

Steuerausscheidung: Grundstücke im Privatvermögen

1. Allgemeines

Unbewegliches Privatvermögen (Grundstück) begründet im interkantonalen Steuerrecht stets ein Spezialsteuerdomizil am Ort und im Kanton (Belegenheitskanton), in dem sich das Grundstück befindet.

Zu den Grundstücken gehören:

- Liegenschaften;
- im Grundbuch eingetragene selbständige und dauernde Rechte (Quell- und Baurechte);
- Bergwerke.

Die Bestandteile und das Zugehör werden steuerrechtlich ebenfalls den betreffenden Grundstücken zugerechnet.

2. Steuerausscheidung

2.1. Grundsatz

Der Belegenheitskanton hat grundsätzlich ein ausschliessliches Besteuerungsrecht auf das betreffende Grundstück, dessen Ertrag sowie allfälliger Veräusserungsgewinne (vgl. StP 2 Nr. 20).

Das unbewegliche Privatvermögen und der Bruttoertrag daraus (z.B. Miet- und Pachtzinsen, Mietwert aus Selbstnutzung) werden objektmässig dem Belegenheitskanton zugeteilt. Ebenfalls objektmässig dem Belegenheitskanton zugewiesen werden die zugehörigen Gewinnungskosten (Unterhalts, Betriebs- und Verwaltungskosten) des Privatgrundstückes. Schulden und Schuldzinsen werden dagegen nach Lage der Aktiven zugeteilt.

2.2. Gewinnungskostenüberschüsse

Sind die Gewinnungskosten grösser als der Bruttoertrag des betreffenden Grundstückes, wird dieser Überschuss in erster Linie mit anderen Einkünften im gleichen Kanton verrechnet. Ein danach verbleibender Gewinnungskostenüberschuss trägt das Hauptsteuerdomizil zu Lasten der dort steuerbaren Einkünfte.

Können Gewinnungskostenüberschüsse nicht mit den am Hauptsteuerdomizil steuerbaren Einkünften verrechnet werden, sind diese in erster Linie von den Kantonen allfälliger Geschäftsorte und Betriebsstätten zu übernehmen (vgl. Beispiel StP 2 Nr. 13 Ziff. 7.4) und erst in zweiter Linie von den reinen Liegenschaftskantonen. Die Gewinnungskostenüberschüsse werden im Verhältnis der in den betroffenen Kantonen steuerbaren Reineinkommen verlegt.

Die Übernahme von Gewinnungskostenüberschüssen ist definitiv. Weder das Hauptsteuerdomizil noch die sekundären oder Spezialsteuerdomizile belasten Gewinnungskostenüberschüsse, die sie von einem anderen Steuerdomizil übernommen haben, an dieses zurück.

Bei ausländischen Grundstücken wird ein Überschuss der Gewinnungskosten dagegen nicht übernommen (vgl. StP 2 Nr. 1).

3. Mietwert bei am Wohnort selbstgenutztem Wohneigentum

Bei am Wohnort selbstgenutztem Wohneigentum wird der Mietwert für die direkte Bundessteuer in einigen Kantonen (darunter auch der Kanton Thurgau) abweichend zu demjenigen bei der Staatssteuer festgesetzt.

Gemäss bundesgerichtlicher Rechtsprechung muss für die Berechnung der Verlegung von Liegenschaftenaufwand- und Schuldzinsenüberschüssen im interkantonalen Verhältnis grundsätzlich die für die direkte Bundessteuer geltenden Mietwertbemessung für am Wohnort selbstgenutztes Wohneigentum des Belegenheitskantons herangezogen werden.

4. Grundpfandschulden

Mit Ausnahme der Schulden von Kollektiv- und Kommanditgesellschaften werden die privaten wie geschäftlichen Schulden (inkl. Grundpfandschulden) natürlicher Personen und die daraus resultierenden Schuldzinsen grundsätzlich nicht objektmässig sondern nach Lage der Aktiven den Kantonen zugewiesen (vgl. StP 2 Nr. 10).

5. Repartitionswert

Das Bundesgericht hat entschieden, dass bei ausserkantonalen Objekten der gleiche Bewertungsmassstab angewandt werden muss wie bei innerkantonalen. Das Schätzungswesen von Grundstücken ist kantonal geregelt. Daher können die Steuerwerte ausserkantonomer Liegenschaften für die Steuerausscheidung nicht unbesehen übernommen werden.

Bei der Steuerausscheidung werden in der Regel nicht die kantonalen Steuerwerte, sondern die interkantonal festgelegten Repartitionswerte eingesetzt (vgl. StP 2 Nr. 7).

Nach Zuweisung der Schulden werden die innerkantonalen Grundstücke auf den kantonalen Steuerwert zurückgerechnet. Die ausserkantonomer Grundstücke werden nach Zuweisung der Passiven nicht auf deren kantonalen Steuerwert, sondern auf das im Kanton Thurgau geltende Niveau zurückgerechnet.

6. Kauf oder Verkauf eines Grundstückes

Die Steuerausscheidung bei Kauf oder Verkauf eines Grundstückes im Privatvermögen ist in der Steuerpraxis unter StP 2 Nr. 8 beschrieben. Die Steuerausscheidung eines allfälligen Veräusserungserlöses wird in der Steuerpraxis unter StP 2 Nr. 20 behandelt.