

**KONFERENZ DER KANTONALEN  
FINANZDIREKTORINNEN  
UND FINANZDIREKTOREN**

Kommission für Wirtschaft  
und Abgaben des Nationalrats  
Frau Nationalrätin  
Hildegard Fässler, Präsidentin  
c/o Sekretariat der WAK  
Parlamentsgebäude  
3003 Bern

Bern, 28. Mai 2009

**Ersatzbeschaffung von Wohneigentum, Förderung der beruflichen Mobilität  
(Pa.Iv. 04.450n)**

Sehr geehrte Frau Präsidentin  
Sehr geehrte Damen und Herren Nationalrätinnen und Nationalräte

Wir danken Ihnen für Ihren Brief vom 7. April 2009. Gerne nehmen wir zu oben erwähntem Geschäft Stellung, das der Vorstand der FDK am 28. Mai 2009 behandelte.

Insoweit die Vorlage den **Wechsel** von der absoluten zur **relativen Methode** vorsieht, **lehnen** wir Sie **ab**. Art. 12 Abs. 3<sup>bis</sup> Bst. a E-StHG ist dem zufolge zu streichen. Wir verweisen zur Begründung auf den beiliegenden Brief vom 3. Oktober 2005 an die Eidgenössische Steuerverwaltung. Diese Ausführungen haben nichts an ihrer Richtigkeit verloren.

Auch wenn – aus den im Schreiben vom 3. Oktober 2005 erwähnten Gründen – die Einführung der relativen Methode abzulehnen ist, sollte der Anlass der vorliegenden Diskussion in der WAK dazu genutzt werden, um im StHG die Grundsätze zu regeln, wie im interkantonalen Verhältnis vorzugehen ist, wenn – nach einem gänzlichen oder teilweisen Aufschub der Grundstückgewinnsteuer – die in einem andern Kanton liegende Ersatzliegenschaft veräussert wird. In dieser Hinsicht kann der in Art. 12 Abs. 3<sup>bis</sup> Bst. b E-StHG vorgeschlagenen Bestimmung grundsätzlich zugestimmt werden. Allerdings ist in Art 12. Abs. 3<sup>bis</sup> Bst. b Satz 1 E-StHG der Hinweis auf den Fall, dass die Nutzung der Ersatzliegenschaft geändert wird, wegzulassen. Dieser Hinweis hätte nämlich zur Folge, dass bei einer Änderung der Nutzung der Ersatzliegenschaft auch über deren Wertzuwachs abzurechnen wäre. Auch den übrigen Bestimmungen in Art. 49a, Art. 72I und Art. 78d E-StHG kann grundsätzlich zugestimmt werden.

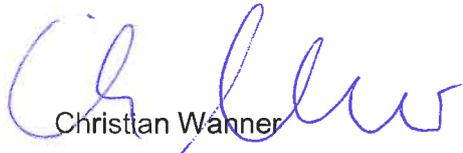
Wir danken Ihnen für die Gelegenheit zur Stellungnahme.

Sekretariat - Haus der Kantone, Speichergasse 6, Postfach, CH-3000 Bern 7  
T +41 31 320 16 30 / F +41 31 320 16 33 [www.fdk-cdf.ch](http://www.fdk-cdf.ch)

Freundliche Grüsse

**KONFERENZ DER KANTONALEN  
FINANZDIREKTORINNEN UND FINANZDIREKTOREN**

Der Präsident:



Christian Wanner

Der Sekretär:



Dr. Andreas Huber-Schlatter

**Beilage**

- Brief vom 5. Oktober 2005 an die ESTV zur Parlamentarische Initiative Hegetschweiler. Ersatzbeschaffung von Wohneigentum, Förderung der beruflichen Mobilität.

**Kopie**

- [vernehmlassungen@estv.admin.ch](mailto:vernehmlassungen@estv.admin.ch)
- Mitglieder FDK
- Mitglieder SSK

Eidgenössische Steuerverwaltung  
Eigerstrasse 65  
z.H. Herr Samuel Tanner, stv. Direktor  
3003 Bern

Chur, 3. Oktober 2005 STA/peg  
G:/fdk/85/heget

**Parlamentarische Initiative Hegetschweiler. Ersatzbeschaffung von Wohneigentum, Förderung der beruflichen Mobilität**

Sehr geehrter Herr Tanner

Wir danken Ihnen für Ihren Brief vom 31. August 2005. Wir haben die parlamentarische Initiative Hegetschweiler am 23. September 2005 im Vorstand der Finanzdirektorenkonferenz behandelt. Wir können Ihnen dazu zuhanden der WAK-Nationalrat folgende Stellungnahme zukommen lassen.

Die Parlamentarische Initiative ist abzulehnen.

Das Bundesgericht hat in seinem Entscheid (BGE 130 II 202) überzeugend dargelegt, weshalb die absolute Methode anzuwenden ist. Auszugehen ist vom Grundsatz, wonach alle Gewinne aus der Veräusserung eines Grundstücks besteuert werden sollen. Als Gewinn wird die Differenz zwischen dem Veräusserungserlös und den Anlagekosten verstanden. Mit dem Steueraufschub soll dem Steuerpflichtigen demgegenüber zur Förderung der Mobilität die Finanzierung eines Ersatzobjektes erleichtert werden. Insoweit wird also der Grundsatz, dass Grundstücksgewinne zu versteuern sind, durchbrochen. Der Grundeigentümer soll im Interesse der Mobilität nicht durch Steuern daran gehindert werden, den vollen Veräusserungserlös für eine Ersatzliegenschaft wieder einzusetzen. Uebersteigen die für das Ersatzobjekt eingesetzten Mittel jedoch die Anlagekosten der veräusserten Liegenschaft nicht, so steht die vollständige Besteuerung des Grundstücksgewinns dem Erwerb des Ersatzobjekts und damit der Mobilität nicht entgegen. Die Besteuerung des Veräusserungsgewinns ohne Steueraufschub verringert die zur Ersatzbeschaffung benötigten Mittel in diesem Fall nicht. Zusätzlich zum Ersatzobjekt steht in diesem Fall dem Steuerpflichtigen noch der volle Veräusserungsgewinn zur Verfügung. Er ist nicht im Ersatzobjekt gebunden. Der Gewinn muss also als realisiert gelten. Somit entfällt in einem solchen Fall der Grund für den Steueraufschub. Die vom Gesetz vorgesehene Besteuerung des Grundstücksgewinns ist nach dem Sinn und Zweck von Art. 12 StHG somit sofort vorzunehmen, was auch dem Leistungsfähigkeitsprinzip entspricht. Demgegenüber führt die relative Berechnungsweise zu einer ungerechtfertigten Privilegierung. Diese Ueberlegungen gelten auch, wenn das Ersatzobjekt nicht bereits aus den frei gewordenen Anlagekosten des früheren Eigenheims bezahlt werden kann, sondern zusätzlich ein Teil des Liegenschaftsgewinns reinvestiert werden muss. In solchen Fällen erfordert das Steuerharmonisierungsgesetz ebenso die Anwendung der absoluten Methode (vgl. dazu BGE, a.a.O., E. 5.3).

Die absolute Methode ist einfach und leicht verständlich. Sie entspricht auch dem Kreisschreiben Nr. 19 der Schweizerischen Steuerkonferenz zur Ersatzbeschaffung mit nur teilweiser Reinvestition vom 31. August 2001. Der Steueraufschub wird gewährt, soweit der Grundstücksgewinn für den Veräusserer nicht frei verfügbar ist, weil er in ein wiederum dem Eigengebrauch dienendes Ersatzobjekt investiert wird. Der nicht reinvestierte frei verfügbare Erlösanteil wird dagegen richtigerweise in dem Zeitpunkt besteuert, in dem der Gewinn realisiert und der entsprechende Erlös für die Entrichtung der Steuer in liquider Form zur Verfügung steht. Demgegenüber ergibt die proportionale Methode selbst dann einen Steueraufschub, wenn der Betrag der Reinvestition unter den ursprünglichen Anlagekosten liegt. Das widerspricht einer sach- und zeitgerechten Besteuerung von tatsächlich erzielten Gewinnen. Die proportionale Methode weist zudem verschiedene Nachteile rechtlicher und praktischer Natur auf. Sie steht nicht im Einklang mit dem Realisationsprinzip und kann im Einzelfall zu gerade stossenden Ergebnissen führen, nämlich dann, wenn auch das Ersatzgrundstück unter den Gestehungskosten veräussert wird und dennoch ein Grundstücksgewinn aufgrund des gewährten Steueraufschubs zu versteuern ist.

Wir sind Ihnen zu Dank verpflichtet, wenn Sie unsere Stellungnahme der WAK-Nationalrat zuleiten. Für weitere Auskünfte und allenfalls eine Anhörung sind wir selbstverständlich gerne bereit.

Mit freundlichen Grüssen

**KONFERENZ DER KANTONALEN  
FINANZDIREKTORINNEN UND  
FINANZDIREKTOREN**

Die Präsidentin:

Dr. Eveline Widmer-Schlumpf