



Steuerverwaltung des Kantons Bern

## Grundstücke und Geschäftsbetriebe ausserhalb des Wohnsitzkantons (teilweise steuerpflichtig)

### 1 Grundsätze

Natürliche Personen mit Wohnsitz in der Schweiz sind ausserhalb ihres Wohnsitzkantons in einem anderen Kanton auf Grund wirtschaftlicher Zugehörigkeit teilweise steuerpflichtig, wenn sie dort:

- Eigentum oder ein Nutzungsrecht an einem Grundstück besitzen und/oder
- einen Geschäftsbetrieb oder eine Betriebsstätte führen, daran beteiligt sind oder die Nutzniessung daran besitzen.

Die Steuerpflicht im Kanton, in dem sich das Grundstück, der Geschäftsbetrieb oder die Betriebsstätte befindet, ist beschränkt. Steuerbar sind nur die aus dem Grundstück, dem Geschäftsbetrieb oder der Betriebsstätte fliessenden Einkünfte und nur das in diesem Kanton gelegene Vermögen. Für die Satzbestimmung wird das übrige Einkommen und Vermögen mitberücksichtigt.

Der Wohnsitzkanton nimmt die Steuerauscheidung zwischen den besteuerten Kantonen vor. Diese folgt den Richtlinien, die das Bundesgericht in seiner Rechtsprechung zum Verbot der interkantonalen Doppelbesteuerung festgelegt hat.

### 2 Steuererklärung

Bei Wohnsitz im Kanton Bern und teilweiser Steuerpflicht in einem anderen Kanton sind die Angaben über das ausserkantonale Grundstück oder den Geschäftsbetrieb auf den Formularen 7 (Grundstücke im Privatvermögen) bzw. 9 (selbstständige Erwerbstätigkeit) oder 10 (Landwirtschaft) zu deklarieren. Diese Formulare sind mit der ordentlichen Steuererklärung im Kanton Bern einzureichen.

Bei Wohnsitz in einem anderen Kanton und teilweiser Steuerpflicht im Kanton Bern ist nur die Steuererklärung des Wohnsitzkantons auszufüllen. Dieser nimmt die Steuerauscheidung vor und weist die Faktoren für die teilweise Steuerpflicht im Kanton Bern diesem zur Besteuerung zu.

### 3 Steuerauscheidung bei Begründung und Aufhebung der teilweisen Steuerpflicht

Besteht die wirtschaftliche Zugehörigkeit zu einem anderen Kanton nur während eines Teils des Jahres, so richtet sich die Steuerauscheidung für die Einkommenssteuer nach der Rechtsprechung des Bundesgerichts zum Verbot der interkantonalen Doppelbesteuerung.

Für die *Steuerauscheidung bezüglich der Vermögenssteuer* gelten folgende Regeln: Die Vermögenssteuer in den beteiligten Kantonen bemisst sich primär nach den Verhältnissen am Ende der Steuerperiode. Um während der Steuerperiode eingetretenen Veränderungen in den tatsächlichen Verhältnissen gleichwohl Rechnung zu tragen, gilt Folgendes:

Bei der Begründung (**siehe Beispiel 1**) oder beim Wegfall (**siehe Beispiel 2**) einer wirtschaftlichen Zugehörigkeit während des Steuerjahres wird den beteiligten Kantonen der betreffende Vermögenswert entsprechend der Dauer anteilmässig zugerechnet bzw. abgezogen (pro-rata-temporis Vermögensausgleich).

Bei Liegenschaften berechnet sich der Vermögensausgleich auf der Basis der Steuerwerte des Kantons Bern; bei Geschäftsbetrieben ist das steuerliche Eigenkapital massgebend.

**Beispiel 1** (Kauf einer Liegenschaft in einem anderen Kanton)

Die steuerpflichtige Person mit Wohnsitz im Kanton Bern erwirbt per 1. April eine Liegenschaft im Kanton A (amtlicher Wert CHF 300 000). Der Kaufpreis in der Höhe von CHF 400 000 wird wie folgt finanziert:

	CHF
Erlös aus Wertschriftenverkauf	200 000
Barmittel	40 000
Hypothekarschuld auf der neuen Liegenschaft	160 000
Kaufpreis Liegenschaft Kanton A	400 000

**Vermögen der steuerpflichtigen Person am 31. Dezember**

Wertschriften	100 000
Liegenschaft im Kanton A (Steuerwert)	300 000
Schulden	– 160 000
Nettvermögen	240 000

**In der Steuerperiode erzielte Einkünfte**

Wertschriftenertrag	5 000
Netto Liegenschaftsertrag Kanton A	22 500
Nettolohn	140 000
Hypothekar- und übrige Schuldzinsen	– 8 000
Nettoeinkommen	159 500

**Steuerausscheidung Vermögenssteuer**

Ausscheidung der Vermögenswerte und Verteilung der Schulden zur Bestimmung der steuerbaren Vermögensanteile in jedem beteiligten Kanton.

	Total CHF	Kanton Bern CHF	Kanton A CHF
<b>Repartitionswert gültig ab 2020</b>		<b>125%</b>	<b>120%</b>

**Vermögen am 31.12.**

Wertschriften	100 000	100 000	
Repartitionswert der Liegenschaft Kanton A (amtli. Wert CHF 300 000×120%)	360 000		360 000
Korrektur zu Gunsten des Kantons Bern (Liegenschaftserwerb per 1. April → CHF 360 000/360×90)*		90 000	– 90 000
<b>Total der Vermögenswerte</b>	<b>460 000</b>	<b>190 000</b>	<b>270 000</b>
<i>Anwendbare Prozente für die Verteilung der Schulden und Schuldzinsen</i>	<i>100%</i>	<i>41,30%</i>	<i>58,70%</i>
Schulden	– 160 000	– 66 080	– 93 920
Nettvermögen	300 000	123 920	176 080
Rückrechnung Repartitionswert nach Ausgleich (360 000/125%–360 000)	– 72 000	0	– 72 000
Rückrechnung Vermögensausgleich Liegenschaftserwerb per 1.4. (90 000/125%–90 000)		– 18 000	18 000
<b>Reinvermögen</b>	<b>228 000</b>	<b>105 920</b>	<b>122 080</b>

\* Die Berücksichtigung der begrenzten Dauer der Zugehörigkeit zum Kanton A erfolgt durch Korrektur des Elementes Liegenschaft, in dem eine Quote der Liegenschaft dem Wohnsitzkanton zugewiesen wird.

**Steuerausscheidung Einkommenssteuer**

<b>Einkommen</b>	<b>Total CHF</b>	<b>Kanton Bern CHF</b>	<b>Kanton A CHF</b>
Wertschriftenertrag	5 000	5 000	
Liegenschaftsertrag	22 500		22 500
<b>Bruttovermögensertrag</b>	<b>27 500</b>	<b>5 000</b>	<b>22 500</b>
Schuldzinsen	– 8 000	– 3 304	– 4 696
Nettolohn	140 000	140 000	
<b>Reineinkommen</b>	<b>159 500</b>	<b>141 696</b>	<b>17 804</b>

**Beispiel 2** (Verkauf einer Liegenschaft in einem anderen Kanton)

Eine Person, die Wohnsitz im Kanton Bern hat, verkauft am 31. März eine Liegenschaft, deren Eigentümerin sie ist. Die Liegenschaft liegt im Kanton A und hat einen Steuerwert von CHF 300 000. Der Verkaufspreis beläuft sich auf CHF 500 000. Nach der Tilgung einer Hypothekarschuld in der Höhe von CHF 100 000 investiert die Person den restlichen Verkaufserlös in Wertschriften. Ende Jahr beträgt der Wert der Wertschriften CHF 600 000. Die privaten Schulden belaufen sich auf CHF 60 000.

	CHF
Steuerwert Liegenschaft Kanton A	300 000
Repartitionswert Liegenschaft Kanton A	360 000
Verkaufspreis Liegenschaft Kanton A	500 000

**Vermögen der steuerpflichtigen Person am 31. Dezember**

Wertschriften	600 000
Liegenschaft im Kanton A (Steuerwert)	0
Schulden	– 60 000
<b>Nettovermögen</b>	<b>540 000</b>

**In der Steuerperiode erzielte Einkünfte**

Wertschriftenertrag	25 000
Netto Liegenschaftsertrag Kanton A	7 500
Nettolohn	140 000
Hypothekar- und übrige Schuldzinsen	– 5 500
<b>Nettoeinkommen</b>	<b>167 000</b>

**Steuerausscheidung Vermögenssteuer**

Ausscheidung der Vermögenswerte und Verteilung der Schulden zur Bestimmung der steuerbaren Vermögensanteile in jedem beteiligten Kanton.

	Total CHF	Kanton Bern CHF	Kanton A CHF
<b>Repartitionswert gültig ab 2020</b>		<b>125%</b>	<b>120%</b>

**Vermögen am 31.12.**

Wertschriften	600 000	600 000	0
Repartitionswert der Liegenschaft Kanton A	0		0
Korrektur zu Lasten des Kantons Bern (Veräusserung der Liegenschaft per 31. März → CHF 360 000/360 × 90)*	0	– 90 000	90 000
<b>Total der Vermögenswerte</b>	<b>600 000</b>	<b>510 000</b>	<b>90 000</b>
<i>Anwendbare Prozente für die Verteilung der Schulden und Schuldzinsen</i>	<i>100%</i>	<i>85%</i>	<i>15%</i>
Schulden	– 60 000	– 51 000	– 9 000
Nettovermögen	540 000	459 000	81 000
Rückrechnung Repartitionswert nach Ausgleich (90 000/125%–90 000)	0	18 000	– 18 000
<b>Reinvermögen</b>	<b>540 000</b>	<b>477 000</b>	<b>63 000</b>

\* Die Berücksichtigung der begrenzten Dauer der Zugehörigkeit zum Kanton A erfolgt durch Zuweisung einer Quote Liegenschaft an den Kanton A zu Lasten des Wohnsitzkantons.

**Steuerausscheidung Einkommenssteuer**

<b>Einkommen</b>	<b>Total CHF</b>	<b>Kanton Bern CHF</b>	<b>Kanton A CHF</b>
Wertschriftenertrag	25 000	25 000	
Liegenschaftsertrag	7 500		7 500
<b>Bruttovermögensertrag</b>	<b>32 500</b>	<b>25 000</b>	<b>7 500</b>
Schuldzinsen	– 5 500	– 4 675	– 825
Nettolohn	140 000	140 000	
<b>Reineinkommen</b>	<b>167 000</b>	<b>160 325</b>	<b>6 675</b>