

Ermässigung für lange Eigentumsdauer

1. Grundsatz

Die Eigentumsdauer, das heisst der Zeitraum zwischen Erwerb und Veräusserung eines Grundstückes, übt einen massgeblichen Einfluss auf die Höhe des Steuerbetrages aus; je länger ein Grundstück im Eigentum des Veräusserers gestanden hat, umso geringer wird der bei seinem Verkauf realisierte Gewinn besteuert (SGE 1995 Nr. 7).

War das Grundstück während mehr als 15 vollen Jahren im Eigentum des Veräusserers, wird der Steuerbetrag für jedes weitere volle Jahr wie folgt ermässigt (Art. 141 Abs. 2 StG):

- Auf einem Gewinnanteil von höchstens Fr. 500'000.-- um 1,5%, höchstens aber um 40,5%, wenn der Veräusserer das Grundstück wenigstens 15 Jahre selbst bewohnt hat. Die Maximalreduktion wird nach einer Eigentumsdauer von 42 Jahren erreicht.
- Auf Gewinnanteilen über Fr. 500'000.-- bei selbstbewohnten Grundstücken sowie in den anderen Fällen um 1%, höchstens aber um 20%. Die Maximalreduktion wird demnach bereits nach einer Eigentumsdauer von 35 Jahren erreicht.

Der Gesetzesbestimmung ist zu entnehmen, dass nicht nur die Eigentumsdauer, sondern auch die Dauer der Selbstnutzung sowie die Höhe des Gewinnes für die Ermässigung von Belang ist. Damit soll die Selbstvorsorge im Grundeigentumsbereich privilegiert werden.

Zusammenfassend ergeben sich aufgrund von Art. 141 Abs. 2 StG folgende Ermässigungen:

Eigentumsdauer	Selbstnutzung	Gewinn	Ermässigung in %	Maximalreduktion
< 15 Jahre			-	-
> 15 Jahre	keine		1%, max. 20%	nach 35 Jahren
> 15 Jahre	< 15 Jahre		1%, max. 20%	nach 35 Jahren
> 15 Jahre	> 15 Jahre	< 500'000	1,5%, max. 40,5%	nach 42 Jahren
> 15 Jahre	> 15 Jahre	> 500'000	auf 500'000 1,5%, max. 40,5% auf Rest 1,0%, max 20%	nach 42 Jahren nach 35 Jahren

vgl. dazu Beispiel 6.1

2. Berechnung der Ermässigung

Eigentumsdauer	35 Jahre
Karenzfrist	15 Jahre
Für Berechnung massgebend	20 Jahre
Ermässigung (Selbstnutzung > 15 Jahre)	20 x 1,5% = 30%
Ermässigung (Selbstnutzung < 15 Jahre)	20 x 1% = 20%

Die Ermässigung wird auch gewährt, wenn der seinerzeitige Erwerb nur teilweise steuerbegründend war (z.B. gemischte Schenkung; vgl. Ziff. 4.3 und Beispiel 6.3). Sie wird dabei nach Massgabe der entgeltlichen Quote gewährt.

3. Beginn und Ende der Eigentumsdauer

Beim Erwerb durch Grundbucheintrag wird auf den Zeitpunkt des Eintrages abgestellt. Das Datum der öffentlichen Beurkundung des Vertrages und der Übergang von Nutzen und Gefahr spielen keine Rolle. Beim ausserbuchlichen Erwerb hat der Grundbucheintrag lediglich deklaratorischen Charakter. Es wird auf den Zeitpunkt des für den Erwerb massgeblichen Rechtsgrundes abgestellt (StB 131 Nr. 1 Ziff. 2).

Bei der Übertragung der Mehrheitsbeteiligung an einer Immobiliengesellschaft beginnt die Eigentumsdauer im Zeitpunkt des Überganges der wirtschaftlichen Verfügungsgewalt. Der massgebende Zeitpunkt ist demnach grundsätzlich das Datum des Vertragsabschlusses (SGE 1991 Nr. 4).

Für die Eigentumsdauerberechnung bei Kettengeschäften (Kauf-, Kaufrechts- oder Vorkaufrechtsverträge mit Substitutionsklausel) ist ebenfalls der Zeitpunkt des Vertragsabschlusses massgebend, in welchem die wesentlichen Herrschaftsrechte (= eigentümerähnliche Stellung) übertragen werden.

4. Berechnung der Eigentumsdauer

Zur Berechnung der Eigentumsdauer ist auf die letzte steuerbegründende Veräusserung abzustellen. Dies gilt auch bei einem zwischenzeitlichen Erwerb des Grundstückes zufolge steueraufschiebender Veräusserung (Art. 141 Abs. 3 StG). Als steuerbegründende Veräusserungen gelten nach Art. 131 Abs. 1 StG jeder Eigentumswechsel und jede Übertragung der tatsächlichen und wirtschaftlichen Verfügungsgewalt über ein Grundstück.

Einen Sonderfall stellen jene Fälle dar, in welchen die steuerpflichtige Person anstelle der tatsächlichen Anlagekosten den amtlichen Verkehrs- oder Ertragswert vor 20 Jahren in Anrechnung bringt (Art. 139 Abs. 3 StG). In diesen Fällen wird für den Haltedauerrabatt immer auf eine Eigentumsdauer von 20 Jahren abgestellt (Art. 141 Abs. 4 StG).

4.1 Privatentnahme

Bei der Privatentnahme einer Liegenschaft wird die Eigentumsdauer nicht unterbrochen (SGE 1995 Nr. 23), so dass für deren Berechnung sowohl die Jahre im Bereich des Geschäftsvermögens als auch diejenigen im Bereich des Privatvermögens massgebend sind (analog steueraufschiebende Veräusserung, Beispiel 6.2).

4.2 Gesamt- und Teilveräusserung

Von einer Gesamtveräusserung spricht man, wenn zu verschiedenen Zeitpunkten erworbene Grundstücke oder Grundstückanteile zusammen veräussert werden. Eine Gesamtveräusserung liegt einmal dann vor, wenn zu verschiedenen Zeiten erworbene Grundstücke oder Grundstückanteile gleichzeitig in einem Vertrag zu einem Gesamtveräusserungspreis verkauft werden. Im weiteren ist eine Gesamtveräusserung gegeben, wenn ein Steuerpflichtiger verschiedene Grundstücke oder Grundstückanteile erwirbt, diese zusammenlegt und als ein Grundstück wieder veräussert.

In diesen Fällen wird nach der sogenannten aufgespaltenen Gewinnberechnung verfahren. Der Steuerbetrag wird für die zu verschiedenen Zeitpunkten erworbenen Teilflächen gesondert ermittelt und im Ausmass der ebenfalls gesondert berechneten Eigentumsdauer ermässigt (GVP 1972 Nr. 7; analog Teilaufschub in Beispiel 6.3).

Bei der Teilveräusserung gilt - gleich wie bei der Gesamtveräusserung - das Prinzip der gesonderten Eigentumsdauerberechnung für jede Teilveräusserung. Die Eigentumsdauer besteht in der Zeitspanne zwischen dem Erwerb des Stammgrundstückes und dem Zeitpunkt der Teilveräusserung.

4.3 Steueraufschiebende Veräusserung

Bei einer steueraufschiebenden Veräusserung (vgl. StB 132 Nr. 1 - 6) wird auf die letzte steuerbegründende Veräusserung abgestellt. Der Erwerber wird somit gleich behandelt, wie wenn er das Grundstück schon vor dem steueraufschiebenden Erwerb besessen hätte. Er kann sich die Eigentumsdauer seines Vorgängers anrechnen lassen.

Entscheidend ist nicht, ob der Vorgänger Grundstücksgewinnsteuern bezahlt hat, sondern ob grundsätzlich eine steuerbegründende Veräusserung im Sinne des Steuergesetzes vorliegt. Trifft dies zu, so berechnet sich die Eigentumsdauer seit dieser Veräusserung, auch wenn aus irgendwelchen Gründen keine Besteuerung erfolgte (z.B. weil die Anlagekosten höher waren als der Veräusserungserlös; vgl. Beispiel 6.2).

Diese Regelung gilt grundsätzlich auch bei mehreren einander folgenden steueraufschiebenden Veräusserungen. Die Eigentumsdauer berechnet sich nach der letzten steuerbegründenden Veräusserung. Der Veräusserer kann sich somit die Eigentumsdauer sämtlicher Vorgänger, welche das betreffende Grundstück durch eine steueraufschiebende Veräusserung erworben haben, voll anrechnen lassen.

Bei gemischter Schenkung tritt nur ein teilweiser Steueraufschub ein. In diesen Fällen wird nach der Methode der aufgespaltenen Gewinnberechnung verfahren. Für denjenigen Teil des Gewinns, der besteuert wird, berechnet sich die Eigentumsdauer nach der Zeit zwischen dem steuerbegründenden Erwerb und dem Veräusserungsdatum.

Bei einer späteren Veräusserung des durch teilweisen Aufschub erworbenen Grundstücks findet eine differenzierte Eigentumsdauerberechnung statt. Es wird unterschieden zwischen dem Steuerbetrag auf dem Teil des Gewinns, welcher aufgeschoben wurde (Differenz zwischen dem Übernahmepreis und dem damaligen Verkehrswert = Schenkungsbetrag) und dem Steuerbetrag auf dem Teil des Gewinns, welcher aus der Differenz zwischen dem damaligen Verkehrswert und dem aktuellen Veräusserungserlös besteht. Für den ersten Teilbetrag wird auf die Eigentumsdauer seit der letzten (vollständig) steuerbegründenden Veräusserung abgestellt, beim zweiten Teilbetrag ist die Eigentumsdauer lediglich seit der teilweise steuerbaren Veräusserung anrechenbar (Beispiel 6.3).

5. Dauer der Selbstnutzung

Die privilegierte Ermässigung knüpft an die dauerhafte Selbstnutzung an. Auf den zusätzlichen Rabatt gemäss Art. 141 Abs. 2 Bst. a StG hat nur Anspruch, wer das veräusserte Grundstück während wenigstens 15 Jahren als Eigentümer selbst bewohnt hat. Dabei wird dem Veräusserer die Selbstnutzung durch den Ehegatten angerechnet (Art. 141 Abs. 3 StG). Das Bewohnen durch einen Nachkommen zusammen mit dem Eigentümer gilt für diesen Nachkommen nicht als Selbstbewohnen (SGE 2003 Nr. 2).

Keine Voraussetzung für die erhöhte Ermässigung ist die "ausschliessliche" Selbstnutzung des Grundstücks. Dies hat zur Folge, dass auch Veräusserer von Eigenheimen mit einer vermieteten Einliegerwohnung oder von Mehrfamilienhäusern mit einer selbstgenutzten Wohnung von der privilegierten Ermässigung profitieren können. Gleiches gilt für Eigentümer, welche ihr Eigenheim zwischendurch, z.B. während eines zweijährigen Auslandsaufenthaltes, fremdvermietet haben, aber insgesamt mehr als 15 Jahre selbst bewohnt haben. Die Selbstnutzung muss zudem nicht bis zur Veräusserung andauern.

6. Beispiele

6.1 1965: 1. April 1965

Kauf eines Einfamilienhauses Fr. 500'000.--

1995: 13. Juli 1995

Erbrechtlicher Übergang auf Nachkomme

2020: 11. August 2020

Verkauf des Einfamilienhauses	Fr. 1'200'000.--
selbst bewohnt während mehr als 15 Jahren	
Steuerbarer Gewinn	Fr. 700'000.--
Eigentumsdauer	55 volle Jahre

Ermässigung auf einem Gewinn von Fr. 500'000.-- : 27 x 1,5%	40,5%
---	-------

Ermässigung auf einem Gewinn von Fr. 200'000.-- : 20 x 1%	20%
---	-----

Wäre die Liegenschaft beim Verkauf nicht mindestens 15 Jahre selbst bewohnt gewesen, so würde die Ermässigung auf dem gesamten Gewinn 20% betragen.

- 6.2** A. hat am 4. April 1996 eine Liegenschaft erworben. Diese Handänderung hat keine Grundstückgewinnsteuer ausgelöst, da die Anlagekosten höher waren als der Veräusserungserlös. Am 15. Mai 2012 verschenkte er diese Liegenschaft an seine Tochter B., welche sie am 5. Juli 2015 weiterveräussert.

Die Schenkung im Jahre 2012 löste keine Grundstückgewinnsteuer aus, da es sich um einen Steueraufschubstatbestand nach Art. 132 Abs. 1 Bst. a StG handelt. Die Eigentumsdauer berechnet sich somit nicht seit 2012, sondern seit der letzten (grundsätzlich) steuerbegründenden Veräusserung. Diese datiert - obwohl damals keine Grundstückgewinnsteuer anfiel - aus dem Jahre 1996. Die Eigentumsdauer beläuft sich demnach auf 19 Jahre (minus 15-jährige Karenzfrist) und die Steuerermässigung beim Verkauf 2015 folglich auf 4% (4 Jahre x 1%; Selbstnutzung < 15 Jahre).

- 6.3** A. kaufte am 1. Februar 1994 eine Liegenschaft für Fr. 400'000.--. Am 5. Mai 2015 veräusserte er die dauerhaft selbstbewohnte Liegenschaft an seine Tochter B. zum Preis von Fr. 1'050'000.--. Der Kaufpreis, welcher dem Verkehrswert entsprach, wurde wie folgt getilgt: Fr. 800'000.-- Schuldenübernahme und Fr. 250'000.-- Schenkung. Am 25. Oktober 2023 verkauft B. diese Liegenschaft an C. zum Preis von Fr. 1'200'000.--.

2015:

Verkaufspreis	Fr. 800'000.--
Kaufpreis (= Anlagekosten)	Fr. 400'000.--
	<hr/>
steuerbarer Gewinn	Fr. 400'000.--
Steuerbetrag vor Ermässigung (Fr. 38'280.-- x 335%)	Fr. 128'238.--
Ermässigung (21 Jahre minus Karenzfrist = 6 Jahre x 1,5% = 9%)	Fr. 11'541.--
	<hr/>
Steuerbetrag nach Ermässigung	Fr. 116'697.--
	<hr/> <hr/>

2023:

Verkaufspreis	Fr. 1'200'000.--
Kaufpreis (= Anlagekosten)	Fr. 800'000.--
	<hr/>
steuerbarer Gewinn	Fr. 400'000.--
Steuerbetrag vor Ermässigung (Fr. 38'280.-- x 335% [Annahme])	Fr. 128'238.--

Vom Gewinn von Fr. 400'000.-- sind Fr. 250'000.-- (= 62,5%, Fr. 1'050'000.-- minus Fr. 800'000.--) im Jahre 2015 aufgeschoben worden. Für den auf diesen Anteil fallenden Steuerbetrag berechnet sich die Eigentumsdauer seit der letzten (vollständig) steuerbe gründenden Veräusserung im Jahre 1994. Die massgebende Eigentumsdauer beträgt somit 29 Jahre. Da die Tochter die Liegenschaft - im Gegensatz zu A. - nicht mindestens 15 Jahre als Eigentümerin selbst bewohnte, beträgt die Ermässigung 14% (Eigentumsdauer minus 15-jährige Karenzfrist = 14 Jahre x 1%). Für den restlichen Teil des Steuerbetrages (= 37,5%) berechnet sich die Eigentumsdauer erst ab 2015 (keine Ermässigung).

62,5% von Fr. 128'238.--	Fr. 80'149.--
Ermässigung (14 Jahre x 1% = 14%)	Fr. 11'221.--
	<hr/>
anteilmässiger Steuerbetrag nach Ermässigung	Fr. 68'928.--
37,5% von Fr. 128'238.-- (keine Ermässigung)	Fr. 48'089.--
	<hr/>
Gesamter Steuerbetrag	Fr. 117'017.--
	<hr/> <hr/>

Die Berechnung verläuft methodisch gleich, wenn auf dem Teil des Grundstückgewinns, welcher aufgeschoben wurde, eine Schenkungssteuer anfiel, weil beispielsweise die Wertdifferenz mindestens 25% betragen hat.