

## NEUIGKEITEN UND TIPPS AUS DER PRAXIS

### ERSATZBESCHAFFUNG VON GRUNDSTÜCKEN: MINDESTDAUER FÜR SELBSTNUTZUNG?

Bekanntlich normiert Art. 12 Abs. 3 lit. e StHG, dass die Grundstückgewinnsteuer bei Veräusserung einer dauernd und ausschliesslich selbstbenutzten Wohnliegenschaft aufgeschoben wird, soweit der erzielte Erlös innert angemessener Frist zum Erwerb oder zum Bau einer gleichgenutzten Ersatzliegenschaft in der Schweiz verwendet wird.

In der Praxis wurden wir in diesem Zusammenhang kürzlich mit der Frage konfrontiert, ob für eine Liegenschaft im Kanton Zürich die Ersatzbeschaffung auch geltend gemacht werden kann, wenn sie nur für eine kurze Zeit ausschliesslich selbstbenutzt wird.

Konkret kehrte eine zuvor längere Zeit im Ausland wohnhafte Person in die Schweiz zurück und nahm in der noch in ihrem Eigentum stehenden Liegenschaft im Kanton Zürich Wohnsitz. Nach kurzer Zeit beabsichtigte diese Person, die Liegenschaft im Kanton Zürich zu verkaufen und eine Liegenschaft in der Stadt Zürich zu erwerben, um dort Wohnsitz zu nehmen. Auf der verkauften Liegenschaft im Kanton Zürich sollte die Ersatzbeschaffung geltend gemacht werden.

Das Rundschreiben der Finanzdirektion Zürich über den Aufschub der Grundstückgewinnsteuer bei Ersatzbeschaffung einer dauernd und ausschliesslich selbstgenutzten Liegenschaft wurde kürzlich aktualisiert (neue Fassung vom 1. Februar 2018). Der bundesgerichtlichen Rechtsprechung folgend wird in der aktuellen Version des Rundschreibens ausgeführt, dass für die Erfüllung des Kriterium des dauernden und ausschliesslichen Selbstbewohnens die Wohnsitznahme im fraglichen Objekt massgebend ist. Eine Wohnsitznahme erfolgt gemäss Rundschreiben dann, wenn die Person Aufenthalt genommen hat und in diesem Zeitpunkt die (nach aussen erkennbare) Absicht hatte, dauerhaft zu verbleiben und den Lebensmittelpunkt dorthin zu verlegen.

Im konkreten Fall war deshalb die Ersatzbeschaffungsfähigkeit der nur kurz genutzten Liegenschaft im Kanton Zürich gegeben.

Das Bundesgericht präzisiert, dass auch ein von vornherein bloss vorübergehender Aufenthalt einen Wohnsitz begründen kann, wenn er auf eine bestimmte Mindestdauer angelegt ist (als Richtgrösse wird eine Mindestdauer von einem Jahr genannt; vgl. BGE 143 II 233).

Daraus wiederum ist zu schliessen, dass ein zum vornherein nur kurzer Aufenthalt zu keiner Wohnsitznahme und damit zu keiner dauernden und ausschliesslichen Selbstnutzung führt. Die betreffende Liegenschaft wäre damit nicht ersatzbeschaffungsfähig.

Wird also beispielsweise durch irgendwelche äusseren Umstände objektiv erkennbar, dass der Verkauf der nur kurzzeitig bewohnten Liegenschaft bereits vor der dortigen Wohnsitznahme geplant war, kann die entsprechende Liegenschaft nicht ersatzbeschafft werden.

*April 2018*