

Steuerausscheidung: Kauf oder Verkauf eines Grundstückes im Geschäftsvermögen

1. Allgemeines

Bei Begründung oder Aufhebung eines Nebensteuerdomizils infolge Kauf oder Verkauf eines Grundstückes gilt die Einheit der Steuerperiode. In allen Kantonen dauert die Steuerpflicht vom 1.1. - 31.12. der Steuerperiode (vgl. StP 55 Nr. 2).

Für die Steuerausscheidung erfolgt bei Kauf oder Verkauf eines Grundstückes im interkantonalen Verhältnis eine Gewichtung aufgrund der tatsächlichen Besitzesdauer während der Steuerperiode.

Bei der Ausscheidung wird unterschieden zwischen Kapitalanlageliegenschaften und Betriebsliegenschaften (vgl. StP 2 Nr. 18).

2. Kapitalanlageliegenschaft

2.1. Grundsatz

Die Steuerausscheidung beim Kauf oder Verkauf einer Kapitalanlageliegenschaft erfolgt grundsätzlich gleich, wie beim Kauf oder Verkauf eines Privatgrundstückes (vgl. auch Beispiele in StP 2 Nr. 8).

2.2. Kauf

Der Repartitionswert des gekauften Grundstückes wird mit der Besitzesdauer gewichtet (vgl. StP 2 Nr. 7). Der gewichtete Vermögenswert wird sodann dem Belegenheitskanton zugeteilt.

Der in der Steuerperiode erzielte Ertrag und die Gewinnungskosten (Unterhalts- und Verwaltungskosten) des betreffenden Grundstückes werden objektmässig dem Belegenheitskanton zugeteilt.

Die Zuteilung der Schulden und Schuldzinsen erfolgt dagegen im Verhältnis der den Kantonen zugeteilten Aktiven am Ende der Steuerperiode.

2.3. Verkauf

Beim Verkauf eines Grundstückes wird der betreffende Repartitionswert dem Belegenheitskanton zugeteilt (vgl. StP 2 Nr. 7). Für die Zuteilung der Vermögenswerte wird sodann der Repartitionswert mit der Besitzesdauer gewichtet. Der Repartitionswert abzüglich den gewichteten Vermögenswert ergibt den Korrekturwert für die Steuerausscheidung.

Der dem Spezialsteuerdomizil zugeteilte Bruttovermögensanteil kann in bestimmten Fällen der Höhe des Vermögens am Ende der Steuerperiode entsprechen oder grösser sein. In diesem Fall wird dem Spezialsteuerdomizil maximal die Höhe des Bruttovermögens am Ende der Steuerperiode zugeteilt; das Hauptsteuerdomizil erhält dagegen keinen Vermögensanteil zugewiesen.

Existieren mehrere Spezialsteuerdomizile, übernimmt der Kanton, in dem sich die verkaufte Liegenschaft befunden hat, den Teil, der zu Lasten des Hauptsteuerdomizils geht und dessen Bruttovermögensanteil übersteigt.

Der in der Steuerperiode erzielte Ertrag (inkl. Buchgewinn) und die Gewinnungskosten (Unterhalts- und Verwaltungskosten) des betreffenden Grundstückes werden objektmässig dem Belegenheitskanton zugeteilt. Auf dem Grundstücksgewinn geschuldete AHV-Beiträge (vgl. StP 133 Nr. 2) werden ebenfalls objektmässig dem Belegenheitskanton zugeteilt.

Die Zuteilung der Schulden und Schuldzinsen erfolgt dagegen im Verhältnis der den Kantonen zugeteilten Aktiven am Ende der Steuerperiode.

3. Betriebsliegenschaften

3.1. Allgemeines

Beim Kauf einer Betriebsliegenschaft wird am Belegenheitsort kein Spezialsteuerdomizil begründet, wohl aber eine Besteuerungsbefugnis. Beim Verkauf einer solchen Liegenschaft endet die Besteuerungsbefugnis des Belegenheitsortes. Die Steuerpflicht am Belegenheitsort dauert beim Kauf und Verkauf vom 1.1. bis 31.12. der entsprechenden Steuerperiode (Einheit der Steuerperiode).

Geschäftsvermögen und -einkommen (inkl. wiedereingebrachte Abschreibungen) **werden ausschliesslich quotenmässig** (vgl. StP 2 Nr. 22) zugeteilt, wobei die Zuteilung zum Belegenheitsort nach Massgabe der tatsächlichen Besitzesdauer erfolgt.

Davon ausgenommen sind Wertzuwachsgegninn und verkaufsbedingte Aufwendungen inkl. AHV-Beitrag auf dem Grundstücksgewinn (vgl. StP 133 Nr. 2), welche objektmässig zugeteilt werden.

3.2. Beispiele mit Repartitionswerten ab 2019 ff.

3.2.1. Ausscheidung bei Kauf einer Betriebsliegenschaft

Alleinstehende steuerpflichtige Person mit Einzelfirma im Kanton Thurgau:

- Kauf einer Betriebsliegenschaft im Kanton St. Gallen per 1. Juli.
- Quotenanteil Geschäftseinkommen und -vermögen: TG 80% und SG 20%.
- 1% Eigenkapitalzins für betreffende Steuerperiode (Annahme).

Vermögensverhältnis im Kaufsjahr per 31. Dezember

	Vermögen	Repartitionswert	
Geschäftsliegenschaft TG	Fr. 375 000	Fr. 450 000	120%
Geschäftsliegenschaft SG	Fr. 360 000	Fr. 360 000	100%
übriges Geschäftsvermögen	Fr. 100 000		
bewegliches Privatvermögen	Fr. 340 000		
Geschäftsschulden	Fr. 200 000		
Privatschulden	Fr. 75 000		

Steuerausscheidung Vermögen im Kaufjahr

Vermögen per 31. Dezember	Total	TG	in %	SG	in %
Repartitionswert TG	450 000	450 000			
Repartitionswert SG	360 000			360 000	
Gewichtung Liegenschaft SG ¹⁾		180 000		-180 000	
übriges Geschäftsvermögen	100 000	80 000	80.00	20 000	20.00
bewegliches Privatvermögen	340 000	340 000			
Total der Aktiven	1 250 000	1 050 000	84.00	200 000	16.00
Schulden	-275 000	-231 000	84.00	-44 000	16.00
Anpassung auf Niveau TG ²⁾	-135 000	-105 000		-30 000	
Reinvermögen	840 000	714 000	85.00	126 000	15.00
Steuerfreibetrag	-100 000	-85 000	85.00	-15 000	15.00
Steuerbares Vermögen	740 000	629 000		111 000	

¹⁾ Gewichtung Liegenschaft: Fr. 360 000 : 360 x 180 = Fr. 180 000

²⁾ Angleichung auf Niveau TG/Zuteilung auf beteiligte Kantone nach Besitzdauer:

- Repartitionsabschlag TG = Fr. 450 000 : 120% - Fr. 450 000 = - Fr. 70 000
- Repartitionsabschlag SG = Fr. 360 000 : 120% - Fr. 360 000 = - Fr. 60 000;
- Zuteilung - Fr. 60 000 : 360 x 180 = - Fr. 30 000 je auf TG und SG

Einkommen im Kaufjahr**vom 1.1. bis 31.12.**

	Total	SG
Erwerbseinkommen (ohne Schuldzinsen)	Fr. 82 600	Fr. 16 520 gem. Quote!
Wertschriftenertrag (Privatvermögen)	Fr. 6 000	
Schuldzinsen geschäftlich	Fr. 5 100	
Schuldzinsen privat	Fr. 2 400	
Säule 3a	Fr. 15 500	
Versicherungsabzug	Fr. 3 100	

Steuerausscheidung Einkommen im Kaufjahr

Einkommen	Total	TG	in %	SG	in %
Wertschriftenerträge	6 000	6 000			
Fremd- und Eigenkapitalzins ¹⁾	12 000	9 600	80.00	2 400	20.00
Vermögensertrag	18 000	15 600		2 400	
Schuldzinsen	-7 500	-6 300	84.00	-1 200	16.00
Erwerbseinkommen ¹⁾	70 600	56 480	80.00	14 120	20.00
Säule 3a	-15 500	-12 400	80.00	-3 100	20.00
Reineinkommen	65 600	53 380	81.37	12 220	18.63
Versicherungsabzug	-3 100	-2 522	81.37	-578	18.63
Steuerbares Einkommen	62 500	50 900		11 600	

¹⁾ Ein Anteil des Einkommens aus selbständiger Erwerbstätigkeit wird beim Vermögensertrag als Ertrag für das im Geschäft investierte Eigenkapital berücksichtigt:

- Eigenkapitalzins 1% von Fr. 690 000 (Die Liegenschaften werden für die Berechnung des Eigenkapitalzinses zum interkantonalen Repartitionswert bewertet).
- Berechnung restliches selbständiges Erwerbseinkommen:
Fr. 82 600 - Fr. 6 900 (Eigenkapitalzins) - Fr. 5 100 (geschäftliche Schuldzinsen).

3.2.2. Ausscheidung Verkauf einer Betriebsliegenschaft

Alleinstehende steuerpflichtige Person mit Einzelfirma im Kanton Thurgau:

- Verkauf einer Betriebsliegenschaft im Kanton St. Gallen und Auflösung dieser Betriebsstätte per 30. September.
- Quotenanteil Betriebsstätte St. Gallen:
 - 40% am Geschäftseinkommen per Auflösung Betriebsstätte.
 - Fr. 40 000 pro Jahr am übrigen Geschäftsvermögen.
- 1% Eigenkapitalzins für betreffende Steuerperiode (Annahme).

Vermögensverhältnis im Verkaufsjahr per 31. Dezember

	Vermögen	Repartitionswert
Geschäftsliegenschaft SG (bis 30.09.)	Fr. 360 000	Fr. 360 000 100%
Geschäftsliegenschaft TG	Fr. 375 000	Fr. 450 000 120%
übriges Geschäftsvermögen	Fr. 180 000	
bewegliches Privatvermögen	Fr. 170 000	
Geschäftsschulden	Fr. 200 000	
Privatschulden	Fr. 80 000	

Steuerausscheidung Vermögen im Verkaufsjahr

Vermögen	Total	TG	in %	SG	in %
Repartitionswert TG	450 000	450 000			
Repartitionswert SG		-360 000		360 000	
Gewichtung Liegenschaft SG ¹⁾		90 000		-90 000	
übriges Geschäftsvermögen ²⁾	180 000	150 000		30 000	
bewegliches Vermögen	170 000	170 000			
Total der Aktiven	800 000	500 000	62.50	300 000	37.50
Schulden	-280 000	-175 000	62.50	-105 000	37.50
Anpassung auf Niveau TG ³⁾	-135 000	-90 000		-45 000	
Reinvermögen	385 000	235 000	61.04	165 000	38.96
Steuerfreibetrag	-100 000	-61 040	61.04	-38 960	38.96
Steuerbares Vermögen	285 000	174 000		126 000	

¹⁾ Gewichtung Liegenschaft: (Fr. 360 000 x 100%) : 360 x 270 = Fr. 270 000

- Korrekturwert: Fr. 360 000 - Fr. 270 000 = Fr. 90 000

²⁾ Der Quotenanteil des Kantons St. Gallen von Fr. 40 000 pro Jahr am übrigen Geschäftsvermögen wird aufgrund der per 30. September aufgelösten Betriebsstätte entsprechend gewichtet (Fr. 40 000 : 360 x 270).

³⁾ Angleichung auf Niveau TG / Zuteilung auf beteiligte Kantone nach Besitzdauer:

- Repartitionszuschlag TG = Fr. 450 000 : 120% - Fr. 450 000 = - Fr. 75 000

- Repartitionszuschlag SG = Fr. 360 000 : 120% - Fr. 360 000 = - Fr. 60 000

- Zuteilung SG nach Besitzdauer: - Fr. 60 000 : 360 x 270 = - Fr. 45 000

- Zuteilung TG: - Fr. 75 000 Kanton TG - Fr. 15 000 Kanton SG = - Fr. 90 000

**Einkommen im Verkaufsjahr
vom 1.1. bis 31.12.**

	Total	SG
Erwerbseinkommen (ohne Schuldzinsen)	Fr. 81 000	Fr. 24 300 gem. Quote *
Wertschriftenertrag (Privatvermögen)	Fr. 6 000	
Schuldzinsen geschäftlich	Fr. 4 700	
Schuldzinsen privat	Fr. 1 700	
Säule 3a	Fr. 13 000	
Versicherungsabzug	Fr. 3 100	

* auf ein Jahr gewichteter Quotenanteil (40% : 12 x 9)

Steuerausscheidung Einkommen im Verkaufsjahr

Einkommen	Total	TG	in %	SG	in %
Wertschriftenerträge	6 000	6 000			
Fremd- und Eigenkapitalzins ¹⁾	9 000	6 300	70.00	2 700	30.00
Vermögensertrag	15 000	12 300		2 700	
Schuldzinsen	-6 400	-4 000	62.50	-2 400	37.50
Erwerbseinkommen ¹⁾	72 000	50 400	70.00	21 600	30.00
Säule 3a	-13 000	-9 100	70.00	-3 900	30.00
Reineinkommen	67 600	49 600	73.37	18 000	26.63
Versicherungsabzug	-3 100	-2 274	73.37	-826	26.63
Steuerbares Einkommen	<u>64 500</u>	<u>47 300</u>		<u>17 200</u>	

¹⁾ Ein Anteil des Einkommens aus selbständiger Erwerbstätigkeit wird beim Vermögensertrag als Ertrag für das im Geschäft investierte Eigenkapital berücksichtigt:

– Eigenkapitalzins 1% von Fr. 430 000 (Die Liegenschaften werden für die Berechnung des Eigenkapitalzinses zum interkantonalen Repartitionswert bewertet).

– Berechnung restliches selbständiges Erwerbseinkommen:

Fr. 81 000 - Fr. 4 300 (Eigenkapitalzins) – Fr. 4 700 (geschäftliche Schuldzinsen).