ausserhalb des Kantons beansprucht werden, sofern bestimmte Voraussetzungen kumulativ erfüllt sind. Gemäss § 20 Abs. 1 StV muss die steuerpflichtige Person im Kanton Luzern wohnhaft und Eigentümerin bzw. Eigentümer eines selbstbewirtschafteten (vgl. N 49), im Grenzgebiet gelegenen Landwirtschaftsbetriebes sein. Das veräusserte Grundstück muss Teil dieses Landwirtschaftsbetriebes gewesen sein. Der Veräusserungserlös muss ein Jahr vor oder zwei Jahre nach der Veräusserung zur Hauptsache für den Erwerb oder den Bau der im Nachbarkanton gelegenen selbstbewirtschafteten Ersatzliegenschaft verwendet werden (vgl. N 49 und 50). Im Weiteren darf das Ersatzgrundstück in Luftlinie gemessen nicht mehr als 10 km vom Ökonomiegebäude der von Steuerpflichtigen bewirtschafteten Landwirtschaftsbetriebe entfernt liegen. 52

Fällt eine der oben genannten Voraussetzungen für den Aufschub nachträglich weg, ist die nachträgliche Vermögenssteuer zu erheben. Die Besitzesdauer erstreckt sich bis zum Ende der Steuerperiode, die der Steuerperiode, in der die Voraussetzung wegfällt, vorangeht (§ 20 Abs. 2 StV).

Die steuerpflichtige Person hat den Wegfall einer Voraussetzung für den Aufschub nach Absatz 1 innert 30 Tagen der Veranlagungsbehörde zu melden. Bei Verletzung der Meldepflicht gelangen die Bestimmungen der §§ 208 ff. StG zur Anwendung (§ 20 Abs. 4 StV). Der Entscheid über den Steueraufschub ist mit einem entsprechenden Hinweis zu versehen.

Bei Veräusserung der Ersatzliegenschaft durch Erbgang (Erbfolge, Erbteilung, Vermächtnis) oder Erbvorbezug bleibt die nachträgliche Vermögenssteuer aufgeschoben, sofern der Erwerber oder die Erwerberin den Landwirtschaftsbetrieb des Erblassers oder der Erblasserin zur Selbstbewirtschaftung übernimmt und gegenüber der Veranlagungsbehörde schriftlich erklärt, die nachträgliche Vermögenssteuer zu übernehmen und in die Rechtsstellung des Veräusserers oder der Veräusserin einzutreten (§ 20 Abs. 3 StV). 53

2. Auswirkungen des Steueraufschubs

Wurde die Liegenschaft durch eine steueraufschiebende Handänderung (vgl. N 35 ff.) erworben, muss sich die Erwerberin oder der Erwerber die Besitzdauer der Rechtsvorgängerin oder des Rechtsvorgängers anrechnen lassen, da steueraufschiebende Handänderungen bei der Berechnung der Besitzdauer nicht berücksichtigt werden (§ 49 Abs. 4 StG). Für die Berechnung der nachträglichen Vermögenssteuer wird also die Zeit, während welcher die Rechtsvorgängerin oder der Rechtsvorgänger das Grundstück besass, in die massgebliche Besitzdauer miteinbezogen. Diese Berechnung der Besitzdauer ist gesetztes- und verfassungskonform (LGVE 1987 II Nr. 10). Die latente Steuerlast bei solchen Eigentumswechseln ist voraussehbar und kann bei der Festsetzung des Veräusserungspreises bei der steueraufschiebenden Veräusserung mitberücksichtigt werden. 54

Steuerbefreiung

Die Steuerbefreiungsvorschriften von § 70 StG gelten auch bei der nachträglichen Vermögenssteuer. Vgl. ferner N 8.

55

Berechnung der Steuer

1. Besitzesdauer

Die nachträgliche Besteuerung erfolgt entsprechend der Besitzdauer, maximal 15 Jahre (§ 49 Abs. 1 StG). Unter Besitzdauer ist der Zeitraum zu verstehen, in welchem das Grundstück zum Ertragswert besteuert wurde (LGVE 1994 II Nr. 18; 1979 II Nr. 13; 1974 II Nr. 34). Ob die Bewertung des Grundstücks (und damit dessen Besteuerung) zu Recht zum Ertragswert erfolgte, ist nicht entscheidend (LGVE 1974 II Nr. 31). 56

Die steuerliche Zurechnung eines Grundstücks richtet sich bei Wohnsitz der Steuerpflichtigen im Kanton Luzern nach § 1 StV. Massgebend für die Zurechnung ist daher der Zeitpunkt des tatsächlichen Übergangs von Nutzen und Schaden, sofern der Kaufvertrag vor diesem Datum abgeschlossen worden ist. Ist der Übergang von Nutzen und Schaden auf einen vor dem Vertragsabschluss liegenden Zeitpunkt vereinbart worden, so ist für die Zurechnung der Zeitpunkt des Kaufvertragsabschlusses massgebend. Bei Wohnsitz der Steuerpflichtigen ausserhalb des Kantons Luzern gilt grundsätzlich das interkantonale Doppelbesteuerungsrecht. Die Bestimmung von § 1 StV kann jedoch auch in diesen Fällen analog angewandt werden. 57

1.1 Beginn

1.1.1 Wohnsitz im Kanton Luzern

Für die Berechnung der Besitzdauer vor 2001 ist vom Beginn der nächstfolgenden Veranlagungsperiode auszugehen. Wohnt die Veräusserin oder der Veräusserer zum Zeitpunkt des Erwerbs der Liegenschaft im Kanton Luzern, profitiert sie oder er erst in der nächstfolgenden Veranlagungsperiode von der Ertragswertschätzung (Stichtag gemäss § 33 aStG), da bei Erwerb der Liegenschaft keine Zwischenveranlagung durchgeführt wurde. 58

Dagegen ist für die Berechnung des Beginns der Besitzdauer ab 2001 der Beginn der Steuerperiode, in welcher der Erwerb erfolgte, massgebend. Nach dem ab 2001 gültigen Steuergesetz bemisst sich das Vermögen nach dem Stand am Ende der Steuerperiode (§ 55 Abs. 1). Das hat zur Folge,

dass ein Grundstück bereits in der Steuerperiode, in der es erworben wird, vom Erwerber erstmals zu versteuern ist.

Beim Kauf und Verkauf innerhalb der laufenden Steuerperiode kann keine nachträgliche Vermögenssteuer erhoben werden.

1.1.2 Wohnsitz ausserhalb des Kantons Luzern

Kauft eine Person mit Wohnsitz ausserhalb des Kantons Luzern eine Liegenschaft, wird sie im Kanton Luzern steuerpflichtig (§ 9 StG bzw. § 7 aStG). Die Erwerberin oder der Erwerber versteuert die Liegenschaft seit dem Kauf zum Ertragswert. Die nachträgliche Vermögenssteuer ist daher ab diesem Erwerbsdatum zu beziehen (für die Feststellung des genauen Erwerbsdatums vgl. N 57). In diesem Fall ist die nachträgliche Vermögenssteuer auch zu beziehen, wenn der Kauf und Verkauf innerhalb der gleichen Veranlagungsperiode erfolgt ist. 59

Bei der Festlegung des Erwerbsdatums ist die letzte steuerbegründende Handänderung heranzuziehen. Steueraufschiebende Handänderungen sind nach § 49 Abs. 4 StG nicht zu berücksichtigen (vgl. N 54). Wurde das Grundstück vor 1985 erworben, genügt der Vermerk "vor 1985". Bei Waldgrundstücken beginnt die Besitzesdauer frühestens ab 1. Januar 1989 zu laufen (vgl. dazu N 67). 60

Die Festlegung des Zurechnungsdatums (vgl. N 57) beim Erwerb ist Sache der Veranlagungsbehörde und nicht des Schatzungsamtes. 61

1.2 Ende

1.2.1 Wohnsitz im Kanton Luzern

Wohnt die Veräusserin oder der Veräusserer im Kanton Luzern, ist die nachträgliche Vermögenssteuer bis zum Ende der der Veräusserung oder Zweckentfremdung vorangehenden Steuerperiode zu beziehen. Bis zu diesem Zeitpunkt hat die steuerpflichtige Person das Grundstück versteuert und damit von der Ertragswertschätzung profitiert (vgl. N 1). 62

(weggefallen)

(63)

1.2.2 Wohnsitz ausserhalb des Kantons Luzern

Bei ausserkantonalem Wohnsitz der Veräusserin oder des Veräusserers hingegen endet die für den Nachbezug massgebliche Besitzdauer mit der Veräusserung, da in diesem Fall auf das Veräusserungsdatum hin die Steuerpflicht endet. 64

Bei Zweckentfremdung durch eine steuerpflichtige Person mit ausserkantonalem Wohnsitz ist die nachträgliche Vermögenssteuer bis zum Ende der der Zweckentfremdung vorangehenden Steuerperiode zu beziehen (vgl. N 62).

1.3 Dauer

Die nachträgliche Besteuerung erfolgt entsprechend der Besitzdauer. Dieser Zeitraum darf allerdings nicht mehr als 15 Jahre umfassen (§ 49 Abs. 1 StG). 65

Für die Berechnung der Besitzdauer bei Zweckentfremdungen darf der Zeitraum vom 1. Januar 1989 bis zum 31. Dezember 2000 nur berücksichtigt werden, falls es sich um eine Zweckentfremdung durch Überbauung oder durch Umbau bestehender Gebäude handelt (vgl. N 29 und Anhang Beispiele 6 und 7).

Für die Berechnung der Besitzdauer bei Vereinen, Stiftungen und den übrigen juristischen Personen gelten die Ausführungen über die natürlichen Personen (vgl. N 58 ff.) grundsätzlich analog. Beim Beginn der Besitzdauer ist jedoch zu unterscheiden, ob der Erwerb vor oder nach 1995 stattfand. Erfolgte er vor 1995, ist für die Berechnung der Besitzdauer vom Beginn der nächstfolgenden (zweijährigen) Steuerperiode auszugehen. Dagegen ist für die Berechnung des Beginns der Besitzdauer ab 1995 der Beginn der Steuerperiode (Geschäftsjahr), in welcher der Erwerb erfolgte, massgebend. Die Besitzdauer endet mit der der Veräusserung oder Zweckentfremdung vorangehenden Steuerperiode (Geschäftsjahr). 66

Beispiel 1:

Die Stiftung X erwirbt am 1. März 1997 ein landwirtschaftliches Grundstück, das sie am 1. Juli 2003 wieder veräussert. Das Geschäftsjahr dauert jeweils vom 1. Oktober bis 30. September.

Die massgebende Besitzesdauer beginnt am 1. Oktober 1996 und endet am 30. September 2002 (vgl. auch Anhang Beispiel 9).

Beispiel 2:

Die Stiftung X erwirbt am 1. März 1991 ein landwirtschaftliches Grundstück, das sie am 1. Juli 2003 wieder veräussert. Das Geschäftsjahr dauert jeweils vom 1. Oktober bis 30. September.

Die massgebende Besitzesdauer beginnt am 1. Januar 1993 und endet am 30. September 2002 (vgl. auch Anhang Beispiel 8).

Die Veräusserung von Waldgrundstücken unterliegt erst ab 1. Januar 1989 67
der nachträglichen Vermögenssteuer, da vor diesem Datum keine
gesetzliche Grundlage für die Besteuerung bestand. Veräusserungen von
Waldgrundstücken, die vor dem 1. Januar 1989 erfolgt sind, dürfen daher
nicht besteuert werden. Massgebend für die Frage der Steuerpflicht ist der
Zeitpunkt des Eigentumsübergangs, d.h. in der Regel das Datum des
Grundbucheintrags (Tagebuch). Vgl. im übrigen N 14 ff.

Bei der Veräusserung eines zum Ertragswert besteuerten Grundstücks, das 68
im Rahmen einer steueraufschiebenden Handänderung erworben wurde, ist
für die Berechnung der nachträglichen Vermögenssteuer die Zeit in die
massgebliche Besitzdauer miteinzubeziehen, während welcher die
Rechtsvorgängerin oder der Rechtsvorgänger das Grundstück besass (§ 49
Abs. 4 StG; LGVE 1987 II Nr. 10). Vgl. im übrigen N 54.

Wurde das Grundstück im Rahmen einer nicht besteuerten
Ersatzbeschaffung gemäss § 49 Abs. 3d StG erworben, ist die Besitzdauer
des Grundstücks, für das Ersatz beschafft wurde, ebenfalls
mitzubehrsichtigigen (insgesamt max. 15 Jahre).

2. Jahressteuer

2.1 Steuerbares Vermögen

2.1.1 Veräußerung

Das steuerbare Vermögen beträgt gemäss § 49 Abs. 2a StG bei Veräußerung die Hälfte der Differenz zwischen dem durchschnittlichen Steuerwert während der massgebenden Besitzdauer (vgl. N 78 f.) und dem Veräußerungserlös. Bei Liegenschaften, welche die steuerpflichtige Person an ihrem Wohnsitz dauernd selbst bewohnte, ist analog zu § 48 Abs. 2a StG von 75 % des Veräußerungserlöses auszugehen. Für die Besitzdauer bis Ende 2000 ist bei allen Steuerpflichtigen ebenfalls nur von 75 % des Veräußerungserlöses auszugehen (§ 35 Abs. 2b und § 36 Abs. 2 Ziff. 1 aStG; vgl. Anhang Beispiele 1 und 2). 69

2.1.2 Zweckentfremdung

Bei Zweckentfremdung beträgt das steuerbare Vermögen die Hälfte der Differenz zwischen dem durchschnittlichen Steuerwert während der massgebenden Besitzdauer (vgl. N 79 f.) und dem neu festgesetzten Steuerwert gemäss § 48 Abs. 2 StG (§ 49 Abs. 2b StG). Bei nicht selbstbewohnten Liegenschaften ist für die Besitzdauer bis Ende 2000 von 75 % des neu festgesetzten Steuerwertes gemäss § 48 Abs. 2 StG auszugehen (§ 35 Abs. 2b und § 36 Abs. 2 Ziff. 2 aStG). Bei selbstbewohnten Liegenschaften ist, sofern die Zweckentfremdung überhaupt der Besteuerung unterliegt (vgl. N 29), in der Rubrik "neu festgesetzter Steuerwert" 75 % des Katasterwertes (Verkehrswert) einzusetzen (vgl. Anhang Beispiele 6 und 7). 70

Da die nachträgliche Vermögenssteuer eine Sondersteuer ist, wird sie unabhängig vom sonstigen steuerbaren Vermögen erfasst. Ein Schuldenabzug ist nicht zulässig (vgl. N 3). 71

2.1.3 Veräußerungserlös

Als Veräußerungserlös gelten sämtliche Leistungen der Erwerberin oder 72

des Erwerbers, analog der Regelung im Handänderungssteuer- und Grundstücksgewinnsteuergesetz. Die von der Erwerberin oder vom Erwerber übernommene Grundstücksgewinnsteuer und/oder nachträgliche Vermögenssteuer sind deshalb beim verkündeten Kaufpreis aufzurechnen (LGVE 1982 II Nr. 10; VGE vom 22.3.1999 i.S. J.; VGE vom 11.7.1994 i.S. V.). Ist aus der Grundbuchmeldung nicht klar, ob die Grundstücksgewinnsteuer und/oder die nachträgliche Vermögenssteuer von der Erwerberin oder vom Erwerber übernommen worden ist, hat die Veranlagungsbehörde entsprechende Abklärungen zu treffen. Werden neben dem Kaufpreis für das Grundstück Entschädigungen für die Erschliessung vereinbart, was oft in einem separaten Vertrag erfolgt, sind diese Entschädigungen ebenfalls zum Kaufpreis hinzuzurechnen, sofern die Erschliessung nicht nach dem letzten für die Vermögenssteuer massgebenden Stichtag vor der Veräusserung erfolgte. Dazu besteht in Ziff. 2 des Veranlagungsformulars (Berechnung der Jahressteuer) eine spezielle Zeile (vgl. die Veranlagungsbeispiele im Anhang). Auch der Barwert eines der Veräusserin oder dem Veräusserer eingeräumten Wohnrechts ist beim verkündeten Kaufpreis aufzurechnen (zur Berechnung vgl. N 25 ff.). Beim Tausch entspricht der Veräusserungserlös dem Verkehrswert des eingetauschten (d.h. des in Tausch erhaltenen) Grundstücks (VGE vom 9.2.2000 i.S. T.; VGE vom 4.8.1994 i.S. K.B.). Dieser wird vom Schatzungsamt ermittelt und in den Steuersachverhalt eingesetzt.

Für das Ausmass des Einbezugs des Veräusserungserlöses in die Steuerberechnung vgl. N 69.

Es sind keine Abzüge für Erschliessungskosten oder andere wertvermehrnde Aufwendungen sowie für Verkaufskosten zulässig (LGVE 1981 II Nr. 12; 1977 II Nr. 19; VGE vom 11.7.1994 i.S. V.; VGE vom 13.11.1997 i.S. S.; VGE vom 16.1.2001 i.S. H.). Es ist auch kein Abzug für Schulden oder Schuldzinsen zulässig (vgl. N 3). Ebenso wenig können an Geschwister ausbezahlte Gewinnanteile vom Veräusserungserlös abgezogen werden (VGE vom 7.7.1989 i.S. M.).

Im Verkaufspreis enthaltene Zahlungen für Fahrhabe oder Tiere sind hingegen in Abzug zu bringen. Es ist jedoch zu überprüfen, ob die Ausscheidung eines Kaufpreisanteils für Fahrhabe den tatsächlichen Verhältnissen entspricht oder ob darin nicht ebenfalls eine versteckte Abgeltung für das Land zu erblicken ist. Insbesondere ist zu beachten, dass Stalleinrichtungen oder Ähnliches sachenrechtlich Bestandteile der Liegenschaft sind, somit nicht gesondert veräussert werden können und der Kaufpreisanteil für diese Einrichtungen somit von der nachträglichen

Vermögenssteuer miterfasst wird.

Wird eine Liegenschaft mit eingezonten und nicht eingezonten Parzellen gesamthaft veräussert, so ist der Veräusserungserlös aufzuschlüsseln und auf die eingezonten und die nicht eingezonten Grundstücke ihrem Wert entsprechend zu verteilen (LGVE 1982 II Nr. 9). Kann diese Verteilung nicht durch den Gemeinderat selbst vorgenommen werden, ist das Schatzungsamt zur Ermittlung der Wertanteile heranzuziehen. 75

Als Veräusserungserlös bei Handänderungen im Rahmen einer Ehescheidung - sofern kein Steueraufschub erfolgt (vgl. N 45 ff.) - gilt der im Zusammenhang mit der güterrechtlichen Auseinandersetzung bestimmte Wert des Grundstücks. Lässt sich dieser aufgrund des Urteils bzw. des durch das Urteil bestätigten Konveniums nicht einwandfrei ermitteln, ist auf den Verkehrswert des Grundstücks abzustellen.

2.1.4 Neu festgesetzter Steuerwert

Wird ein Grundstück der land- oder forstwirtschaftlichen Nutzung entzogen (Zweckentfremdung), nimmt das Schatzungsamt auf den entsprechenden Zeitpunkt eine Revisionsschätzung vor; für die Berechnung des steuerbaren Vermögens ist der dabei festgesetzte Kataster- bzw. Steuerwert vor Überbauung bzw. Umbau heranzuziehen. Dieser ist jedoch der Eigentümerin oder dem Eigentümer vorgängig zu eröffnen, damit sie oder er allfällige Einwendungen gegen die Katasterschätzung geltend machen kann. Es darf somit nur auf Katasterwerte abgestellt werden, die gegenüber der Eigentümerin oder dem Eigentümer in Rechtskraft erwachsen sind (LGVE 1983 II Nr. 7). Die in Rechtskraft erwachsene Katasterschätzung ist für die Steuerbehörden verbindlich, und zwar sowohl in Bezug auf die Höhe der Schätzung wie den Zeitpunkt, auf den sie in Kraft gesetzt wurde (LGVE 1987 II Nr. 11 E. 2; VGE vom 2.5.2000 i.S. S.). Die Steuerpflichtigen können im Rahmen des Steuerveranlagungsverfahrens die Zweckentfremdung nicht mehr anfechten, wenn die aus diesem Grund erfolgte Revisionsschätzung in Rechtskraft erwachsen ist (LGVE 1987 II Nr. 11). Vgl. im Übrigen N 33 f. 76

Für das Ausmass des Einbezugs des neu festgesetzten Steuerwertes in die Steuerberechnung vgl. N 70.

Es ist nicht von Bedeutung, wann ein Grundstück eingezont und somit als Bauland verkäuflich wurde. Der Tatsache, dass der Baulandwert nicht von Anfang an bestand, die Wertsteigerung des Grundstücks also erst allmählich 77

eingetreten ist, wird dadurch Rechnung getragen, dass nur die Hälfte der Differenz zwischen dem durchschnittlichen Steuerwert während der massgebenden Besitzdauer und dem Veräusserungserlös (bei selbstbewohnten Liegenschaften 75 % des Veräusserungserlöses) bzw. dem neu festgesetzten Steuerwert besteuert und der Nachbezug der Vermögenssteuer auf maximal 15 Jahre beschränkt wird. Zudem liegt der Steueransatz von 6 ‰ pro Jahr in aller Regel unter dem für die ordentliche Vermögenssteuer geltenden Ansatz (vgl. die Veranlagungsbeispiele im Anhang).

2.1.5 Durchschnittlicher Steuerwert während der massgebenden Besitzdauer

Für die Ermittlung des durchschnittlichen Steuerwertes während der massgebenden Besitzdauer sind die verschiedenen Steuerwerte während der Nachbezugsperiode entsprechend ihrer Massgeblichkeit für die Veranlagungen der Vermögenssteuer zu gewichten. 78

Beispiel:

Der Steuerwert zu Beginn der massgebenden Besitzdauer (1.1.1990) beträgt Fr. 250'000.--. Im Jahre 2001 erfolgt ein Umbau. Ab der Veranlagungsperiode 2001 beträgt der Steuerwert Fr. 320'000.--. Die Veräusserung erfolgt im Jahre 2005. Die massgebende Besitzdauer endet bei Wohnsitz im Kanton Luzern am 31.12.2004 (vgl. N 62). Das ergibt folgenden Steuerwert: 79

$$\frac{(11 \text{ Jahre} \times \text{Fr. } 250'000.--) + (4 \text{ Jahre} \times \text{Fr. } 320'000.--)}{15 \text{ Jahre}}$$

ergibt Fr. 268'600.-- (abgerundet)
=====

Handelt es sich um eine Teilveräusserung oder hat während der massgebenden Besitzdauer eine Teilveräusserung stattgefunden, ist gegebenenfalls der (Gesamt-)Steuerwert anteilmässig herabzusetzen. 80

2.2 Steuersatz

Die Jahressteuer beträgt bei den natürlichen Personen 6 % des steuerbaren 81 Vermögens (vgl. N 69 ff.). Sie ist nicht mehr mit dem Steuerfuss zu multiplizieren. Dieser Steuersatz tritt anstelle der für die ordentliche Vermögenssteuer vorgesehenen Tarifregelung von § 60 StG. Die Abrundung des steuerbaren Vermögens auf die nächsten Fr. 1'000.-- im Sinn von § 60 Abs. 2 StG entfällt daher. Sie würde ausserdem gegen die Definition des steuerbaren Vermögens in § 49 Abs. 2 StG verstossen. Diese schematische Berechnungsweise ist verfassungskonform (VGE vom 30.1.1990 i.S. S., bestätigt durch BGE vom 12.6.1991 i.S. S.).

Bei Vereinen, Stiftungen und übrigen juristischen Personen beträgt der Steuersatz 4,5 % (§ 92 Abs. 3 StG; vgl. N 8 und Anhang Beispiele 8 und 9).

3. Gesamtsteuer

Die Berechnung der Gesamtsteuer (Ziff. 3 des Veranlagungsformulars) 82 beinhaltet lediglich eine Addition der beiden unter Ziffer 1.3 und 2.3 des Veranlagungsformulars (vgl. Anhang) ermittelten Teilergebnisse (Massgebende Besitzdauer x Jahressteuer). Bei einer Nachbezugsperiode, die nicht aus ganzen Jahren besteht, empfiehlt es sich, die Anzahl Tage gleich zu Beginn in Jahren bzw. in einem Dezimalbruch davon auszurechnen.

Beispiel:

Dauer der Nachbezugsperiode: 7 Jahre 270 Tage

Umrechnung: $\frac{270}{365} + 7 = 7,74$ (Jahre)

Verfahren

1. Meldung des steuerauslösenden Ereignisses

Bei der Veräußerung eines Grundstücks erhält das Schatzungsamt durch eine Meldung des Grundbuchamtes Kenntnis vom steuerauslösenden Tatbestand. Gestützt darauf wird ein Steuersachverhalt zuhanden der Veranlagungsbehörde (vgl. N 88) erstellt. 83

Bei der Zweckentfremdung fehlt jedoch eine solche Meldung von Seiten des Grundbuchamtes. In diesen Fällen ist es Sache der Gemeindebehörden, insbesondere der für die Bearbeitung der Baubewilligungen zuständigen Stellen, das Schatzungsamt über den steuerauslösenden Tatbestand zu informieren (§ 36 Abs. 2 SchG). 84

Das Schatzungsamt wird zunächst den neuen Katasterwert festlegen und nach Eintritt der Rechtskraft dieses Katasterwertes der Veranlagungsbehörde den Steuersachverhalt zur Veranlagung der nachträglichen Vermögenssteuer zustellen. 85

2. Erstellen des Steuersachverhalts durch das Schatzungsamt

Der Steuersachverhalt, den das Schatzungsamt erstellt, enthält folgende Angaben: 86

- a) Gemeinde
- b) Datum (der Zustellung des Steuersachverhalts)
- c) Adresse (für Erbengemeinschaften vgl. Beispiel Nr. 5 im Anhang)
- d) Sachverhalt; je nach Steuertatbestand ist "Veräußerung" oder "Zweckentfremdung" sowie "Verkaufspreis" oder "neu festgesetzter Steuerwert" einzusetzen
- e) Liegt eine Zweckentfremdung vor, ist anstelle des Datums der Veräußerung dasjenige der Zweckentfremdung einzusetzen.

Ist die Veräussererin eine Aktiengesellschaft, Kommanditaktiengesellschaft, Gesellschaft mit beschränkter Haftung bzw. eine Genossenschaft, die der Gewinnsteuer unterliegt, ist kein Steuersachverhalt zu erstellen (vgl. N 8).

3. Veranlagung

Es finden die für das Veranlagungsverfahren der Staats- und Gemeindesteuern geltenden Bestimmungen entsprechend Anwendung (§ 19 Abs. 1 StV). Unterschiede ergeben sich dabei insbesondere aus der Tatsache, dass die Steuerpflichtigen keine Steuererklärung einzureichen haben. Die Veranlagungsbehörde nimmt die Veranlagung aufgrund der ihr vom Schatzungsamt übermittelten Angaben vor. Soweit erforderlich, besteht jedoch eine Mitwirkungspflicht der steuerpflichtigen Person (§ 147 StG). Auch Dritte sind im Rahmen der §§ 148 ff. StG zum Ausstellen von Bescheinigungen und zur Auskunftserteilung verpflichtet (vgl. ferner N 2). 87

3.1 Zuständigkeit

Zuständig für die Veranlagung ist der Gemeinderat der Einwohnergemeinde, auf deren Gebiet sich das veräusserte oder zweckentfremdete Grundstück befindet. Der Gemeinderat kann diese Aufgabe der Gemeindekanzlei oder dem Steueramt übertragen. Ohne eine solche Kompetenzübertragung an die Gemeindekanzlei oder an das Steueramt haben sämtliche Rechtshandlungen offiziell vom Gemeinderat auszugehen bzw. im Namen des Gemeinderates zu erfolgen und sind daher vom Gemeinderat zu unterzeichnen. Wird der Entscheid nur vom Gemeinbeschreiber oder dem zuständigen Verwaltungsangestellten unterschrieben, ist dies grundsätzlich anfechtbar. 88

Die Pendenzenkontrolle bei Veranlagung der nachträglichen Vermögenssteuer ist in erster Linie Sache der Gemeinde. Sie erhält wie das Schatzungsamt eine Handänderungsmeldung und hat zudem als Baubewilligungsbehörde von Neu- oder Umbauten Kenntnis. Sollte daher innert einem Jahr nach der Veräusserung bzw. Zweckentfremdung noch keine Veranlagungsgarnitur zugestellt worden sein, ist an das Schatzungsamt zu gelangen.

3.2 Vorgehen bei der Veranlagung

Die Veranlagungsbehörde erhält vom Schatzungsamt den 89

Steuersachverhalt zugestellt und überprüft die eingesetzten Angaben (vgl. N 86). Fehlende oder unrichtige Angaben sind gegebenenfalls zu ergänzen bzw. zu berichtigen.

Die Veranlagungsbehörde klärt sodann ab, ob Steuerbefreiung (vgl. N 55) oder Steueraufschub (vgl. N 35 ff.) zu gewähren ist. Trifft dies zu, ist der Grund stichwortartig zu nennen (z.B. Erbgang, Ehegatten, Ersatzbeschaffung im Kanton AG). In der Zeile "Berechnung des Steuerbetrages" ist "entfällt" einzusetzen (vgl. Beispiel Nr. 3 im Anhang). Die Veranlagungsverfügung ist in jedem Fall zu unterzeichnen und den Steuerpflichtigen sowie der kantonalen Steuerverwaltung zuzustellen. Der Entscheid über die Steuerbefreiung bzw. den Steueraufschub obliegt allein der Veranlagungsbehörde. Er kann ihr auch in sogenannten "eindeutigen" Fällen nicht vom Schatzungsamt abgenommen werden. 90

Die Berechnung der massgebenden Besitzesdauer beginnt mit der Bestimmung der (steuerrechtlich massgebenden) Zurechnung (vgl. N 56 ff.). Die dafür notwendigen Angaben können der Handänderungsanzeige entnommen werden; bei Zweckentfremdung ist das Datum des Erwerbs allenfalls beim Grundbuchamt zu erfragen. Bei der Festlegung des Erwerbsdatums ist die letzte steuerbegründende Handänderung heranzuziehen. Steueraufschiebende Handänderungen sind gemäss § 49 Abs. 4 StG nicht zu berücksichtigen. Wurde das Grundstück vor 1985 erworben, genügt der Vermerk "vor 1985". Im weiteren vgl. N 56 ff. 91

Die endgültige Festlegung des Zurechnungsdatums ist Sache der Veranlagungsbehörde.

Für die Berechnung der Jahressteuer vgl. N 69 ff. 92

Für die Berechnung der Gesamtsteuer vgl. N 82. 93

Sind mehrere Personen zusammen steuerpflichtig (z.B. eine Erbgemeinschaft oder bei Miteigentum), ohne dass ein gemeinsamer Vertreter bestellt worden ist, ist über die jeweils geschuldete Steuer jeder oder jedem Steuerpflichtigen ein Veranlagungsentscheid zuzustellen, damit die einzelnen Steuerpflichtigen den Entscheid allenfalls anfechten können. 94

Ist ein gemeinsamer Vertreter bestellt worden, ist es zur Kontrolle der Veranlagung trotzdem erforderlich, dass die einzelnen Steuerpflichtigen inkl. Adresse und Erb- bzw. Beteiligungsquote entweder im Adressfeld oder in

einem speziellen Beiblatt angeführt werden (vgl. Beispiel Nr. 5 im Anhang).

Stellt sich nachträglich heraus, dass der Veranlagungsentscheid Fehler enthält, kann er, solange er noch nicht rechtskräftig geworden ist, durch einen neuen Entscheid aufgehoben oder berichtigt werden (LGVE 1986 II Nr. 39; BGE 121 II 273). 95

Für die Revision rechtskräftiger Veranlagungen gilt § 168 StG. Die revidierte Veranlagung bzw. der ablehnende Revisionsentscheid kann wiederum mittels Einsprache und der Einspracheentscheid mittels Verwaltungsgerichtsbeschwerde (je) innert 30 Tagen angefochten werden.

4. Einspracheverfahren

Gegen den Veranlagungsentscheid kann innert 30 Tagen seit Zustellung beim Gemeinderat Einsprache erhoben werden (§ 28 Abs. 1 GGStG in Verbindung mit § 19 Abs. 1 StV). Hat der Gemeinderat die Kompetenz zur Veranlagung der nachträglichen Vermögenssteuer auf das Steueramt übertragen, ist dieses ohne anderslautende Regelung auch für die Einsprache zuständig. 96

Auf das Einspracheverfahren sind die Vorschriften des Grundstückgewinnsteuergesetzes entsprechend anzuwenden (§ 19 Abs. 1 StV). Enthält das Grundstückgewinnsteuergesetz in Bezug auf das anzuwendende Einspracheverfahren keine eigene Regelung und wird nicht auf das Steuergesetz verwiesen (§ 154), ist das Gesetz über die Verwaltungsrechtspflege (VRG; SRL Nr. 40) massgebend (LGVE 1986 II Nr. 39; LGVE 1980 II Nr. 15).

Eine Einsprache ist schriftlich (vgl. LU StB Weisungen StG § 145 Nr. 1 Ziff. 1) einzureichen und hat einen bestimmten Antrag und dessen Begründung zu enthalten (für das Vorgehen bei Einsprachen ohne Antrag/Begründung vgl. LU StB Weisungen StG § 154 Nr. 1 Ziff. 5). Eine Veranlagung nach pflichtgemässen Ermessen kann die steuerpflichtige Person nur wegen offensichtlicher Unrichtigkeit anfechten. Die Einsprache ist in diesem Fall zu begründen und muss allfällige Beweismittel nennen (§ 154 StG in Verbindung mit § 19 Abs. 1 StV und § 28 Abs. 1 GGStG). 97

Einspracheberechtigt sind die steuerpflichtige Person, die Erwerblerin oder der Erwerber, falls sie oder er sich zur Bezahlung der nachträglichen 98

Vermögenssteuer verpflichtet haben, sowie die kantonale Steuerverwaltung und der Regierungsstatthalter (§ 28 Abs. 2 GGStG in Verbindung mit § 19 Abs. 1 StV). Wird das gesetzliche Pfandrecht beansprucht, ist auch der Grundeigentümer oder die Grundeigentümerin einspracheberechtigt (§ 28 Abs. 3 in Verbindung mit § 19 Abs. 1 StV).

Eine mündliche Einspracheverhandlung ist bei der nachträglichen Vermögenssteuer im Gegensatz zum ordentlichen Veranlagungsverfahren (§ 156 Abs. 1 StG) nicht vorgesehen (§§ 117 ff. VRG in Verbindung mit § 28 Abs. 1 GGStG und § 19 Abs. 1 StV; VGE vom 6.10.1997 i.S. B.W.; VGE vom 20.4.1998 i.S. O.). Es ist der Einspracheinstanz jedoch unbenommen, eine solche durchzuführen, falls sie dies als sinnvoll erachtet.

Die Einsprache verpflichtet die Einspracheinstanz, den angefochtenen Entscheid zu überprüfen und nochmals über die Sache zu entscheiden (§ 117 Abs. 1 VRG). Dabei hat sie sich mit jedem sachbezüglichen Argument der Einsprecherin oder des Einsprechers auseinanderzusetzen und gegebenenfalls kurz darzulegen, warum sie es nicht für stichhaltig erachtet. Die Begründung des Entscheides muss einen ausreichenden Einblick in die Motive der Einspracheinstanz geben (BGE 112 Ia 110; LGVE 1985 II Nr. 20; 1983 II Nr. 10). Soweit sie sich bereits im angefochtenen Entscheid mit einem Problem auseinandergesetzt hat, hat sie im Einspracheentscheid zu prüfen, ob die Ausführungen in der Einsprache neue Gesichtspunkte beinhalten, deren Beurteilung erforderlich ist (VGE vom 15.2.1979 i.S. K.).

Der Einspracheentscheid ersetzt die frühere Veranlagung in ihrer Gesamtheit. Die Einspracheinstanz ist an die Anträge der Einsprecherin oder des Einsprechers nicht gebunden. Sie kann den angefochtenen Entscheid zugunsten oder zuungunsten der Einsprecherin oder des Einsprechers abändern (§ 122 VRG). Will sie die ursprüngliche Veranlagung zuungunsten der Steuerpflichtigen abändern, müssen diese vor dem Erlass des Entscheides angehört werden, sofern sie sich zu den betreffenden Gesichtspunkten, welche die Änderungen herbeiführen, noch nicht äussern konnten (BGE 85 I 75; VGE vom 19.10.1982 i.S. B.). Die Änderung zuungunsten der Einsprecherin oder des Einsprechers kann nicht durch Rückzug der Einsprache abgewendet werden (VGE vom 28.11.1983 i.S. G. und F.H.).

Im Einspracheverfahren sind grundsätzlich keine amtlichen Kosten zu verlegen, es sei denn, die oder der Steuerpflichtige habe mutwillig eine offensichtlich unbegründete Einsprache erhoben (§ 198 Abs. 1b VRG i.V.m. § 28 GGStG und § 19 Abs. 1 StV). Eine Parteientschädigung ist auch bei Gutheissung der Einsprache nicht zuzusprechen (LGVE 1980 II

Nr. 48).

Für die Revision von Einspracheentscheiden gelten die Ausführungen von N 95 analog.

5. Beschwerdeverfahren

Auf das Beschwerdeverfahren sind die Vorschriften des Grundstückgewinnsteuergesetzes entsprechend anzuwenden (§ 19 Abs. 1 StV). Enthält das Grundstückgewinnsteuergesetz in Bezug auf das anzuwendende Beschwerdeverfahren keine eigene Regelung, so ist das Gesetz über die Verwaltungsrechtspflege (VRG; SRL Nr. 40) massgebend (LGVE 1980 II Nr. 15 und 1986 II Nr. 39). 103

Gegen den Einspracheentscheid kann innert 30 Tagen seit Zustellung Verwaltungsgerichtsbeschwerde erhoben werden (§ 47 Abs. 1 GGStG in Verbindung mit § 19 Abs. 1 StV). Die Beschwerdeschrift muss einen bestimmten Antrag und dessen Begründung sowie die Unterschrift der Partei oder ihrer Vertreterin bzw. ihres Vertreters enthalten (§ 133 VRG). 104

Das Beschwerderecht steht den Einspracheberechtigten (vgl. N 98) zu. Im Beschwerdeverfahren vor Verwaltungsgericht können neue Tatsachen geltend gemacht und neue Anträge (auch zuungunsten der beschwerdeführenden bzw. -gegnerischen Partei) gestellt werden (§§ 145 und 156 Abs. 2 VRG in Verbindung mit § 47 Abs. 2 GGStG und § 19 Abs. 1 StV; VGE vom 12.3.1992). 105

Gegen den Entscheid des Verwaltungsgerichts kann innert 30 Tagen seit Zustellung Verwaltungsgerichtsbeschwerde beim Bundesgericht eingereicht werden (§ 47 Abs. 3 GGStG in Verbindung mit § 19 Abs. 1 StV). 106

6. Bezug der nachträglichen Vermögenssteuer

Die Steuer ist innert 30 Tagen seit der Fälligkeit (Zustellung der Veranlagung) zu entrichten (§ 191 Abs. 2 und § 192 Abs. 2 StG). Wird der Steuerbetrag nicht innert dieser Frist entrichtet, ist er nach deren Ablauf 107

zu den vom Regierungsrat festgesetzten Bedingungen zu verzinsen, auch wenn Einsprache und Beschwerde erhoben werden. Die steuerpflichtige Person ist nach Ablauf dieser Frist zu mahnen.

Der Verzugszinssatz bestimmt sich nach dem jährlich ergehenden Beschluss des Regierungsrates, der jeweils im Kantonsblatt publiziert wird (vgl. LU StB Weisungen StG Steuerbezug / Anhang 9).

Die nachträgliche Vermögenssteuer ist nach Ablauf der Zahlungsfrist sofort zu beziehen. Ein Aufschub des Steuerbezugs kann auf entsprechendes Gesuch hin nur gewährt werden, wenn die Ersatzbeschaffung unmittelbar bevorsteht (vgl. N 51 und LU StB Weisungen GGStG § 4 Abs. 1 Ziff. 6 N 36). Tätigt die oder der Pflichtige nach erfolgter Zahlung eine steueraufschiebende Ersatzbeschaffung, wird die Steuer mit Vergütungszins zurückerstattet. 108

Müssen zuviel bezahlte Steuern zurückerstattet werden, sind sie ab Datum der Zahlung zu verzinsen (RE 1969/70 Nr. 79; 1961/62 Nr. 75, LGVE 1985 II Nr. 25). Der Vergütungszinssatz bestimmt sich nach dem jährlich ergehenden Beschluss des Regierungsrates, der jeweils im Kantonsblatt publiziert wird (vgl. LU StB Weisungen StG Steuerbezug / Anhang 9). 109

Ein Verzicht auf den Staatsanteil der nachträglichen Vermögenssteuer analog zu § 49 Abs. 4 GGStG ist mangels einer entsprechenden Bestimmung im Steuergesetz nicht möglich. Auf die Steuer kann nur im Rahmen eines Steuererlasses gemäss § 200 StG verzichtet werden. 110

Für die Bezugsverjährung vgl. N 116.

Für den Erlass vgl. LU StB Weisungen StG Steuererlass (insbesondere § 200 Nr. 1 Ziff. 9.2). 110a

Die Provision der Einwohnergemeinde für die Veranlagung und das Inkasso der nachträglichen Vermögenssteuer richtet sich nach § 4 Verordnung über die Entschädigung im Steuerwesen (SRL Nr. 688). Sie beträgt 1 %. 110b

Mit dieser Provision sind sämtliche Aufwendungen, die der Gemeinde mit der Veranlagung und dem Bezug der nachträglichen Vermögenssteuer

erwachsen (inkl. allfälliger Gerichts- und Betreuungskosten), abgegolten (§ 6 der Verordnung). Die Verrechnung einzelner Aufwendungen mit dem abzuliefernden Staatsanteil ist nicht möglich, auch wenn die Kosten in einem Einzelfall die Pauschale beträchtlich übersteigen.

Hat der Staat bei der Veranlagung oder beim Inkasso in ausserordentlichem Mass mitgewirkt, wird die Provision nach Massgabe von § 7 der Verordnung gekürzt, so z.B., wenn die Fallbearbeitung praktisch weitgehend durch die kantonale Steuerverwaltung erfolgte.

Für die nachträgliche Vermögenssteuer besteht von der Veräusserung an 110c für die Dauer von zwei Jahren seit Rechtskraft der Veranlagung gegenüber der steuerpflichtigen Person ein gesetzliches Pfandrecht ohne Eintragung im Grundbuch, das allen eingetragenen Pfandrechten vorgeht. Das Pfandrecht ist auf 10 % des Veräusserungserlöses beschränkt. Es beträgt aber in jedem Fall 10 % des Katasterwertes (§ 206 StG). Für die Durchsetzung des Pfandrechts vgl. sinngemäss LU StB Weisungen GGStG § 32 N 1 ff.

Verjährung

Die Verjährung ist auf eine entsprechende Einrede hin zu berücksichtigen (Binder, Die Verjährung im schweizerischen Steuerrecht, S. 301 ff.). 111

1. Veranlagungsverjährung

Für die Veranlagungsverjährung gelten die Vorschriften von § 142 StG. Das Recht, die Steuer zu veranlagern, verjährt 5 Jahre nach Ablauf der Steuerperiode (Nachbezugsperiode gemäss § 19 Abs. 2 und 3 StV; LGVE 1994 II Nr. 18; LGVE 1993 II Nr. 15). 112

Während eines Einsprache- oder Beschwerdeverfahrens und solange die Steuerforderung ganz oder teilweise sichergestellt ist bzw. solange die oder der Steuerpflichtige oder Mithaftende in der Schweiz keinen steuerrechtlichen Wohnsitz oder Aufenthalt haben, beginnt die Veranlagungsverjährung nicht oder steht still (§ 142 Abs. 2 StG). 113

Bei jeder auf Feststellung der Steuerforderung gerichteten Amtshandlung, die einer oder einem Steuerpflichtigen oder Mithaftenden zur Kenntnis gebracht wird, sowie bei jeder ausdrücklichen Anerkennung der Steuerforderung durch die Steuerpflichtigen oder die Mithaftenden und bei Einleitung eines Verfahrens wegen versuchter Steuerhinterziehung oder wegen versuchten Steuervergehens beginnt die Verjährung von neuem (§ 142 Abs. 3 StG) Bei dieser auf Feststellung der Steuerforderung gerichteten Amtshandlung ist es nicht erforderlich, dass die Steuerforderung bereits ziffernmässig festgesetzt wird. Es genügt, wenn die oder der Steuerpflichtige im Wesentlichen weiss, worum es sich handelt. Der Nachweis dieser Amtshandlung ist sicherzustellen (z.B. durch Einschreiben). 114

Die Verjährung tritt jedoch auch bei Stillstand oder Unterbrechung der Verjährung spätestens 15 Jahre nach Ablauf der Steuerperiode (Nachbezugsperiode gemäss § 19 Abs. 2 und 3 StV) ein (absolute Verjährung). 115

2. Bezugsverjährung

Für die Bezugsverjährung der nachträglichen Vermögenssteuer gelten die Vorschriften von § 143 StG. Die veranlagten Steuern verjähren 5 Jahre nach Eintritt der Rechtskraft. 116

Während eines Einsprache-, Beschwerde- oder Revisionsverfahrens beginnt die Bezugsverjährung nicht oder steht still. Die Bezugsverjährung beginnt auch nicht oder steht still, solange die Steuerforderung ganz oder teilweise sichergestellt oder gestundet ist, bzw. solange weder Steuerpflichtige noch Mithaftende in der Schweiz steuerrechtlichen Wohnsitz oder Aufenthalt haben (§ 143 Abs. 2 StG). 117

Die Bezugsverjährung beginnt neu mit jeder auf Feststellung oder Geltendmachung der Steuerforderung gerichteten Amtshandlung, die einer steuerpflichtigen oder mithaftenden Person zur Kenntnis gebracht wird, sowie mit jeder ausdrücklichen Anerkennung durch die steuerpflichtige Person oder Mithaftende. Ausserdem beginnt die Bezugsverjährung neu mit der Einreichung eines Erlassgesuchs sowie der Einleitung eines Verfahrens wegen vollendeter Steuerhinterziehung oder wegen Steuervergehens (§ 143 Abs. 3 StG). 118

Die Verjährung tritt jedoch bei Stillstand oder Unterbrechung der Verjährung in jedem Fall zehn Jahre nach Ablauf des Jahres ein, in dem die nachträgliche Vermögenssteuer rechtskräftig festgesetzt worden ist. Die Wirkungen des Verlustscheins bleiben vorbehalten (§ 143 Abs. 4 StG). 118a

Aufsicht durch die kantonale Steuerverwaltung

1. Allgemeines

Die Abteilung Landwirtschaft der kantonalen Steuerverwaltung ist 119
Anlaufstelle für sämtliche Meldungen im Zusammenhang mit
Veranlagungs- und Einspracheentscheiden bei der nachträglichen
Vermögenssteuer. Ihr obliegt insbesondere:

- die Überprüfung und rechnerische Kontrolle der
Veranlagungsentscheide. In Zweifelsfällen erfolgt Rücksprache mit
dem Rechtsdienst;
- die periodische Überprüfung der Ausstände;
- die Weiterleitung von Meldungen jeder Art an die zuständigen
Stellen;
- die Ablage der Veranlagungs- und Einspracheentscheide
(Überprüfung des Bezugsregisters).

Die Abrechnungskontrolle erfolgt durch die Abteilung Zentrale Dienste der
Steuerverwaltung.

2. Überprüfung von Einspracheentscheiden

Für die Überprüfung von Einspracheentscheiden ist die Abteilung 120
Landwirtschaft der kantonalen Steuerverwaltung zuständig. Dabei ist
folgendes Verfahren einzuschlagen:

- Weiterleitung der schwierigen Fälle an den Rechtsdienst;
- Wird der Entscheid von der Abteilung Landwirtschaft bzw. vom
Rechtsdienst nicht beanstandet, ist er zu visieren und bei der
Abteilung Landwirtschaft aufzubewahren;
- Weist der Einspracheentscheid Mängel auf, ist es Sache des
Rechtsdienstes, einen neuen Entscheid zu verlangen oder
Verwaltungsgerichtsbeschwerde zu erheben; nach Abschluss des
Verfahrens werden die Akten an die Abteilung Landwirtschaft
retourniert.

Register der nachträglichen Vermögenssteuer

Gemäss § 2 Abs. 4 StG wird die nachträgliche Vermögenssteuer unter den 121 beteiligten Gemeinwesen im Verhältnis der am Ende der Steuerperiode geltenden Steuereinheiten aufgeteilt. Als Steuerperiode gilt das Jahr, in dem die Veräusserung bzw. die Zweckentfremdung stattgefunden hat. Dazu besteht ein Register, das auch für die Gemeindesteuerabrechnung verwendet werden kann (vgl. Muster im Anhang 6). Das Register kann auch in anderer geeigneter Form geführt werden (z.B. Computer-Ausdruck).

Bei der Erstellung des Registers sind insbesondere folgende Punkte zu beachten:

- es sind darin sämtliche in der Steuerperiode in Rechtskraft erwachsenen Veranlagungen aufzuführen (Steuersoll)
- das Total des Staatssteuerbetrages (Sollbetrag) ist in die Staatssteuer-Abrechnung Pos. 1 nachträgliche Vermögenssteuer lt. separatem Register zu übertragen
- ausstehende Steuerbeträge sind wie bei der Staatssteuer unter der Rubrik noch bestehende Ausstände aufzuführen
- Muster verkleinert im Anhang.

Übergangsregelung

- Die nachträgliche Vermögenssteuer wurde auf den 1. Januar 2007 122
abgeschafft. Die vorliegenden Weisungen gelten für Veräusserungen bzw.
Zweckentfremdungen ab dem 1. Januar 2001 bis zum 31. Dezember 2006.
Massgebender Stichtag ist bei Veräusserungen das Datum des
Eigentumsübergangs, d.h. in der Regel das Datum des Grundbucheintrags
(Tagebuch; LGVE 1993 II Nr. 15; zu den Ausnahmen vgl. LU StB
Weisungen GGStG § 52a N 2 f.). Bei Zweckentfremdung ist auf das Datum
der Inkraftsetzung der (nichtlandwirtschaftlichen) Schatzung abzustellen.
- Für Veräusserungen und Zweckentfremdungen, die vor dem 1. Januar 123
2001 stattgefunden haben, gelten die Weisungen in der bis zu diesem
Datum gültigen Form. Es ist das alte Veranlagungsformular zu verwenden.

Anhang

Beispiel 1

Beispiel 2

Beispiel 3

Beispiel 4

Beispiel 5

Beispiel 6

Beispiel 7

Beispiel 8

Beispiel 9

Register

Einschätzungsanzeige Nachträgliche Vermögenssteuer

Gemeinde	Datum Versand des Steuersachverhalts
Gesamtsteuerfuss in der Steuerperiode	
Einheiten	

Beispiel 1: Veräusserung ohne selbstgenutztes Wohngebäude

(Übernahme der Grundstückgewinnsteuer)
(Wohnsitz Kanton Luzern)

Sachverhalt

Veräusserung

Datum: 1.6.2006

Nr. Fläche

Bezeichnung

Verkaufspreis

247 1'000 m2

Mattweid

Fr.

Steuerbefreiung

nein

Steueraufschub

nein

Grund:

Berechnung des Steuerbetrages

1. **Besitzdauer bis 31.12.2000:**

1.1 **Berechnung der massgebenden Besitzdauer**

Zurechnungsdatum (§ 1 StV)

Erwerb: 1.1.1988

Besteuerung zum Ertragswert (§ 36 Abs. 1 aStG)

ab: 1.1.1989

Nachbezugsperiode (max. 15 Jahre):

Beginn: 1.1.1991 Ende: 31.12.2000 Dauer: 10 Jahre

1.2 **Berechnung der Jahressteuer**

Verkaufspreis Fr. 300'000.--

+ Grundstückgewinnsteuer (fiktiver Betrag) Fr. 60'000.--

Veräusserungserlös Fr. 360'000.--

75 % des Veräusserungserlöses Fr. 270'000.--

durchschnittlicher Steuerwert während der massgebenden
Besitzdauer Fr. 500.--

Differenz Fr. 269'500.--

½ der Differenz = steuerbares Vermögen Fr. 134'750.--

	Steuer pro Jahr: 6 ‰	Fr.	808.50
1.3	Steuer bis 31.12.2000 (massgebende Besitzdauer x Jahressteuer)	Fr.	8'085.--
2.	Besitzdauer ab 1.1.2001:		
2.1	Berechnung der massgebenden Besitzdauer		
	Zurechnungsdatum (§ 1 StV)		
	Erwerb:		
	Besteuerung zum Ertragswert (§ 49 Abs. 1 StG)		
	ab:	bis:	31.12.2005 = Ende Nachbezugsperiode
	Nachbezugsperiode (max. 15 Jahre):		
	Beginn:	1.1.2001	Ende: 31.12.2005 Dauer: 5 Jahre
2.2	Berechnung der Jahressteuer		
	Verkaufspreis	Fr.	300'000.--
	+ Grundstücksgewinn (fiktiver Betrag)	Fr.	60'000.--
	Veräusserungserlös 100% (nicht selbstbewohnt)	Fr.	360'000.--
	75% (selbstbewohnt)	Fr.	
	durchschnittlicher Steuerwert während der massgebenden Besitzdauer	Fr.	500.--
	Differenz	Fr.	359'500.--
	½ der Differenz = steuerbares Vermögen	Fr.	179'750.--
	Steuer pro Jahr: 6 ‰	Fr.	1078.50
2.3	Steuer ab 1.1.2001 (massgebende Besitzdauer x Jahressteuer)	Fr.	5'392.50
3.	Gesamtsteuer (Total 1.3 und 2.3)	Fr.	13'477.50

Zustellung an:

- Steuerpflichtige
- Kantonale Steuerverwaltung, Abteilung Landwirtschaft (2)

Ort und Datum:

Die Veranlagungsbehörde:

Zugestellt am:

Rechtsmittelbelehrung

Gegen die Veranlagung kann innert 30 Tagen seit Zustellung bei der Veranlagungsbehörde schriftlich Einsprache erhoben werden. Die Einsprache hat einen bestimmten Antrag und dessen Begründung zu enthalten. Der angefochtene Entscheid ist beizulegen.

Eine Veranlagung nach pflichtgemäßem Ermessen wegen Verletzung von Mitwirkungspflichten kann nur wegen offensichtlicher Unrichtigkeit angefochten werden. Die Einsprache ist zu begründen und muss allfällige Beweismittel nennen.

Zahlungsfrist

Die Steuer ist innert 30 Tagen seit der Fälligkeit (Zustellung der Veranlagung) zu entrichten. Wird der Steuerbetrag nicht binnen 30 Tagen seit der Fälligkeit bezahlt, ist er nach Ablauf dieser Frist zu den vom Regierungsrat festgesetzten Bedingungen zu verzinsen. Durch eine Einsprache oder eine Beschwerde wird die Fälligkeit der Steuer nicht aufgeschoben.

Einschätzungsanzeige Nachträgliche Vermögenssteuer

Gemeinde	Datum Versand des Steuersachverhalts
Gesamtsteuerfuss in der Steuerperiode Einheiten	

Beispiel 2: Veräusserung mit selbstgenutztem Wohngebäude

(durch Überbauung)
(Wohnsitz Kanton Luzern)

Sachverhalt

Veräusserung		Datum: 1.7.2010		
Nr.	Fläche	Bezeichnung	Verkaufspreis	
		Land/Ökonomiegebäude	Fr.	1'500'000.--
		Wohngebäude	Fr.	500'000.--

Steuerbefreiung nein **Steueraufschub** nein Grund:

Berechnung des Steuerbetrages

1 **Besitzdauer bis 31.12.2000:**

1.1 **Berechnung der massgebenden Besitzdauer**

Zurechnungsdatum (§ 1 StV)

Erwerb: 1.3.1991

Besteuerung zum Ertragswert (§ 36 Abs. 1 aStG)

ab: 1.1.1993 bis: 31.12.2000

Nachbezugsperiode (max. 15 Jahre):

Beginn: 1.1.1995 Ende: 31.12.2000 Dauer: 6 Jahre

1.2 **Berechnung der Jahressteuer**

Verkaufspreis Fr. 2'000'000.--

+ Fr.

Veräusserungserlös Fr. 2'000'000.--

75 % des Veräusserungserlöses Fr. 1'500'000.--

durchschnittlicher Steuerwert während der massgebenden
Besitzdauer Fr. 400'000.--

Differenz Fr. 1'100'000.--

½ der Differenz = steuerbares Vermögen Fr. 550'000.--

	Steuer pro Jahr: 6 ‰	Fr.	3'300.--
1.3	Steuer bis 31.12.2000 (massgebende Besitzdauer x Jahressteuer)	Fr.	19'800.--
2	Besitzdauer ab 1.1.2001:		
2.1	Berechnung der massgebenden Besitzdauer		
	Zurechnungsdatum (§ 1 StV)		
	Erwerb:	Veräusserung: 1.7.2010	
	Besteuerung zum Ertragswert (§ 49 Abs. 1 StG)		
	ab: 1.1.2001	bis: 31.12.2009 = Ende	
		Nachbezugsperiode	
	Nachbezugsperiode (max. 15 Jahre):		
	Beginn: 1.1.2001	Ende: 31.12.2009	Dauer: 9 Jahre
2.2	Berechnung der Jahressteuer		
	Verkaufspreis		
	+		
	Veräusserungserlös 100%	(nicht selbstbewohnt)	Fr. 1'500'000.--
	75%	(selbstbewohnt)	Fr. 375'000.--
			Fr. 1'875'000.--
	durchschnittlicher Steuerwert während der massgebenden Besitzdauer	Fr.	400'000.--
	Differenz	Fr.	1'475'000.--
	½ der Differenz = steuerbares Vermögen	Fr.	737'500.--
	Steuer pro Jahr: 6 ‰	Fr.	4'425.--
2.3	Steuer ab 1.1.2001 (massgebende Besitzdauer x Jahressteuer)	Fr.	39'825.--
3	Gesamtsteuer (Total 1.3 und 2.3)	Fr.	59'625.--

Zustellung an:

- Steuerpflichtige
- Kantonale Steuerverwaltung, Abteilung Landwirtschaft (2)

Ort und Datum:

Die Veranlagungsbehörde:

Zugestellt am:

Rechtsmittelbelehrung

Gegen die Veranlagung kann innert 30 Tagen seit Zustellung bei der Veranlagungsbehörde schriftlich Einsprache erhoben werden. Die Einsprache hat einen bestimmten Antrag und dessen Begründung zu enthalten. Der angefochtene Entscheid ist beizulegen.

Eine Veranlagung nach pflichtgemäßem Ermessen wegen Verletzung von Mitwirkungspflichten kann nur wegen offensichtlicher Unrichtigkeit angefochten werden. Die Einsprache ist zu begründen und muss allfällige Beweismittel nennen.

Zahlungsfrist

Die Steuer ist innert 30 Tagen seit der Fälligkeit (Zustellung der Veranlagung) zu entrichten. Wird der Steuerbetrag nicht binnen 30 Tagen seit der Fälligkeit bezahlt, ist er nach Ablauf dieser Frist zu den vom Regierungsrat festgesetzten Bedingungen zu verzinsen. Durch eine Einsprache oder eine Beschwerde wird die Fälligkeit der Steuer nicht aufgeschoben.

Einschätzungsanzeige Nachträgliche Vermögenssteuer

Gemeinde	Datum Versand des Steuersachverhalts
Gesamtsteuerfuss in der Steuerperiode Einheiten	

Beispiel 3: Steueraufschub

Sachverhalt

Veräusserung			Datum: 1.6.2003
Nr.	Fläche	Bezeichnung	Verkaufspreis
247	1'000 m ²	Mattweid	Fr. 300'000.--

Steuerbefreiung	nein	Steueraufschub	ja	Grund: Rechtsgeschäft unter Ehegatten (Art. 165 Abs. 2 ZGB)
------------------------	------	----------------	----	--

Berechnung des Steuerbetrages entfällt

1 **Besitzdauer bis 31.12.2000:**

1.1 **Berechnung der massgebenden Besitzdauer**

Zurechnungsdatum (§ 1 StV)

Erwerb:

Besteuerung zum Ertragswert (§ 36 Abs. 1 aStG)

ab:

Nachbezugsperiode (max. 15 Jahre):

Beginn:

Ende:

Dauer:

1.2 **Berechnung der Jahressteuer**

Verkaufspreis	Fr.
+	Fr.
Veräusserungserlös	Fr.
75 % des Veräusserungserlöses	Fr.
durchschnittlicher Steuerwert während der massgebenden Besitzdauer	Fr.
Differenz	Fr.
½ der Differenz = steuerbares Vermögen	Fr.

	Steuer pro Jahr: 6 ‰		Fr.
1.3	Steuer bis 31.12.2000 (massgebende Besitzdauer x Jahressteuer)		Fr.
2	Besitzdauer ab 1.1.2001:		
2.1	Berechnung der massgebenden Besitzdauer		
	Zurechnungsdatum (§ 1 StV)		
	Erwerb:		
	Besteuerung zum Ertragswert (§ 49 Abs. 1 StG)		
	ab:	bis:	= Ende Nachbezugsperiode
	Nachbezugsperiode (max. 15 Jahre):		
	Beginn:	Ende:	Dauer:
2.2	Berechnung der Jahressteuer		
	Verkaufspreis		Fr.
	+		Fr.
	Veräusserungserlös	100% (nicht selbstbewohnt)	Fr.
		75% (selbstbewohnt)	Fr.
	durchschnittlicher Steuerwert während der massgebenden Besitzdauer		Fr.
	Differenz		Fr.
	½ der Differenz = steuerbares Vermögen		Fr.
	Steuer pro Jahr: 6 ‰		Fr.
2.3	Steuer ab 1.1.2001 (massgebende Besitzdauer x Jahressteuer)		Fr.
3	Gesamtsteuer (Total 1.3 und 2.3)		Fr.

Zustellung an:

- Steuerpflichtige
- Kantonale Steuerverwaltung, Abteilung Landwirtschaft (2)

Ort und Datum:

Die Veranlagungsbehörde:

Zugestellt am:

Rechtsmittelbelehrung

Gegen die Veranlagung kann innert 30 Tagen seit Zustellung bei der Veranlagungsbehörde schriftlich Einsprache erhoben werden. Die Einsprache hat einen bestimmten Antrag und dessen Begründung zu enthalten. Der angefochtene Entscheid ist beizulegen.

Eine Veranlagung nach pflichtgemäßem Ermessen wegen Verletzung von Mitwirkungspflichten kann nur wegen offensichtlicher Unrichtigkeit angefochten werden. Die Einsprache ist zu begründen und muss allfällige Beweismittel nennen.

Zahlungsfrist

Die Steuer ist innert 30 Tagen seit der Fälligkeit (Zustellung der Veranlagung) zu entrichten. Wird der Steuerbetrag nicht binnen 30 Tagen seit der Fälligkeit bezahlt, ist er nach Ablauf dieser Frist zu den vom Regierungsrat festgesetzten Bedingungen zu verzinsen. Durch eine Einsprache oder eine Beschwerde wird die Fälligkeit der Steuer nicht aufgeschoben.

Einschätzungsanzeige Nachträgliche Vermögenssteuer

Gemeinde	Datum Versand des Steuersachverhalts
Gesamtsteuerfuss in der Steuerperiode Einheiten	

Beispiel 4: Veräusserung eines Grundstücks mit Waldanteil (Land)

(Wohnsitz Kanton Luzern)

Sachverhalt

Veräusserung		Datum: 1.6.2003	
Nr.	Fläche	Bezeichnung	Verkaufspreis
247 (Land)	1'000 m2	Mattweid	Fr. 60'000.--

Steuerbefreiung nein Steueraufschub **nein** Grund:

Berechnung des Steuerbetrages

1 Besitzdauer bis 31.12.2000:

1.1 Berechnung der massgebenden Besitzdauer

Zurechnungsdatum (§ 1 StV)

Erwerb: vor 1985

Besteuerung zum Ertragswert (§ 36 Abs. 1 aStG)

ab: 1.1.1985

Nachbezugsperiode (max. 15 Jahre):

Beginn: 1.1.1988 Ende: 31.12.2000 Dauer: 13 Jahre

1.2 Berechnung der Jahressteuer

Verkaufspreis	Fr.	
+	Fr.	
Veräusserungserlös	Fr.	
75 % des Veräusserungserlöses	Fr.	45'000.--
durchschnittlicher Steuerwert während der massgebenden Besitzdauer	Fr.	2'100.--*
Differenz	Fr.	42'900.--
½ der Differenz = steuerbares Vermögen	Fr.	21'450.--
Steuer pro Jahr: 6 ‰	Fr.	128.70

1.3 Steuer bis 31.12.2000 (massgebende Besitzdauer x Fr. 1673.10

Jahressteuer)

2	Besitzdauer ab 1.1.2001:				
2.1	Berechnung der massgebenden Besitzdauer				
	Zurechnungsdatum (§ 1 StV)				
	Erwerb:				
	Besteuerung zum Ertragswert (§ 49 Abs. 1 StG)				
	ab:	1.1.2001	bis:	31.12.2002	= Ende Nachbezugsperiode
	Nachbezugsperiode (max. 15 Jahre):				
	Beginn:	1.1.2001	Ende:	31.12.2002	Dauer: 2 Jahre
2.2	Berechnung der Jahressteuer				
	Verkaufspreis			Fr.	
	+			Fr.	
	Veräusserungserlös	100%	(nicht selbstbewohnt)	Fr.	60'000.--
		75%	(selbstbewohnt)	Fr.	
	durchschnittlicher Steuerwert während der massgebenden Besitzdauer			Fr.	2'100.--*
	Differenz			Fr.	57'900.--
	½ der Differenz = steuerbares Vermögen			Fr.	28'950.--
	Steuer pro Jahr: 6 ‰			Fr.	173.70
2.3	Steuer ab 1.1.2001 (massgebende Besitzdauer x Jahressteuer)			Fr.	347.40
3	Gesamtsteuer (Total 1.3 und 2.3)			Fr.	2'020.50

Zustellung an:

- Steuerpflichtige
- Kantonale Steuerverwaltung, Abteilung Landwirtschaft (2)

Ort und Datum:

Die Veranlagungsbehörde:

Zugestellt am:

* durchschnittlicher Steuerwert x Verkaufspreis Land / gesamter Verkaufspreis

Rechtsmittelbelehrung

Gegen die Veranlagung kann innert 30 Tagen seit Zustellung bei der Veranlagungsbehörde schriftlich Einsprache erhoben werden. Die Einsprache hat einen bestimmten Antrag und dessen Begründung zu enthalten. Der angefochtene Entscheid ist beizulegen.

Eine Veranlagung nach pflichtgemäßem Ermessen wegen Verletzung von Mitwirkungspflichten kann nur wegen offensichtlicher Unrichtigkeit angefochten werden. Die Einsprache ist zu begründen und muss allfällige Beweismittel nennen.

Zahlungsfrist

Die Steuer ist innert 30 Tagen seit der Fälligkeit (Zustellung der Veranlagung) zu entrichten. Wird der Steuerbetrag nicht binnen 30 Tagen seit der Fälligkeit bezahlt, ist er nach Ablauf dieser Frist zu den vom Regierungsrat festgesetzten Bedingungen zu verzinsen. Durch eine Einsprache oder eine Beschwerde wird die Fälligkeit der Steuer nicht aufgeschoben.

Einschätzungsanzeige Nachträgliche Vermögenssteuer

Gemeinde	Datum Versand des Steuersachverhalts
Gesamtsteuerfuss in der Steuerperiode Einheiten	

zu Beispiel 4 (Wald)

Sachverhalt

Veräusserung		Datum: 1.6.2003	
Nr.	Fläche	Bezeichnung	Verkaufspreis
247 (Wald)	1'000 m ²	Mattweid	Fr. 20'000.--

Steuerbefreiung nein **Steueraufschub** nein Grund:

Berechnung des Steuerbetrages

1. **Besitzdauer bis 31.12.2000:**

1.1 **Berechnung der massgebenden Besitzdauer**

Zurechnungsdatum (§ 1 StV)

Erwerb: vor 1985

Besteuerung zum Ertragswert (§ 36 Abs. 1 aStG)

ab: 1.1.1989

Nachbezugsperiode (max. 15 Jahre):

Beginn: 1.1.1989 Ende: 31.12.2000 Dauer: 12 Jahre

1.2 **Berechnung der Jahressteuer**

Verkaufspreis	Fr.	
+	Fr.	
Veräusserungserlös	Fr.	
75 % des Veräusserungserlöses	Fr.	15'000.--
durchschnittlicher Steuerwert während der massgebenden Besitzdauer	Fr.	700.--*
Differenz	Fr.	14'300.--
½ der Differenz = steuerbares Vermögen	Fr.	7'150.--
Steuer pro Jahr: 6 ‰	Fr.	42.90

1.3 Steuer bis 31.12.2000 (massgebende Besitzdauer x Jahressteuer) Fr. 514.80

2. Besitzdauer ab 1.1.2001:**2.1 Berechnung der massgebenden Besitzdauer**

Zurechnungsdatum (§ 1 StV)

Erwerb:

Besteuerung zum Ertragswert (§ 49 Abs. 1 StG)

ab:	1.1.2001	bis:	31.12.2002	= Ende
				Nachbezugsperiode

Nachbezugsperiode (max. 15 Jahre):

Beginn:	1.1.2001	Ende:	31.12.2002	Dauer:	2 Jahre
---------	----------	-------	------------	--------	---------

2.2 Berechnung der Jahressteuer

Verkaufspreis		Fr.	
+		Fr.	
Veräusserungserlös	100% (nicht selbstbewohnt)	Fr.	20'000.--
	75% (selbstbewohnt)	Fr.	
durchschnittlicher Steuerwert während der massgebenden Besitzdauer		Fr.	700.--*
Differenz		Fr.	19'300.--
½ der Differenz = steuerbares Vermögen		Fr.	9'650.--
Steuer pro Jahr: 6 ‰		Fr.	57.90

2.3 Steuer ab 1.1.2001 (massgebende Besitzdauer x Jahressteuer)	Fr.	115.80
--	-----	--------

3. Gesamtsteuer (Total 1.3 und 2.3)	Fr.	630.60
--	-----	--------

Zustellung an:

- Steuerpflichtige
- Kantonale Steuerverwaltung, Abteilung Landwirtschaft (2)

Ort und Datum:

Die Veranlagungsbehörde:

Zugestellt am:

* durchschnittlicher Steuerwert x Verkaufspreis Wald / gesamter Verkaufspreis

Rechtsmittelbelehrung

Gegen die Veranlagung kann innert 30 Tagen seit Zustellung bei der Veranlagungsbehörde schriftlich Einsprache erhoben werden. Die Einsprache hat einen bestimmten Antrag und dessen Begründung zu enthalten. Der angefochtene Entscheid ist beizulegen.

Eine Veranlagung nach pflichtgemäßem Ermessen wegen Verletzung von Mitwirkungspflichten kann nur wegen offensichtlicher Unrichtigkeit angefochten werden. Die Einsprache ist zu begründen und muss allfällige Beweismittel nennen.

Zahlungsfrist

Die Steuer ist innert 30 Tagen seit der Fälligkeit (Zustellung der Veranlagung) zu entrichten. Wird der Steuerbetrag nicht binnen 30 Tagen seit der Fälligkeit bezahlt, ist er nach Ablauf dieser Frist zu den vom Regierungsrat festgesetzten Bedingungen zu verzinsen. Durch eine Einsprache oder eine Beschwerde wird die Fälligkeit der Steuer nicht aufgeschoben.

Einschätzungsanzeige Nachträgliche Vermögenssteuer

Gemeinde	Datum Versand des Steuersachverhalts
Gesamtsteuerfuss in der Steuerperiode Einheiten	

Beispiel 5:
Erben/Erbinnen des Müller Johann, Luzern
Müller Stefan, Luzern (¼)
Meier-Müller Frieda, Stans (¼)
Müller Thomas, Zug (¼)
Huber-Müller Emma, Olten (¼)
z.H. Herrn Stefan Müller

Sachverhalt

Veräusserung	Datum: 31.10.2006
Nr. Fläche	Bezeichnung Verkaufspreis
247 1'000 m ²	Mattweid Fr. 500'000.--

Steuerbefreiung nein **Steueraufschub** nein Grund:

Berechnung des Steuerbetrages

1. Besitzdauer bis 31.12.2000:

1.1 Berechnung der massgebenden Besitzdauer

Zurechnungsdatum (§ 1 StV)

Erwerb: 1.1.1988 (durch Erblasser)

Besteuerung zum Ertragswert (§ 36 Abs. 1 aStG)

ab: 1.1.1989

Nachbezugsperiode (max. 15 Jahre):

Beginn: 1.1.1991 bzw. Ende: 31.12.2000 Dauer: 10 Jahre (LU)

1.11.1991

9,17 Jahre (andere)

1.2 Berechnung der Jahressteuer

Verkaufspreis	Fr.	
+	Fr.	
Veräusserungserlös	Fr.	500'000.--
75 % des Veräusserungserlöses	Fr.	375'000.--
durchschnittlicher Steuerwert während der massgebenden Besitzdauer	Fr.	500.--
Differenz	Fr.	374'500.--
½ der Differenz = steuerbares Vermögen	Fr.	187'250.--

Steuer pro Jahr: 6 ‰		Fr.	1'123.50
1.3 Steuer bis 31.12.2000 (massgebende Besitzdauer x Jahressteuer)		Fr.	10'535.60*
* Wohnsitz LU:	10 x (Fr. 1'123.50 : 4) = Fr. 2'808.75 (1 Erbe)		
andere:	9,17 x (Fr. 1'123.50 : 4) x 3 = Fr. 7'726.85 (3 Erben)		
2. Besitzdauer ab 1.1.2001:			
2.1 Berechnung der massgebenden Besitzdauer			
Zurechnungsdatum (§ 1 StV)			
Erwerb:			
Besteuerung zum Ertragswert (§ 49 Abs. 1 StG)			
ab: 1.1.2001 bis:	31.12.2005 (Wohnsitz LU)	= Ende	
	31.10.2006 (andere)	Nachbezugsperiode	
Nachbezugsperiode (max. 15 Jahre):			
Beginn: 1.1.2001 Ende:	31.12.2005 (Wohnsitz LU)	5 Jahre	
	31.10.2006 (andere)	(LU)	
		5,83 Jahre	
		(andere)	
2.2 Berechnung der Jahressteuer			
Verkaufspreis		Fr.	
+		Fr.	
Veräusserungserlös	100% (nicht selbstbewohnt)	Fr.	500'000.--
	75% (selbstbewohnt)	Fr.	
durchschnittlicher Steuerwert während der massgebenden Besitzdauer		Fr.	500.--
Differenz		Fr.	499'500.--
½ der Differenz = steuerbares Vermögen		Fr.	249'750.--
Steuer pro Jahr: 6 ‰		Fr.	1'498.50
2.3 Steuer ab 1.1.2001 (massgebende Besitzdauer x Jahressteuer)		Fr.	8'425.30*
* Wohnsitz LU:	5 x (Fr. 1'498.50 : 4) = 1'873.15 (1 Erbe)		
andere:	5,83 x (Fr. 1'498.50 : 4) x 3 = Fr. 6'552.15 (3 Erben)		
3. Gesamtsteuer (Total 1.3 und 2.3)		Fr.	18'960.90

Zustellung an:

- Steuerpflichtige
- Kantonale Steuerverwaltung, Abteilung Landwirtschaft (2)

Ort und Datum:

Die Veranlagungsbehörde:

Zugestellt am:

Rechtsmittelbelehrung

Gegen die Veranlagung kann innert 30 Tagen seit Zustellung bei der Veranlagungsbehörde schriftlich Einsprache erhoben werden. Die Einsprache hat einen bestimmten Antrag und dessen Begründung zu enthalten. Der angefochtene Entscheid ist beizulegen.

Eine Veranlagung nach pflichtgemäsem Ermessen wegen Verletzung von Mitwirkungspflichten kann nur wegen offensichtlicher Unrichtigkeit angefochten werden. Die Einsprache ist zu begründen und muss allfällige Beweismittel nennen.

Zahlungsfrist

Die Steuer ist innert 30 Tagen seit der Fälligkeit (Zustellung der Veranlagung) zu entrichten. Wird der Steuerbetrag nicht binnen 30 Tagen seit der Fälligkeit bezahlt, ist er nach Ablauf dieser Frist zu den vom Regierungsrat festgesetzten Bedingungen zu verzinsen. Durch eine Einsprache oder eine Beschwerde wird die Fälligkeit der Steuer nicht aufgeschoben.

1.3	Steuer bis 31.12.2000 (massgebende Besitzdauer x Jahressteuer)	Fr.	
2.	Besitzdauer ab 1.1.2001:		
2.1	Berechnung der massgebenden Besitzdauer		
	Zurechnungsdatum (§ 1 StV)		
	Erwerb:		
	Besteuerung zum Ertragswert (§ 49 Abs. 1 StG)		
	ab: 1.1.2001 bis: 31.12.2003	= Ende Nachbezugsperiode	
	Nachbezugsperiode (max. 15 Jahre):		
	Beginn: 1.1.2001 Ende: 31.12.2003	Dauer: 3 Jahre	
2.2	Berechnung der Jahressteuer		
	neu festgesetzter Steuerwert	Fr.	500'000.--
	durchschnittlicher Steuerwert während der massgebenden Besitzdauer	Fr.	100'000.--
	Differenz	Fr.	400'000.--
	½ der Differenz = steuerbares Vermögen	Fr.	200'000.--
	Steuer pro Jahr: 6 ‰	Fr.	1'200.--
2.3	Steuer ab 1.1.2001 (massgebende Besitzdauer x Jahressteuer)	Fr.	3'600.--
3.	Gesamtsteuer (Total 1.3 und 2.3)	Fr.	3'600.--

Zustellung an:

- Steuerpflichtige
- Kantonale Steuerverwaltung, Abteilung Landwirtschaft (2)

Ort und Datum

Die Veranlagungsbehörde:

Zugestellt am:

Rechtsmittelbelehrung

Gegen die Veranlagung kann innert 30 Tagen seit Zustellung bei der Veranlagungsbehörde schriftlich Einsprache erhoben werden. Die Einsprache hat einen bestimmten Antrag und dessen Begründung zu enthalten. Der angefochtene Entscheid ist beizulegen.

Eine Veranlagung nach pflichtgemäßem Ermessen wegen Verletzung von Mitwirkungspflichten kann nur wegen offensichtlicher Unrichtigkeit angefochten werden. Die Einsprache ist zu begründen und muss allfällige Beweismittel nennen.

Zahlungsfrist

Die Steuer ist innert 30 Tagen seit der Fälligkeit (Zustellung der Veranlagung) zu entrichten. Wird der Steuerbetrag nicht binnen 30 Tagen seit der Fälligkeit bezahlt, ist er nach Ablauf dieser Frist zu den vom Regierungsrat festgesetzten Bedingungen zu verzinsen. Durch eine Einsprache oder eine Beschwerde wird die Fälligkeit der Steuer nicht aufgeschoben.

	Steuer pro Jahr: 6 ‰		Fr.	
1.3	Steuer bis 31.12.2000 (massgebende Besitzdauer x Jahressteuer)		Fr.	
2.	Besitzdauer ab 1.1.2001:			
2.1	Berechnung der massgebenden Besitzdauer			
	Zurechnungsdatum (§ 1 StV)			
	Erwerb:			
	Besteuerung zum Ertragswert (§ 49 Abs. 1 StG)			
	ab: 1.1.2001 bis: 31.12.2003	= Ende Nachbezugsperiode		
	Nachbezugsperiode (max. 15 Jahre):			
	Beginn: 1.1.2001 Ende: 31.12.2003	Dauer: 3 Jahre		
2.2	Berechnung der Jahressteuer			
	neu festgesetzter Steuerwert	Fr.	100'000.--	
	durchschnittlicher Steuerwert während der massgebenden Besitzdauer	Fr.	1'000.--	
	Differenz	Fr.	99'000.--	
	½ der Differenz = steuerbares Vermögen	Fr.	49'500.--	
	Steuer pro Jahr: 6 ‰	Fr.	297.--	
2.3	Steuer ab 1.1.2001 (massgebende Besitzdauer x Jahressteuer)	Fr.	891.--	
3.	Gesamtsteuer (Total 1.3 und 2.3)	Fr.	891.--	

Zustellung an:

- Steuerpflichtige
- Kantonale Steuerverwaltung, Abteilung Landwirtschaft (2)

Ort und Datum

Die Veranlagungsbehörde:

Zugestellt am:

Rechtsmittelbelehrung

Gegen die Veranlagung kann innert 30 Tagen seit Zustellung bei der Veranlagungsbehörde schriftlich Einsprache erhoben werden. Die Einsprache hat einen bestimmten Antrag und dessen Begründung zu enthalten. Der angefochtene Entscheid ist beizulegen.

Eine Veranlagung nach pflichtgemäßem Ermessen wegen Verletzung von Mitwirkungspflichten kann nur wegen offensichtlicher Unrichtigkeit angefochten werden. Die Einsprache ist zu begründen und muss allfällige Beweismittel nennen.

Zahlungsfrist

Die Steuer ist innert 30 Tagen seit der Fälligkeit (Zustellung der Veranlagung) zu entrichten. Wird der Steuerbetrag nicht binnen 30 Tagen seit der Fälligkeit bezahlt, ist er nach Ablauf dieser Frist zu den vom Regierungsrat festgesetzten Bedingungen zu verzinsen. Durch eine Einsprache oder eine Beschwerde wird die Fälligkeit der Steuer nicht aufgeschoben.

Einschätzungsanzeige Nachträgliche Vermögenssteuer

Gemeinde	Datum Versand des Steuersachverhalts
Gesamtsteuerfuss in der Steuerperiode Einheiten	

**Beispiel 8: Juristische Person;
Erwerb vor 1995**

Sachverhalt

Veräusserung		Datum: 1.7.2003		
Nr.	Fläche	Bezeichnung		Verkaufspreis Fr. 100'000.--
Steuerbefreiung	nein	Steueraufschub	nein	Grund:

Berechnung des Steuerbetrages

1. Besitzdauer bis 31.12.2000:

1.1 Berechnung der massgebenden Besitzdauer

Zurechnungsdatum (§ 1 StV)

Erwerb: 1.3.1991

Besteuerung zum Ertragswert (§ 36 Abs. 1 aStG)

ab: 1.1.1993 bis: 31.12.2000

Nachbezugsperiode (max. 15 Jahre):

Beginn: 1.1.1993 Ende: 31.12.2000

Dauer: 8 Jahre

1.2 Berechnung der Jahressteuer

Verkaufspreis		
+	Fr.	100'000.--
Veräusserungserlös	Fr.	
75 % des Veräusserungserlöses	Fr.	100'000.--
durchschnittlicher Steuerwert während der massgebenden Besitzdauer	Fr.	75'000.--
Differenz	Fr.	500.--
½ der Differenz = steuerbares Vermögen	Fr.	74'500.--
Steuer pro Jahr: 4,5 %	Fr.	37'250.--
	Fr.	167.60

1.3 Steuer bis 31.12.2000 (massgebende Besitzdauer x Jahressteuer)

Fr. 1'340.80

2 **Besitzdauer ab 1.1.2001:**

2.1 **Berechnung der massgebenden Besitzdauer**

Zurechnungsdatum (§ 1 StV)

Erwerb: Veräusserung: 1.7.2003

Besteuerung zum Ertragswert (§ 49 Abs. 1 StG)

ab: 1.1.2001 bis: 30.9.2002 = Ende Nachbezugsperiode

Nachbezugsperiode (max. 15 Jahre):

Beginn: 1.1.2001 Ende: 30.9.2002 Dauer: 1 Jahr 273 Tage

2.2 **Berechnung der Jahressteuer**

Verkaufspreis

+ Fr. 100'000.--

Veräusserungserlös 100% (nicht selbstbewohnt) Fr. 100'000.--
75% (selbstbewohnt) Fr. 100'000.--

durchschnittlicher Steuerwert während der massgebenden Besitzdauer Fr. 100'000.--

Differenz Fr. 100'000.--

½ der Differenz = steuerbares Vermögen Fr. 500.--

Steuer pro Jahr: 4,5 ‰ Fr. 99'500.--

Fr. 223.85

2.3 **Steuer ab 1.1.2001 (massgebende Besitzdauer x Jahressteuer)**

Fr. 393.60

3. **Gesamtsteuer (Total 1.3 und 2.3)**

Fr. 1'734.40

Zustellung an:

- Steuerpflichtige
- Kantonale Steuerverwaltung, Abteilung Landwirtschaft (2)

Ort und Datum

Die Veranlagungsbehörde:

Zugestellt am:

Rechtsmittelbelehrung

Gegen die Veranlagung kann innert 30 Tagen seit Zustellung bei der Veranlagungsbehörde schriftlich Einsprache erhoben werden. Die Einsprache hat einen bestimmten Antrag und dessen Begründung zu enthalten. Der angefochtene Entscheid ist beizulegen.

Eine Veranlagung nach pflichtgemäßem Ermessen wegen Verletzung von Mitwirkungspflichten kann nur wegen offensichtlicher Unrichtigkeit angefochten werden. Die Einsprache ist zu begründen und muss allfällige Beweismittel nennen.

Zahlungsfrist

Die Steuer ist innert 30 Tagen seit der Fälligkeit (Zustellung der Veranlagung) zu entrichten. Wird der Steuerbetrag nicht binnen 30 Tagen seit der Fälligkeit bezahlt, ist er nach Ablauf dieser Frist zu den vom Regierungsrat festgesetzten Bedingungen zu verzinsen. Durch eine Einsprache oder eine Beschwerde wird die Fälligkeit der Steuer nicht aufgeschoben.

Einschätzungsanzeige Nachträgliche Vermögenssteuer

Gemeinde	Datum Versand des Steuersachverhalts
Gesamtsteuerfuss in der Steuerperiode Einheiten	

**Beispiel 9: Juristische Person;
Erwerb nach 1995**

Sachverhalt

Veräusserung	Datum: 1.7.2003		
Nr.	Fläche	Bezeichnung	Verkaufspreis Fr. 100'000.--
Steuerbefreiung	nein	Steueraufschub	nein Grund:

Berechnung des Steuerbetrages

1. **Besitzdauer bis 31.12.2000:**

1.1 **Berechnung der massgebenden Besitzdauer**

Zurechnungsdatum (§ 1 StV)

Erwerb: 1.3.1997

Besteuerung zum Ertragswert (§ 36 Abs. 1 aStG)

ab: 1.10.1996 bis: 31.12.2000

Nachbezugsperiode (max. 15 Jahre):

Beginn: 1.10.1996 Ende: 31.12.2000 Dauer: 4 Jahre 92 Tage

1.2 **Berechnung der Jahressteuer**

Verkaufspreis	Fr.	100'000.--
+	Fr.	
Veräusserungserlös	Fr.	100'000.--
75 % des Veräusserungserlöses	Fr.	75'000.--
durchschnittlicher Steuerwert während der massgebenden Besitzdauer	Fr.	500.--
Differenz	Fr.	74'500.--
½ der Differenz = steuerbares Vermögen	Fr.	37'250.--
Steuer pro Jahr: 4,5 %	Fr.	167.60

1.3 Steuer bis 31.12.2000 (massgebende Besitzdauer x Jahressteuer) Fr. 713.20

2. Besitzdauer ab 1.1.2001:**2.1 Berechnung der massgebenden Besitzdauer**

Zurechnungsdatum (§ 1 StV)

Erwerb: Veräusserung: 1.7.2003

Besteuerung zum Ertragswert (§ 49 Abs. 1 StG)

ab: 1.1.2001 bis: 30.9.2002 = Ende Nachbezugsperiode

Nachbezugsperiode (max. 15 Jahre):

Beginn: 1.1.2001 Ende: 30.9.2002 Dauer: 1 Jahr 273 Tage

2.2 Berechnung der Jahressteuer

Verkaufspreis		Fr.	100'000.--
+		Fr.	
Veräusserungserlös	100%	(nicht selbstbewohnt)	Fr. 100'000.--
	75%	(selbstbewohnt)	Fr.
durchschnittlicher Steuerwert während der massgebenden Besitzdauer		Fr.	500.--
Differenz		Fr.	99'500.--
½ der Differenz = steuerbares Vermögen		Fr.	49'750.--
Steuer pro Jahr: 4,5 ‰		Fr.	223.85

2.3 Steuer ab 1.1.2001 (massgebende Besitzdauer x Jahressteuer) Fr. 393.60**3. Gesamtsteuer (Total 1.3 und 2.3)** Fr. 1'106.80

Zustellung an:

- Steuerpflichtige
- Kantonale Steuerverwaltung, Abteilung Landwirtschaft (2)

Ort und Datum

Die Veranlagungsbehörde:

Zugestellt am:

Rechtsmittelbelehrung

Gegen die Veranlagung kann innert 30 Tagen seit Zustellung bei der Veranlagungsbehörde schriftlich Einsprache erhoben werden. Die Einsprache hat einen bestimmten Antrag und dessen Begründung zu enthalten. Der angefochtene Entscheid ist beizulegen.

Eine Veranlagung nach pflichtgemäßem Ermessen wegen Verletzung von Mitwirkungspflichten kann nur wegen offensichtlicher Unrichtigkeit angefochten werden. Die Einsprache ist zu begründen und muss allfällige Beweismittel nennen.

Zahlungsfrist

Die Steuer ist innert 30 Tagen seit der Fälligkeit (Zustellung der Veranlagung) zu entrichten. Wird der Steuerbetrag nicht binnen 30 Tagen seit der Fälligkeit bezahlt, ist er nach Ablauf dieser Frist zu den vom Regierungsrat festgesetzten Bedingungen zu verzinsen. Durch eine Einsprache oder eine Beschwerde wird die Fälligkeit der Steuer nicht aufgeschoben.

