

## 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 verkaufte 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 Grundstückgewinnsteuer. 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	Fr. 200'000.-	Fr. 520'000.-
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 Grundstückgewinne bei einem Weiterverkauf der Ersatzliegenschaft im Ankunftsanton steuerpflichtig.

## **D. Antrag auf Steueraufschub, Verfahren**

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

- Übermittlung der Belege der Reinvestition mit der erwähnten Steuererklärung.

Reinvestition zum Zeitpunkt der Einreichung der Grundstückgewinnsteuererklärung 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.