



Merkblatt Grundstückgewinnsteuer Ersatzbeschaffung von betriebsnotwendigem Anlagevermögen im Geschäftsvermögen

vom 1. Januar 2011
(aktualisiert 1. Oktober 2021)

A. Gesetzliche Grundlagen

§ 105 Absatz 1 lit. c StG: Die Besteuerung wird aufgeschoben bei Veräusserung eines Grundstücks des betriebsnotwendigen Anlagevermögens, soweit der dabei erzielte Erlös innert angemessener Frist zum Erwerb eines Ersatzgrundstücks mit gleicher Funktion innerhalb der Schweiz verwendet wird.

§ 105 Absatz 2 StG: Der Steueraufschub gilt nur soweit, als der in das Ersatzgrundstück reinvestierte Veräusserungserlös den Einstandswert des veräusserten Grundstücks übersteigt.

B. Allgemeines

Wird ein betriebsnotwendiges Grundstück veräussert und der bisherige Einstandswert innert zweijähriger Frist zum Erwerb eines gleichgenutzten Ersatzgrundstücks innerhalb der Schweiz verwendet, so wird die Grundstückgewinnsteuer aufgeschoben. Der Zweck der Ersatzbeschaffung besteht darin, dem Steuerpflichtigen einen Finanzierungsvorteil zur Aufrechterhaltung und Sicherung einer optimalen Leistungserbringung zu gewähren.

Der Steueraufschub bewirkt keine Steuerbefreiung. Bei einer späteren Weiterveräusserung wird nicht nur der bisherige Wertzuwachs auf dem Ersatzgrundstück, sondern auch derjenige auf dem früher veräusserten Grundstück besteuert, sofern nicht erneut ein Steueraufschubtatbestand vorliegt.

Der Steueraufschub findet auch auf die durch Veräusserung wieder eingebrachten Abschreibungen sinngemäss Anwendung.

C. Voraussetzungen

Für einen Steueraufschub müssen die folgenden Voraussetzungen kumulativ erfüllt sein:

1. Subjektidentität

Die Ersatzbeschaffung ist durch den Veräusserer selbst vorzunehmen.

2. Reinvestition

Das Steuerprivileg setzt voraus, dass die erfolgte Reinvestition die alten Anlagekosten übersteigt. Liegen die Reinvestitionskosten unter den ursprünglichen Anlagekosten des ersetzten Grundstücks, kann kein Besteuerungsaufschub gelten gemacht werden.

3. Betriebliches Anlagevermögen

Das veräusserte Grundstück und das Ersatzgrundstück haben zum betriebsnotwendigen Anlagevermögen zu gehören.

Als betriebsnotwendig gilt ein Grundstück, wenn es dem Unternehmen unmittelbar für dessen betriebliche Tätigkeit dient.

Wird das Ersatzgrundstück nur teilweise betriebsnotwendig genutzt, so wird der Steueraufschub anteilmässig auf den betriebsnotwendigen Teil gewährt.

Nicht betriebsnotwendig sind Grundstücke, die dem Unternehmen als Vermögensanlage dienen (z.B. Vermietung) oder die leer stehen.

Immobilien Gesellschaften führen in der Regel keinen Betrieb. Der Grundbesitz stellt somit kein betriebsnotwendiges Anlagevermögen dar.

Im Rahmen des gewerbmässigen Handels mit Liegenschaften sind Grundstücke als Handelsobjekte von der Ersatzbeschaffung ausgeschlossen.

Generell ausgeschlossen ist die steuerneutrale Ersatzbeschaffung von Liegenschaften durch bewegliches Anlagevermögen.

4. Ersatzbeschaffungsfrist

Vorausgesetzt wird, dass die Ersatzbeschaffung innert angemessener Frist vor oder nach Veräusserung des bisherigen Grundstücks erfolgt. Als angemessene Frist gilt ein Zeitraum von zwei Jahren. Die Frist kann erstreckt werden, wenn die Verzögerung durch Umstände bedingt ist, die nicht im Einflussbereich der steuerpflichtigen Person liegen (StV § 88).

5. Ersatzbeschaffung innerhalb der Schweiz

Die Ersatzbeschaffung ist ausschliesslich für Grundstücke innerhalb der Schweiz möglich.

D. Steuerfolgen bei Weiterveräusserung oder bei Aufgabe

1. Erwerbspreis Ersatzgrundstück

Als Erwerbspreis bei der Weiterveräusserung nach Steueraufschub gelten die um den aufgeschobenen Grundstücksgewinn gekürzten Anlagekosten des Ersatzgrundstücks. Durch diese Kürzung wird die Nachbesteuerung des bisher aufgeschobenen Grundstücksgewinnes sichergestellt.

2. Nachbesteuerung bei Veräusserung eines Ersatzgrundstückes ausserhalb des Kantons Basel-Stadt

Das Recht zur Besteuerung des latenten Steuersubstrats kommt infolge Anwendung der Einheitsmethode insgesamt und ausschliesslich dem Zuzugskanton bzw. dem letzten Zuzugskanton zu.

E. Veranlagungsverfahren

Die Steuererklärung zur Grundstückgewinnsteuer muss vollständig ausgefüllt werden. Gleichzeitig sind die Voraussetzungen für den Steueraufschub zu belegen:

- Kaufverträge
- Bauabrechnungen
- Grundbuchauszüge
- Grundrisspläne (betriebsnotwendiger Anteil rot umrandet)
- Sitzbestätigung des neuen Gemeinwesens.

Das Begehren um Revision einer rechtskräftig veranlagten Grundstückgewinnsteuer infolge einer Ersatzbeschaffung muss grundsätzlich innert 90 Tagen seit Eintritt des Revisionsgrundes eingereicht werden.