

## Steuerausscheidung: Veräusserungsgewinne von Grundstücken

### 1. Allgemeines

Auf Veräusserungsgewinnen aus Grundstücken wird in der Schweiz entweder die monistische oder die dualistische Methode angewandt.

Bei der monistischen Methode wird der gesamte Wertzuwachsge­win­n der Grund­stück­ge­win­n­steuer unterstellt. Im Kanton Thurgau wird bei natürlichen Personen für Wertzuwachsge­win­ne 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 Wertzuwachsge­win­n 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 (sogeannte 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 Grund­stück­ge­win­n nicht aus.

### 3. Geschäftsgrundstück

#### 3.1. Allgemeines

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 (sogeannte wiedereingebrachte Abschreibungen).

#### 3.2. Unternehmungen ohne ausserkantonale Betriebsstätten

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

### **3.3. 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 Wertzuwachsgeinn wird ausschliesslich dem Belegenheitskanton zur Besteuerung zugewiesen. Allfällige Geschäftsverluste aus anderen Kantonen müssen allerdings berücksichtigt werden (vgl. StP 2 Nr. 23, Ziff. 4.2).

Der Buchgewinn wird dagegen dem Sitzkanton und den Betriebsstättekantonen nach der im Zeitpunkt der Veräusserung massgebenden Quote zugeteilt. Dies gilt sinngemäss auch für einen Buchverlust.

### **3.4. 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.