



Grundstückgewinnsteuer

Ersatzbeschaffung von Wohneigentum (Art. 43 Abs. 1 lit. e DStG)

1. Gesetzliche Bestimmungen

Gemäss Art. 43 Abs. 1 lit. e DStG wird die Besteuerung der Grundstückgewinnsteuer aufgeschoben bei 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.

2. Auswirkungen des Steueraufschubs

Der Steueraufschub bewirkt, dass zum Zeitpunkt des Verkaufes einer Liegenschaft keine Grundstückgewinnsteuer erhoben wird. Es ist jedoch keine Steuerbefreiung. 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.

Als Erwerbspreis bei der Weiterveräusserung des Ersatzobjektes gelten dessen Anlagekosten abzüglich der aufgeschobenen Liegenschaftsgewinne der vorangehenden Veräusserungen. Durch diese Kürzung wird die Nachbesteuerung der bisher aufgeschobenen Liegenschaftsgewinne sichergestellt.

Der Steuersatz hängt von der Besitzesdauer ab. Hierfür findet eine geteilte Berechnung statt. Die Besitzesdauer wird für den Wertzuwachs auf der früher veräusserten Liegenschaft vom Zeitpunkt des Kaufes dieser Liegenschaft bis zum Verkauf des Ersatzobjektes gerechnet. Für den Wertzuwachs auf dem Ersatzobjekt wird auf den Zeitraum zwischen seinem Kauf und Verkauf abgestellt. Massgebend ist der Grundbucheintrag.

Beispiel:

A verkaufte in 2010 seine Wohnliegenschaft, die er 10 Jahre zuvor gekauft hatte, zum Preis von Fr. 550'000. Die Anlagekosten betragen Fr. 470'000. Da er den Erlös im gleichen Jahr für den Kauf einer neuen Wohnliegenschaft (Ersatzobjekt) zum Preis von Fr. 600'000 verwendete, wurde ihm Ersatzbeschaffung gewährt. In 2017 veräussert er das Ersatzobjekt für Fr. 650'000.

	Fr.	
Veräusserungserlös Ersatzobjekt	650'000	
Anlagekosten Ersatzobjekt	- 600'000	
Ersatzbeschaffungsbetrag aus vorangehendem Verkauf	80'000	(Fr. 550'000 – Fr. 470'000)
Steuerbarer Grundstücksgewinn	130'000	
<i>Davon mit Besitzesdauer 7 Jahre (2010 bis 2017)</i>	<i>50'000</i>	<i>für Ersatzobjekt</i>
<i>Davon mit Besitzesdauer 17 Jahre (2000 bis 2017)</i>	<i>80'000</i>	<i>für Gewinn, auf welchem Steueraufschub gewährt wurde</i>

Es ist in jedem Fall eine vollständig ausgefüllte Steuererklärung einzureichen. Gleichzeitig muss belegt werden, dass die Voraussetzungen für die Ersatzbeschaffung erfüllt sind.

Soweit die Voraussetzungen erfüllt sind, können auch mehrere Ersatzbeschaffungen nacheinander geltend gemacht werden. Sobald jedoch eine steuerbare Veräusserung stattfindet, werden alle bisher aufgeschobenen Veräusserungsgewinne nachbesteuert.

Ein Steueraufschub infolge Ersatzbeschaffung kann ohne weiteres durch einen andersartigen Steueraufschubtatbestand abgelöst werden¹. Die Nachbesteuerung der Ersatzbeschaffung erfolgt, sobald eine steuerlich nicht aufgeschobene Veräusserung stattfindet.

Beispiel:

A hat in 1998 eine Wohnung in X für Fr. 500'000 gekauft und diese in 2005 für Fr. 600'000 weiterverkauft. Im gleichen Jahr hat er den Verkaufserlös in eine neue Wohnung in Y investiert, für welche er Fr. 610'000 bezahlt hat. 2016 ist A gestorben. Im Rahmen der Erbteilung übernimmt Tochter B die Wohnung (Anrechnungswert an die Erbschaft Fr. 650'000). In 2019 veräussert B diese Wohnung für Fr. 630'000.

- Auf dem in 2005 erzielten Liegenschaftsgewinn von Fr. 100'000 ist Ersatzbeschaffung gewährt geworden.
- In 2016, bei der Übernahme der Liegenschaft durch B ist keine Besteuerung erfolgt (Steueraufschub infolge Erbteilung gem. Art. 43 Abs. 1 Bst. a DStG).
- Die Veräusserung durch B. in 2019 wird wie folgt besteuert:

	Fr.	
Veräusserungserlös Wohnung in Y.	630'000	
Anlagekosten Wohnung in Y.	- 610'000	Dem Anrechnungswert im Rahmen der Erbteilung kommt keine Bedeutung zu (Steueraufschub)
Ersatzbeschaffungsbetrag aus vorangehendem Verkauf in X.	100'000	Keine Besteuerung in 2005, da Ersatzbeschaffung
Steuerbarer Grundstücksgewinn	120'000	
<i>Davon mit Besitzesdauer 14 Jahre (2005 bis 2019)</i>	<i>20'000</i>	<i>für Gewinn auf Ersatzobjekt</i>
<i>Davon mit Besitzesdauer 21 Jahre (1998 bis 2019)</i>	<i>100'000</i>	<i>für Gewinn, auf welchem Steueraufschub gewährt wurde</i>

¹ Vgl. BGE 2C_583/2014

3. Voraussetzungen

3.1. Identität des Steuerpflichtigen

Bei der Grundstückgewinnsteuer handelt es sich um eine individuell veranlagte Objektsteuer. Der Steueraufschub kommt nur für jenen Teil in Frage, welcher ein Steuerpflichtiger als im Grundbuch eingetragener Eigentümer erwirbt oder veräussert².

Beispiel:

Herr A ist Alleineigentümer einer Liegenschaft, die er zusammen mit seiner Ehegattin bewohnt. Er verkauft diese Liegenschaft für Fr. 700'000 (Anlagekosten Fr. 600'000) und erzielt dabei einen Grundstücksgewinn von Fr. 100'000. Anschliessend kaufen Herr und Frau A zu je hälftigem Eigentum eine neue Wohnliegenschaft für Fr. 800'000.

Herr A kann keine Ersatzbeschaffung geltend machen. Er reinvestiert nur Fr. 400'000 (1/2 von Fr. 800'000), was weniger ist als die Anlagekosten der veräusserten Liegenschaft. Frau A war nicht Eigentümerin der verkauften Liegenschaft und realisierte somit auch keinen Grundstücksgewinn. Sie kann deshalb keine Ersatzbeschaffung geltend machen.

3.2. Dauerndes und ausschliessliches Selbstbewohnen

Sowohl das Veräusserungsobjekt wie auch das Ersatzobjekt müssen dauernd und ausschliesslich selbst genutzt werden. Unter diese Definition fällt einzig der Hauptwohnsitz, während ein sekundäres Domizil (so etwa ein Ferienhaus oder eine Ferienwohnung, ein Objekt für die Dauer des auswärtigen Wochenaufenthalts) den Tatbestand nicht erfüllt³.

Für den Verkauf von Bauland kann keine Ersatzbeschaffung gewährt werden, selbst wenn die Steuerpflichtige beabsichtigte, dieses für den Bau ihres Hauptwohnsitzes zu nutzen⁴.

Durch die Wohnsitznahme ist die Anforderung der dauernden und ausschliesslichen Selbstnutzung hinsichtlich des Ersatzobjekts erfüllt. Für die Begründung des Wohnsitzes müssen zwei Merkmale erfüllt sein: ein objektives äusseres, der Aufenthalt, sowie ein subjektives inneres, die Absicht dauernden Verbleibens. Die nach aussen erkennbare Absicht muss auf einen dauernden Aufenthalt gerichtet sein. Wenn die Verbleibdauer mindestens ein Jahr betragen hat, ist in der Regel zu vermuten, dass die Absicht des dauernden Verbleibens vorhanden war⁵.

So stellt die Tatsache, dass der Veräusserer seine Wohnung vor dem Verkauf verlassen hat, an sich kein Hindernis für die Anerkennung eines Steueraufschubs. Es ist jedoch zu beachten, wie viel Zeit vergeht zwischen dem Zeitpunkt, an dem jemand sein Haus verlässt, und dem Zeitpunkt, an dem er es verkauft⁶. Dieser Aspekt wird in Kapitel 3.4 näher beleuchtet.

Normalerweise folgt die neue Wohnstätte im Ersatzobjekt der alten Wohnstätte im veräusserten Grundstück. Ausnahmen sind im Einzelfall zulässig, z.B. können die beiden Wohnstätten durch eine Drittwohnstätte kurz unterbrochen werden, wenn die steuerpflichtige Person ihr Eigenheim

² Vgl. BGE 2C_277/2011; VG FR, Urteil vom 23.6.2006 (4F 05 218), FZR 2006, S. 267

³ Vgl. BGE 2C_306/2016, E. 2.3 und BGE 2C_497/2011, E. 6.3

⁴ Vgl. Steuergerichtshof Freiburg 28.8.2015, 604 2014 28

⁵ Vgl. BGE 2C_306/2016; Analyse SSK zum BGE 2C_306/2016

⁶ Vgl. BGE 2C_569/2016, E. 4.2.1 und BGE 2C_418/2018, E. 3.1

veräussert, ohne das Ersatzobjekt schon erworben zu haben bzw. dieses zwar schon im Eigentum der steuerpflichtigen Person steht, infolge Bau oder Umbau aber noch nicht bezogen werden kann⁷.

Wird lediglich ein Teil des veräusserten Grundstückes dauernd selbstbewohnt, beschränkt sich der Steueraufschub auf den selbstgenutzten Teil⁸. Der Aufschub erfolgt proportional zum Nutzungsgrad. Der auf die Fremdnutzung entfallende Gewinn gelangt zur sofortigen Besteuerung. Bei teilweise geschäftlich genutzten Liegenschaften kann eine Ersatzbeschaffung nur gewährt werden, wenn sowohl die veräusserte Liegenschaft wie auch das Ersatzobjekt aufgrund der Präponderanzmethode dem Privatvermögen zuzuordnen sind. Auf dem geschäftlichen Teil kann in diesem Fall keine Ersatzbeschaffung nach Art. 31 DStG gewährt werden.

Beispiel

Herr und Frau A. sind Eigentümer einer Liegenschaft. Ein Teil der Liegenschaft (rund 30%) wird von der Einzelfirma von Frau A. genutzt. Herr und Frau A. verkaufen nun die Liegenschaft für Fr. 1'000'000 (Anlagekosten: Fr. 800'000). Mit dem Erlös kaufen sie eine neue, ausschliesslich selbstbewohnte Liegenschaft für Fr. 1'100'000. Die Einzelfirma wird die bisher genutzten Räumlichkeiten mieten. Aufgrund der Präponderanzmethode ist die verkaufte und teilweise geschäftlich genutzte Liegenschaft vollumfänglich dem Privatvermögen zuzuordnen.

	Total. Fr.	Selbst bewohnt Fr.	Geschäftlich genutzt Fr.
Veräusserungserlös	1'000'000	700'000	300'000
Anlagekosten	- 800'000	- 560'000	- 240'000
Veräusserungsgewinn	200'000	140'000	60'000
Kauf neue Liegenschaft	1'100'000	1'100'000	0
Steueraufschub Ersatzbeschaffung	140'000	140'000	
Sofortige Besteuerung	60'000		60'000

Wird lediglich ein Teil des Ersatzobjektes dauernd selbstbewohnt, kann nur für diesen Teil die Ersatzbeschaffung geltend gemacht werden⁹.

Beispiel

Herr und Frau A. sind Eigentümer einer Liegenschaft. Herr und Frau A. verkaufen nun diese Liegenschaft für Fr. 800'000 (Anlagekosten: Fr. 500'000). Mit dem Erlös kaufen sie eine neue Liegenschaft für Fr. 1'000'000. Ein Teil der neuen Liegenschaft wird Dritten vermietet. Gemäss Wertzerlegung beträgt dieser Anteil 30%.

⁷ Vgl. BGE 2C_306/2016, E. 2.4 mit Hinweisen

⁸ Vgl. BGE 2A.107/2006, E. 3

⁹ Vgl. BGE 2C_539/2010, E. 4.

	Total.	Selbst bewohnt	Vermietet
	Fr.	Fr.	Fr.
Veräusserungserlös	800'000	800'000	0
Anlagekosten	- 500'000	- 500'000	0
Veräusserungsgewinn	300'000	300'000	0
Kauf neue Liegenschaft	1'000'000	700'000	300'000
Steueraufschub Ersatzbeschaffung	200'000	200'000	
Sofortige Besteuerung	100'000		100'000

3.3. Reinvestition Verkaufserlös

Der Erlös aus dem Verkauf der Liegenschaft muss für den Erwerb oder Bau einer Ersatzliegenschaft verwendet werden. Es ist unerheblich, ob die Reinvestition in Gebäude und Boden oder in ein Gebäude allein erfolgt. Der Steuerpflichtige muss jedoch Eigentümer der Liegenschaft sein. Falls der Steuerpflichtige bereits Eigentümer der Ersatzliegenschaft war, gelten nur die innerhalb der 2-Jahresfrist getätigten Ausgaben als Reinvestition (z.B. Neubau auf bereits früher erworbenem Land, Aus- und Umbau eines alten Gebäudes).

Zur Anwendung kommt die absolute Methode (auch Abschöpfungsmethode genannt), wonach der Steueraufschub nur für denjenigen Teil des Gewinns gewährt wird, der nach Wiederverwendung der Anlagekosten des veräusserten Objekts zusätzlich in den Erwerb des Ersatzobjektes investiert wird. Das heisst, der nicht wieder investierte Gewinn gelangt - sofort - zur Besteuerung¹⁰. Für den Fall, dass die Reinvestitionskosten unter den ursprünglichen Anlagekosten des ersetzten Objektes liegen, kann sachgemäss kein Besteuerungsaufschub erfolgen¹¹.

Beispiel:

Eine Liegenschaft wird zum Preis von Fr. 550'000 veräussert. Die Anlagekosten betragen Fr. 470'000.

1. Kauf eines Ersatzobjektes für Fr. 600'000:

Die Kosten für das Ersatzobjekt sind höher als der Erlös aus der verkauften Liegenschaft. Die Ersatzbeschaffung wird vollumfänglich gewährt. Der ganze Veräusserungsgewinn von Fr. 80'000 wird aufgeschoben (vollständiger Steueraufschub).

2. Kauf eines Ersatzobjektes für Fr. 500'000:

Die Kosten für das Ersatzobjekt sind höher als die Anlagekosten der verkauften Liegenschaft jedoch tiefer als der Erlös aus der verkauften Liegenschaft. Es kann eine Teilersatzbeschaffung gewährt werden.

¹⁰ BGE 2C_480/2010, E. 2.2.1

¹¹ Kreisschreiben SSK Nr. 19

	Fr.	Fr.	
Erlös verkaufte Liegenschaft	550'000	50'000	Besteuerter Veräusserungsgewinn
Kaufpreis Ersatzobjekt	500'000		
Anlagekosten verkaufte Liegenschaft	470'000	30'000	Steueraufschub
		80'000	Gesamter Veräusserungsgewinn

3. Kauf eines Ersatzobjektes für Fr. 400'000:

Die Kosten für das Ersatzobjekt sind tiefer als die Anlagekosten der verkauften Liegenschaft. Es kann keine Ersatzbeschaffung gewährt werden. Der ganze Veräusserungsgewinn von Fr. 80'000 ist steuerbar.

Auch bei Erwerb mittels Erbschaft kann unter Umständen eine Ersatzbeschaffung gewährt werden. Als Reinvestition zählen Ausgleichszahlungen an Miterben sowie Investitionen in Um- oder Ausbau der Liegenschaft. Eine blosser Reduktion der Hypothekarschuld gilt nicht als Reinvestition ebenso wenig wie die Übernahme einer Liegenschaft durch einen Alleinerben oder Miterben ohne Ausgleichszahlungen (d.h. die übrigen Erben erhalten andere Vermögenswerte).

Beispiel

Frau A. erhält im Rahmen einer Erbteilung eine Landparzelle mit einem Verkehrswert von Fr. 200'000. Sie muss hierfür ihrer Schwester eine Ausgleichszahlung von Fr. 100'000 leisten. Ihre Eltern haben die Landparzelle vor einigen Jahren für Fr. 50'000 gekauft.

Frau A. verkauft nun ihre bisherige Eigentumswohnung für Fr. 600'000 und erzielt einen Grundstücksgewinn von Fr. 40'000. Im gleichen Jahr investiert Frau A. Fr. 550'000 in den Bau eines selbstbewohnten Eigenheimes auf der geerbten Parzelle.

Die Grundstückgewinnsteuer auf dem Gewinn von Fr. 40'000 kann vollumfänglich aufgeschoben werden, da der gesamte Verkaufserlös reinvestiert wird (Fr. 550'000 für den Bau und Fr. 100'000 für die Ausgleichszahlung).

Falls Frau A. ihr neu gebautes Eigenheim später für Fr. 800'000 weiterverkauft, berechnet sich der steuerbare Grundstücksgewinn wie folgt:

	Fr.	
Veräusserungserlös Eigenheim	800'000	
Baukosten	- 550'000	
Anschaffungskosten Land	- 50'000	Dem Verkehrswert im Zeitpunkt der Erbteilung sowie der Ausgleichszahlung an die Miterben kommt keine Bedeutung zu, da es sich bei der Erbteilung um eine steueraufschiebende Veräusserung handelt
Gewinn aus Verkauf der Eigentumswohnung	40'000	Keine Besteuerung im Verkaufszeitpunkt, da Ersatzbeschaffung
Steuerbarer Grundstücksgewinn	240'000	

Variante

Frau A. muss ihrer Schwester keine Ausgleichszahlung leisten, da diese im Rahmen der Erbteilung mit Wertschriften im Wert von Fr. 200'000 abgefunden wird.

Die Reinvestition von Frau A. beträgt somit nur Fr. 550'000 und liegt unter den Anlagekosten der verkauften Eigentumswohnung. Der Gewinn von Fr. 40'000 aus deren Verkauf ist nicht aufgeschoben werden und ist sofort steuerbar.

3.4. Frist von 2 Jahren

Der Erlös muss innert zwei Jahren vor oder nach Veräusserung für die Ersatzbeschaffung verwendet werden. Wichtig ist hierbei der kausale Zusammenhang zwischen Veräusserung und Reinvestition.

Wird zuerst die bisherige Wohnliegenschaft verkauft, beginnt die Zweijahresfrist mit dem Auszug aus oder dem Verkauf der bisherigen Wohnliegenschaft, je nachdem was zuerst erfolgt, und endet mit dem Kauf der oder dem Beginn der Arbeiten für die Ersatzliegenschaft¹².

Wird zuerst das Ersatzobjekt erworben, beginnt die Frist mit dessen Kauf oder dem Auszug aus der bisherigen Liegenschaft, wenn dieser früher erfolgt. Die Frist endet mit dem Verkauf der bisherigen Liegenschaft.

Für die den Kauf und Verkauf ist das Datum des Grundbucheintrages massgebend.

Eine Verlängerung dieser Frist kann nur akzeptiert werden, wenn besondere, äussere Umstände vorliegen (z. B. Verzögerung im Baubewilligungsverfahren, fehlende Kaufsofferten trotz ernsthafter Verkaufsbemühungen, Scheidungsverfahren), nicht jedoch, wenn der Verkäufer den Verkauf hinauszögert, weil er auf höhere Kaufpreisangebote hofft¹³.

3.5. Interkantonale Ersatzbeschaffung

Eine Ersatzbeschaffung ist auch kantonsübergreifend innerhalb der Schweiz möglich. Befindet sich das Ersatzobjekt in einem anderen Kanton (Zuzugskanton), übernimmt dieser auch das latente Steuersubstrat. Veräussert ein Grundeigentümer sein Ersatzobjekt, besteuert der Zuzugskanton auch die ursprünglich aufgeschobene Grundstückgewinnsteuer aus dem Wegzugskanton (Einheitsmethode)¹⁴. Im Zuzugskanton ist diesbezüglich keine Mindesthaltedauer zu beachten. Vorbehalten bleibt einzig die Frage des Rechtsmissbrauchs¹⁵.

¹² Vgl. BGE 2A.490/2005

¹³ Vgl. BGE 2C_418/2018, 2C_569/2016, 2C_497/2011 und VG FR, Urteil vom 23.6.2006 (4F 06 54), FZR 2006, S. 279

¹⁴ Vgl. BGE 2C_337/2012

¹⁵ Vgl. BGE 2C_70/2017, E. 4.3 und 4.4