

Steuerausscheidung: Kauf oder Verkauf eines Privatgrundstückes

1. Allgemeines

Bei Begründung oder Aufhebung eines Nebensteuerdomizils infolge Kauf oder Verkauf eines Grundstücks gilt die Einheit der Steuerperiode. In allen Kantonen mit Gegenwartsbesteuerung dauert die Steuerpflicht vom 1.1. - 31.12. der Steuerperiode. Für die Steuerausscheidung erfolgt bei Kauf oder Verkauf eines Grundstückes im interkantonalen Verhältnis eine Gewichtung aufgrund der tatsächlichen Besitzesdauer während der Steuerperiode.

2. Kauf eines Privatgrundstückes

2.1. Grundsatz

Beim Kauf eines Grundstückes wird der betreffende Repartitionswert (vgl. StP 2 Nr. 7) mit der Besitzesdauer gewichtet. Der gewichtete Vermögenswert wird sodann dem Belegenheitskanton zugeteilt (vgl. nachfolgendes Beispiel).

Der in der Steuerperiode erzielte Ertrag und die Gewinnungskosten (Unterhalts- und Verwaltungskosten) des betreffenden Grundstückes werden objektmässig dem Belegenheitskanton zugeteilt. Die Zuteilung der Schulden und Schuldzinsen erfolgt dagegen im Verhältnis der den Kantonen zugeteilten Aktiven am Ende der Steuerperiode.

2.2. Beispiel

Kauf einer Liegenschaft im Kanton Graubünden am 1. Juli 2007. Repartitionswert Kanton Graubünden 115%:

Vermögensverhältnis 31.12.2007	Vermögen	Repartitionswert
Steuerwert Liegenschaft GR	Fr. 300 000	Fr. 345 000 115 %
bewegliches Vermögen	Fr. 220 000	
Hypotheken	Fr. 150 000	

Steuerausscheidung Vermögen 2007

Vermögen	Total	TG	in %	GR	in %
Repartitionswert GR	345 000			345 000	
Gewichtung Liegenschaft ¹⁾		172 500		-172 500	
Bewegliches Vermögen	220 000	220 000			
Total der Aktiven	565 000	392 500	69.47	172 500	30.53
Hypotheken	-150 000	-104 205	69.47	-45'795	30.53
Anpassung auf Niveau TG ²⁾	147 856	73 928	69.47	73 928	30.53
Reinvermögen	562 856	362 223	64.35	200 633	35.65
Steuerfreibetrag	-50 000	-33 395	64.35	-16 605	35.65
Steuerbares Vermögen	512 856	330 000		182 800	

¹⁾ Gewichtung Liegenschaft nach Besitzdauer = Fr. 345 000 : 360 x 180 = Fr. 172 500

²⁾ Angleichung auf Niveau TG/Zuteilung auf beteiligte Kantone nach Besitzdauer:
 - Repartitionszuschlag = Fr. 345 000 : 70 % - Fr. 345 000 = Fr. 147 856
 - Zuteilung Fr. 147 856 : 360 x 180 = Fr. 73 928 je auf TG und GR

Einkommen vom 1.1. - 31.12.2007	Einkommen
Erwerbseinkommen	Fr. 75 000
Wertschriftenertrag	Fr. 6 000
Liegenschaftenertrag GR	Fr. 10 500
Liegenschaftenaufwand GR	Fr. 2 100
Berufsauslagen	Fr. 2 950
Schuldzinsen	Fr. 6 000
Säule 3a	Fr. 6 350
Freiwillige Zuwendungen	Fr. 1 000
Versicherungsabzug	Fr. 3 100

Steuerausscheidung Einkommen 2007

Einkommen	Total	TG	in %	GR	in %
Liegenschaftenertrag GR	10 500			10 500	
Wertschriftenertrag	6 000	6 000			
Vermögensertrag brutto	16 500	6 000		10 500	
Liegenschaftenaufwand	-2 100			-2 100	
Vermögensertrag netto	14 400	6 000		8 400	
Schuldzinsen	-6 000	-4 168	69.47	-1 832	30.53
Erwerbseinkommen	75 000	75 000			
Berufsauslagen	-2 950	-2 950			
Säule 3a	-6 350	-6 350			
Reineinkommen	74 100	67 532	91.14	6 568	8.86
Freiwillige Zuwendungen	-1 000	-911	91.14	-89	8.86
Versicherungsabzug	-3 100	-2 825	91.14	-275	8.86
Steuerbares Einkommen	70 000	63 800		6 200	

3. Verkauf eines Privatgrundstückes

3.1. Grundsatz

Beim Verkauf eines Grundstückes wird der betreffende Repartitionswert (vgl. StP 2 Nr. 7) dem Belegenheitskanton zugeteilt. Für die Zuteilung der Vermögenswerte wird sodann der Repartitionswert mit der Besitzesdauer gewichtet. Der Repartitionswert abzüglich dem gewichteten Vermögenswert ergibt den Korrekturwert für die Steuerausscheidung (vgl. nachfolgendes Beispiel).

Der dem Spezialsteuerdomizil zugeteilte Bruttovermögensanteil kann in bestimmten Fällen der Höhe des Vermögens am Ende der Steuerperiode entsprechen oder grösser sein. In diesem Fall wird dem Spezialsteuerdomizil maximal die Höhe des Bruttovermögens am Ende der Steuerperiode zugeteilt; das Hauptsteuerdomizil erhält dagegen keinen Vermögensanteil zugewiesen.

Existieren mehrere Spezialsteuerdomizile, übernimmt der Kanton, in dem sich die verkaufte Liegenschaft befunden hat, den Teil, der zu Lasten des Hauptsteuerdomizils geht und dessen Bruttovermögensanteil übersteigt.

Der in der Steuerperiode erzielte Ertrag und die Gewinnungskosten (Unterhalts- und Verwaltungskosten) des betreffenden Grundstückes werden objektmässig dem Belegenheitskanton zugeteilt.

Das Besteuerungsrecht für allfällige Veräusserungsgewinne (vgl. StP 2 Nr. 20) auf unbeweglichem Privatvermögen steht ebenfalls ausschliesslich dem Belegenheitskanton zu. Die Zuteilung der Schulden und Schuldzinsen erfolgt dagegen im Verhältnis der den Kantonen zugeteilten Aktiven am Ende der Steuerperiode.

3.2. Beispiel

Verkauf einer Liegenschaft im Kanton Graubünden per 30. April 2007 Repartitionswert Kanton Graubünden 115 %:

Vermögensverhältnis 2007	Vermögen	Repartitionswert
Liegenschaft GR (nur bis 30.04.2007)	Fr. 300 000	Fr. 345 000 115 %
Bewegliches Vermögen per 31.12.2007	Fr. 500 000	
Schulden per 31.12.2007	Fr. 100 000	

Steuerausscheidung Vermögen 2007

Vermögen	Total	TG	in %	GR	in %
Bewegliches Vermögen	500 000	500 000			
Liegenschaft GR		-345 000		345 000	
Gewichtung Liegenschaft ¹⁾		230 000		-230 000	
Total der Aktiven	500 000	385 000	77.00	115 000	23.00
Schulden	-100 000	-77 000	77.00	-23 000	23.00
Anpassung auf Niveau TG ²⁾		-49 285		49 285	
Reinvermögen	400 000	258 715	64.68	141 285	35.32
Steuerfreibetrag	-50 000	-32 340	64.68	-17 660	35.32
Steuerbares Vermögen	<u>350 000</u>	<u>226 400</u>		<u>123 600</u>	

¹⁾ Gewichtung Liegenschaft: $(\text{Fr. } 300\,000 \times 115\%) : 360 \times 120 = \text{Fr. } 115\,000$
 - Korrekturwert: $\text{Fr. } 345\,000 - \text{Fr. } 115\,000 = \text{Fr. } 230\,000$

²⁾ Angleichung auf Niveau TG/Zuteilung auf beteiligte Kantone nach Besitzdauer:
 - Repartitionszuschlag = $\text{Fr. } 345\,000 : 70\% - \text{Fr. } 345\,000 = \text{Fr. } 147\,856$
 - Zuteilung $\text{Fr. } 147'856 : 360 \times 120 = \text{Fr. } 49'285$ zu Gunsten GR und zu Lasten TG

Einkommen vom 1.1. - 31.12.2007	Einkommen
Erwerbseinkommen	Fr. 75 000
Wertschriftenertrag	Fr. 10 000
Liegenschaftenertrag GR	Fr. 7 000
Liegenschaftenaufwand GR	Fr. 1 400
Berufsauslagen	Fr. 2 950
Schuldzinsen	Fr. 8 000
Säule 3a	Fr. 6 350
Freiwillige Zuwendungen	Fr. 1 000
Versicherungsabzug	Fr. 3 100

Steuerausscheidung Einkommen 2007

Einkommen	Total	TG	in %	GR	in %
Liegenschaftenertrag GR	7 000			7 000	
Wertschriftenertrag	<u>10 000</u>	<u>10 000</u>			
Vermögensertrag brutto	17 000	10 000		7 000	
Liegenschaftenaufwand	<u>-1 400</u>			<u>-1 400</u>	
Vermögensertrag netto	15 600	10 000		5 600	
Schuldzinsen	-8 000	-6 160	77.00	-1 840	23.00
Erwerbseinkommen	75 000	75 000			
Berufsauslagen	-2 950	-2 950			
Säule 3a	<u>-6 350</u>	<u>-6 350</u>			
Reineinkommen	73 300	69 540	94.87	3 760	5.13
Freiwillige Zuwendungen	-1 000	-949	94.87	-51	5.13
Versicherungsabzug	<u>-3 100</u>	<u>-2 941</u>	94.87	<u>-159</u>	5.13
Steuerbares Einkommen	<u><u>69 200</u></u>	<u><u>65 700</u></u>		<u><u>3 500</u></u>	