

Graubünden: Grundstück- gewinnsteuer: Umfang der Ersatzbeschaffung

Verkaufsgewinne auf Liegenschaften des Privatvermögens unterliegen der Grundstückgewinnsteuer. Wird der Gewinn auf einer am steuerrechtlichen Wohnsitz gelegenen und dauernd selbstbewohnten Liegenschaft erzielt, kann die Grundstückgewinnsteuer erstattet werden, wenn der Verkaufserlös in ein Ersatzobjekt mit der gleichen Funktion reinvestiert wird. Seit dem 1.1.2001 kann das Ersatzobjekt in der ganzen Schweiz liegen.

Wird nur ein Teil des Verkaufserlöses in das Ersatzobjekt investiert, stellt sich die Frage nach dem Umfang der Erstattung. In der bisherigen Praxis wurde die sogenannte relative Methode angewandt. Nach dieser Berechnungsart wird die Reinvestition in Prozenten des Verkaufserlöses ermittelt und die Erstattung in diesem prozentualen Verhältnis gewährt. Auf Empfehlung der schweizerischen Steuerkonferenz (vgl. Kreisschreiben Nr. 19 vom 31. August 2001 [www.steuerkonferenz.ch/d/kreisschreiben.html]) ist per 20.2.2002 eine Praxisänderung erfolgt. Der Umfang der Erstattung wird neu nach der absoluten Methode ermittelt. Eine Steuererstattung kann nur noch in dem Umfang erfolgen, in dem der Verkaufserlös auch effektiv in das Ersatzobjekt reinvestiert wird. Soweit der Verkaufserlös nicht mehr in Wohneigentum gebunden wird, besteht wirtschaftlich keine Veranlassung, auf die Erhebung der Grundstückgewinnsteuer zu verzichten. Der frei verfügbare Teil des Erlöses muss abgesteuert werden.

Diese Auslegung entspricht der Zielsetzung des Gesetzgebers. Mit der Erstattung der Grundstückgewinnsteuer sollte verhindert werden, dass bei einer Ersatzbeschaffung über die Grundstückgewinnsteuer Mittel abgeschöpft werden, die für die Investition in das Ersatzobjekt benötigt werden. Mit anderen Worten sollte ein Steueraufschub gewährt werden, damit der Verkaufserlös unvermindert reinvestiert werden kann. Soweit der Verkaufserlös nicht reinvestiert wird, sieht die Regelung keine Erstattung der Grundstückgewinnsteuer vor. Die neue Praxis soll an zwei Beispielen erläutert werden.

Reinvestition > Anlagekosten Ersatzobjekt

| | |
|---------------------------------------|---------------|
| Veräusserungserlös Ersatzobjekt | Fr. 600 000.– |
| Anlagekosten Ersatzobjekt (indexiert) | Fr. 400 000.– |
| Grundstückgewinn | Fr. 200 000.– |
| Grundstückgewinnsteuer (15%) | Fr. 30 000.– |

Steueraufschub:

| | |
|---------------------------------------|-----------------|
| Reinvestition | Fr. 500 000.– |
| Anlagekosten Ersatzobjekt (indexiert) | Fr. 400 000.– |
| Aufgeschobener Grundstückgewinn | – Fr. 100 000.– |

Berechnung Rückerstattung:

| | |
|---|-----------------|
| Veranlagte Steuer | Fr. 30 000.– |
| Infolge Reinvestition korrigierte Steuer: Grundstückgewinn | Fr. 200 000.– |
| Aufgeschobener Grundstückgewinn | – Fr. 100 000.– |
| Korr. Grundstückgewinn | Fr. 100 000.– |
| Korrigierte Steuer (10,423%) | – Fr. 10 423.– |
| Rückerstattung | Fr. 19 577.– |

Reinvestition < Anlagekosten Ersatzobjekt

| | |
|---------------------------------------|---------------|
| Veräusserungserlös Ersatzobjekt | Fr. 600 000.– |
| Anlagekosten Ersatzobjekt (indexiert) | Fr. 400 000.– |
| Grundstückgewinn | Fr. 200 000.– |
| Grundstückgewinnsteuer (15%) | Fr. 30 000.– |

Steueraufschub:

| | |
|---------------------------------------|---------------|
| Reinvestition | Fr. 300 000.– |
| Anlagekosten Ersatzobjekt (indexiert) | Fr. 400 000.– |
| Aufgeschobener Grundstückgewinn | – Fr. 0.– |

Quelle ZBRG 1/02, S. 34