

## **Steuerausscheidung juristischer Personen: Wertzuwachs und Buchgewinn**

### **1. Allgemeines**

Bei Veräusserungsgewinnen auf Geschäftsgrundstücken 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 Gewinnsteuerwert. Er entspricht somit den wiedereingebrachten Abschreibungen.

### **2. Kapitalanlageliegenschaften**

Kapitalanlageliegenschaften juristischer Personen bilden im Gegensatz zu Betriebsstätteliegenschaften ein Sondervermögen, dessen Ertrag und dessen Wertzuwachs (welcher regelmässig ohne Zutun des Eigentümers entsteht) dem Liegenschaftskanton grundsätzlich zur ausschliesslichen Besteuerung vorbehalten sind (vgl. StP 2 Nr. 21 Ziff. 2). Allfällige Geschäftsverluste aus anderen Kantonen müssen allerdings berücksichtigt werden (vgl. StP 2 Nr. 23 Ziff. 3).

Abschreibungen von Kapitalanlageliegenschaften werden objektmässig zugeordnet und schmälern den Liegenschaftenertrag. Daher ist es folgerichtig, den Liegenschaftskanton nicht nur die Abschreibungen zu Lasten des Liegenschaftenertrages tragen zu lassen, sondern ihm auch den Wertzuwachs sowie allfällig wiedereingebrachte Abschreibungen (Buchgewinn) zur Besteuerung zuzuweisen (vgl. StP 2 Nr. 21 Ziff. 2.2).

Auf die Tatsache, dass möglicherweise Abschreibungen wegen ungenügenden Ertrags im Liegenschaftskanton auf den Sitzkanton verlegt worden sind, wird keine Rücksicht genommen. Der Buchgewinn durch reaktivierte Abschreibungen kann deshalb nicht zu dem Teil dem Sitzkanton zur Besteuerung zugewiesen werden, zu dem die Abschreibungen in früheren Jahren mangels ausreichenden Liegenschaftenertrages zu Lasten des Unternehmungserfolges und damit zu Lasten des Sitzkantons gingen.

### **3. Betriebsliegenschaften**

#### **3.1. Unternehmungen ohne Betriebsstätten**

Bei Kapitalunternehmungen ohne ausserkantonale Betriebsstätten werden Veräusserungsgewinne (Wertzuwachs und Buchgewinn) auf Betriebsliegenschaften ausschliesslich objektmässig dem Belegenheitskanton zugewiesen.

Allfällige Verluste und Gewinnungskostenüberschüsse sind aber vom Liegenschaftskanton an den Grundstücksgewinn anzurechnen (vgl. StP 2 Nr. 23 Ziff. 3).

### 3.2. Interkantonale Unternehmungen

Bei interkantonalen Unternehmungen (vgl. StP 2 Nr. 21) wird bei der Zuteilung der Veräusserungsgewinne auf Betriebsliegenschaften unterschieden zwischen dem Wertzuwachs und dem Buchgewinn.

Der Wertzuwachs wird ausschliesslich dem Belegenheitskanton zugeteilt.

Demgegenüber wird der Buchgewinn dem Sitzkanton und den Betriebsstättekantonen zur quotenmässigen Besteuerung zugewiesen. Die Aufteilung erfolgt nach der im Zeitpunkt der Veräusserung massgebenden Quote.

Allfällige Betriebsverluste und Gewinnungskostenüberschüsse (inklusive Schuldzinsenüberschüsse) sind aber vom Liegenschaftenkanton an den Grundstücksgewinn anzurechnen (vgl. StP 2 Nr. 23 Ziff. 3).