



Aufschub auf Grundstücksgewinnsteuern – aufgepasst bei geschäftlich genutzten Räumen

Wer eine selbst genutzte Liegenschaft veräussert und aus dem Erlös ein gleichwertiges Objekt erwirbt, profitiert von einem Aufschub auf die Grundstücksgewinnsteuer. Vorausgesetzt er oder sie nutzt die Liegenschaft ausschliesslich selbst. Sobald eine Untervermietung oder eine geschäftliche Teilnutzung vorliegt, werden die Steuern sofort fällig.



Roland Cavelti
Teamleiter Treuhand
Lachen SZ

Das Gesetz meint es grundsätzlich gut. Wer eine dauernd und ausschliesslich selbst genutzte Wohnliegenschaft (Einfamilienhaus oder Eigentumswohnung) veräussert, erhält bei der Besteuerung des Grundstückgewinns einen Aufschub, soweit der Erlös innert angemessener Frist zum Erwerb oder zum Bau einer gleich genutzten Ersatzliegenschaft in der Schweiz verwendet wird.

Kritisch wird es, wenn der Grundeigentümer das zu veräussernde Objekt zwar zu 100% selber nutzt, einen Teil davon jedoch für eigene geschäftliche Zwecke verwendet.

Damit der Besitzer eine Ersatzbeschaffung geltend machen kann, müssen folgende Voraussetzungen kumulativ erfüllt sein:

- **Veräusserung der selbst bewohnten Liegenschaft:** In der Praxis spielt es keine Rolle, ob die selbst bewohnte Liegenschaft vor oder nach der Ersatzliegenschaft veräussert wird.
- **Gleich genutzte Ersatzliegenschaft:** Die Ersatzliegenschaft ist wiederum zu erwerben und sollte funktional identisch mit dem ursprünglichen Objekt sein.

- **Subjektive Voraussetzungen:** Beim Veräusserer der Liegenschaft und beim Erwerber der Ersatzliegenschaft muss es sich um dieselbe Person handeln.
- **Frist:** Die Ersatzbeschaffung sollte innert angemessener Frist erfolgen. Je nach kantonaler Praxis sind das zwei bis drei Jahre.

Ein nicht zu unterschätzendes Kriterium ist das «Selbstbewohnen». Das zu veräussernde Objekt muss dauernd und ausschliesslich selbst genutzt sein. Das Gleiche gilt für das zu erwerbende Ersatzobjekt. Wird lediglich ein Teil des zu veräussernden Objekts oder des Ersatzobjekts selbst bewohnt, beschränkt sich der Steueraufschub auf den selbst bewohnten Teil.

Selbständige Erwerbstätigkeit löst Besteuerung aus

Eine selbständige Erwerbstätigkeit durch den Eigentümer im selbst bewohnten Objekt führt zu einer Beschränkung des Ersatzbeschaffungsprivilegs. Das heisst: Die Steuerbehörde wird nicht den vollen Steueraufschub gewähren. Der nach Wertzerlegung auf die Fremdnutzung entfallene Gewinn gelangt zur sofortigen Besteuerung.

Dazu ein Beispiel: Ein selbständiger Architekt nutzt in seinem 6-Zimmerhaus zwei Zimmer für seine geschäftlichen Aktivitäten. Hinzu kommen ein Parkplatz sowie Archiv- und Stauräume im Estrich und in der Garage. Vor seiner selbständigen Erwerbstätigkeit hat er einen Eigenmietwert von CHF 42'000 versteuert.



Bei Untervermietung werden die Steuern fällig.

In seiner Einzelfirma hat er für den geschäftlich genutzten Teil jeweils einen Mietwert von CHF 18'000 verbucht. Der Architekt realisiert im Nachbardorf ein mehr oder weniger identisches Bauprojekt. Er verkauft seine alte Liegenschaft, reinvestiert den Verkaufserlös in den Neubau und macht den vollen Aufschub bei den Grundstücksgewinnsteuern geltend.

Die Steuerbehörde veranlagt in der Folge eine Grundstücksgewinnsteuer im Umfang des geschäftlich genutzten Teils. Sie begründet dies mit der nicht gegebenen «Selbstbewohnung». Eine Selbstnutzung ist in diesem Fall klar gegeben.



GmbH: gleiche Situation wie bei Einzelfirma

Für Besitzer einer GmbH ist die Situation identisch zum obigen Beispiel. Domiziliert der Eigentümer Gesellschaften an seinem Wohnort und rechnet er dabei Mietwerte für die geschäftliche Nutzung ab, kann dies zu einer Teilbesteuerung des Grundstücksgewinns führen, da das Objekt nicht voll zu Wohnzwecken genutzt wird.

In jedem Fall ist abzuklären, inwieweit eine gemischte Nutzung zu einer Besteuerung führt. Die kantonale Praxis ist unterschiedlich. So muss eine kurzfristige Fremdnutzung nicht zwingend zu einer Besteuerung führen. Bei einer unterjährigen Vermietung wird der Steueraufschub in der Regel gewährt, wenn bezüglich des zu veräussernden Eigenheims ein befristeter Mietvertrag abgeschlossen wurde.

Schwierig wird es aber, wenn eine Fremdnutzung nicht einfach nur unterjährig und befristet ist. Dies kann in einzelnen Fällen Grundstücksgewinnsteuern folgen haben. Zum Beispiel:

- Vermietung an eigene Kinder oder Ehepartner nach einer Scheidung
- Kurzfristige, substantielle Vermietung an Dritte (Sozialbehörde der Gemeinde zur Unterbringung von Bedürftigen, Asylanten usw.)
- Längerer Leerstand des Eigenheims

Immer mehr werden Häuser und Wohnungen kurzfristig an die Behörde vermietet. Die Nachfrage nach Wohnraum für die Unterbringung von Sozialhilfempfängern und Asylanten ist in vielen Kantonen und Gemeinden stark angewachsen. Gerade in solchen Fällen ist es

schwer verständlich, wenn nach einem Verkauf der Steueraufschub nicht voll geltend gemacht werden kann.

FAZIT

Wird der Veräusserungserlös einer im Privatvermögen gehaltenen Liegenschaft voll in ein neues, gleichwertiges Ersatzobjekt investiert, ist der Steueraufschub bei der Grundstücksgewinnsteuer nicht unbedingt gegeben. Sobald eine Fremdnutzung vorliegt, kann dies eine Besteuerung auslösen. Wer einen Grundstücksverkauf mit Reinvestition in ein ähnliches Objekt plant, sollte daher betreffend Mietwert für die geschäftliche Nutzung frühzeitig eine Strategie entwickeln.



Bei der Veräusserung einer selbst genutzten Liegenschaft wird ein Aufschub auf die Grundstücksgewinnsteuer gewährt, sofern aus dem Erlös ein gleichwertiges Objekt erworben wird.