
Steueraufschub: Ersatzbeschaffung Eigenheim

Die steueraufschiebenden Veräusserungen von Grundstücken sind in Art. 132 StG abschliessend aufgezählt. Zu den Aufschubstatbeständen zählt unter den nachfolgenden Voraussetzungen die Ersatzbeschaffung eines Eigenheims.

1. Gesetzliche Grundlage

Bei der Veräusserung einer dauernd und ausschliesslich selbstgenutzten Wohnliegenschaft (Einfamilienhaus oder Eigentumswohnung) wird die Besteuerung des Grundstücksgewinnes aufgeschoben, soweit der Erlös innert angemessener Frist zum Erwerb oder zum Bau einer gleichgenutzten Ersatzliegenschaft in der Schweiz verwendet wird (Art. 132 Abs. 1 Bst. f StG).

2. Voraussetzungen

2.1 Dauernde und ausschliessliche Selbstnutzung

Dauernde und ausschliessliche Selbstnutzung bedeutet, dass das veräusserte Objekt durch den Steuerpflichtigen selbst zu Wohnzwecken an seinem Wohnsitz genutzt wird. Diese Voraussetzung ist bei Zweit- oder Ferienwohnungen nicht erfüllt.

Mit der Voraussetzung der Dauerhaftigkeit ist eine Selbstnutzung ohne Unterbruch gemeint. Bei überraschendem Wohnsitzwechsel (z.B. wegen Unfallfolgen oder beruflich bedingtem Wohnsitzwechsel) wird eine kurzfristige Fremdnutzung (Vermietung) oder Nichtnutzung (leer stehend) anerkannt.

Der Begriff der ausschliesslichen Selbstnutzung schliesst nach der neuesten Rechtsprechung des Verwaltungsgerichts eine geschäftliche oder eine Fremdnutzung neben einer Wohnnutzung nicht von vornherein aus, doch kommt auf dem nicht zu Wohnzwecken dienenden Teil der Liegenschaft ein Steueraufschub nicht in Betracht. Neu ist somit auch ein teilweiser Steueraufschub zu gewähren, und zwar bezogen auf jenen Teil der Liegenschaft, der vom Veräusserer selbst bewohnt worden war. Der Tatbestand von Art. 132 Abs. 1 Bst. f StG setzt nicht mehr voraus, dass dessen Voraussetzungen in Bezug auf die gesamte veräusserte Liegenschaft erfüllt sind. Es genügt, wenn der Veräusserer einen Teil (abgeschlossene Wohneinheit) davon zu Wohnzwecken genutzt hat. Wurde z.B. ein veräussertes Objekt teils zu Wohnzwecken und teils geschäftlich genutzt, so umfasst die Ersatzbeschaffung den Wohnteil. Für deren Umfang kann auf das Verhältnis der Eigenmietwerte abgestellt werden (SGE 2016 Nr.14).

Nicht nur ein teilweiser, sondern ein gänzlicher Steueraufschub wird hingegen gewährt, wenn eine Fremd- oder geschäftliche Nutzung mit Blick auf das veräusserte Gesamtobjekt völlig untergeordnet ist. Das trifft etwa zu, wenn in einer Wohneinheit ein einzelner Raum (ohne Küche oder weitere Nebenräume) zu geschäftlichen Zwecken genutzt oder eine Einzelgarage an einen Dritten vermietet wurde. In diesen Fällen ist trotzdem von einem ausschliesslichem Selbstbewohnen der gesamten Liegenschaft auszugehen.

2.2 Gleiche Nutzung der Ersatzliegenschaft

Gleiche Nutzung liegt dann vor, wenn es sich bei der veräusserten und der neu erworbenen Liegenschaft um funktional identische Objekte handelt. Dies trifft für ein Einfamilienhaus und eine Eigentumswohnung in der Regel zu.

Wurde z.B. eine ausschliesslich zu eigenen Wohnzwecken des Veräusserers dienende Liegenschaft verkauft und durch ein Mehrfamilienhaus oder eine teilweise geschäftlich genutzte Liegenschaft im Privatvermögen ersetzt, wird die Grundstückgewinnsteuer aufgeschoben, soweit der Veräusserungserlös für den selbstgenutzten Wohnraum verwendet wird. Kein Steueraufschub gibt es indessen, wenn die neu erworbene Liegenschaft aufgrund der Präponderanz dem Geschäftsvermögen zuzuordnen ist.

2.3 Subjektive Voraussetzung: Kontinuität des Steuersubjektes

Der Steueraufschub ist untrennbar mit der Person des Steuerpflichtigen und nicht mit dem Objekt verknüpft. Die Ersatzbeschaffung muss durch den steuerpflichtigen Veräusserer selbst vorgenommen werden (SGE 1996 Nr. 18). Ein Subjektwechsel ist grundsätzlich nicht zulässig. Der Veräusserer muss Allein- oder zumindest Mit- oder Gesamteigentümer der Ersatzliegenschaft sein.

Ein teilweiser Subjektwechsel wird bei Ersatzbeschaffungen durch in rechtlich und tatsächlich ungetrennter Ehe lebende Ehegatten ausnahmsweise toleriert, wenn der Veräusserer Alleineigentümer war, das Ersatzobjekt jedoch von dem Veräusserer und dem neu erwerbenden Ehegatten je zu hälftigem Miteigentum erworben wird. Die Praxis gilt analog für eingetragene Partnerschaften (Art. 12bis StG).

Aufgrund des mit dem Subjektwechsel einhergehenden teilweisen Übertrags des aufgeschobenen Grundstückgewinns (=latente Steuerschuld) auf den neu erwerbenden Ehegatten erfolgt der Steueraufschub nur mit ausdrücklicher Zustimmung beider Ehegatten. Ein entsprechendes Antragsformular wird, wenn die Voraussetzungen erfüllt sind, von Amtes wegen zugestellt. Wird dieses Formular nicht eingereicht, so wird bei der Berechnung der Ersatzbeschaffung nur der Eigentumsanteil des Veräusserers berücksichtigt.

2.4 Ersatzbeschaffung innerhalb der Schweiz

Das Ersatzgrundstück muss in der Schweiz liegen. Liegt das veräusserte Grundstück in einem anderen Kanton, ist die Aufschubsregelung des "Wegzugskantons" zu beachten.

2.5 Ersatzbeschaffungsfrist

Der Veräusserungserlös muss innert drei Jahren (in begründeten Ausnahmefällen kann diese Frist um maximal ein Jahr erstreckt werden; Art. 66 Abs. 1 StV) zum Erwerb des Ersatzgrundstückes verwendet werden.

Einem praktischen Bedürfnis folgend wird ein Steueraufschub gemäss Art. 66 Abs. 2 StV auch gewährt, wenn der Erwerb des Ersatzgrundstückes innerhalb eines Jahres vor der Veräusserung des zu ersetzenden Grundstücks erfolgt (SGE 1996 Nr. 3).

3. Umfang des Steueraufschubs

Ein Steueraufschub erfolgt, soweit der Veräusserungserlös reinvestiert wird. Wird der Veräusserungserlös vollständig reinvestiert, so wird auch die Besteuerung ganz aufgeschoben.

Bei nur teilweiser Reinvestition des Veräusserungserlöses kommt für die Berechnung des Aufschubsbetrages bzw. des steuerpflichtigen Gewinnes die absolute Methode zur Anwendung. Nach dieser Methode wird der Grundstücksgewinn soweit nicht besteuert, als der Veräusserungserlös für das Ersatzobjekt verwendet wird. Dabei erfolgt die Reinvestition vorab aus den freigewordenen Anlagekosten des ersetzten Objektes. Der aufgeschobene Grundstücksgewinn entspricht sodann der Differenz zwischen den bisherigen Anlagekosten und den höheren Reinvestitionskosten. Entsprechen hingegen die Reinvestitionskosten den Anlagekosten des ersetzten Objektes oder liegen sie darunter, kann kein Steueraufschub erfolgen (vgl. nachfolgend Beispiele unter Ziff. 6).

4. Wirkungen des Steueraufschubs

Bei Veräusserung eines Grundstücks, bei dessen Erwerb die Besteuerung eines bestimmten Gewinnbetrages aufgeschoben wurde, wird der wieder angelegte aufgeschobene Gewinn von den Anlagekosten abgezogen (Art. 139 Abs. 2 StG). Der aufgeschobene Gewinn kann auch aus der Veräusserung eines in einem anderen Kanton gelegenen Grundstücks herrühren. Das Recht zur Besteuerung des aufgrund des Steueraufschubs im Wegzugskanton aufgeschobenen Grundstücksgewinns kommt bei Wegfall des Steueraufschubs grundsätzlich dem Zuzugskanton zu (BGer 2C_337/2012 vom 19. Dezember 2012).

5. Veranlagungsverfahren

5.1 Gewährung des Steueraufschubs

Wird ein Aufschub der Grundstücksgewinnbesteuerung zufolge Ersatzbeschaffung gewährt, stellt das Kantonale Steueramt, Abteilung Grundstückgewinnsteuer, den aufgeschobenen Gewinn, die Eigentumsdauer sowie die Eigentumsquote in einer anfechtbaren Verfügung fest (Art. 190 StG).

5.2 Veranlagung und Revision

Ist zum Zeitpunkt der Veranlagung der Grundstückgewinnsteuer noch kein Ersatzgrundstück erworben worden, erfolgt die Steuerveranlagung ohne Gewährung eines Steueraufschubes. Dem Steuerpflichtigen steht das Recht zu, die Revision der Grundstückgewinnsteuerveranlagung zu verlangen, wenn innerhalb der Ersatzbeschaffungsfrist die Voraussetzungen gemäss vorstehender Ziff. 2 erfüllt werden (Art. 197 Abs. 1 Bst. e StG). Das bedeutet hingegen nicht, dass die Veranlagung der Grundstückgewinnsteuer unter Hinweis auf eine künftige Ersatzbeschaffung bis zum Ende der Frist hinausgezögert werden könnte (SGE 1996 Nr. 29). Das Revisionsbegehren ist innert drei Monaten seit der Ersatzbeschaffung (Grundbucheintrag) zu stellen.

6. Beispiele

6.1 Verkauf Eigenheim

Verkäufer: Ehemann allein

Grundstückgewinn (Veräusserungserlös Fr. 600'000.--)	Fr. 300'000.--
./.. bewilligter Steueraufschub	Fr. 300'000.--
Steuerbarer Grundstückgewinn	Fr. 0.--

Kauf Ersatzobjekt

Käufer: Ehemann allein

Kaufpreis	Fr. 760'000.--
./.. bewilligter Steueraufschub (lastend auf Ersatzobjekt)	Fr. 300'000.--

Anlagekosten bei späterem Verkauf	Fr. 460'000.--
	=====

6.2 Verkauf Eigenheim

Verkäufer: Ehemann allein

Grundstückgewinn (Veräusserungserlös Fr. 550'000.--)	Fr. 120'000.--
./.. bewilligter Steueraufschub (lastend auf Ersatzobjekt)	Fr. 120'000.--

Steuerbarer Grundstückgewinn	Fr. 0.--
	=====

Variante 1: Kauf Ersatzobjekt ohne gem. Begehren um Steueraufschub

Käufer: Ehemann + Ehefrau gemeinsam je zu 1/2 ME

	Ehemann 1/2 ME	Ehefrau 1/2 ME
Kaufpreis total Fr. 1'220'000.--	Fr. 610'000.--	Fr. 610'000.--
./.. bewilligter Steueraufschub Ehemann	Fr. 120'000.--	-
	-----	-----
Anlagekosten bei späterem Verkauf Ersatzobjekt	Fr. 490'000.--	Fr. 610'000.--
	=====	=====

Variante 2: Kauf Ersatzobjekt mit gem. Begehren um Steueraufschub

Käufer: Ehemann + Ehefrau gemeinsam je zu 1/2 ME

	Ehemann 1/2 ME	Ehefrau 1/2 ME
Kaufpreis total Fr. 1'220'000.--	Fr. 610'000.--	Fr. 610'000.--
./.. bewilligter Steueraufschub	Fr. 60'000.--	Fr. 60'000.--
	-----	-----
Anlagekosten bei späterem Verkauf Ersatzobjekt	Fr. 550'000.--	Fr. 550'000.--
	=====	=====

6.3 Verkauf Eigenheim

Verkäufer: Ehemann + Ehefrau gemeinsam je zu 1/2 ME

	Ehemann	Ehefrau
Veräusserungserlös Fr. 800'000.--		
Grundstückgewinn insgesamt Fr. 300'000.--		
1/2 Grundstückgewinn	Fr. 150'000.--	Fr. 150'000.--
./.. bewilligter Steueraufschub Ehemann	Fr. 150'000.--	-
	-----	-----
Steuerbarer Grundstückgewinn	Fr. 0.--	Fr. 150'000.--
	=====	=====

Kauf Ersatzobjekt

Käufer: Ehemann allein

Kaufpreis	Fr. 460'000.--
./.. bewilligter Steueraufschub	Fr. 150'000.--

Anlagekosten bei späterem Verkauf	Fr. 310'000.--
	=====

6.4 Ersatzbeschaffung Eigenheim mit tieferem Reinvestitionsbetrag

Y. veräussert sein Eigenheim für Fr. 870'000.--. Die Anlagekosten belaufen sich auf Fr. 580'000.--. Y. reinvestiert den Veräusserungserlös in ein Ersatzobjekt mit einem Kaufpreis von Fr. 700'000.--

Verkauf Eigenheim

Grundstückgewinn		Fr. 290'000.--
./.. bewilligter Steueraufschub		
Reinvestition	Fr. 700'000.--	
Anlagekosten bisher	<u>Fr. 580'000.--</u>	Fr. 120'000.--

Steuerbarer Grundstücksgewinn	Fr. 170'000.-- =====
Kauf Ersatzobjekt	
Kaufpreis	Fr. 700'000.--
./i. bewilligter Steueraufschub (absolut)	Fr. 120'000.--
Anlagekosten Ersatzobjekt	Fr. 580'000.-- =====

Der im Zuge der Veräusserung realisierte Gewinn von insgesamt Fr. 290'000.-- wird nur soweit vorläufig nicht besteuert, als er zusammen mit den freigewordenen bisherigen Anlagekosten in das Ersatzobjekt reinvestiert wird. Nach dieser sogenannten absoluten Methode wird ein Gewinn sachgerecht dann besteuert, wenn er realisiert wird, d.h. frei verfügbar ist. Liegt der Erwerbspreis des Ersatzgrundstückes sogar unter den Anlagekosten des ersetzten Grundstückes (in obigem Beispiel unter Fr. 580'000.--), findet kein Steueraufschub statt und der Grundstücksgewinn wird vollumfänglich realisiert und besteuert (in obigem Beispiel Fr. 290'000.--).