



Merkblatt E: Grundstückgewinn ab 2021

Ersatzbeschaffung im Privatvermögen und Eigentumswechsel unter Ehegatten – Steueraufschub

Art. 134 StG

¹ Die Besteuerung des Grundstückgewinns wird aufgeschoben bei

- a vollständiger oder teilweiser Veräusserung eines dauernd und ausschliesslich selbstgenutzten Eigenheims (Einfamilienhaus oder Eigentumswohnung), soweit der dabei erzielte Erlös innert angemessener Frist für den Erwerb oder zum Bau eines gleichgenutzten Ersatzobjekts in der Schweiz verwendet wird; bei Mehrfamilienhäusern ist eine Ersatzbeschaffung lediglich für den selber bewohnten Teil möglich,
- b Eigentumswechsel unter Ehegatten im Zusammenhang mit dem Güterrecht sowie zur Abgeltung ausser ordentlicher Beiträge eines Ehegatten an den Unterhalt der Familie (Art. 165 ZGB) und scheidungsrechtlicher Ansprüche, sofern beide Ehegatten dem Steueraufschub zustimmen.

veräusserten Grundstück besteuert wird, sofern nicht erneut ein Steueraufschubstatbestand vorliegt (Art. 136 StG). Es werden die auf zwei verschiedenen Grundstücken erzielten Gewinne zusammengerechnet. Der steuerliche Zugriff wird somit nicht aufgehoben, sondern aufgeschoben.

Selbst wenn nach Auffassung der steuerpflichtigen Person der Steueraufschubs-Tatbestand erfüllt sein sollte, muss die Steuererklärung für Grundstückgewinn vollständig ausgefüllt bei der Steuerverwaltung des Kantons Bern, Grundstückgewinnsteuer, eingereicht werden. Gleichzeitig sind die Voraussetzungen für den Steueraufschub mit Beweismitteln zu belegen. Die einzelnen Voraussetzungen werden nachfolgend näher erläutert.

1.2 Subjektidentität

Aus der Formulierung des Ersatzbeschaffungstatbestandes leitet sich das Erfordernis der Identität zwischen Eigentümerin oder Eigentümer des veräusserten Eigenheims und Erwerberin oder Erwerber des Ersatzobjektes ab (übereinstimmende Eigentumsverhältnisse bei Veräusserung und Ersatzbeschaffung).

1 Ersatzbeschaffung im Privatvermögen (Art. 134 Bst. a StG)

1.1 Allgemeines

Für einen Steueraufschub bei vollständiger oder teilweiser Veräusserung von **Grundstücken, die zum Privatvermögen gehören**, müssen die folgenden **Voraussetzungen** kumulativ erfüllt sein:

- **Identität** zwischen der Eigentümerin oder dem Eigentümer bei der Veräusserung und der Ersatzbeschaffung (sog. Subjektidentität);
- der **Erlös** wird für das **Ersatzgrundstück** (Reinvestition) verwendet;
- das Veräusserungsobjekt wie auch das Ersatzobjekt müssen **dauernd und ausschliesslich** durch die steuerpflichtige Person **selbst genutzt** worden sein bzw. selbst genutzt werden (sog. Selbstbewohnen);
- die Ersatzbeschaffung ist **innert angemessener Frist**, d. h. innerhalb von zwei Jahren, durchzuführen;
- die Ersatzbeschaffung ist ausschliesslich bei Grundstücken innerhalb der Schweiz möglich.

Art. 134 Bst. a StG bewirkt keine Steuerbefreiung, sondern einen Steueraufschub. Dies bedeutet, dass bei einer späteren Weiterveräusserung nicht nur der zwischenzeitliche Wertzuwachs auf dem Ersatzgrundstück, sondern auch derjenige aus dem früher

Beispiel 1

Der Ehemann veräussert als Alleineigentümer das zusammen mit der Ehegattin selbstbewohnte Eigenheim. Die Ersatzbeschaffung erfolgt durch das Ehepaar je zu hälftigem Miteigentum.

Beurteilung: Beim Veräusserungs- und Ersatzobjekt müssen gleichartige Eigentumsverhältnisse vorliegen. Eheleute werden entsprechend ihren grundbuchlichen Verhältnissen getrennt besteuert (sog. Individualbesteuerung). Für den Ehemann beschränkt sich die Ersatzbeschaffung als Reinvestition (entsprechend den grundbuchlichen Eigentumsverhältnissen) nur auf die Hälfte.

1.3 Selbstbewohnen

Das Ersatzbeschaffungsprivileg wird auf das dauernd und ausschliesslich selbstgenutzte Wohneigentum beschränkt. Dauernde und ausschliessliche **Selbstnutzung** beinhaltet

- die Wohnsitznahme in dem zu veräussernden Eigenheim und im Ersatzobjekt;
- ein Selbstbewohnen während mindestens einem Jahr oder bei unterjähriger Dauer, ein Selbstbewohnen mindestens während der gesamten Eigentumsdauer.

Wird lediglich **ein Teil** des veräusserten oder des Ersatzgrundstücks selbstbewohnt, beschränkt sich der Steueraufschub lediglich auf den selbstbewohnten Teil.

Fremdnutzung, längeres Leerstehen des Veräusserungsobjekts, ein Wohnsitzwechsel vor dem Verkauf oder eine Vermietung stehen dem Erfordernis der Selbstnutzung grundsätzlich entgegen. Ferner schliesst die gesetzliche Regelung **Zweit- und Ferienwohnungen** von der Ersatzbeschaffungsmöglichkeit aus.

Beispiel 2

Ein Eigenheim wird durch einen Grundeigentümer von Oktober 2012 bis zu seinem Auszug im Januar 2019 selbst bewohnt. Anschliessend vermietet er das Eigenheim an seine Tochter. Schliesslich erwirbt er im Februar 2020 ein Ersatzobjekt und veräussert das bisherige Eigenheim im September 2020. Die Fremdnutzungsdauer (Vermietung an Tochter) bis zum Zeitpunkt der Veräusserung des Eigenheims beträgt 20 Monate.

Beurteilung: Das Ausziehen aus dem Eigenheim und dessen Fremdnutzung ist nicht auf eine persönliche Zwangssituation der steuerpflichtigen Person zurückzuführen. Gemäss Praxis der Steuerverwaltung schliesst ein nicht in der Person des Veräusserers liegender Zwang zur Fremdnutzung den Steueraufschub aus (BVR 1997 S. 256 ff.).

1.4 Veräusserungsobjekt

Hinsichtlich des Veräusserungsobjektes wird eine **dauernde Selbstnutzung bzw. ein Selbstbewohnen** durch die Eigentümerin oder den Eigentümer **bis zum Veräusserungszeitpunkt verlangt**.

Bei **kurzfristiger Fremdnutzung** des Veräusserungsobjekts wird das Ersatzbeschaffungsprivileg nur in begründeten Ausnahmefällen gewährt. In der Praxis werden u.a. die folgenden **Ausnahmefälle** zugelassen:

- **Nicht beeinflussbare äussere Gründe für die Fremdnutzung** liegen beispielsweise vor, wenn gesundheitliche oder berufliche Gründe einen sofortigen Umzug erforderlich machen. Demgegenüber schliesst ein Zuwarten mit dem Verkauf aus finanziellen Überlegungen oder ein Abwarten von Preissteigerungen und dgl. den Steueraufschubstatbestand aus.
- **Bei unterjähriger Vermietung** wird der Steueraufschub ausnahmsweise gewährt, wenn bezüglich des zu veräussernden Eigenheims nur ein befristeter Mietvertrag abgeschlossen wurde und der Veräusserungszeitpunkt schon bekannt ist. Demgegenüber kann bei unbefristeten Mietverträgen der Steueraufschub in der Regel nicht gewährt werden.
- **Das kurzfristige Leerstehen des Eigenheims** hindert ausnahmsweise den Steueraufschub nicht, sofern es tatsächlich nur als (kurzfristige) Übergangslösung dient.

Wurde lediglich ein **Teil des Veräusserungsobjekts** dauernd selbstbewohnt, beschränkt sich das Ersatzbeschaffungsprivileg auf diesen selbstbewohnten Teil. Der nach Wertzerlegung auf die Fremdnutzung (fremdgenutzte Quote) entfallende Gewinn gelangt zur sofortigen Besteuerung.

Beispiel 3

Ein Zweifamilienhaus (mit zwei 4-Zimmer-Wohnungen) wird veräussert, wobei nur die eine Wohnung durch die steuerpflichtige Person dauernd selbstbewohnt und die zweite Wohnung vermietet war. Die Ersatzbeschaffung erfolgt in ein selbstbewohntes Einfamilienhaus.

Beurteilung: Das Ersatzbeschaffungsprivileg beschränkt sich auf die selbstbewohnte 4-Zimmer-Wohnung im Veräusserungsobjekt. Nach Wertzerlegung beträgt die Fremdnutzung im vorliegenden Sachverhalt die Hälfte. Im Umfang des hälftigen Gewinns wird infolge fehlender Selbstnutzung steuerlich sofort abgerechnet.

1.5 Ersatzobjekt (Reinvestition)

1.5.1 Vollständiger Steueraufschub

Die Beschränkung des Steueraufschubs auf dauernd selbstgenutztes Wohneigentum gilt auch für das Ersatzobjekt.

- **Erwerb des Ersatzobjektes vor Veräusserung des bisherigen Eigenheims:** Beim Ersatzobjekt wird das dauernde Selbstbewohnen erst vom Zeitpunkt der Veräusserung des bisherigen Eigenheims hinweg vorausgesetzt.
- **Erwerb des Ersatzobjektes nach Veräusserung des bisherigen Eigenheims:** Bei einer Ersatzbeschaffung nach Veräusserung des bisherigen Eigenheims wird dauerndes Selbstbewohnen des Ersatzobjektes bereits ab dessen Erwerbszeitpunkt resp. dessen Erstellung verlangt.

Als **Reinvestition** unter Steueraufschub wird insbesondere anerkannt, wenn der Erlös

- dem Erwerb einer Ersatzliegenschaft sowie ihrem Aus- oder Umbau (wertvermehrende Aufwendungen) dient,
- in den Landerwerb und einer darauf zu erstellenden Neubaute fliesst, oder
- für einen Neubau auf bereits früher erworbenem Land verwendet wird.

In Anwendung des Grundsatzes der **Gesamtbewertung** von Boden und Gebäude ist es unerheblich, ob die Reinvestition in Baute und Boden oder in ein Gebäude allein erfolgt.

Wird lediglich ein **Teil des Ersatzobjektes dauernd selbstbewohnt**, beschränkt sich die Reinvestition (Ersatzbeschaffung) nur auf diesen selbstbewohnten Teil. Nur die nach Wertzerlegung auf den selbstbewohnten Teil entfallenden Anlagekosten können als Reinvestition anerkannt werden.

1.5.2 Teilweiser Steueraufschub

Ein vollständiger Steueraufschub gemäss Art. 134 StG liegt nur vor, wenn der **Erlös** des bisher selbstbewohnten Veräusserungsobjekts vollumfänglich in das wiederum gleichgenutzte Ersatzobjekt reinvestiert worden ist. Wird der **Erlös nur teilweise reinvestiert**, wird der nicht reinvestierte Teil als Rohgewinn besteuert (Art. 135 Abs. 2 StG).

Ist der reinvestierte Betrag geringer als die Anlagekosten des veräusserten Eigenheims, bleibt kein Raum für einen Steueraufschub (Art. 135 Abs. 1 StG). Es wird keine anteilmässige Reinvestition des Wertzuwachses angenommen.

Beispiel 4

Eine Liegenschaft wird zum Preis von CHF 700 000.– veräussert. Bei der Berechnung des Rohgewinns ist von folgenden Beträgen auszugehen:

Erlös (Veräusserungsobjekt)	CHF 700 000
./. Anlagekosten (Veräusserungsobjekt)	CHF 500 000
Rohgewinn	CHF 200 000

Folgende Beträge sollen in ein Ersatzobjekt (re)investiert werden:

Variante A: Kaufpreis des Ersatzobjektes	CHF 720 000
Variante B: Kaufpreis des Ersatzobjektes	CHF 650 000
Variante C: Kaufpreis des Ersatzobjektes	CHF 450 000

Beurteilung der drei Varianten:**Variante A: Vollständiger Steueraufschub**

Da der Kaufpreis des Ersatzobjektes mit CHF 720 000.– den Erlös des Veräusserungsobjektes übersteigt, liegt ein vollständiger Steueraufschub vor, d. h. der Erlös von CHF 700 000.– wird vollständig reinvestiert und die Besteuerung des gesamten Rohgewinnes (CHF 200 000.–) wird aufgeschoben.

Variante B: Teilweiser Steueraufschub

Bei Reinvestition von CHF 650 000.– liegt bloss ein teilweiser Steueraufschub vor. Der Erlös von CHF 700 000.– übersteigt mit CHF 50 000.– die Reinvestition (CHF 650 000.–). Der die Reinvestition übersteigende Betrag von CHF 50 000.– gelangt anlässlich der Veräusserung als Rohgewinn zur Besteuerung. Nur im Umfang der Reinvestition (CHF 650 000.–) liegt damit ein Steueraufschub vor.

In das Ersatzobjekt reinvestiert	CHF 650 000
./. Anlagekosten (Veräusserungsobjekt)	CHF 500 000
Steueraufschub Rohgewinn	CHF 150 000

Die fehlende Reinvestition von CHF 50 000.– wird besteuert.

Variante C: Kein Steueraufschub

Die Reinvestition von CHF 450 000.– übersteigt die Anlagekosten des Veräusserungsobjektes (CHF 500 000.–) nicht. Damit liegt kein Steueraufschubstatbestand vor. Im Zusammenhang mit der Veräusserung gelangt der gesamte Rohgewinn von CHF 200 000.– zur Besteuerung.

1.6 Zeitliche Voraussetzungen

Der Steueraufschub setzt einen direkten zeitlichen Zusammenhang zwischen getätigter Ersatzbeschaffung und ihrer Finanzierung aus dem Erlös der Grundstücksveräusserung voraus. Vorausgesetzt wird ferner, dass die Ersatzbeschaffung innert angemessener Frist **vor** oder **nach** der Veräusserung des bisherigen Eigenheims erfolgt. Im Normalfall gilt als Richtwert die Zweijahresfrist.

Liegen **besondere Umstände** vor, welche den engen inneren Zusammenhang zwischen Veräusserung und Reinvestition klar belegen (beispielsweise Verzögerung im Baubewilligungsverfahren), gilt bei Ersatzbeschaffung **nach** Veräusserung des bisherigen Eigenheims eine Frist von zwei bis maximal vier Jahren noch als angemessen. Im Einzelfall müssen aber die über den Richtwert (Zweijahresfrist) hinausgehenden Verzögerungen und besonderen Umstände von der steuerpflichtigen Person nachgewiesen werden.

Bei Ersatzbeschaffung **vor** Veräusserung des bisherigen Eigenheims wird die «angemessene Frist» kürzer bemessen. In diesem Fall gilt der Richtwert von zwei Jahren als angemessene Maximalfrist.

2 Eigentumswechsel unter Ehegatten
(Art. 134 Bst. b StG)**2.1 Allgemeines**

Bei der Grundstücksgewinnsteuer werden Rechtsgeschäfte unter Ehegatten grundsätzlich gleich beurteilt wie Rechtsgeschäfte unter Dritten. Nur bei einem Eigentumswechsel unter Ehegatten im Zusammenhang mit güter-, familien- oder scheidungsrechtlichen Ansprüchen wird ein Steueraufschub gewährt, sofern beide Ehegatten diesem Steueraufschub zustimmen. Die Formulierung schliesst auch Differenzzahlungen mit ein. Es genügt eine Handänderung im Rahmen einer güterrechtlichen oder scheidungsrechtlichen Auseinandersetzung.

2.2 Zustimmung der Ehegatten

Das Steuergesetz verlangt die **Zustimmung beider Ehegatten** zum Steueraufschub. Bei der Weiterveräusserung kann sich die erwerbende Person unabhängig vom Anrechnungswert und allfälliger Ausgleichszahlungen nur die Anlagekosten der Rechtsvorgängerin oder des Rechtsvorgängers anrechnen lassen und übernimmt häufig eine latente Steuerlast. Bei der späteren Weiterveräusserung gelten Ausgleichszahlungen nicht als Anlagekosten. Ebenso wenig können diese vom Erlös in Abzug gebracht werden.

Stimmt einer der Ehegatten dem Steueraufschub **nicht** zu, wird über den Eigentumswechsel steuerlich abgerechnet. Als massgebender Erlös gilt in diesem Fall der vereinbarte Anrechnungswert oder Anrechnungswert. Bei fehlender Wertbestimmung wird der Verkehrswert ersatzweise als Erlös festgesetzt.

Selbst wenn nach Auffassung der Ehegatten der Steueraufschubstatbestand erfüllt sein sollte, muss die Steuererklärung für Grundstückgewinn bei der Steuerverwaltung des Kantons Bern, Grundstückgewinnsteuer, eingereicht werden. In diesem Fall ist die **Zustimmungserklärung beider Ehegatten zum Steueraufschub** beizulegen.

3 Weiterveräußerung (Art. 140 und 144 StG)

3.1 Ersatzbeschaffung Privatvermögen

Als **Erwerbspreis** bei der Weiterveräußerung nach Steueraufschub (Ersatzbeschaffung) gelten die um den aufgeschobenen Rohgewinn gekürzten Anlagekosten des Ersatzgrundstücks (Art. 140 Bst. c und Bst. f StG). Durch diese Kürzung wird die Nachbesteuerung des bisher aufgeschobenen Rohgewinnes sichergestellt.

Für den **Besitzesdauerabzug** findet eine geteilte Berechnung statt. Auf dem aufgeschobenen Rohgewinn aus der früheren Veräußerung berechnet sich der Abzug von der letzten besteuerten Veräußerung oder entgeltlichen Handänderung ohne Gewinn an. Bei dem auf die Ersatzliegenschaft entfallenden Teilgewinn berechnet sich der Abzug vom Zeitpunkt ihres Erwerbes an (Art. 144 Abs. 3 StG).

3.2 Eigentumswechsel unter Ehegatten

Bei der Weiterveräußerung gilt der Erwerbspreis, der vor dem Eigentumswechsel massgebend war (Art. 140 Bst. e StG). Der **Besitzesdauerabzug** berechnet sich von der letzten besteuerten Veräußerung oder entgeltlichen Handänderung ohne Gewinn an (Art. 144 Abs. 2 StG). Bei Erwerb aus Eigentumswechsel unter Ehegatten gelten die Anlagekosten und die Besitzesdauer der Rechtsvorgängerin oder des Rechtsvorgängers.