

Ersatzbeschaffung oder Reinvestition

(Stand per 1. Januar 2013)

Artikel 43, Buchstabe e des Gesetzes vom 6. Juni 2000 über die direkten Kantonssteuern (DStG)

«Veräusserung einer dauernd und ausschliesslich selbstgenutzten Wohnliegenschaft (Einfamilienhaus oder Eigentumswohnung), soweit der dabei erzielte Erlös innert zwei Jahren vor oder nach der Veräusserung zum Erwerb oder zum Bau einer gleichgenutzten Ersatzliegenschaft in der Schweiz verwendet wird.»

1. Allgemeines

Für einen Steueraufschub bei vollständiger oder teilweiser Veräusserung von Grundstücken, die zum Privatvermögen gehören, müssen die folgenden Voraussetzungen kumulativ erfüllt sein:

- > Identität zwischen der Eigentümerin oder dem Eigentümer bei der Veräusserung und der Ersatzbeschaffung (sog. Subjektidentität);
- > Der Erlös wird für das Ersatzgrundstück (Reinvestition) verwendet;
- > Das Veräusserungsobjekt wie auch das Ersatzobjekt müssen dauernd und ausschliesslich durch die steuerpflichtige Person selbst genutzt werden (sog. Selbstbewohnen);
- > Der Steueraufschub gilt nur soweit, als der in die Ersatzliegenschaft reinvestierte Betrag die Anlagekosten der veräusserten Liegenschaft übersteigt;
- > Die Ersatzbeschaffung ist innert zwei Jahre vor oder nach Veräusserung (massgebend ist der Grundbucheintrag) durchzuführen;
- > Die Ersatzbeschaffung ist ausschliesslich bei Grundstücken innerhalb der Schweiz möglich.

Der Aufschub bewirkt keine Steuerbefreiung, sondern einen Steueraufschub. Dies bedeutet, dass bei einer späteren Weiterveräusserung nicht nur der zwischenzeitliche Wertzuwachs auf dem Ersatzgrundstück, sondern auch derjenige aus dem früher veräusserten Grundstück besteuert wird, sofern nicht erneut ein Steueraufschubstatbestand vorliegt.

Selbst wenn nach Auffassung der steuerpflichtigen Person der Steueraufschubs-Tatbestand erfüllt sein sollte, muss die Steuererklärung für Grundstücksgewinn vollständig ausgefüllt sein. Gleichzeitig sind die Voraussetzungen für den Steueraufschub mit Beweismitteln zu belegen.

Als Erwerbspreis bei der Weiterveräusserung nach Steueraufschub (Ersatzbeschaffung) gelten die um den aufgeschobenen Rohgewinn gekürzten Anlagekosten des Ersatzgrundstücks. Durch diese Kürzung wird die Nachbesteuerung des bisher aufgeschobenen Rohgewinnes sichergestellt.

Für die Besitzesdauer findet eine geteilte Berechnung statt. Auf dem aufgeschobenen Rohgewinn aus der früheren Veräusserung berechnet sich die Besitzdauer von der letzten besteuerten Veräusserung oder entgeltlichen Handänderung ohne Gewinn an. Bei dem auf die Ersatzliegenschaft entfallenden Teilgewinn berechnet sich die Besitzesdauer vom Zeitpunkt ihres Erwerbes an (massgebend ist der Grundbucheintrag).

Jeder realisierte Teilgewinn wird zum Steuersatz besteuert, der der Besitzesdauer jedes Grundstücks entspricht.

2. Selbstbewohnen

Das Ersatzbeschaffungsprivileg wird auf das dauernd und ausschliesslich selbstgenutzte Wohneigentum beschränkt. Dauernde und ausschliessliche Selbstnutzung beinhaltet die Wohnsitznahme in dem zu veräussernden Eigenheim und im Ersatzobjekt.

Wird lediglich ein Teil des veräusserten oder des Ersatzgrundstücks selbstbewohnt, beschränkt sich der Steueraufschub lediglich auf den selbstbewohnten Teil. Fremdnutzung, längeres Leerstehen des Veräusserungsobjekts, ein Wohnsitzwechsel vor dem Verkauf oder eine Vermietung stehen dem Erfordernis der Selbstnutzung grundsätzlich entgegen. Ferner schliesst die gesetzliche Regelung Zweit- und Ferienwohnungen von der Ersatzbeschaffungsmöglichkeit aus.

3. Erwerb oder Bau einer Ersatzliegenschaft

Der Steueraufschub wird anerkannt, wenn der Liegenschaftsgewinn nicht zur freien Verfügung des Veräusserers dient, sondern für den Kauf einer Ersatzliegenschaft verwendet wird.

Der Teil des Verkaufserlöses, der zur freien Verfügung des Veräusserers steht, wird hingegen bei der Realisierung des Gewinns besteuert.

Folglich muss für einen vollständigen Steueraufschub der ganze Verkaufserlös reinvestiert werden. Wird der Erlös nicht reinvestiert (Erwerbspreis ist geringer als die Anlagekosten des Verkaufsobjektes), erfolgt kein Steueraufschub. Bei einer Teilersatzbeschaffung entspricht der Aufschub der Differenz zwischen der neuen Ersatzbeschaffung und den Anlagekosten des Verkaufsobjektes.

4. Beispiel

Eine Liegenschaft wird zum Preis von CHF 550'000 veräussert.

Bei der Berechnung des Rohgewinns ist von folgenden Beträgen auszugehen:

Erlös (Veräusserungsobjekt)	CHF	550'000
./. Anlagekosten (Veräusserungsobjekt)	CHF	470'000
Rohgewinn	CHF	<u>80'000</u>

Folgende Beträge sollen in ein Ersatzobjekt (re)investiert werden:

Variante A: Kaufpreis des Ersatzobjektes	CHF 600'000
Variante B: Kaufpreis des Ersatzobjektes	CHF 500'000
Variante C: Kaufpreis des Ersatzobjektes	CHF 400'000

4.1. Beurteilung der drei Varianten :

4.1.1. Variante A : Vollständiger Steueraufschub

Veräusserungserlös	CHF	550'000
Anlagekosten	CHF	470'000
Reinvestition	CHF	600'000

Steueraufschub :

Reinvestition	CHF	550'000
Anlagekosten	CHF	- 470'000
Steueraufschub Rohgewinn	CHF	80'000

4.1.2. Variante B : Teilweiser Steueraufschub

Veräusserungserlös	CHF	550'000
Anlagekosten	CHF	470'000
Reinvestition	CHF	500'000

Steueraufschub :

Reinvestition	CHF	500'000
Anlagekosten	CHF	- 470'000
Steueraufschub Rohgewinn	CHF	30'000

Steuerbarer Grundstückgewinn :

Veräusserungserlös	CHF	550'000
Anlagekosten	CHF	- 500'000
Steuerbarer Grundstückgewinn	CHF	50'000

4.1.3. Variante C : Kein Steueraufschub

Veräusserungserlös	CHF	550'000
Anlagekosten	CHF	470'000
Reinvestition	CHF	400'000

Steueraufschub :

Reinvestition	CHF	400'000
Anlagekosten	CHF	- 470'000
Steueraufschub Rohgewinn	CHF	0

Steuerbarer Grundstückgewinn :

Veräusserungserlös	CHF	550'000
Anlagekosten	CHF	- 470'000
Steuerbarer Grundstückgewinn	CHF	80'000