

## Steuerausscheidung: Grundstücke im Geschäftsvermögen

### 1. Allgemeines

Unbewegliches Geschäftsvermögen (Grundstück) begründet im interkantonalen Steuerrecht stets ein Besteuerungsrecht 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 Bau-rechte);
- Bergwerke.

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

### 2. Steuerausscheidung

#### 2.1. Allgemeines

Unbewegliches Geschäftsvermögen begründet stets eine Besteuerungsbefugnis des Belegenheitskantons. Der Kanton ist aber nicht wie beim unbeweglichen Privatvermögen in jedem Fall zur ausschliesslichen Besteuerung befugt. Bei der Ausscheidung von Grundstücken im Geschäftsvermögen wird unterschieden einerseits zwischen Kapitalanlageliegenschaften ausserhalb des Sitzkantons und andererseits Betriebsliegenschaften und im Sitzkanton gelegenen Kapitalanlageliegenschaften.

#### 2.2. Kapitalanlageliegenschaften ausserhalb des Sitzkantons

Liegenschaften, die der Unternehmung nur durch ihren Ertrag dienen, gelten als Kapitalanlageliegenschaften. Befinden sich diese Liegenschaften ausserhalb des Sitzkantons, begründen sie im Belegenheitskanton ein Spezialsteuerdomizil. Der Belegenheitskanton hat ein ausschliessliches Besteuerungsrecht auf dem betreffenden Grundstück und des daraus erzielten Ertrages. Geschäftsverluste aus anderen Kantonen müssen allerdings berücksichtigt werden (vgl. StP 2 Nr. 23).

Die Zuteilung des Grundstückes, dessen Ertrag (inkl. Wertzuwachsge-  
winn und Buchgewinn) und der dazugehörigen Gewinnungskosten erfolgt objektmässig nach den gleichen Grundsätzen wie beim unbeweglichen Privatvermögen (vgl. StP 2 Nr. 6). Beim Geschäftsvermögen gehören auch die Abschreibungen auf den Liegenschaften zu den Gewinnungskosten.

Sind die Gewinnungskosten grösser als der Bruttoertrag des betreffenden Grundstückes, geht der Überschuss zu Lasten des steuerpflichtigen Geschäftsgewinnes oder übrigen Einkommens. Bei ausländischen Grundstücken wird ein Überschuss der Gewinnungskosten dagegen nicht übernommen (vgl. StP 2 Nr. 1).

#### 2.3. Betriebsliegenschaften und Kapitalanlageliegenschaften im Sitzkanton

Betriebsliegenschaften im Sitzkanton und in Betriebsstättekantonen sowie Kapitalanlageliegenschaften im Sitzkanton begründen am Belegenheitsort kein Spezialsteuerdomizil, wohl aber eine Besteuerungsbefugnis.

Der Sitz- bzw. Betriebsstättekantone hat keinen Anspruch auf eine objektmässige Zuteilung der Geschäftsliegenschaft und ihres Ertrages. Es erfolgt ausschliesslich eine quotenmässige Zuteilung des Geschäftsvermögens und -einkommens. Davon ausgenommen sind einzig Wertzuwachsgegewinne auf Betriebsliegenschaften. Wertzuwachsgegewinne werden grundsätzlich objektmässig zugeteilt (vgl. StP 2 Nr. 24).

### **3. Repartitionswert**

Bei der Steuerausscheidung natürlicher Personen wird bei Grundstücken des Geschäftsvermögens nicht auf den Buchwert, sondern auf den kantonalen Steuerwert abgestützt. Auf der Grundlage des Steuerwertes wird der interkantonale Repartitionswert (vgl. StP 2 Nr. 7) berechnet.

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

### **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).

Geschäftsschulden (inkl. Grundpfandschulden) und die daraus resultierenden Schuldzinsen von Kollektiv- und Kommanditgesellschaften werden dagegen, vorbehältlich von Betriebsstätten, ausschliesslich dem Geschäftsort zugeteilt (vgl. StP 2 Nr. 14, Ziff. 3).

### **5. Kauf oder Verkauf eines Grundstückes**

Die Steuerausscheidung bei Kauf oder Verkauf eines Grundstückes des Geschäftsvermögens ist in der Steuerpraxis unter StP 2 Nr. 19 beschrieben. Die Steuerausscheidung eines allfälligen Veräusserungserlöses ist in der Steuerpraxis unter StP 2 Nr. 20 beschrieben.

### **6. Landwirtschaftliche Liegenschaften in Bagatellfällen**

Die Kantone der Bodenseekonferenz (AG, AI, AR, GL, GR, SG, SH, TG, ZH) haben beschlossen, gegenseitig auf Ausscheidungen in Bagatellfällen für landwirtschaftlich genutzte Liegenschaften von natürlichen und juristischen Personen zu verzichten.

Eine Ausscheidung von Vermögen und Einkommen (bzw. Kapital und Ertrag) für landwirtschaftlich genutzte Liegenschaften wird nicht vorgenommen, wenn diese zum Ertragswert besteuert werden und der Ertragswert nicht über Fr. 50 000 liegt. Diese Regelung gilt sowohl für selbstbewirtschaftete als auch für verpachtete landwirtschaftliche Liegenschaften.

Eine Steuerausscheidung muss indessen dann vorgenommen werden, wenn der Steuerpflichtige selbst mit dem Verzicht auf eine Ausscheidung nicht einverstanden ist und eine Besteuerung in beiden Kantonen verlangt.