

Ersatzbeschaffung mit nur teilweiser Reinvestition

Kreisschreiben Nr. 19 des Vorstandes vom 31. August 2001

1. Ausgangslage

Bei Ersatzbeschaffung im geschäftlichen und privaten Bereich erfolgt ein vollständiger Steueraufschub, wenn der ganze Veräusserungserlös in ein Ersatzobjekt investiert wird. Wenn die Reinvestition jedoch geringer ausfällt als der Veräusserungserlös, stellt sich die Frage nach der Höhe des Steueraufschubs. In den Kantonen finden zur Bemessung des Steueraufschubs bei bloss teilweiser Ersatzbeschaffung zwei unterschiedliche Systeme Anwendung, die sogenannte absolute und die proportionale Methode. Das Nebeneinander von verschiedenen Methoden ist harmonisierungsrechtlich unerwünscht und kann bei Ersatzbeschaffung über die Kantonsgrenze hinaus zu einer Doppelbesteuerung oder zu einer Freistellung von realisierten Gewinnen führen. Eine Vereinheitlichung ist deshalb geboten.

2. Rechtsgrundlagen

Gemäss Art. 12 Abs. 3 StHG wird die Besteuerung aufgeschoben bei:

- lit. d. vollständiger oder teilweiser Veräusserung eines land- oder forstwirtschaftlichen Grundstückes, soweit der Veräusserungserlös innert angemessener Frist zum Erwerb eines selbstbewirtschafteten Ersatzgrundstückes oder zur Verbesserung der eigenen, selbstbewirtschafteten land- oder forstwirtschaftlichen Grundstücke verwendet wird;*
- lit. e. 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.*

Nach Absatz 4 dieser Bestimmung gelten die Regeln der Ersatzbeschaffung im Grundstückgewinnsteuerrecht in den Kantonen mit monistischem System auch für geschäftliche Gewinne, sofern diese Kantone die Gewinne von der Einkommens- und Gewinnsteuer ausnehmen oder die Grundstückgewinnsteuer auf die Einkommens- und Gewinnsteuer anrechnen (Art. 8 Abs. 4 und Art. 24 Abs. 4 StHG). Das StHG enthält keine Vorschriften darüber, wie der Aufschubsbetrag (latentes Steuersubstrat) zu berechnen ist.

Gemäss dem Wortlaut von Art. 12 Abs. 3 lit. d und e StHG wird ein Steueraufschub gewährt, soweit der (Veräusserungs-)Erlös (und nicht etwa der realisierte Veräusserungsgewinn) in die Ersatzliegenschaft reinvestiert wird. Die Reinvestition erfolgt vorab aus den freigewordenen bisherigen Anlagekosten, und der aufgeschobene Grundstückgewinn entspricht der Differenz zwischen den bisherigen Anlagekosten und den höheren Reinvestitionskosten.

3. Absolute Methode

Nach dieser auch Abschöpfungsmethode genannten Berechnungsart wird der bei der Veräusserung erzielte Grundstücksgewinn soweit nicht besteuert, als der Veräusserungserlös für das Ersatzobjekt verwendet wird. Die absolute Methode ist das Ergebnis einer sinngemässen und praxisorientierten Gesetzesauslegung ("soweit der Veräusserungserlös..... verwendet wird"). Die Funktionsweise der Methode kann anhand der nachstehenden Beispiele dargestellt werden. Für den Fall, dass die Reinvestitionskosten unter den ursprünglichen Anlagekosten des ersetzten Objektes liegen, kann - im Gegensatz zur proportionalen Methode - sachgemäss kein Besteuerungsaufschub erfolgen.

3.1 Beispiele für Ersatzbeschaffung im Grundstückgewinnsteuerrecht

- **Anlagekosten unter Reinvestitionskosten**

Veräusserungserlös	4'500'000
Anlagekosten	3'475'000
Reinvestition	3'800'000
<u>Steueraufschub:</u>	
Reinvestition	3'800'000
Anlagekosten	<u>3'475'000</u>
aufgeschobener Grundstücksgewinn	325'000
<u>Steuerbarer Grundstücksgewinn:</u>	
Veräusserungserlös	4'500'000
Reinvestition	<u>3'800'000</u>
besteuert	700'000
<u>Anlagekosten Ersatzobjekt:</u>	3'475'000

- **Anlagekosten über Reinvestitionskosten**

Veräusserungserlös	4'500'000
Anlagekosten	3'700'000
Reinvestition	3'500'000
<u>Steueraufschub:</u>	
	0
<u>Steuerbarer Grundstücksgewinn:</u>	
Veräusserungserlös	4'500'000
Anlagekosten	<u>3'700'000</u>
besteuert	800'000
<u>Anlagekosten Ersatzobjekt:</u>	3'500'000

Die absolute Methode ist einfach und leicht verständlich. Der Steueraufschub wird gewährt, soweit der Grundstücksgewinn für den Veräusserer nicht frei verfügbar ist, weil er in ein wiederum dem Eigengebrauch dienendes Ersatzobjekt investiert wird. Der nicht reinvestierte, frei verfügbare Erlösanteil wird dagegen richtigerweise in dem Zeitpunkt besteuert, in dem der Gewinn realisiert und der entsprechende

Erlös für die Entrichtung der Steuer in liquider Form zur Verfügung steht. Lehre und Rechtsprechung haben sich deshalb verschiedentlich für diese Methode ausgesprochen (M. Langenegger, Handbuch zur bernischen Vermögensgewinnsteuer, Bern 1999, N. 28 zu Art. 80a mit Hinweisen auf die Praxisfestlegung in NStP und div. Gerichtsentscheide; LGVE 1997 II Nr. 31). Die absolute Methode entspricht auch der Praxis zur Ersatzbeschaffung von Geschäftsliegenschaften bei der direkten Bundessteuer (M. Reich/M. Züger, Kommentar zum Schweizerischen Steuerrecht/DBG, N. 24 zu Art. 30; P. Locher, Kommentar zum DBG, N. 18 zu Art. 30). Von den Kantonen mit **monistischem System** ist sie für die **geschäftliche Ersatzbeschaffung** im Sinne von Art. 12 Abs. 4 bzw. 8 Abs. 4 und Art. 24 Abs. 4 StHG ohne weiteres anwendbar (Konferenz staatlicher Steuerbeamter, Harmonisierung des Unternehmenssteuerrechts, Mu-ri/Bern 1995, S. 53).

3.2. Beispiele für geschäftliche Ersatzbeschaffung im monistischen System

- **Anlagekosten unter Reinvestitionskosten**

Veräusserungserlös	4'500'000
Anlagekosten	3'900'000
Buchwert (= Einkommenssteuerwert)	3'500'000
Reinvestition	4'000'000
<u>Steueraufschub bei Grundstückgewinnsteuer</u>	
Reinvestition	4'000'000
Anlagekosten	3'900'000
aufgeschoben	100'000

Steueraufschub (Übertrag stille Reserven) bei Einkommens-/Gewinnsteuer:

Anlagekosten	3'900'000
Buchwert	3'500'000
aufgeschoben (nicht besteuert)	400'000

Steuerbarer Grundstückgewinn:

Veräusserungserlös	4'500'000
Reinvestition	4'000'000
besteuert	500'000

Buchwert des Ersatzobjektes: 3'500'000

Anlagekosten Ersatzobjekt: 3'900'000

- **Anlagekosten über Reinvestitionskosten**

Veräusserungserlös	4'500'000
Anlagekosten	3'900'000
Buchwert (= Einkommenssteuerwert)	3'500'000
Reinvestition	3'800'000

Steueraufschub bei Grundstückgewinnsteuer:

Reinvestition	3'800'000
Anlagekosten	3'900'000
aufgeschoben	0

Steueraufschub (Übertrag stille Reserven) bei Einkommens-/Gewinnsteuer:

Reinvestition	3'800'000
Buchwert	<u>3'500'000</u>
aufgeschoben (nicht besteuert)	300'000

Steuerbarer Grundstücksgewinn:

Veräußerungserlös	4'500'000
Anlagekosten	<u>3'900'000</u>
besteuert	600'000

Steuerbares Einkommen/Gewinn:

Anlagekosten	3'900'000
Reinvestition	<u>3'800'000</u>
besteuert im Rahmen der Erfolgsrechnung	100'000

Buchwert des Ersatzobjektes: 3'500'000

Anlagekosten Ersatzobjekt: 3'800'000

4. Proportionale Methode

Bei dieser Methode wird der **Gewinn** (statt der **Erlös** gemäss Art. 12 Abs. 3 lit. d und e StHG) im Verhältnis der Reinvestition zum gesamten Veräußerungserlös aufgeteilt und aufgeschoben. Somit wird die Besteuerung auch für Gewinnanteile aufgeschoben, die bereits frei verfügbar sind (im folgenden Beispiel werden nur Fr. 159'490.-- besteuert, obschon ein Gewinn von Fr. 700'000.-- in liquider Form zur Verfügung steht). Die Berechnung entspricht der Methode bei Teilveräußerung eines Grundstücks. Beispiel:

Veräußerungserlös	4'500'000
Anlagekosten	3'475'000
Reinvestition	3'800'000

Grundstücksgewinn vor Berücksichtigung der Ersatzbeschaffung:

Veräußerungserlös	4'500'000
Anlagekosten	<u>3'475'000</u>
Bruttogewinn	1'025'000

Steueraufschub Grundstücksgewinnsteuer:

Quote = Reinvestition 3'800'000 zu Veräußerungserlös 4'500'000 = 84,44 %

Proportional aufgeschobener Gewinn	
84,44 % von 1'025'000	865'510

Steuerbarer Grundstücksgewinn:

Bruttogewinn	1'025'000
Proportional aufgeschoben	<u>865'510</u>
besteuert	159'490

Anlagekosten Ersatzobjekt:

Reinvestition	3'800'000
Proportional aufgeschoben	<u>865'510</u>
Differenz	2'934'490

Nach der proportionalen Methode ergibt sich konsequenterweise selbst dann ein Steueraufschub, wenn der Betrag der Reinvestition unter den ursprünglichen Anlagekosten liegt. Das widerspricht einer sach- und zeitgerechten Besteuerung von tatsächlich erzielten Gewinnen. Andererseits ist es geradezu stossend, dass bei endgültiger Veräusserung des Ersatzobjektes mit der proportionalen Methode ein erheblicher Gewinn besteuert werden kann, obschon objektbezogen ein deutlicher Verlust eingetreten ist. Wird in vorstehendem Beispiel das Ersatzgrundstück für Fr. 3'400'000.--, d.h. Fr. 400'000.-- unter den Gesteuerungskosten, veräussert, ist nach der proportionalen Methode dennoch ein Gewinn von Fr. 465'510.-- zu versteuern.

5. Empfehlung: absolute Methode

Die proportionale Methode weist im Vergleich mit der absoluten Methode verschiedene Nachteile rechtlicher und praktischer Natur auf. Sie steht nicht im Einklang mit dem Realisationsprinzip und kann im Einzelfall zu geradezu stossenden Ergebnissen führen. Die Schweizerische Steuerkonferenz empfiehlt daher den Kantonen, bei der Ersatzbeschaffung mit bloss teilweiser Reinvestition die absolute Methode anzuwenden und nötigenfalls die entsprechenden Anpassungen auf Gesetzes- oder Verordnungsstufe vorzunehmen. Mit der Vereinheitlichung der Methode können die eingangs erwähnten Doppelbesteuerungskonflikte vermieden werden. Es wird im weiteren geprüft, ob zusätzlich zu dieser Empfehlung eine normative Klarstellung im StHG vorgenommen werden soll.