

STEUERAUFSCHUB FÜR HAUPTWOHNSITZ

(Art. 46 Bst. e StG)

A. Grundlagen

Die Besteuerung des Grundstückgewinns kann bei der Veräußerung einer zum Privatvermögen gehörenden Liegenschaft aufgeschoben werden, wenn folgende Voraussetzungen erfüllt sind:

- Zum Zeitpunkt der Veräußerung diente die verkauft Liegenschaft in den vorangehenden 2 Jahren mindestens **1 Jahr** als Hauptwohnsitz. Die als Ersatz erworbene Liegenschaft muss dauerhaft demselben Zweck dienen.
- Der Eigentümer der veräusserten Liegenschaft und der Eigentümer der Ersatzliegenschaft sind ein und dieselbe Person ; der Übertrag wird individuell bestimmt, auch bei Ehegatten (vgl. Art. 47 Absatz 2 StG).
- Der Veräußerungserlös (Verkaufspreis) wird für den Kauf oder die Erstellung einer neuen Hauptwohnung in der Schweiz verwendet, entweder :
 - Vollständig \Rightarrow **vollständiger Aufschub**, keine Besteuerung bei dieser Veräußerung.
 - Teilweise, aber mindestens bis zur Höhe der Anlagekosten der veräusserten Liegenschaft (Kaufpreis und Kosten) \Rightarrow **teilweiser Aufschub** und sofortige Besteuerung der Differenz zwischen dem Veräußerungserlös und dem reinvestierten Betrag.
- Die Reinvestition muss innerhalb von **2 Jahren** vor oder nach der Veräußerung erfolgen.

B. Erklärungen zur absoluten Methode

Beispiel I – Der Erwerbspreis des Reinvestitionsobjektes ist höher als der Verkaufspreis der veräusserten Liegenschaft:

Vollständige Reinvestition

X verkauft seinen Hauptwohnsitz für die Summe von Fr. 700'000.-. Der Kaufpreis und die Investitionskosten der veräusserten Liegenschaft belaufen sich auf Fr. 500'000.-. X reinvestiert den Verkaufserlös sofort in den Kauf eines neuen Hauptwohnsitzes zum Preis von Fr. 720'000.-.

Lösung :

Der Kaufpreis der Ersatzliegenschaft von Fr. 720'000.- ist höher als der Verkaufserlös des veräusserten Objektes. Der Verkaufserlös von Fr. 700'000.- wird vollständig reinvestiert; die Besteuerung des Gesamtgewinnes von Fr. 200'000.- wird aufgeschoben.

Beispiel II – Der reinvestierte Betrag ist niedriger als die Anlagekosten der veräusserten Liegenschaft :

Keine Reinvestition

Verkaufspreis: Fr. 700'000.- ; Anlagekosten: Fr. 500'000.- ; Reinvestition : Fr. 450'000.-.

Lösung :

Der reinvestierte Betrag beläuft sich auf Fr. 450'000.-. Er ist niedriger als die Anlagekosten der veräusserten Liegenschaft, die sich auf Fr. 500'000.- belaufen. Nach der absoluten Methode wird die Besteuerung des Grundstückgewinnes nicht aufgeschoben, wenn der reinvestierte Betrag unter den Gestehungskosten der verkauften Liegenschaft liegt. Folglich unterliegt der Gewinn von Fr. 200'000.- vollumfänglich der Besteuerung.

Beispiel III – Die Reinvestition liegt zwischen dem Verkaufspreis und den Anlagekosten der veräusserten Liegenschaft: Teil-Reinvestition

Verkaufspreis : Fr. 700'000.- ; Anlagekosten : Fr. 500'000.- ; Reinvestition : Fr. 650'000.-.

Lösung :

Die Reinvestition ist teilweise. Der nicht reinvestierte Teil des Gewinnes von Fr. 50'000.-, Differenz zwischen dem Verkaufspreis von Fr. 700'000.- und der Reinvestition von Fr. 650'000.-, ist sofort steuerpflichtig. Der aufzuschiebende steuerpflichtige Gewinn beläuft sich auf Fr. 150'000.- (Fr. 200'000.- ./ Fr. 50'000.-).

C. Späterer Verkauf des Reinvestitionsobjektes

Beispiel IV

Im Jahr 2005 hatte Z ein Eigenheim zum Preis von Fr. 400'000.- erworben; Z verkaufte es 2015 wieder und erzielte einen Gewinn von Fr. 200'000.-. Dieser Gewinn unterlag der Grundstücksgewinnsteuer. Im Jahr 2016, reinvestierte Z den Verkaufserlös in den Kauf eines Grundstücks und den Bau einer Villa zum Preis von Fr. 720'000.-. Die Besteuerung wurde gemäss Art. 46 Bst e aufgeschoben. Im Jahr 2022 veräussert Z die Villa für Fr. 900'000.-.

Lösung :

Verkaufspreis Villa 2022	Fr. 900'000.-
Investitionskosten 2016	Fr. 720'000.-
./. Aufgeschobener steuerbarer Gewinn	<u>Fr. 200'000.-</u>
Gesamt steuerpflichtiger Gewinn	Fr. 380'000.-

Zum Steuersatz, der Anzahl der Jahre zwischen 2005 und 2022 entsprechend.

Aufgeschobene Besteuerung bedeutet keine Steuerbefreiung, sondern einen Steueraufschub.

Im Falle eines späteren Verkaufs des Reinvestitionsobjektes wird die Steuerberechnung nach folgenden Grundsätzen durchgeführt :

1. Der Gewinn aus dem Verkauf der Ersatzliegenschaft ist steuerpflichtig, also zu deklarieren ;
2. Der aufgeschobene steuerpflichtige Gewinn wird von den Anlagekosten der Ersatzliegenschaft abgezogen (gemäss. Art. 48 Abs. 3 StG) ;
3. Die Dauer des Eigentums wird ab der letzten besteuerten Veräußerung oder der letzten entgeltlichen Übertragung des Eigentums ohne Gewinn berechnet (gemäss. Art. 52 Abs. 3 StG).

Bei interkantonalen Reinvestitionen und gemäss Rechtsprechung des BG sind aufgeschobene Grundstücksgewinne bei einem Weiterverkauf der Ersatzliegenschaft im Ankunfts kanton steuerpflichtig.

D. Antrag auf Steueraufschub, Verfahren

Tatsächliche Reinvestition zum Zeitpunkt der Einreichung der Grundstücksgewinnsteuererklärung (Wohnsitz Ersatzliegenschaft) :

- Übermittlung der Belege der Reinvestition mit der erwähnten Steuererklärung.

Reinvestition zum Zeitpunkt der Einreichung der Grundstücksgewinnsteuererklärung noch nicht erfolgt :

- Falls die Reinvestition noch nicht erfolgt ist, wird der Gewinn besteuert. Ein Antrag auf Steuerrückerstattung und Steueraufschub kann innerhalb von 90 Tagen nach Wohnsitznahme in der Ersatzliegenschaft eingereicht werden, sofern die Voraussetzungen erfüllt sind.