

3 Steuern
3.1 Direkte Steuern

3.1.52 Grundstücksgewinnsteuer, Ersatzbeschaffung

BGE 2C_337/2012 Realisierte Zuwachsgewinne auf unbeweglichem Vermögen im Privatvermögen können ausschliesslich vom Belegenkanton erfasst werden.

X verkaufte sein Grundstück im Kanton NW und erwarb eine selbstgenutzte Wohnliegenschaft im Kanton LU. Die Besteuerung wurde aufgeschoben. Jahre später veräusserte X seine Wohnliegenschaft. Sowohl NW als auch LU besteuerten den Grundstücksgewinn. Das Bundesgericht weist das Besteuerungsrecht ausschliesslich dem Kanton LU zu.

Bei bloss teilweiser Reinvestition des Erlöses in ein Ersatzobjekt sind die Kantone gehalten, die absolute Methode anzuwenden. Ein nicht (wieder) investierter Gewinnanteil bleibt vom Aufschubprivileg ausgenommen und gelangt sofort zur Besteuerung. Ebenso geklärt ist, dass unter dem Begriff der dauernd und ausschliesslich selbstgenutzten Wohnliegenschaft einzig der Hauptwohnsitz zu verstehen ist. Ein sekundäres Domizil genügt nicht.

Bei der interkantonalen Besteuerung eines bislang aufgeschobenen Grundstücksgewinns kannte man bislang zwei Methoden, nämlich die Einheits- und die Zerlegungsmethode. Die Einheitsmethode charakterisiert sich dadurch, dass auch das einst aufgeschobene, damit latente Steuersubstrat in jenem Zuzugskanton erfasst wird, auf dessen Gebiet es zur Veräusserung der Ersatzliegenschaft kommt, ohne dass ein weiterer Steueraufschub in Frage käme.

Demgegenüber beruht die Zerlegungsmethode darauf, dass der bislang aufgeschobene Gewinnanteil weiterhin dem oder den einstigen "Wegzugskanton(en)" zur Besteuerung zur Verfügung steht. Vom (letzten) Zuzugskanton erfasst werden kann einzig ein Zusatzgewinn, der darin besteht, dass der letztlich realisierte Gesamtgewinn die aufgeschobenen Rohgewinne übersteigt. Das Bundesgericht bekennt sich zur Einheitsmethode.

Fazit

Bei der interkantonalen Ersatzbeschaffung von Grundeigentum im Privatvermögen geht das Recht zur Besteuerung des latenten Steuersubstrats auf den Zuzugskanton über. Der Wegzugskanton, der die Ersatzbeschaffung gewährt, hat seinen Entscheid dem Zuzugskanton mitzuteilen.