

Grundstückgewinnsteuer bei selbstbewohntem Wohneigentum

Verkauft jemand sein selbstgenutztes Wohneigentum und reinvestiert er den Erlös in ein Ersatzobjekt, erfolgt ein Steueraufschub bei der Grundstückgewinnsteuer. Dies gilt auch über die Kantonsgrenze hinweg. Das Bundesgericht musste in den vergangenen Jahren einige Fragen zur Grundstückgewinnsteuer klären.

Wenn nicht der ganze Erlös reinvestiert wird?

Ein Steuerpflichtiger hat ein Haus vor 30 Jahren für CHF 500'000 erworben. Er verkauft das Haus nun für CHF 2 Mio. und kauft sich dafür eine Eigentumswohnung für CHF 1.75 Mio. Das Bundesgericht hat klargestellt, dass in solchen Fällen die **absolute** Berechnungsmethode zur Anwendung gelangt. Aus dem Verkauf des Hauses resultiert ein Grundstückgewinn von CHF 1.5 Mio. (ohne Berücksichtigung von Investitionen, etc.) Dieser müsste ohne Aufschubsregelung versteuert werden. Da der Steuerpflichtige nun CHF 1.75 Mio. sofort investiert, resultiert ein frei verfügbarer und damit steuerbarer Gewinn von lediglich CHF 250'000. Diesen Gewinn muss der Steuerpflichtige nun versteuern. Der Rest bleibt vorerst unbesteuert. Diese Regelung findet auch interkantonal Anwendung, wenn das Haus z.B. im Kanton Baselland war und die Eigentumswohnung in Basel-Stadt. Die Grundstückgewinnsteuer auf den CHF 250'000 darf in diesem Fall Baselland erheben.

Was geschieht, wenn später die Eigentumswohnung verkauft wird?

Wird 10 Jahre später die Eigentumswohnung in Basel-Stadt für CHF 1.9 Mio. verkauft, ohne dass ein Ersatzobjekt gekauft wird (der Steuerpflichtige zieht z.B. in ein Altersheim), kommt auch der aufgeschobene Gewinn zur Besteuerung. Die Einstandskosten sind die ursprünglichen CHF 500'000. Der Gewinn beträgt damit CHF 1.4 Mio. Auf diesem Gewinn wird nun die Grundstückgewinnsteuer erhoben.

Zuständig für die Erhebung der Grundstückgewinnsteuer ist nach der Bundesgerichtspraxis ausschliesslich der „letzte“ Kanton, d.h. in unserem Beispiel Basel-Stadt. Dies, obwohl ein erheblicher Teil des Gewinnes eigentlich auf dem Haus in Baselland entstanden ist.

Da sich der anwendbare Steuersatz in den meisten Kantonen reduziert, je länger jemand eine Liegenschaft besessen hat, stellt sich auch die Frage, welche Besitzdauer hier zur Anwendung gelangt. Da die Besteuerung beim Verkauf des Hauses teilweise aufgeschoben wurde, kann in diesem Umfang von CHF 1.25 Mio. auf die Besitzdauer von 40 Jahren abgestellt werden. Für den Wertzuwachs, der auf der Wohnung entstanden ist (CHF 150'000), wird dagegen auf die Besitzdauer von 10 Jahren abgestellt.

Steuersätze

Die Steuersätze sind in den einzelnen Kantonen sehr unterschiedlich. In Baselland beträgt der Steuersatz mindestens 25 %. In Basel-Stadt ist die Mindeststeuerbelastung 12 %, im Aargau 5 % und in Solothurn 22.7 %.

Wenn der Steuerpflichtige im vorstehenden Beispiel das Haus in Baselland verkauft, ohne den Gewinn zu reinvestieren (er wird stattdessen Mieter), bezahlt er nach 30 Jahren auf dem Gewinn von CHF 1.5 Mio. eine Grundstückgewinnsteuer von CHF 362'500.

Würde er stattdessen eine selbstbewohnte Eigentumswohnung in Basel-Stadt für die gleichen CHF 2 Mio. kaufen, würde ein vollständiger Steueraufschub gewährt und damit keine Besteuerung in Baselland erfolgen. Verkauft er die Wohnung dann 5 Jahre später, bezahlt er auf dem Gewinn von CHF 1.5 Mio. in Basel-Stadt eine Grundstückgewinnsteuer von CHF 180'000.

Würde er die identische Wohnung im Aargau kaufen und dann 5 Jahre später verkaufen, wäre die Steuerbelastung noch CHF 75'000.

Wertvermehrnde Investitionen

Wertvermehrnde Investitionen in die Liegenschaften können bei der Grundstückgewinnsteuer geltend gemacht werden. Diese können teilweise schon länger zurückliegen und es ist in der Praxis oft schwierig, sämtliche Belege aufzufinden. Es ist daher sinnvoll, wenn Unterlagen zu getätigten Investitionen gesondert in einem Liegenschaftsordner aufbewahrt werden, damit sie bei einem späteren Verkauf verfügbar sind.

Fazit

Das Bundesgericht hat in den vergangenen Jahren verschiedene wichtige Fragen im Zusammenhang mit der Grundstückgewinnsteuer geklärt. Es lässt den Kantonen bei der Ausgestaltung keinen allzu grossen Spielraum. Gerade bei den Steuertarifen gibt es aber grosse Unterschiede. Angesichts der Tatsache, dass die Immobilienpreise in den vergangenen Jahrzehnten teilweise stark gestiegen sind, haben auch die potenziellen Gewinne und die latenten Grundstückgewinnsteuern zugenommen. Es lohnt sich daher, diesen Punkten die entsprechende Beachtung zu schenken. Für Fragen zu diesen Themen stehen wir Ihnen gerne zur Verfügung.

Christoph Beer
Advokat, eidg. dipl. Steuerexperte

Basel, den 13. Dezember 2017