

**Marc Nideröst**
 LL.M. UZH International
Tax Law
dipl. Steuerexperte
dipl. Betriebsökonom FH


Blog > Steuerberatung > Steuerfälle beim interkantonalen Wohneigentum

04.2014

Steuerfälle beim interkantonalen Wohneigentum

Wer eine selbstgenutzte Wohnliegenschaft verkauft und innerhalb kürzester Zeit ein Ersatzobjekt erwirbt, kann einen Aufschub für die Grundstückgewinnsteuer beantragen. Diese wird dann erst bei einer Veräusserung des Ersatzobjekts fällig. – So weit, so gut. Doch was geschieht, wenn das Ersatzobjekt nicht im gleichen Kanton liegt...?



Voraussetzungen

Zu den zwingenden Voraussetzungen für das Geltendmachen einer Ersatzbeschaffung zählen folgende Kriterien:

- Der Eigentümer der alten muss gleichzeitig auch Eigentümer der neuen Liegenschaft sein. Ehegatten werden diesbezüglich getrennt betrachtet.
- Sowohl das verkaufte als auch das neue Wohneigentum muss bis zum Verkaufszeitpunkt – bzw. ab Erwerb oder Bauvollendung – grundsätzlich selbst bewohnt werden.
- Für Ferien- oder Zweitliegenschaften ist kein Aufschub möglich.
- Das Ersatzgrundstück wird innert angemessener Frist (je nach kantonaler Praxis in der Regel zwei bis vier Jahre) vor oder nach dem Verkauf der ursprünglichen Liegenschaft erworben.
- Die Ersatzbeschaffung ist (in den Kantonen Schwyz und Uri mit dem offiziellen Antragsformular) spätestens innerhalb der Einsprachefrist der Grundstückgewinnsteuerveranlagung bzw. bei nachträglicher Ersatzbeschaffung spätestens 90 Tage nach Erwerb des Ersatzgrundstücks zu beantragen.
- Der Erwerbspreis der neuen übersteigt den Verkaufspreis der alten Liegenschaft (vollständiger Steueraufschub). Oder: Falls der Erwerbspreis der neuen die Anlagekosten der alten Liegenschaft übersteigt, kann eine teilweise Ersatzbeschaffung (teilweiser Steueraufschub) geltend gemacht werden.

Auswirkung der Ersatzbeschaffung

Der Grundstückgewinn, der aus dem Liegenschaftsverkauf resultiert, wird ganz oder teilweise aufgeschoben und erst beim Verkauf des Ersatzobjekts besteuert. Der grosse Vorteil besteht jedoch meist darin, dass die so genannte Haltedauer der Liegenschaft (obwohl es sich um eine Veräusserung und um einen Ersatzkauf handelt) nicht unterbrochen wird. Bei zunehmender Haltedauer nimmt die Steuerbelastung nämlich grundsätzlich ab.

Fallstricke bei der interkantonalen Ersatzbeschaffung

Auch wenn das Ersatzobjekt nicht im selben Kanton wie die veräusserte Liegenschaft liegt, lässt sich eine Ersatzbeschaffung geltend machen. Hierbei ist zu bedenken, dass gemäss jüngstem Bundesgerichtsentscheid spätestens ab fünf Jahren derjenige Kanton, in dem sich das Ersatzobjekt befindet, für die Besteuerung des aufgeschobenen Gewinns zuständig wird.

Folgendes Beispiel illustriert dieses Problem: Befindet sich die ursprünglich veräusserte Liegenschaft z.B. im Kanton Schwyz, beträgt die Grundstückgewinnsteuer ab einer Haltedauer von 25 Jahren maximal 9%. Befindet sich das Ersatzobjekt im Kanton St. Gallen, wird dieser spätestens nach fünf Jahren für den aufgeschobenen Gewinn zuständig und wird diesen auch bei einer maximalen Haltedauer mit rund 23.45% besteuern. Hier wäre es vorteilhafter, auf den Aufschub zu verzichten und über den Verkauf im Kanton Schwyz definitiv abzurechnen.

Noch komplexer werden Fälle, bei denen die durch die Ersatzbeschaffung gewonnene zusätzliche Haltedauer gegen die höhere Steuerlast im Ersatzkanton abgewogen werden muss oder bei denen es zu mehreren aufeinanderfolgenden interkantonalen Ersatzbeschaffungen (möglicherweise auch in der Zukunft) kommen wird.

Darum unser Tipp: Das Geltendmachen einer Ersatzbeschaffung von selbstgenutztem Wohneigentum muss im interkantonalen Kontext wohl überlegt sein und bedarf einer sorgfältigen Planung.

Tags: Steuerberatung, Wohneigentum, Wohneigentumsersatz, Grundstückgewinnsteuer, Ersatzbeschaffung