



CANTON DU VALAIS  
KANTON WALLIS

## **Weisung - LIEGENSCHAFTSHANDEL**

---

Betreibt ein Steuerpflichtiger Liegenschaftshandel, gehören die dabei erstellten Liegenschaften grundsätzlich zu seinem Geschäftsvermögen. Nützt der Steuerpflichtige ein Haus oder eine Wohnung (STWE), stammend aus diesem Liegenschaftshandel, unmittelbar, dauerhaft und ausschliesslich als private Haupteigentumswohnung, gehört dieses Eigentum sofort zum Privatvermögen. Eine Überführung vom Geschäftsvermögen in das Privatvermögen ist nicht notwendig (Entscheid KRK vom 24.2.2010).

Allerdings ist in diesen Fällen eine schriftliche Erklärung des Steuerpflichtigen erforderlich, welche bestätigt, dass die betroffene Wohnung während mindestens 5 Jahren als private Haupteigentumswohnung genutzt wird.

Ein Verkauf innerhalb von 5 Jahren muss unter dem Aspekt einer Steuerumgehung geprüft werden.

### **1. Villa/Einfamilienhaus genutzt als Haupteigentumswohnung / Boden Geschäftsvermögen**

Erstellt der Liegenschaftshändler seine private Wohnung auf einem Boden, welcher zu seinem Geschäftsvermögen gehört, muss vorab dieser Boden zum Verkehrswert ins Privatvermögen überführt werden.

Dagegen gehört die Villa/das Einfamilienhaus sofort zu seinem Privatvermögen (keine Überführung ins Privatvermögen - die schriftliche Erklärung ist einzuverlangen).

Ein Verkauf innerhalb von 5 Jahren muss unter dem Aspekt einer Steuerumgehung geprüft werden.

### **2. STWE genutzt als Haupteigentumswohnung / Boden Geschäftsvermögen**

In dem Fall, wo anlässlich eines Liegenschaftshandels zum voraus ein STWE-Anteil als Haupteigentumswohnung für den Liegenschaftshändler vorgesehen ist, gehört dieser STWE-Anteil sofort zum Privatvermögen. Eine Überführung vom Geschäftsvermögen in das Privatvermögen ist nicht notwendig (die schriftliche Erklärung ist einzuverlangen).

Ein Verkauf innerhalb von 5 Jahren muss unter dem Aspekt einer Steuerumgehung geprüft werden.

Wenn allerdings der Liegenschaftshandel auf einem Boden ausgeführt wird, welcher zum Geschäftsvermögen gehört, muss der Teil des Bodens, welcher sich auf den privat genutzten STWE-Anteil bezieht, zum Verkehrswert in das Privatvermögen überführt werden.

### **3. Bau eines Stockwerkeigentums auf einem Privatboden**

Der Boden muss vorerst gemäss Art. 49 Abs. 2 StG (max. Verkehrswert) ins Geschäftsvermögen überführt werden (die Abteilung Grundstückgewinnsteuer ist zu informieren).

Wenn ein STWE-Anteil als Haupteigentumswohnung genutzt wird, ist der entsprechende Bodenanteil nicht ins Geschäftsvermögen zu überführen und die Ausführungen unter Punkt 2 sind anzuwenden.

Die vorliegende Weisung ist für Zweitwohnungen nicht anwendbar! Inkrafttreten: Veranlagung 2009 sowie für alle bis heute hängigen Fälle.

Kantonale Steuerverwaltung

Dienstchef:

Adjunkt:

Albrecht Beda

Nicolas Fournier