

Inhaltsverzeichnis

1.	Einleitung	7
2.	Grundbegriffe	9
2.1	Grundstücke	10
2.2	Steueraufschub	10
2.3	Latente Steuer	10
2.4	Monistisches vs. dualistisches System	11
2.5	Wertvermehrende vs. werterhaltende Aufwendungen	11
2.6	Wiedereingebrachte Abschreibungen	11
2.7	Option	12
3.	Steuerarten bei Immobilien	13
3.1	Einleitung	14
3.2	Ort der Besteuerung	14
3.3	Einkommenssteuer	15
3.4	Vermögenssteuer	16
3.5	Sozialabgaben	16
3.6	Gewinnsteuer	16
3.7	Grundstückgewinnsteuer	18
3.8	Handänderungssteuer	19
3.9	Liegenschaftssteuer	21
3.10	Mehrwertsteuer	22
4.	Grundzüge der Grundstückgewinnsteuer	25
4.1	Einleitung	28
4.2	Monistisches vs. dualistisches System	29
4.2.1	Monistisches System	29
4.2.2	Dualistisches System	29
4.3	Handänderung	30
4.3.1	Privatrechtliche Handänderung	30
4.3.2	Handänderungen aufgrund öffentlicher Verfügungen	30
4.3.3	Wirtschaftliche Handänderung	31
4.3.3.1	Veräußerung Immobiliengesellschaft	31
4.3.3.2	Kettengeschäfte	32
4.3.4	Entgeltlich dingliche Belastung von Grundstücken	33
4.3.5	Überführung von Grundstücken des Privatvermögens in das Geschäftsvermögen	33
4.4	Berechnung des steuerpflichtigen Gewinnes	33
4.4.1	Erlös	34
4.4.2	Anlagekosten	34
4.4.3	Exkurs: Sonderregelung Erwerbskosten	37
4.5	Besteuerung des Grundstückgewinnes	38
4.5.1	Steuersatz	38
4.5.2	Reduktion Besitzesdauer	39
4.5.3	Zuschlag bei kurzer Besitzesdauer	39
4.6	Steueraufschubtatbestände	40

4.6.1	Eigentumswechsel durch Erbgang.....	40
4.6.2	Eigentumswechsel unter Ehegatten	42
4.6.3	Landumlegung und Weiteres	43
4.6.4	Ersatzbeschaffung Landwirtschaft.....	43
4.6.5	Ersatzbeschaffung Eigenheim.....	44
4.6.5.1	Grundsatz.....	44
4.6.5.2	Methodik der Ersatzbeschaffung.....	45
4.6.6	Umstrukturierungen	48
4.6.6.1	Übertragung von Vermögenswerten auf eine andere Personenunternehmung	48
4.6.6.2	Übertragung eines Betriebes oder Teilbetriebes auf eine juristische Person	49
4.6.6.3	Fusion von juristischen Personen.....	50
4.6.6.4	Spaltung von juristischen Personen.....	50
4.6.6.5	Übertragung auf Tochtergesellschaft.....	50
4.6.6.6	Umwandlung von juristischen Personen.....	51
4.6.6.7	Übertragung zwischen inländischen Konzerngesellschaften	51
4.7	Kantonale Besonderheiten	51
4.7.1	Kanton Aargau	52
4.7.2	Kanton Appenzell A.Rh.....	52
4.7.3	Kanton Appenzell I.Rh.....	53
4.7.4	Kanton Basel-Land	53
4.7.5	Kanton Basel-Stadt.....	54
4.7.6	Kanton Bern	54
4.7.7	Kanton Freiburg.....	55
4.7.8	Kanton Genf.....	55
4.7.9	Kanton Glarus	56
4.7.10	Kanton Graubünden.....	56
4.7.11	Kanton Jura	57
4.7.12	Kanton Luzern	57
4.7.13	Kanton Neuenburg.....	58
4.7.14	Kanton Nidwalden	59
4.7.15	Kanton Obwalden	59
4.7.16	Kanton St. Gallen	59
4.7.17	Kanton Schaffhausen	60
4.7.18	Kanton Schwyz.....	61
4.7.19	Kanton Solothurn	61
4.7.20	Kanton Tessin	62
4.7.21	Kanton Thurgau.....	62
4.7.22	Kanton Uri.....	63
4.7.23	Kanton Waadt	63
4.7.24	Kanton Wallis	64
4.7.25	Kanton Zug.....	64
4.7.26	Kanton Zürich.....	65
4.8	Bund.....	65
5.	Liegenschaften im Privatvermögen	67
5.1	Einleitung.....	69
5.2	Verkauf von Grundstücken	69

5.3	Kauf von Grundstücken	69
5.4	Bau von Liegenschaften	71
5.4.1	Neubau	71
5.4.2	Umbau	72
5.4.3	Renovation.....	72
5.4.4	Exkurs: Dumont-Praxis	73
5.5	Nutzung von Immobilien	74
5.5.1	Eigenmietwert.....	74
5.5.1.1	Grundsatz.....	74
5.5.1.2	Bestimmung des Eigenmietwertes	75
5.5.1.3	Berechnungsbeispiel Eigenmietwert Kanton Zürich	75
5.5.1.4	Unternutzungsabzug.....	76
5.5.1.5	Individuelle Schätzung	77
5.5.2	Schuldzinsen	77
5.5.2.1	Allgemein.....	77
5.5.2.2	Sonderfall Baukreditzinsen.....	78
5.5.3	Steuerwert.....	78
5.5.3.1	Grundsatz.....	78
5.5.3.2	Bewertung der Grundstücke.....	78
5.5.3.3	Bewertung Grundstücke im Kanton Zürich	79
5.5.3.4	Individuelle Schätzung	79
5.5.4	Schulden/Hypotheken.....	79
5.5.5	Abzugsfähige Unterhaltskosten.....	79
5.5.5.1	Grundsatz.....	79
5.5.5.2	Pauschalabzug	80
5.5.5.3	Unterhaltskosten	80
5.5.5.4	Kosten der Instandstellung.....	82
5.5.5.5	Versicherungsprämien	82
5.5.5.6	Kosten Verwaltung durch Dritte.....	82
5.5.5.7	Energiesparmassnahmen	83
5.5.5.8	Zeitpunkt des Abzuges	83
5.6	Kantonale Besonderheiten	83
5.6.1	Kanton Aargau	84
5.6.2	Kanton Appenzell A.Rh.....	84
5.6.3	Kanton Appenzell I.Rh.....	85
5.6.4	Kanton Basel-Land	85
5.6.5	Kanton Basel-Stadt.....	86
5.6.6	Kanton Bern	86
5.6.7	Kanton Freiburg.....	86
5.6.8	Kanton Genf.....	87
5.6.9	Kanton Glarus	87
5.6.10	Kanton Graubünden.....	88
5.6.11	Kanton Jura	88
5.6.12	Kanton Luzern	89
5.6.13	Kanton Neuenburg.....	89
5.6.14	Kanton Nidwalden	90

5.6.15	Kanton Obwalden	90
5.6.16	Kanton Schaffhausen	90
5.6.17	Kanton Schwyz	91
5.6.18	Kanton St. Gallen	91
5.6.19	Kanton Solothurn	92
5.6.20	Kanton Tessin	92
5.6.21	Kanton Thurgau	93
5.6.22	Kanton Uri	93
5.6.23	Kanton Waadt	94
5.6.24	Kanton Wallis	94
5.6.25	Kanton Zug	94
5.6.26	Kanton Zürich	95
5.7	Bund	95
6.	Liegenschaften im Geschäftsvermögen	97
6.1	Einleitung	98
6.2	Gewerbsmässiger Liegenschaftenhändler	98
6.3	Verkauf von Grundstücken	100
6.4	Kauf und Bau von Liegenschaften	101
6.5	Nutzung von Immobilien	101
6.5.1	Unterhaltskosten Immobilien	101
6.5.2	Abschreibungen	102
6.5.3	Rückstellungen	102
6.5.4	Zinsen	103
6.6	Überführung vom Geschäfts- ins Privatvermögen	103
6.6.1	Problemstellung	103
6.6.2	Überführung vom Geschäfts- ins Privatvermögen bis 31.12.2010	104
6.6.3	Überführung vom Geschäfts- ins Privatvermögen ab 01.01.2011	105
6.6.3.1	Aufschubtatbestand Überführung vom Geschäfts- ins Privatvermögen	105
6.6.3.2	Anwendung Liquidationsgewinnbesteuerung bei der Überführung von Liegenschaften vom Geschäfts- ins Privatvermögen	107
6.6.3.3	Beispiel Vorteil Liquidationsgewinnbesteuerung	108
6.7	Ersatzbeschaffung	110
7.	Liegenschaften und Kapitalgesellschaften	111
7.1	Einleitung	113
7.2	Verkauf von Immobilien	113
7.2.1	Verkauf aus der Kapitalgesellschaft	114
7.2.2	Verkauf der Aktien inkl. Betrieb	114
7.2.3	Verkauf der Aktien einer Immobiliengesellschaft	115
7.2.4	Exkurs: Optimierungsmöglichkeit Quasifusion anstelle Verkauf einer Immobiliengesellschaft	116
7.3	Kauf und Bau von Liegenschaften	117
7.3.1	Kauf Privat	117
7.3.2	Kauf in die Betriebsgesellschaft	118
7.3.3	Kauf mittels separater Gesellschaft	119
7.4	Trennung/Umstrukturierung von Immobilien	121
7.4.1	Überführung ins Privatvermögen	122
7.4.2	Ausschüttung einer Naturaldividende	122

7.4.3	Spaltung als Umstrukturierungstatbestand	124
7.4.3.1	Konzept	124
7.4.3.2	Voraussetzungen einer steuerneutralen Spaltung	125
7.4.3.3	Fazit	126
7.4.4	Ausgliederung gefolgt von Übertragung	126
7.4.4.1	Konzept	126
7.4.4.2	Steuerneutrale Ausgliederung	127
7.4.4.3	Fazit	128
7.4.5	Verkauf Betrieb zu Verkehrswerten	128
7.4.5.1	Konzept	128
7.4.5.2	Steuerfolgen	129
7.4.5.3	Fazit	129
7.5	Nutzung von Immobilien	129
7.6	Ersatzbeschaffung	129
8.	Steuerausscheidung bei Immobilien	131
8.1	Einleitung	132
8.2	Methodik	133
8.3	Interkantonale Steuerausscheidung bei Immobilien im Privatvermögen	133
8.3.1	Grundsatz	133
8.3.2	Repartitionswerte	134
8.3.3	Vermögensausscheidung	135
8.3.4	Einkommensausscheidung	137
8.4	Interkantonale Steuerausscheidung bei Liegenschaftenhändler	139
8.4.1	Vermögensausscheidung	139
8.4.2	Einkommensausscheidung	139
8.5	Interkantonale Steuerausscheidung bei Einzelfirma und einfacher Gesellschaft	139
8.6	Interkantonale Steuerausscheidung bei Kollektiv- und Kommanditgesellschaften	140
8.7	Wohnsitz im Ausland und Besitz von Liegenschaft in der Schweiz	140
8.7.1	Grundsatz	140
8.7.2	Steuerausscheidung «normal»	141
8.7.3	Reine objektmässige Ausscheidung	141
8.7.4	Beispiel objektmässige Ausscheidung	142
8.8	Interkantonale Steuerausscheidung bei juristischen Personen mit Immobilien	143
8.8.1	Einleitung	143
8.8.2	Interkantonale Steuerausscheidung mit Betriebsliegenschaft	143
8.8.3	Interkantonale Steuerausscheidung mit Kapitalanlageliegenschaft	145
9.	Mehrwertsteuer	147
9.1	Einleitung	148
9.2	Von der Steuer ausgenommene Leistungen	149
9.3	Option	149
9.4	Liegenschaften im Privatvermögen	150
9.5	Liegenschaften im Geschäftsvermögen	151
9.5.1	Nutzungsänderung	151
9.5.2	Bau von Liegenschaften	153
9.5.3	Verkauf einer Immobilie	155
9.5.3.1	Verkauf ohne Option	155

9.5.3.2	Verkauf mit Option.....	156
9.5.3.3	Übertragung im Meldeverfahren.....	157
9.5.4	Vermietung von Immobilien.....	158
9.5.4.1	Vermietung ohne Option.....	158
9.5.4.2	Vermietung mit Option.....	158
9.5.4.3	Teilweise Vermietung mit Option.....	159
10.	Abkürzungen	161
11.	Literaturverzeichnis	163
	Autor	165