

Eigenleistungen: Beispiele

1. Beispiel 1 (selbständiger Handwerker)

Ein selbständig erwerbender Gipser erstellt ein Einfamilienhaus zur Eigennutzung. Zusammen mit seinem Angestellten erledigt er die Gipserarbeiten. Der Wert der von ihm ausgeführten Arbeiten beträgt Fr. 75 000.

- Sofern der Wert der ausgeführten Arbeiten von Fr. 75 000 den tatsächlichen Gegebenheiten entspricht, kann der selbständige Handwerker diese aktivieren bzw. erfolgswirksam verbuchen.
- Gemäss Artikel 665 OR dürfen nur die Herstell- bzw. Werkkosten (Material, Löhne, Betriebskosten inkl. MWSt) aktiviert werden. Daher kann die Steuerverwaltung die Aktivierung bzw. die erfolgswirksame Verbuchung der selbst geleisteten Arbeit (Eigensalär) nicht verlangen; sie gelangt spätestens bei der Veräusserung der Liegenschaft als selbständiges Erwerbseinkommen zur Besteuerung.
- Erbringt der selbständige Handwerker Arbeiten an Objekten, die ausschliesslich der Vermietung dienen, wird aus Gründen der Rechtsgleichheit auch der Eigenlohn des selbständigen Handwerkers als Einkommen gemäss § 20 Absatz 1 StG bzw. Artikel 18 DBG im Zeitpunkt der Erstellung besteuert.
- Vgl. StP 20 Nr. 6, Ziffer 2.1.

2. Beispiel 2 (Landwirt)

Ein Landwirt erstellt einen Stall. Um Kosten zu sparen erledigt er einige Arbeiten selbst. Die Eigenleistungen des Landwirts betragen Fr. 50 000.

- Die Eigenarbeiten fallen spätestens bei der Veräusserung als steuerbares Einkommen aus selbständiger Tätigkeit an.
- Eine steueraufschiebende Veräusserung gemäss § 129 StG löst keine Besteuerung der Eigenleistung aus.
- Vgl. StP 20 Nr. 6, Ziffern 2.1 und 2.4.

3. Beispiel 3 (zum Verkauf bestimmt)

Ein unselbständiger Bauführer erstellt in den Jahren 2015 und 2016 ein Einfamilienhaus. Im Oktober 2016 veräussert er das Einfamilienhaus.

- Der Bauführer hat in den Jahren 2015 und 2016 zumindest vorübergehend einen selbständigen Nebenerwerb ausgeübt.
- Die Eigenleistungen unterliegen bei der Veräusserung der Liegenschaft im Sinne von § 20 Absatz 1 StG grundsätzlich der Einkommenssteuer. Bei der direkten Bundessteuer ist der gesamte realisierte Gewinn steuerbar. Zudem gilt der Gewinn als AHV-pflichtiges Einkommen.
- Vgl. StP 20 Nr. 6, Ziffer 2.2.

4. Beispiel 4 (zur Vermietung bestimmt)

Ein Schreiner arbeitet bis März 2015 unselbständig. Danach gibt er seine Stelle auf und erstellt von April 2015 bis April 2016 ein Einfamilienhaus. Im Mai 2016 nimmt er seine unselbständige Tätigkeit wieder auf. Das Einfamilienhaus wird nach der Fertigstellung vermietet.

Gemäss Bauabrechnung bezahlt er für Fremdunternehmer total Fr. 350 000. Die erste amtliche Schätzung (ohne Umgebung) ergibt einen Neuwert von Fr. 450 000.

- In den Monaten April 2015 bis April 2016 hat der Schreiner eine selbständige Tätigkeit ausgeübt. Die Eigenleistungen im Zusammenhang mit dem Hausbau gelten deshalb als Einkünfte aus selbständiger Tätigkeit gemäss § 20 Absatz 1 StG bzw. Artikel 18 DBG.
- Eigenleistungen, die im Zusammenhang mit der Erstellung eines zu Vermietung bestimmten Hauses erzielt werden, gelten im Zeitpunkt der Erstellung als realisiert. Die Differenz zwischen den bezahlten Baukosten von Fr. 350 000 und dem Neuwert gemäss erster amtlicher Schätzung von Fr. 450 000 zeigt, dass die Eigenleistungen mindestens Fr. 100 000 betragen haben.
- Die steuerbaren Eigenleistungen gelten als AHV-pflichtiges Einkommen.
- Vgl. StP 20 Nr. 6, Ziffern 2.2 und 2.3.

5. Beispiel 5 (ausschliesslich Eigennutzung)

Ein unselbständig tätiger Mechaniker hat in den Monaten Juli bis Oktober 2016 unbezahlten Urlaub genommen. In dieser Zeit hat er an seinem selbstgenutzten Haus Eigenleistungen (Malerarbeiten, Umgebung, etc.) von nachweislich Fr. 20 000 erbracht.

- Die Eigenleistungen von Fr. 20 000 werden erst im Zeitpunkt der Veräusserung besteuert, sofern der Steuerpflichtige diese Fr. 20 000 in der Grundstückgewinnsteuererklärung als Anlagekosten geltend macht.
- Ein Abzug von Eigenleistungen als Liegenschaftsunterhaltskosten ist nicht möglich (vgl. StP 34 Nr. 5, Ziffer 7).
- Vgl. StP 20 Nr. 6, Ziffer 2.3.