

Grundstückgewinnsteuer bei Ersatzbeschaffung

von selbstgenutztem Wohneigentum

Auszug aus Steuergesetz Kanton Thurgau / StP 129 Nr. 1

1. Allgemeines

Bei der Veräusserung einer dauernd und ausschliesslich selbstgenutzten Wohnliegenschaft (Einfamilienhaus oder Eigentumswohnung) wird gemäss § 129 Ziffer 9 StG die Besteuerung des Grundstückgewinnes aufgeschoben, wenn der Erlös innert angemessener Frist vor oder nach der Veräusserung zum Erwerb oder zum Bau einer gleichgenutzten Ersatzliegenschaft in der Schweiz verwendet wird.

Der Steueraufschubtatbestand der Ersatzbeschaffung liegt nur vor, wenn der in die Ersatzliegenschaft reinvestierte Betrag die Anlagekosten der veräusserten Liegenschaft übersteigt (absolute Methode nach § 129 Abs. 2 StG).

Übersteigen die Reinvestitionskosten sowohl die Anlagekosten als auch den Verkaufspreis der veräusserten Liegenschaft, wird ein vollumfänglicher Steueraufschub gewährt. Falls die Reinvestitionskosten zwar die Anlagekosten der veräusserten Liegenschaft übersteigen aber unter dem Verkaufspreis liegen, so kann nur ein teilweiser Steueraufschub gewährt werden.

2. Dauernde und ausschliessliche Selbstnutzung

Dauernde und ausschliessliche Selbstnutzung bedeutet, dass das veräusserte Objekt durch den Steuerpflichtigen selbst zu Wohnzwecken an seinem Wohnsitz genutzt wird. Diese Voraussetzung ist bei Zweit- oder Ferienwohnungen nicht erfüllt.

Das Kriterium der Dauerhaftigkeit ist in der Regel dann erfüllt, wenn eine Person vor der Veräusserung die Liegenschaft während mindestens drei Jahren ununterbrochen selbst genutzt hat.

3. Gleiche Nutzung

Gleiche Nutzung liegt dann vor, wenn es sich bei der veräusserten und der neu erworbenen Liegenschaft um funktional identische Objekte handelt. Dies trifft für ein Einfamilienhaus und eine Eigentumswohnung in der Regel zu.

4. Identität der Eigentümer

Die Voraussetzungen für eine steueraufschiebende Ersatzbeschaffung müssen in der Person des Veräusserers erfüllt sein. Dabei schadet es dem Alleinverkäufer einer allein bewohnten Liegenschaft nicht, wenn er seinen bisher im Grundbuch nicht miteingetragenen Ehegatten miteigentumsrechtlich am gemeinsam bewohnten Ersatzobjekt beteiligt. Die Voraussetzungen für einen ganzen oder teilweisen Steueraufschub sind selbst dann erfüllt, wenn ein in ungetrennter Ehe lebender Alleinveräusserer zwar den Erlös zum Erwerb eines wiederum selbst bewohnten Eigenheims verwendet, grundbuchlich jedoch seine Ehefrau Alleineigentum am Ersatzobjekt erlangt hat oder umgekehrt. Dasselbe gilt auch für Personen, welche in ungetrennter eingetragener Partnerschaft leben.

5. Kauf Ersatzliegenschaft vor Verkauf bisheriger Liegenschaft

Gemäss § 129 Ziff. 9 StG wird ein Steueraufschub gewährt soweit der Erlös innert angemessener Frist vor und nach der Veräusserung zum Erwerb oder zum Bau einer Ersatzliegenschaft verwendet wird.

Grundstückgewinnsteuer bei Ersatzbeschaffung

von selbstgenutztem Wohneigentum

6. Vermietung vor Verkauf

Nach der Rechtsprechung der Steuerrekurskommission bringt es die Zulässigkeit einer Ersatzbeschaffung (innert einer angemessenen Frist von in der Regel zwei Jahren vor dem Verkauf der bislang selbstbewohnten Liegenschaft) mit sich, dass die alte Liegenschaft ab dem Zeitpunkt der Beschaffung des Ersatzobjektes vermietet werden kann.

Erforderlich ist ein enger Zusammenhang zwischen dem vorgezogenen Erwerb der Ersatzliegenschaft und der späteren Veräusserung des bisherigen Eigenheims. Ein Aufschub der Grundstückgewinnsteuer wird nur gewährt, wenn das Leerstehen oder die Fremdnutzung lediglich eine Überbrückung darstellt. Dies ist zum Beispiel dann der Fall, wenn kein Käufer gefunden werden kann oder der zukünftige Käufer das Objekt während einer befristeten Dauer von maximal zwei Jahren mietet, bevor er es kauft. Unbefristete Mietverträge ohne Vorbehalt in Bezug auf den Verkauf schliessen einen Steueraufschub aus.

Fleischmann Immobilien AG

Rathausstrasse 18

Postfach 128

8570 Weinfelden

+41 71 626 51 51

www.fleischmann.ch

info@fleischmann.ch

Weitere Standorte

Frauenfeld, Kreuzlingen,

Arbon, Stein am Rhein

