

Steuerausscheidung: Grundstücke im Privatvermögen und deren Ertrag

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

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

Das unbewegliche Privatvermögen wird grundsätzlich objektmässig dem Belegenheitskanton zugeteilt. Der Bruttoertrag (z.B. Miet- und Pachtzinsen, Eigenmietwert) aus Grundstücken des Privatvermögens wird ebenfalls objektmässig dem Belegenheitskanton zugewiesen, ebenso die Gewinnungskosten (Unterhalts, Betriebs- und Verwaltungskosten).

Sind die Gewinnungskosten grösser als der Bruttoertrag des betreffenden Grundstückes, übernimmt der Wohnsitzkanton den Überschuss zu Lasten des steuerpflichtigen Ertrages aus beweglichem Vermögen oder des übrigen Einkommens.

Um einen Ausscheidungsverlust zu vermeiden hat der Belegenheitskanton dafür, gemäss bundesgerichtlicher Rechtssprechung, einen am Hauptsteuerdomizil entstandenen Gewinnungskostenüberschuss zu übernehmen.

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.

Für die Berechnung der Verlegung von Liegenschaftenaufwand- und Schuldzinsenüberschüssen im interkantonalen Verhältnis werden die für die direkte Bundessteuer geltenden Mietwertbemessungen für am Wohnort selbstgenutztes Wohneigentum des Belegenheitskantons herangezogen.

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 ausserkantonomeren 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.