



Luca Bettoja
Dr. iur.
dipl. Steuerexperte



Blog > Steuerberatung > Ersatzbeschaffung von Wohneigentum

08.2017

Ersatzbeschaffung von Wohneigentum

Für den Steueraufschub bei der Grundstückgewinnsteuer genügt es, dass der Veräusserer im Ersatzobjekt den Wohnsitz begründet. Für eine Sperrfrist von 5 Jahren fehlt die gesetzliche Grundlage.

Zweck des Steueraufschubs bei der Ersatzbeschaffung von Wohneigentum

Natürliche Personen bezahlen bei der Handänderung und beim Verkauf von Grundstücken auf den Wertzuwachs im Privatvermögen eine Grundstückgewinnsteuer. Da die sofortige Besteuerung durch den Gesetzgeber nicht immer erwünscht ist, sieht dieser Ausnahmen vor, bei denen die Besteuerung auf einen späteren Zeitpunkt aufgeschoben werden kann. So wird zum Beispiel der Eigentumswechsel durch Erbgang, Erbvorbezug oder Schenkung nicht besteuert. Auch der Grundeigentümer, der in seinem Eigenheim wohnt, kann dieses unter gewissen Voraussetzungen verkaufen und neues Wohneigentum anschaffen, ohne dass der Wertzuwachs auf dem verkauften Objekt sofort besteuert wird. Dadurch kann er den vollen Verkaufserlös in ein Ersatzobjekt reinvestieren.



© iStock.com/Photobuay

Bisherige Voraussetzungen des Steueraufschubs

Bei Wohneigentum wurde bisher die Besteuerung auf Begehren des Steuerpflichtigen aufgeschoben, wenn

- es sich beim verkauften Einfamilienhaus resp. bei der verkauften Eigentumswohnung um eine dauernd und ausschliesslich selbstgenutzte Wohnliegenschaft handelte und
- das Entgelt innert angemessener Frist zum Erwerb oder zum Bau einer gleichgenutzten Ersatzliegenschaft in der Schweiz verwendet wurde.

Die Wohnliegenschaft musste bis zum Verkauf von der steuerpflichtigen Person persönlich bewohnt werden. Kurzfristige Nicht- oder Fremdnutzung vor dem Verkauf war nicht schädlich. Die Dauer der angemessenen Frist, innert der das Ersatzheim erworben werden musste, wurde in den Kantonen unterschiedlich festgelegt – im Kanton Schwyz musste die Ersatzbeschaffung beispielsweise vier Jahre vor oder nach dem Verkauf der Erstliegenschaft erfolgen.

In der Ersatzliegenschaft musste ausserdem der Wohnsitz begründet und diese entsprechend selbst genutzt werden. Wurde sie innert fünf Jahren nicht genutzt oder gar verkauft, erfolgte gemäss weit verbreiteter und in Rundschreiben/Merkblättern festgehaltener Behördenpraxis die Nachbesteuerung des Gewinns.

Neue Praxis des Bundesgerichts

Das Bundesgericht hatte am 7. März 2017 einen Fall aus dem Kanton Zürich zu beurteilen, bei dem die Steuerpflichtigen den bündnerischen Wohnsitz am Ort der Ersatzliegenschaft bereits nach fast zwei Jahren aufgaben und aus beruflichen Gründen ins Ausland verlegten, ohne die Liegenschaft zu verkaufen. Die Grundsteuerbehörde im Kanton Zürich erhob daraufhin nachträglich mit einer Nachsteuerverfügung die Grundstückgewinnsteuer inklusive Zinsen. Das Bundesgericht kam in seinem Urteil zum Schluss, dass es bei der Ersatzbeschaffung eines Eigenheims ausreiche, wenn die steuerpflichtige Person ihren steuerrechtlichen Wohnsitz (Aufenthalt an einem bestimmten Ort mit der Absicht des dauernden Verbleibs an diesem Ort; Ort des Lebensmittelpunktes) an den Ort der Ersatzliegenschaft verlegt. Eine Mindestdauer wird für die Begründung des Wohnsitzes nicht verlangt. Für die Praxisanforderung, dass der Wohnsitz während fünf 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 pendenten und neuen Fälle und eröffnet neue Steueroptimierungsmöglichkeiten.

Die Kantone sind aufgefordert, 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