

AUFSCHUB DER GRUNDSTÜCKGEWINN- STEUER BEI ERSATZANSCHAFFUNG

Beim Verkauf eines Grundstücks und bei der Verwendung des realisierten Verkaufserlöses zur Finanzierung eines Ersatzobjekts, kann die Grundstückgewinnsteuer allenfalls aufgeschoben werden. Nachstehend werden die im Kanton Luzern geltenden Regeln dargestellt.

1) Rechtsgrundlage

Gemäss § 4 I Ziff. 7 GGStG LU wird bei der Veräusserung einer dauernd und ausschliesslich selbstgenutzten Wohnliegenschaft die Besteuerung des Grundstücksgewinns aufgeschoben, wenn der Veräusserungserlös zwei Jahre vor oder nach der Veräusserung zum Erwerb oder zum (Um-)Bau einer gleich genutzten Ersatzliegenschaft in der Schweiz verwendet wird.

2) Voraussetzungen des Steueraufschubs

a) Wohnliegenschaft

Damit sich ein Steueraufschub realisieren kann, muss es sich sowohl bei der veräusserten als auch bei der Ersatzimmobilie um eine **Wohnliegenschaft** handeln. Bei der erworbenen Immobilie kann es sich – im Unterschied zur verkauften Immobilie – um **Bauland** handeln. Die Gebäulichkeiten müssen ausschliesslich der **privaten Wohnnutzung** dienen. Eine völlig untergeordnete Geschäftsnutzung (z.B. Benützung eines Zimmers des Einfamilienhauses als Geschäftsbüro) ist unbeachtlich. Bei einer noch nicht überwiegenden, aber dennoch nicht gänzlich untergeordneten Geschäftsnutzung kommt es zu einem anteilmässigen Steueraufschub entsprechend dem Wohnanteil. Bei überwiegender Geschäftsnutzung ist ein Steueraufschub ausgeschlossen.

b) Vor- und nachherige Selbstnutzung

Für den Steueraufschub ist weiter erforderlich, dass sowohl die **veräusserte** als auch die **erworbene** oder neu **gebaute** bzw. wertvermehrend **umgebaute** Immobilie dauernd und ausschliesslich **selbstgenutzt** ist.

c) Ausschliessliche Selbstnutzung

Ausschliesslich selbstgenutzt ist eine Wohnliegenschaft, wenn sie vom **Steuerpflichtigen**, allenfalls zusammen mit Familienangehörigen, **tatsächlich selber bewohnt** und ohne grössere zeitliche Unterbrechungen ganzjährig als **hauptsächliche Wohnstätte** gebraucht wird. Das dürfte in der Regel bei der Immobilie am steuerlichen Wohnsitz des Steuerpflichtigen der Fall sein. Kein Steueraufschub begründet dagegen die Veräusserung, die Anschaffung oder der (Um-)Bau von Zweit- oder Ferienimmobilien.

d) Frist

Die Frist zur Ersatzbeschaffung knüpft an die Veräusserung an und ist eingehalten, wenn der Erwerb des Ersatzgrundstücks **zwei Jahre** vor oder nach der Veräusserung erfolgt.

e) Bauland

Wird als Ersatz eine Baulandparzelle gekauft, unterbleibt aber deren Überbauung während der Ersatzbeschaffungsfrist, ist kein Aufschub zu gewähren, da keine Reinvestition in eine Wohnliegenschaft erfolgt. Bei Baulanderwerb ist das Bauland daher **innert spätestens zwei Jahren** seit der Veräusserung der bisher selbstgenutzten Wohnliegenschaft **zu überbauen**.

f) Liegenschaft in der Schweiz

Die Ersatzliegenschaft muss in der **Schweiz** liegen. Nicht erforderlich ist jedoch, dass diese im Kanton Luzern gelegen ist.

3) Umfang des Steueraufschubs

a) Veräusserungserlös grösser als Anlagewert

Die Besteuerung wird aufgeschoben, soweit der **Veräusserungserlös** zum Erwerb oder Bau einer gleichgenutzten Ersatzliegenschaft **verwendet** wird und die **Kosten der Ersatzliegenschaft über dem Anlagewert** des veräusserten Objekts liegen.

b) Beispiel

Hat der Verkäufer unter Berücksichtigung aller anrechenbaren Aufwendungen sein selbstbewohntes Eigenheim damals zu **400'000 (Anlagewert)** erworben und heute zu **1'000'000 (Veräusserungswert)** verkauft, beträgt der Grundstücksgewinn **600'000**. Der Aufschub der Besteuerung ist von der Ersatzinvestition abhängig. Je nach deren Höhe sind folgende Konstellationen denkbar.

c) Ersatzinvestition 300'000

Erwirbt der Verkäufer aus dem Verkaufserlös eine kleinere Wohnung zu 300'000, liegt die Ersatzinvestition **unter dem Anlagewert** von 400'000, weshalb **kein Steueraufschub** gewährt wird. Es wird der gesamte Grundstücksgewinn von **600'000 versteuert**.

c) Ersatzinvestition 800'000

Erwirbt der Verkäufer aus dem Verkaufserlös eine grössere Wohnung zu 800'000, liegt die Ersatzinvestition um **400'000 über dem Anlagewert**, weshalb in diesem Umfang von **400'000 ein Steueraufschub** gewährt und lediglich der Grundstücksgewinn von **200'000 versteuert** wird.

e) Ersatzinvestition 1'200'000

Erwirbt der Verkäufer aus dem Verkaufserlös ein Einfamilienhaus zu 1'200'000, liegt die Ersatzinvestition um **800'000 über dem Anlagewert**, weshalb für den gesamten Grundstücksgewinn von **600'000 ein Steueraufschub** gewährt wird.

4) Frist von fünf Jahren

a) Wegfall des Steueraufschubs

Der Gesetzgeber verlangt nicht nur eine formale, sondern eine wirklich gelebte und gewollte **Ersatzbeschaffung**. Dazu überträgt er dem Steuerpflichtigen den **Tatbeweis**, welcher dann als erbracht gilt, wenn der Steuerpflichtige das **Ersatzobjekt mindestens fünf Jahre selbst genutzt** hat. Andernfalls wird von der

Vermutung ausgegangen, es sei gar nie eine Ersatzbeschaffung vorgenommen worden. Wird die Ersatzimmobilie mithin **innert fünf Jahren** seit ihres Bezugs **nicht mehr selber genutzt**, indem sie entweder vermietet oder ohne weitere Ersatzanschaffung veräussert wird, **fällt** der gewährte **Steueraufschub dahin**. Der Grundstücksgewinn wird veranschlagt, wie wenn es nie einen Steueraufschub gegeben hätte.

b) Weitere Ersatzanschaffung

Verkauft der Steuerpflichtige das Ersatzobjekt zwar, tätigt er innert der fünf Jahresfrist jedoch eine **weitere selbstgenutzte Ersatzanschaffung**, ist je nach Höhe der Ersatzinvestition für die weitere Ersatzimmobilie die Weiterführung des bisherigen Steueraufschubs und/oder ein ganz oder teilweiser weiterer Aufschub möglich.

5) Fazit

Der Verkauf und Kauf von Grundeigentum stellt unter verschiedenen Gesichtspunkten eine anforderungsreiche Aufgabe dar. Insbesondere im Zusammenhang mit der Grundstücksgewinnsteuer und deren **Aufschubsmöglichkeiten** gilt es die eine oder andere Besonderheit zu beachten und in die Gestaltung der **Immobilientransaktionen einfließen zu lassen**. Guter Rat muss in diesen Belangen nicht teuer, kann aber äusserst wertvoll und kostbar sein.

lic. iur. **Michael Sigerist**, LL.M.

Rechtsanwalt und Notar

Fachanwalt SAV Erbrecht

sigerist@sizu.ch

www.sizu.ch

sigerist@erbrechtsberater.ch

www.erbrechtsberater.ch

Pilatusstrasse 35

Postfach 3868

CH-6002 Luzern

0041 (0)41 229 60 00 (T)

0041 (0)41 229 60 01 (F)