

Steuerausscheidung: Kauf oder Verkauf eines Privatgrundstücks

1. Allgemeines

Bei Begründung oder Aufhebung eines Nebensteuerdomizils infolge Kauf oder Verkauf eines Grundstücks gilt die Einheit der Steuerperiode. Die Steuerpflicht dauert 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.

2. Kauf eines Privatgrundstückes

2.1. Grundsatz

Beim Kauf eines Grundstückes wird der betreffende Repartitionswert mit der Besitzesdauer gewichtet (vgl. StP 2 Nr. 7). Der gewichtete Vermögenswert wird sodann dem Belegenheitskanton zugeteilt (vgl. nachfolgendes Beispiel). 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.

2.2. Beispiel mit Repartitionswerten ab 2019 ff.

Kauf einer Liegenschaft im Kanton Graubünden am 1. Juli Der Repartitionswert des Kantons Graubünden beträgt 140%:

Vermögensverhältnis im Kaufjahr per 31. Dezember

	Vermögen	Repartitionswert
Steuerwert Liegenschaft GR	Fr. 300 000	Fr. 420 000 140%
bewegliches Vermögen	Fr. 180 000	
Hypotheken	Fr. 280 000	

Steuerausscheidung Vermögen im Kaufjahr

Vermögen per 31.12.	Total	TG	in %	GR	in %
Repartitionswert GR	420 000	0		420 000	
Gewichtung Liegenschaft ¹⁾	0	210 000		-210 000	
Bewegliches Vermögen	180 000	180 000		0	
Total der Aktiven	600 000	390 000	65.00	210 000	35.00
Hypotheken	-280 000	-182 000	65.00	-98'000	35.00
Anpassung auf Niveau TG ²⁾	-70 000	-35 000		-35 000	
Reinvermögen	250 000	173 000	69.20	77 000	30.80
Steuerfreibetrag	-100 000	-69 200	69.20	-30 800	30.80
Steuerbares Vermögen	150 000	103 800		46 200	

¹⁾ Gewichtung Liegenschaft nach Besitzdauer = Fr. 420 000 : 360 x 180 = Fr. 210 000

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

- Repartitionsabschlag = Fr. 420 000 : 120% - Fr. 420 000 = - Fr. 70 000

- Zuteilung - Fr. 70 000 : 360 x 180 = - Fr. 35 000 je auf TG und GR

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

	Einkommen
Erwerbseinkommen	Fr. 75 000
Liegenschaftenertrag GR	Fr. 10 500
Wertschriftenertrag	Fr. 6 000
Liegenschaftenaufwand GR	Fr. 2 400
Berufsauslagen	Fr. 3 400
Schuldzinsen	Fr. 6 000
Säule 3a	Fr. 4 700
Freiwillige Zuwendungen	Fr. 1 900
Versicherungsabzug	Fr. 3 100

Steuerausscheidung Einkommen im Kaufjahr

Einkommen	Total	TG	in %	GR	in %
Liegenschaftenertrag GR	10 500	0		10 500	
Wertschriftenertrag	6 000	6 000		0	
Vermögensertrag brutto	16 500	6 000		10 500	
Liegenschaftenaufwand	-2 400	0		-2 400	
Vermögensertrag netto	14 100	6 000		8 100	
Schuldzinsen	-6 000	-3 900	65.00	-2 100	35.00
Erwerbseinkommen	75 000	75 000		0	
Berufsauslagen	-3 400	-3 400		0	
Säule 3a	-4 700	-4 700		0	
Reineinkommen	75 000	69 000	92.00	6 000	8.00
Freiwillige Zuwendungen	-1 900	-1 748	92.00	-152	8.00
Versicherungsabzug	-3 100	-2 852	92.00	-248	8.00
Steuerbares Einkommen	<u>70 000</u>	<u>64 400</u>		<u>5 600</u>	

3. Verkauf eines Privatgrundstückes**3.1. Grundsatz**

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

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 und die Gewinnungskosten (Unterhalts- und Verwaltungskosten) des betreffenden Grundstückes werden objektmässig dem Belegenheitskanton zugeteilt.

Das Besteuerungsrecht für allfällige Veräusserungsgewinne (vgl. StP 2 Nr. 20) auf unbeweglichem Privatvermögen steht ebenfalls ausschliesslich dem Belegenheitskanton zu. Die Zuteilung der Schulden und Schuldzinsen erfolgt dagegen im Verhältnis der den Kantonen zugeteilten Aktiven am Ende der Steuerperiode.

3.2. Beispiel mit Repartitionswerten ab 2019 ff.

Verkauf einer Liegenschaft im Kanton Graubünden per 31. März. Der Repartitionswert des Kantons Graubünden beträgt 140%:

Vermögensverhältnis im Verkaufsjahr per 31. Dezember

	Vermögen	Repartitionswert
Liegenschaft GR (nur bis 31.03.)	Fr. 300 000	Fr. 420 000 140%
Bewegliches Vermögen	Fr. 420 000	
Schulden	Fr. 90 000	

Steuerausscheidung im Verkaufsjahr

Vermögen per 31.12.	Total	TG	in %	GR	in %
Liegenschaft GR	0	-420 000		420 000	
Gewichtung Liegenschaft ¹⁾	0	315 000		-315 000	
Bewegliches Vermögen	420 000	420 000		0	
Total der Aktiven	420 000	315 000	75.00	105 000	25.00
Schulden	-90 000	-67 500	75.00	-22 500	25.00
Anpassung auf Niveau TG ²⁾	0	17 500		-17 500	
Reinvermögen	330 000	265 000	80.30	65 000	19.70
Steuerfreibetrag	-100 000	-80 300	80.30	-19 700	19.70
Steuerbares Vermögen	230 000	284 700		45 300	

¹⁾ Gewichtung Liegenschaft: $(Fr. 300\ 000 \times 140\%) : 360 \times 90 = Fr. 105\ 000$
 - Korrekturwert: $Fr. 420\ 000 - Fr. 105\ 000 = Fr. 315\ 000$

²⁾ Angleichung auf Niveau TG/Zuteilung auf beteiligte Kantone nach Besitzdauer:
 - Repartitionsabschlag = $Fr. 420\ 000 : 120\% - Fr. 420\ 000 = - Fr. 70\ 000$
 - Zuteilung $Fr. 70\ 000 : 360 \times 90 = Fr. 17\ 500$ zu Gunsten TG und zu Lasten GR

Einkommen im Verkaufsjahr vom 1.1. bis 31.12.

	Einkommen
Erwerbseinkommen	Fr. 75 000
Liegenschaftenertrag GR	Fr. 7 000
Wertschriftenertrag	Fr. 10 000
Liegenschaftenaufwand GR	Fr. 1 400
Berufsauslagen	Fr. 3 840
Schuldzinsen	Fr. 8 000
Säule 3a	Fr. 6 760
Freiwillige Zuwendungen	Fr. 900
Versicherungsabzug	Fr. 3 100

Steuerausscheidung im Verkaufsjahr

Einkommen	Total	TG	in %	GR	in %
Liegenschaftenertrag GR	7 000	0		7 000	
Wertschriftenertrag	10 000	10 000		0	
Vermögensertrag brutto	17 000	10 000		7 000	
Liegenschaftenaufwand	-1 400	0		-1 400	
Vermögensertrag netto	15 600	10 000		5 600	
Schuldzinsen	-8 000	-6 000	75.00	-2 000	25.00
Erwerbseinkommen	75 000	75 000		0	
Berufsauslagen	-3 840	-3 840		0	
Säule 3a	-6 760	-6 760		0	
Reineinkommen	72 000	68 400	95.00	3 600	5.00
Freiwillige Zuwendungen	-900	-855	95.00	-45	5.00
Versicherungsabzug	-3 100	-2 945	95.00	-155	5.00
Steuerbares Einkommen	<u>68 000</u>	<u>64 600</u>		<u>3 400</u>	