

GHR TaxPage – Mai 2018

Grundstückgewinnsteuern – Stolperfallen und Planungspotential

Ausgangslage

Gewinne aus der Veräusserung von Grundstücken können der Einkommens-, der Gewinn-, oder der Grundstückgewinnsteuer unterliegen. Massgebend ist dabei der konkrete Sachverhalt, sowie das anwendbare Steuerrecht am Ort, wo sich die Liegenschaft befindet. Die vorliegende TaxPage beleuchtet die wichtigsten Aspekte des Aufschubs der kantonalen Grundstückgewinnsteuern bei der Veräusserung von Wohneigentum im Privatvermögen.

Für weitere Ausführungen zur Grundstückgewinnsteuer siehe auch unsere GHR TaxPage vom April 2017:

<http://ghr.ch/index.php?section=downloads&cmd=15>.

Steueraufschub

Das Bundesrecht schreibt vor, dass die kantonale Grundstückgewinnsteuer u.a. aufzuschieben ist, wenn eine dauernd und ausschliesslich selbstgenutzte Wohnliegenschaft veräussert wird und der Erlös innert angemessener Frist zum Erwerb oder Bau einer gleichgenutzten Ersatzliegenschaft in der Schweiz verwendet wird. "Aufgeschoben" bedeutet jedoch nicht "aufgehoben". Der Besteuerungszeitpunkt für den Grundstückgewinn wird bloss in die Zukunft verlagert. In interkantonalen Verhältnissen stellt sich dabei im Falle eines Umzugs die Frage, welchem Kanton denn das Besteuerungsrecht zusteht: dem bisherigen Kanton oder dem neuen Zuzugskanton.

Interkantonaler Steueraufschub

Ein Fall aus der Praxis: A verkaufte im April 2008 eine bisher selbst bewohnte Liegenschaft im Kanton Bern und investierte den Erlös in eine ebenfalls selbstgenutzte Ersatzliegenschaft im Kanton Genf. Im Juni 2010 veräusserte A auch diese Ersatzliegenschaft im Kanton Genf, ohne eine erneute Ersatzliegenschaft zu erwerben. Der Kanton Bern besteuerte in der Folge den bisher aufgeschobenen Gewinnanteil aus dem Verkauf im April 2008.

Das Bundesgericht rief in Erinnerung, dass bei einer interkantonalen Ersatzbeschaffung von Betriebsliegenschaften im Geschäftsvermögen der bisherige Kanton die stillen Reserven nicht besteuern kann, wenn später die Ersatzliegenschaft in einem anderen Kanton verkauft wird. Analoges gelte auch bei einer interkantonalen Ersatzbeschaffung von dauernd selbstgenutztem Wohneigentum (sog. Einheitsmethode). Dies gilt unter Vorbehalt einer Steuerumgehung auch dann, wenn zwischen dem

Aufschub und dem endgültigen Verkauf der Ersatzliegenschaft nur eine kurze Zeitspanne liegt. In der Folge durfte der Kanton Genf als Zuzugskanton den gesamten Grundstückgewinn besteuern. Der Kanton Bern ging leer aus.

Aufschub vom Aufschub

Ein weiteres Beispiel: Die Ehegatten X haben im Jahr 2002 in einer Zürcher Gemeinde Wohneigentum erworben, welches sie als eheliche Wohnung nutzten. Im Dezember 2003 haben sie in einer anderen Zürcher Gemeinde ein weiteres Grundstück erworben. Darauf haben sie später fünf Stockwerkeinheiten erstellt, von denen sie drei veräussert und zwei ab Januar 2007 selbst bewohnt haben. Ihr im Jahr 2002 erworbenes Grundstück haben sie in der Folge veräussert. Das Steueramt bestätigte das Vorliegen einer steueraufschiebenden Ersatzbeschaffung, da der Veräusserungsgewinn geringer war, als die Baukosten der zwei selbstgenutzten Stockwerkeinheiten. Diese Qualifikation wurde jedoch widerrufen, als die Eheleute die beiden Stockwerkeinheiten Ende 2011 an die gemeinsame Tochter übertrugen (Erbvorbezug) und sich ein lebenslanges Nutznießungsrecht vorbehalten.

Das Bundesgericht hielt fest, dass auch eine vorweggenommene Ersatzbeschaffung (Kauf oder Bau einer Ersatzliegenschaft vor Verkauf) einen Steueraufschub begründen kann. Zudem kann ein Aufschubgrund (Ersatzbeschaffung) durch einen andern (z.B. Erbvorbezug, Scheidung) abgelöst und damit die Besteuerung weiter hinausgezögert werden, bis es zur steuerbaren Veräusserung kommt.

Fazit

Der Aufschub bei der Grundstückgewinnsteuer ist zwar steuerlich sehr attraktiv, in der konkreten Handhabung jedoch komplex. Mit vorausschauender Planung können die bestehenden Fallstricke vermieden werden. Die Einholung eines Steurrulings schafft zusätzliche Planungssicherheit.

GHR TaxTeam

Gerhard Roth
Regina Schlup Guignard, LL.M.
Angelika Fiechter

[\(gerhardroth@ghr.ch\)](mailto:gerhardroth@ghr.ch)
[\(reginaschlup@ghr.ch\)](mailto:reginaschlup@ghr.ch)
[\(angelikafiechter@ghr.ch\)](mailto:angelikafiechter@ghr.ch)

T +41 (0)58 356 5050
F +41 (0)58 356 5059