

# Steueraufschub bei Ersatzbeschaffung von Wohneigentum

Das eidgenössische Steuerharmonisierungsgesetz statuiert, dass die von den Kantonen bzw. – wie im Kanton Zürich – von den Gemeinden erhobene Grundstückgewinnsteuer aufgeschoben wird bei «Veräusserung einer dauernd und ausschliesslich selbstgenutzten Wohnliegenschaft (Einfamilienhaus oder Eigentumswohnung), soweit der dabei erzielte Erlös innert angemessener Frist zum Erwerb oder zum Bau einer gleichgenutzten Ersatzliegenschaft in der Schweiz verwendet wird».

**Rolf Benz**

selbstständiger  
Rechtsanwalt,  
Winterthur



Alle Kantone haben diese Regelung in ihrem Steuergesetz umgesetzt; die Ausgestaltung der Ersatzbeschaffung im Kanton Zürich soll nachstehend näher beleuchtet werden.

## Voraussetzungen der Ersatzbeschaffung

Als «Wohnliegenschaften» qualifizieren – wie es der Wortlaut impliziert – nur solche am *Wohnsitz* einer Person. Von vornherein nicht für eine Ersatzbeschaffung infrage kommen Ferienwohnungen oder – bei Wochenaufenthalten – Grundeigentum am Arbeitsort.

*Ausschliesslich* im Sinne des Gesetzes ist die Selbstnutzung, wenn das Haus oder die Wohnung zu keinen andern Zwecken als zu Wohnzwecken dient. Ein privates Arbeitszimmer bzw. eine Büro-Ecke stehen der steuerneutralen Ersatzbeschaffung nicht entgegen. Beansprucht die geschäftliche Tätigkeit einen wesentlichen Teil der Nutzfläche des Grundstücks, gibt es ferner

eine analoge Bestimmung im Steuergesetz für die Ersatzbeschaffung von Geschäftliegenschaften. *Dauernd* ist die Selbstnutzung, wenn sie ohne Unterbruch erfolgt. Der Kanton Zürich akzeptiert immerhin einen bloss vorübergehenden Unterbruch der Selbstnutzung (mit Vermietung an Dritte oder Leerstand), wenn der Unterbruch durch «äussere, vom Steuerpflichtigen nicht beeinflussbare Umstände bedingt» ist. Das Bundesgericht hat in einem den Kanton Obwalden betreffenden Entscheid vom 21. August 2008 eine Praxis geschützt, wonach spätestens nach zwei Jahren Fremdnutzung das Recht auf eine spätere steuerneutrale Ersatzbeschaffung untergeht.

Einige Kantone bestehen auf strikter *Subjektidentität*: Veräusserer und Erwerber muss die gleiche Person sein. Der Kanton Zürich akzeptiert immerhin den Erwerb von Miteigentum am Ersatzgrundstück durch Ehegatten. Nicht verlangt wird exakte *Objektidentität*: Eine Eigentumswohnung kann durch ein Haus ersetzt werden oder umgekehrt. Handelt es sich beim veräusserten Objekt um ein Mehrfamilienhaus, in welchem der Veräusserer eine von mehreren Wohnungen selbst nutzte, wird der Steueraufschub anteilmässig gewährt.

Die Ersatzbeschaffung muss «innert angemessener Frist» vollzogen werden. Wird innerhalb von zwei Jahren nach der Veräusserung der ursprünglichen Liegenschaft die Ersatzliegenschaft erworben, gilt im Kanton Zürich die Frist ohne weiteres als ge-

wahrt, bei einer längeren Zeitspanne nur, wenn der Steuerpflichtige die Umstände, die zur Verzögerung führen, nicht zu verantworten hat, was in der Praxis schwierig nachzuweisen ist. Einen Steueraufschub beanspruchen kann auch, wer vor der Veräusserung des ursprünglichen Objekts eine Ersatzliegenschaft erwirbt, sofern er oder sie dartun kann, dass der Kauf bzw. die Erstellung des Ersatzobjekts im Hinblick auf die Veräusserung der ursprünglichen Liegenschaft erfolgte.

## Folgen der Ersatzbeschaffung

Sind die Voraussetzung der Ersatzbeschaffung erfüllt, wird eine allfällige Grundstückgewinnsteuer auf der veräusserten Liegenschaft aufgeschoben. Fällig werden lediglich die grundbuchlichen Handänderungsgebühren.

Besondere Regeln gelten, wenn das Ersatzgrundstück günstiger gekauft wird als die ersetzte Liegenschaft verkauft. Das Steuergesetz will den Eigentumswechsel nur insoweit steuerlich entlasten, als die aus dem Verkauf gelösten Mittel ins neue Eigenheim fliessen. Auf einer allfälligen Differenz zwischen Kaufpreis und höherem Verkaufspreis wird daher die Grundstückgewinnsteuer erhoben. Diese sachgerechte Besteuerungspraxis des Kantons Zürich geht auf eine Empfehlung der Schweizerischen Steuerkonferenz aus dem Jahre 2001 zurück und wurde vom Bundesgericht im Jahre 2004 gutgeheissen.

Zur Veranschaulichung ein Beispiel (siehe Kasten): In Variante 1 wird die Grundstücksgewinnsteuer vollständig aufgeschoben, weil der Kaufpreis der Ersatzliegenschaft höher ist als der Verkaufspreis der ersetzten. In Variante 2 unterliegen 350 000 Franken der Besteuerung, und in Variante 3 wird sogar auf dem ganzen Grundstücksgewinn die Steuer erhoben, weil der Kaufpreis der Ersatzliegenschaft unter dem Anschaffungswert der ersetzten Liegenschaften liegt. Zu beachten ist, dass ein Steueraufschub keine Befreiung von den Verfahrenspflichten bedeutet. Selbst wenn die Voraussetzungen für den Aufschub der ganzen Grundstücksgewinnsteuer gegeben sind, ist eine vollständige Steuererklärung auszufüllen und der Steuerbehörde (im Kanton Zürich dem Gemeindesteuernamt) einzureichen. Die Informationen, insbesondere über den Erwerbspreis, über die wertvermehrenden Aufwendungen und über die Nutzungsdauer der ersetzten Liegenschaft sind nämlich relevant bei einer späteren Aufgabe der Ersatzliegenschaft. Denn es gilt: Aufgeschoben ist nicht aufgehoben.

**Weiterveräußerung und Umnutzung der Ersatzliegenschaft**

Während die Folgen der Ersatzbeschaffung aus dem Gesetz und der Rechtsprechung des Bundesgerichts abgeleitet werden können,

**Beispiel (Beträge in Franken)**

*Ersetzte Liegenschaft (Winterthur)*

Kaufpreis im Jahre 1991 (inklusive allfälliger wertvermehrender Aufwendungen)	1 000 000
Verkaufspreis im Jahre 2005	1 500 000
Grundstücksgewinn	500 000

*Ersatzliegenschaft (Andelfingen)*

Kaufpreis im Jahre 2005	Variante 1 1 650 000	Variante 2 1 150 000	Variante 3 950 000
-------------------------	-------------------------	-------------------------	-----------------------

*Reinvestition*

<i>vollständig</i>	<i>teilweise</i>	<i>teilweise</i>
--------------------	------------------	------------------

<i>Aufgeschobener Grundstücksgewinn</i>	<i>500 000</i>	<i>150 000</i>	<i>0</i>
<i>Steuerbarer Grundstücksgewinn</i>	<i>0</i>	<i>350 000</i>	<i>500 000</i>

nen, sind bei Weiterveräußerung (oder Umnutzung) der Ersatzliegenschaft noch nicht alle Fragen geklärt.

Wird die Ersatzliegenschaft *innert fünf Jahren* (im Beispiel etwa im Jahre 2009) veräußert, besteuert nach zürcherischer Praxis die Wegzugsgemeinde (Winterthur) den aufgeschobenen Grundstücksgewinn (500 000 Franken bei Variante 1) nachträglich, während Andelfingen «seinen» Grundstücksgewinn auf der zweiten Liegenschaft – sagen wir als Beispiel 200 000 Franken – erfasst. Wird die Ersatzliegenschaft hingegen erst

nach fünf Jahren oder später (z.B. 2011) veräußert, darf die Zuzugsgemeinde (Andelfingen) den addierten Grundstücksgewinn von 700 000 Franken besteuern. Meiner Auffassung nach wäre es allerdings sachgerechter, dass das Besteuerungsrecht stets automatisch auf die Zuzugsgemeinde (Andelfingen) übergeht, sobald die Voraussetzungen der Ersatzbeschaffung erfüllt sind.

Wird die Ersatzliegenschaft weniger als fünf Jahre lang selbst genutzt, kommen die zürcherischen Wegzugsgemeinden infolge «dauernder Zweckentfremdung» auf den Steueraufschub zurück und erheben nachträglich die Grundstücksgewinnsteuer samt Verzugszins, weil die Voraussetzungen der Ersatzbeschaffung dahingefallen seien. Diese 5-Jahres-Regel ist meines Erachtens heikel. Das Verwaltungsgericht hat sie in einem Urteil vom 16. Mai 2007 betreffend die inzwischen abgeschaffte Handänderungssteuer allerdings geschützt.

**Fazit**

Insgesamt kann festgestellt werden, dass sich die im Zuge der Steuerharmonisierung neu konzipierte und auf das Gebiet der ganzen Schweiz ausgedehnte Regelung der Ersatzbeschaffung bewährt hat und ihren Zweck, Steuerfolgen bei einem Wohnsitzwechsel innerhalb der Schweiz zu vermeiden, gut erfüllt.



Sich informieren und Steuern sparen ...