

Steuerausscheidung bei natürlichen Personen: Veräusserungsgewinne von Grundstücken

1. Allgemeines

Bei Veräusserungsgewinne auf Grundstücken wird in der Schweiz entweder die monistische oder die dualistische Methode angewandt.

Bei der monistischen Methode wird der gesamte Veräusserungsgewinn der Grundstückgewinnsteuer unterstellt. Im Kanton Thurgau wird bei natürlichen Personen für Veräusserungsgewinne auf im Kanton gelegenen Privat- und Geschäftsgrundstücken ausschliesslich die monistische Methode angewandt.

Bei Veräusserungsgewinnen auf Grundstücken von juristischen Personen wird im Kanton Thurgau dagegen die dualistische Methode angewandt. Dabei unterliegen sowohl der Wertzuwachs als auch die wiedereingebrachten Abschreibungen der ordentlichen Gewinnsteuer (nicht der Grundstückgewinnsteuer).

Die massgebende Steuerart und somit die steuerliche Behandlung erfolgt im interkantonalen Verhältnis nach der jeweiligen Rechtsordnung des zur Besteuerung berechtigten Kantons.

2. Privatgrundstücke

Das Besteuerungsrecht für Veräusserungsgewinne auf unbeweglichem Privatvermögen steht ausschliesslich dem Belegenheitskanton zu.

Wird das Grundstück gegen unmittelbare Einräumung einer Rente veräussert (sogenannte Veräusserungsrente), ist die Rente nicht im Belegenheitskanton des Grundstückes, sondern am Hauptsteuerdomizil des Empfängers steuerbar. Dies schliesst aber eine Besteuerung des Veräusserers im Belegenheitskanton für den erzielten Grundstücksgewinn nicht aus.

3. Geschäftsgrundstück

Bei Veräusserungsgewinnen auf Geschäftsgrundstücken natürlicher Personen wird zwischen dem Wertzuwachs und dem Buchgewinn unterschieden.

Der Wertzuwachs ist die Differenz zwischen dem Erlös und dem Anlagewert (Kaufpreis plus wertvermehrnde Aufwendungen). Der Buchgewinn ist die Differenz zwischen dem seinerzeitigen Anlagewert und dem tieferen Einkommensteuerwert (sogenannte wiedereingebrachte Abschreibungen).

3.1. Unternehmungen ohne ausserkantonale Betriebsstätten

Bei Unternehmungen ohne ausserkantonale Betriebsstätten werden Gewinne aus der Veräusserung von Liegenschaften ausschliesslich im Kanton dem Belegenheitskanton zugewiesen. Diese objektmässige Zuweisung gilt sowohl hinsichtlich des Wertzuwachses als auch des Buchgewinns.

3.2. Interkantonale Unternehmungen

Veräusserungsgewinne auf Kapitalanlageliegenschaften ausserhalb des Sitzkantons werden ausschliesslich dem Belegenheitskanton zur Besteuerung zugeteilt. Dies gilt sowohl für den Wertzuwachs als auch für den Buchgewinn.

Bei Veräusserungsgewinnen auf Betriebsliegenschaften und auf im Sitzkanton gelegenen Kapitalanlageliegenschaften wird bei der Zuteilung zwischen Wertzuwachs und Buchgewinn unterschieden.

Der Wertzuwachsgegninn wird ausschliesslich dem Belegenheitskanton zur Besteuerung zugewiesen.

Der Buchgewinn wird dagegen dem Sitzkanton und den Betriebsstätteantonen nach der im Zeitpunkt der Veräusserung massgebenden Quote zugeteilt.

3.3. Liegenschaftenhändler und Generalbauunternehmer

Bei Liegenschaftenhändlern und Generalbauunternehmern ohne ausserkantonale Betriebsstätten werden Veräusserungsgewinne von Geschäftsliegenschaften ausschliesslich dem Belegenheitskanton zur Besteuerung zugeteilt. Dies gilt sowohl für den Wertzuwachs als auch für den Buchgewinn. Die Besteuerung (Reineinkommen-, Gewinn- oder Objektsteuer) erfolgt gemäss dem kantonalen Recht des Belegenheitskantons.

Bei Bestehen von ausserkantonalen Betriebsstätten liegt eine interkantonale Unternehmung vor. Gewinne auf Liegenschaften in einem Betriebsstätteanton oder im Sitzkanton werden quotenmässig auf die Kantone aufgeteilt. Im Gegensatz zu den übrigen Steuerpflichtigen gilt dies nicht nur für den Buchgewinn, sondern auch für den realisierten Wertzuwachsgegninn.