

**Andreas Hänggi**

dipl. Steuerexperte,
dipl. Wirtschaftsprüfer,
dipl. Betriebsökonom FH



Blog > Steuerberatung > Neuer Bundesgerichtsentscheid zur Ersatzbeschaffung von Wohneigentum

02.2018

Neuer Bundesgerichtsentscheid zur Ersatzbeschaffung von Wohneigentum

Natürliche Personen bezahlen bei der Handänderung und Veräusserung von Grundstücken im Privatvermögen auf dem Wertzuwachs eine Grundstückgewinnsteuer. Die sofortige Besteuerung ist aber durch den Gesetzgeber nicht in allen Fällen erwünscht. Er sieht daher Ausnahmen vor, bei denen die Besteuerung auf einen späteren Zeitpunkt geschoben wird.

So wird z.B. der Eigentumswechsel durch Erbgang, Erbvorbezug, Schenkung oder Handänderungen unter Ehegatten im Zusammenhang mit dem Güterrecht nicht besteuert. Auch der Grundeigentümer, der in einem selbstbewohnten Eigenheim wohnt, soll dieses unter gewissen Voraussetzungen veräussern und neues Wohneigentum anschaffen können, ohne dass der Wertzuwachs auf dem verkauften Objekt sofort besteuert wird. Er kann somit den vollen Verkaufserlös in ein Ersatzobjekt reinvestieren.



** Bei einer Ersatzbeschaffung des Eigenheims muss die steuerpflichtige Person den steuerrechtlichen Wohnsitz an den Ort der Ersatzliegenschaft verlegen.*

© iStock.com/HASLOO

Bisherige Voraussetzungen des Steueraufschubs

Bisher wurde bei Wohneigentum die Besteuerung auf Begehren des Steuerpflichtigen aufgeschoben, wenn

- es sich bei der veräusserten Wohnliegenschaft um ein dauernd und ausschliesslich selbst genutztes Einfamilienhaus (oder Eigentumswohnung) handelte und
- das Entgelt innert angemessener Frist zum Erwerb oder zum Bau einer gleichgenutzten Ersatzliegenschaft in der Schweiz verwendet wurde.

Die Wohnliegenschaft musste durch die steuerpflichtige Person persönlich an ihrem steuerrechtlichen Hauptwohnsitz bis zu deren Veräusserung selber bewohnt werden. Kurzfristige Nicht- oder Fremdnutzung vor der Veräusserung waren nicht schädlich. Die Dauer der angemessenen Frist, innert welcher das Ersatzheim erworben werden musste, wurde in den Kantonen unterschiedlich festgelegt. So musste im Kanton Schwyz die Ersatzbeschaffung in der Regel vier Jahre vor oder nach der Veräusserung der Erstliegenschaft erfolgen. Ausserdem musste die Ersatzliegenschaft als Wohnsitz angegeben und entsprechend selbst genutzt werden. Entfiel die Nutzung innert 5 Jahren oder wurde die Ersatzliegenschaft innert gleicher Frist veräussert, erfolgte gemäss weit verbreiteter und in Rundschreiben/Merkblättern festgehaltener Behördenpraxis die Nachbesteuerung des Gewinns.

Neue Praxis des Bundesgerichts

Das Bundesgericht musste am 7. März 2017 einen Fall aus dem Kanton Zürich beurteilen, bei welchem die Steuerpflichtigen den bündnerischen Wohnsitz am Ort der Ersatzliegenschaft bereits nach fast 2 Jahren aufgaben und aus beruflichen Gründen ins Ausland verlegten, ohne die Liegenschaft zu veräussern. Die Grundsteuerbehörde im Kanton Zürich erhob daraufhin mit einer Nachsteuerverfügung nachträglich die Grundstückgewinnsteuer inkl. Zins.

Das Bundesgericht kam in seinem Urteil zum Schluss, dass es im Zusammenhang mit einer Ersatzbeschaffung eines Eigenheims ausreichte, wenn die steuerpflichtige Person ihren steuerrechtlichen Wohnsitz (Aufenthalt an einem bestimmten Ort mit der Absicht des dauernden Verbleibens an diesem Ort; Ort des Lebensmittelpunktes) an den Ort der Ersatzliegenschaft verlegt. Eine bestimmte Mindestdauer wird für die Begründung des Wohnsitzes nicht verlangt. Für die Praxisanforderung, dass der Wohnsitz während 5 Jahren im Ersatzobjekt bleiben muss und keine Zweckentfremdung stattfinden darf, fehle die gesetzliche Grundlage. Die Ersatzbeschaffung von selbst genutzten Wohnliegenschaften sei abschliessend im Steuerharmonisierungsgesetz geregelt und lasse den Kantonen keinen Spielraum für eine eigene Regelung.

Die neue Rechtsprechung gilt ab sofort für alle pendingen sowie neuen Fälle und ermöglicht neue Steueroptimierungsmöglichkeiten. Die Kantone sind angehalten, ihre Merkblätter und Weisungen entsprechend anzupassen, wie dies der Kanton Luzern bereits vorbildlich im «Luzerner Steuerbuch» getan hat.

Tags: Steuerberatung, Wohneigentum, Eigenheim, Liegenschaft, Steuern, Grundstückgewinnsteuer