

GHR TaxPage – Juni 2019

Grundstückgewinnsteuer – Zeit für eine Harmonisierung?

Einführung

Nirgendwo sonst ist der Methodenpluralismus grösser als bei der Grundstückgewinnsteuer ("GGwSt"). Natürliche Personen werden anders besteuert als juristische. Ein Teil der Kantone erfasst die Grundstückgewinne mit einer eigenen GGwSt, andere mit der Einkommens- oder Gewinnsteuer. Und die Unterschiede bei der Berechnung der Bemessungsgrundlage sind derart vielfältig, dass sie den Rahmen einer TaxPage sprengen würden. Dies hat den Bundesrat dazu bewogen, an seiner Sitzung vom 29. Mai 2019 einen Bericht zur Harmonisierung der GGwSt zu verabschieden. In dieser GHR TaxPage fassen wir die aktuelle Situation bei der GGwSt noch einmal zusammen und erläutern die Harmonisierungsideen des Bundesrats.

GGwSt-Situation heute

Im heutigen steuerlichen Umfeld ist vorab zu entscheiden, ob eine Liegenschaft dem Privat- oder ins Geschäftsvermögen angehört. Bei juristischen Personen liegt immer Geschäftsvermögen vor. Bei Personengesellschaften ist die Frage anhand des überwiegenden Gebrauchs (Präponderanzmethode) zu beantworten. Dieser bestimmt die Zuteilung für die *gesamte* Liegenschaft.

Bei Liegenschaften im Geschäftsvermögen können *Abschreibungen* vorgenommen und *Rückstellungen* gebildet werden. *Unterhaltskosten* können steuerlich geltend gemacht werden. *Schuldzinsen* sind abziehbar.

Der Veräusserungsgewinn unterliegt beim Bund der Gewinnsteuer bzw. Einkommenssteuer und sind unter Umständen AHV-pflichtig. Die Besteuerung auf kantonaler Ebene folgt unterschiedlichen Systemen:

- Dualistisches System (u.a. AG, GR, LU, SG, ZG)

Gewinne aus der Veräusserung von Geschäftsliegenschaften unterliegen der Gewinnsteuer bzw. der Einkommenssteuer (AHV-pflichtig).

- Monistisches System (u.a. BE, NW, SZ, ZH)

Wieder eingebrachte Abschreibungen unterliegen der Gewinnsteuer bzw. der Einkommenssteuer (AHV-pflichtig); Wertzuwachsgerinne (Verkaufserlös-Anschaffungskosten) unterliegen der kantonalen Grundstückgewinnsteuer.

Bei Liegenschaften im Privatvermögen können weder *Abschreibungen* noch *Rückstellungen* steuerlich geltend gemacht werden. Zudem ist der *Schuldzinsenabzug* beschränkt (dies ist im aktuellen Zinsumfeld allerdings kaum relevant).

Der Verkauf einer Liegenschaft aus dem Privatvermögen ist auf Stufe der Direkten Bundessteuer steuerfrei. Auf kantonaler Ebene werden auf der Differenz zwischen Verkaufserlös und Anlagekosten Grundstückgewinnsteuern erhoben. Um die Anlagekosten beweisen zu können, sind die Belege dafür (Rechnungs- und Zahlungsbeleg) auch über die 10-jährige Frist hinaus aufzubewahren.

Harmonisierungsprojekt GGwSt

Diese Ungleichbehandlung bei der Besteuerung eines Grundstückgewinns aufgrund dessen Zugehörigkeit zum einen oder anderen Vermögenskomplex soll aufgehoben oder zumindest abgemildert werden. Dafür werden im Bericht des Bundesrats fünf Massnahmen diskutiert:

- Anrechnung der Grundstückgewinnsteuer an die Einkommenssteuer der Aktionäre einer Immobiliengesellschaft;
- Erhöhung des Teilbesteuerungsmasses auf Beteiligungserträgen (dieses wurde im Rahmen des STAF eben erst erhöht);
- Ausdehnung des Anwendungsbereichs der Privilegierung bei der Liquidationsbesteuerung von Personengesellschaften, jedoch unter gleichzeitiger Anhebung des anwendbaren Steuersatzes;
- Wechsel zum monistischen System;
- Streichung der Sozialversicherungsbeiträge auf Grundstückgewinnen.

Empfehlung

Eine Harmonisierung der GGwSt ist willkommen, sofern sie von allen heute geltenden Systemen das Beste vereint. Die aktuelle Diskussion lässt allerdings vermuten, dass es eher auf eine Abschaffung von steuerlich attraktiven Planungsmöglichkeiten hinausläuft. Zudem sollte auf eine materielle Harmonisierung (Vereinheitlichung der Steuersätze) verzichtet werden, um den Steuerwettbewerb unter den Kantonen nicht unnötig einzuschränken.

GHR TaxTeam

Gerhard Roth (gerhardroth@ghr.ch)
 Regina Schlup Guignard, LL.M. (reginaschlup@ghr.ch)
 T +41 (0)58 356 5050
 F +41 (0)58 356 5059