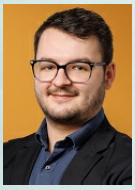
BLOG

MATTIG SUTER & PARTNER

info@mattig.ch
www.mattig.swiss



Philipp Tschenett
Master of Arts HSG in Law and Economics

Ersatzbeschaffung bei selbstbewohntem Wohneigentum

© iStock.com/yavorskiy

Wer aus dem Veräusserungserlös einer selbstbewohnten Liegenschaft eine neue selbstbewohnte Liegenschaft erwirbt, kann die Grundstückgewinnsteuer bei Vorliegen der weiteren Voraussetzungen aufschieben.

Voraussetzung

Natürliche Personen entrichten bei Handänderungen und Veräusserungen von Grundstücken des Privatvermögens auf dem Wertzuwachs eine Grundstückgewinnsteuer. Die sofortige Besteuerung wird jedoch aufgeschoben, wenn der Veräusserer einer Liegenschaft aus dem Veräusserungserlös eine neue selbst bewohnte Liegenschaft erwirbt. Damit der Steueraufschub infolge Ersatzbeschaffung gewährt wird, müssen die folgende Voraussetzungen erfüllt sein:

- Dauerndes Selbstbewohnen: Sowohl die bisherige als auch die neu erworbene Liegenschaft müssen dauernd und ausschliesslich vom Steuerpflichtigen selbst bewohnt werden, damit der Steueraufschub gewährt wird. Es darf sich also nicht um einen Zweitwohnsitz, eine Ferienwohnung oder ein unbebautes Grundstück handeln und die Liegenschaft darf nicht an Dritte vermietet worden sein.
- Einzuhaltende Frist: Die Ersatzbeschaffung muss innert angemessener Frist erfolgen (im Kanton Schwyz in der Regel vier Jahre vor oder nach der Veräusserung des Wohneigentums). Eine Ersatzbeschaffung nach Ablauf dieser Frist führt nur dann zu einem Aufschub, wenn sie aus wichtigen Gründen (z.B. Bauverzögerung) nicht innert Frist möglich war. Sind diese Punkte erfüllt, kann die Steuerstundung wegen Ersatzbeschaffung grundsätzlich geltend gemacht werden.

Kaskadenersatzbeschaffung

Wird die im Rahmen einer Ersatzbeschaffung erworbene selbstbewohnte Liegenschaft wieder veräussert und an ihrer Stelle eine selbstbewohnte Ersatzliegenschaft erworben, liegt eine so genannte Kaskadenersatzbeschaffung vor. Die Kaskadenersatzbeschaffung unterliegt den gleichen Voraussetzungen und wird gewährt, sofern kein Rechtsmissbrauch vorliegt. Ein Rechtsmissbrauch kann insbesondere dann angenommen werden, wenn von vornherein geplant war, das erste Ersatzobjekt nur aus spekulativen Gründen zu erwerben, um nach kurzer Haltedauer ein zweites Ersatzobjekt zur Abschöpfung des Zwischengewinns zu erwerben.

Umfang des Steueraufschubs

Ein Steueraufschub tritt ein, sofern der Veräusserungserlös reinvestiert wird. Erfolgt eine vollständige Reinvestition, wird die Besteuerung vollständig aufgeschoben.

Bei nur teilweiser Reinvestition des Veräusserungserlöses wird für die Berechnung des steuerbaren Gewinns die absolute Methode angewendet. Nach dieser Methode wird der Grundstückgewinn nicht besteuert, soweit der Veräusserungserlös für das Ersatzobjekt verwendet wird. Die Reinvestition erfolgt dabei vorgängig aus den freiwerdenden Anlagekosten des Ersatzobjektes. Der aufgeschobene Grundstücksgewinn entspricht dann der Differenz zwischen den bisherigen Anlagekosten und den höheren Reinvestitionskosten. Sind die Reinvestitionskosten hingegen gleich hoch oder tiefer als die Anlagekosten des ersetzten Objektes, kann kein Steueraufschub gewährt werden.

Besteuerungsrecht bei Ersatzbeschaffungen

Das Bundesgericht hat 2017 in einem Grundsatzentscheid geregelt, welchem Kanton oder welcher Gemeinde das Besteuerungsrecht zukommt, wenn eine Ersatzliegenschaft veräussert wird. Das Bundesgericht hat entschieden, dass die sogenannte Einheitsmethode anzuwenden ist. Dies bedeutet, dass das Besteuerungsrecht jenem Kanton bzw. jener Gemeinde zukommt, in welchem das Grundstück ohne Ersatzbeschaffung veräussert wird. Liegt das Ersatzobjekt also in einem anderen Kanton als das ursprüngliche Objekt, wird bei der Veräusserung des Ersatzobjekts auch die im alten Kanton aufgeschobene Grundstückgewinnsteuer im Kanton des Ersatzobjekts fällig.

Tags: Steuerberatung, Grundstückgewinnsteuer, Liegenschaft, Wohneigentum, Ersatzbeschaffung, selbstbewohnt, Steueraufschub, Kaskadenersatzbeschaffung