

STEUERAUFSCHUB BEI ERSATZBESCHAFFUNG EIGENHEIM

Bei einer Ersatzbeschaffung schreibt das Bundesgericht vor, dass die Besteuerung des Grundstückgewinns bei vollständiger oder teilweiser Veräusserung einer dauernd und ausschliesslich selbstgenutzten Wohnliegenschaft durch die Kantone aufzuschieben ist. Dies, wenn der dabei erzielte Erlös innert angemessener Frist für den Erwerb oder zum Bau eines gleichgenutzten Ersatzobjektes in der Schweiz verwendet wird. Die Grundlage hierzu bildet das Steuerharmonisierungsgesetz (STHG Art. 12, Abs. 3 lit. e).

Frist und Objekte für die Ersatzbeschaffung

Als angemessen wird in der Praxis eine Frist von rund 2 Jahren betrachtet. Bei einem Verkauf einer Liegenschaft wird regelmässig überprüft, ob der steuerpflichtige Verkäufer in der verkauften Liegenschaft gewohnt hat. Folglich kann beim Verkauf einer Zweitwohnung (Ferienliegenschaft) kein Steueraufschub geltend gemacht werden. Wird ein Mehrfamilienhaus verkauft, in welchem der Verkäufer eine Wohnung bewohnte, wird der Steueraufschub nur anteilmässig gewährt. Analog ist die Behandlung bei einem Verkauf als Alleineigentümer und einer Ersatzbeschaffung als Mit- / Gesamteigentümer.

Das Wesen des Steueraufschubs

Wie das Wort bereits aussagt, entfällt die Grundstückgewinnsteuer nicht, sondern wird auf später aufgeschoben. Deshalb wird bei einem späteren Verkauf des Ersatzgrundstücks nicht nur dessen Wertzuwachs, sondern auch derjenige des früher veräusserten Grundstückes besteuert. Auf dem Ersatzgrundstück lasten somit Steuern des veräusserten Grundstückes. In Sachverhalten wie Scheidung oder Erbschaft sollte bei der Wertermittlung einer Liegenschaft auch allfällige aufgeschobene Grundstückgewinnsteuern berücksichtigt werden.

Wie ermittelt sich der Steueraufschub bei Ersatzbeschaffung

Es kommt hier auf das Verhältnis von Anlagekosten und Verkaufspreis bei der 1. Liegenschaft sowie der Investition in die Ersatzliegenschaft drauf an. Beispiel:

- Anlagekosten: CHF 800'000
- Verkaufspreis: CHF 1'200'000
- Grundstückgewinn: CHF 400'000

Kaufpreis Ersatz-liegenschaft	1'300'000	1'000'000	750'000
Abrechnung*	0	200'000	400'000
Aufschub*	400'000	200'000	

*Abrechnung / Aufschub steuerbarer Grundstückgewinn

Wo liegt bei einem Steueraufschub die Steuerhoheit?

Damit ein Steueraufschub gewährt werden kann, muss die Ersatzbeschaffung in der Schweiz erfolgen. Das bedeutet aber entsprechend, dass auch bei einer Wohnsitzverlegung in einen anderen Kanton der Steueraufschub gewährt wird. Der Kanton setzt den Grundstückgewinn sowie die massgebende Besitzesdauer durch eine anfechtbare Verfügung fest. In der Folge die Praxis der Steuerbehörden des Kantons Zürich im Groben (die Fälle sind ohne erneute Ersatzbeschaffung dargestellt):

- Wird ein **innerkantonales Ersatzgrundstück innerhalb von 5 Jahren** verkauft, so rechnet die Wegzugsgemeinde (also Steuerhoheit = Gemeinde der 1. Liegenschaft) die Grundstückgewinnsteuer ab.
- Wird ein **innerkantonales Ersatzgrundstück nach Ablauf von 5 Jahren** verkauft, so rechnet die Zuzugsgemeinde (also am Ort des Ersatzgrundstücks) beide allfälligen Grundstückgewinne gesamthaft ab.
- Wird ein **ausserkantonales Ersatzgrundstück innerhalb von 5 Jahren** verkauft, so rechnet die Wegzugsgemeinde die Grundstückgewinnsteuer ab.
- Wird ein **ausserkantonales Ersatzgrundstück nach Ablauf von 5 Jahren** verkauft, so rechnet der Zuzugskanton die aufgeschobene Grundstückgewinnsteuer ab.

Verfahren

Ein Steueraufschub muss von der steuerpflichtigen Person beantragt werden. Bei Gewährung meldet die Wegzugsgemeinde der Zuzugsgemeinde den aufgeschobenen Grundstückgewinn. Die Wegzugsgemeinde prüft periodisch, ob die Rahmenbedingungen für den Steueraufschub noch erfüllt sind.

Keine testamentarische Verfügung über Gelder der 2. Säule

Ein Konkubinatspaar muss der Pensionskasse melden, falls sie sich als Begünstigte einsetzen wollen. Zumindest sehen dies bei Pensionskassen, die diese Möglichkeit einräumen, die allermeisten Pensionskassenreglemente vor. Eine testamentarische – also letztwillige Verfügung nach Erbrecht – reicht dazu nicht aus. Guthaben der 2. Säule gehören nicht zum Nachlass eines Verstorbenen. Entsprechend kann darüber nicht mit einem Testament verfügt werden.

Das Bundesgericht hatte in einem Fall zu urteilen, in dem ein Partner testamentarisch als Alleinerbe eingesetzt wurde. Die Beschwerde einer Frau, dessen Partner im Jahre 2014 verstarb, wurde vom Bundesgericht abgewiesen. Die Partner hatten 7 Jahre eine Lebensgemeinschaft geführt. Eine reglementarische Lebenspartnerrente entfallte, weil der Verstorbene zu Lebzeiten das bestehende Konkubinatsverhältnis der Pensionskasse nicht gemeldet habe. Das Todesfallkapital gelange mangels einer eindeutigen schriftlichen Begünstigungserklärung seitens des Versicherten ebenfalls nicht zur Ausrichtung. Das Bundesgericht urteilte im Sinne der Pensionskasse (BGER 9C_284/2015).

Säule 3a – Begrenzung des möglichen Aktienanteils auf 50%... oder doch nicht?

Die Anlagerichtlinien des BVV2 (Verordnung über die berufliche Alters-, Hinterlassenen und Invalidenvorsorge) begrenzen den Aktienanteil grundsätzlich auf 50% des Vorsorgevermögens. Diese Anlagerichtlinien sind auch auf Vorsorgeguthaben der Säule 3a anwendbar.

Der BVV2 Art. 50, Abs. 4 lässt aber unter Umständen eine Erweiterung / Abweichung dieser Regeln zu. Dort ist folgendes festgehalten: *Sofern die Vorsorgeeinrichtung die Einhaltung der Absätze 1-3 im Anhang der Jahresrechnung schlüssig darlegt, kann sie gestützt auf ihr Reglement die Anlagemöglichkeiten erweitern.*

Bereits nutzen einige Vorsorgestiftungen der Säule 3a diese Möglichkeit. Seit einiger Zeit bieten Versicherungen einen erhöhten Aktienanteil an (so z.B. die Swiss Life mit 100% möglichem Aktienanteil). Seit relativ kurzem passen nun auch Banken die Anlagemöglichkeiten an; so z.B. die Raiffeisen (max. Aktienanteil 67%) und die UBS (max. Aktienanteil 75%).

Neue Regelung Vorsorgeausgleich bei Scheidung und laufender Rente

Voraussichtlich im Verlauf des laufenden Jahres oder per Anfang 2017 wird eine Neuregelung in Kraft gesetzt. Neu wird auch dann ein Vorsorgeausgleich vorgenommen, wenn bei einem der Ehegatten bereits ein Vorsorgefall eingetreten ist. So kann beim Vorsorgeausgleich die Rente geteilt werden, auch wenn einer der Ehegatten bereits eine solche bezieht.

Politische Chancen der Altersreform?

Eine vom Institut für Versicherungswirtschaft durchgeführte Studie zur Altersvorsorge zeigt auf, dass nur 23% der Erwerbsbevölkerung ein hohes Vertrauen in das aktuelle Altersvorsorgesystem hat. Zwar geben 60% der Erwerbstätigen an, eine grundlegende Anpassung des Systems der Altersvorsorge sei nötig; jedoch steht für die meisten Besitzstandswahrung im Vordergrund.

Die Zustimmung für leistungsseitige Massnahmen wie Erhöhung des Pensionsalters oder Kürzung von Altersrenten ist sehr gering. So lehnen beispielsweise 2/3 der Befragten eine Erhöhung des Pensionsalters auf 68 Jahre ab. Gar rund 85% der Befragten lehnen eine Reduktion der Altersrente um 15% aus der Pensionskasse ab.

Eher auf Zustimmung treffen Massnahmen auf der Finanzierungsseite. Knapp die Hälfte der Befragten würde höhere Beitragszahlungen an die Pensionskassen und / oder AHV sowie eine Erhöhung der Mehrwertsteuer begrüssen.

Die geplante Altersreform 2020 des Bundesrats wird es also wohl schwer haben an der Urne.