

Sitten, 19. Januar 2021 (Ergänzung: Februar 2022)

Weisung Nr. 1.01

Weisung Liegenschaftshandel

1. Allgemein

Betreibt ein Steuerpflichtiger Liegenschaftshandel, gehören die dabei erstellten Liegenschaften grundsätzlich zu seinem Geschäftsvermögen. Nützt der Steuerpflichtige ein Haus oder eine Wohnung (STWE), stammend aus diesem Liegenschaftshandel, unmittelbar, dauerhaft und ausschliesslich als private Hauptwohnung, gehört dieses Eigentum direkt zum Privatvermögen. Eine Überführung vom Geschäftsvermögen in das Privatvermögen ist nicht notwendig (Entscheid KRK vom 24.2.2010).

Allerdings ist in diesen Fällen eine schriftliche Erklärung des Steuerpflichtigen erforderlich, welche bestätigt, dass die betroffene Wohnung während mindestens fünf Jahren als private Hauptwohnung genutzt wird. Ein Verkauf innerhalb von fünf Jahren muss unter dem Blickwinkel einer Steuerumgehung geprüft werden.

2. Einfamilienhaus genutzt als Hauptwohnung / Boden im Geschäftsvermögen

Erstellt der Liegenschaftshändler seine private Wohnung auf einem Boden, welcher zu seinem Geschäftsvermögen gehört, muss vorab dieser Boden zum Verkehrswert ins Privatvermögen überführt werden.

Dagegen gehört das Einfamilienhaus sofort zu seinem Privatvermögen (keine Überführung ins Privatvermögen - die schriftliche Erklärung ist einzuverlangen). Ein Verkauf innerhalb von 5 Jahren muss unter dem Blickwinkel einer Steuerumgehung geprüft werden.

3. Stockwerkeigentumseinheiten (STWE), welche als Hauptwohnung genutzt oder an Dritte vermietet werden / Zugehörigkeit des Grundstücks zum Geschäftsvermögen

3.1 Hauptwohnung

Eine STWE, welche bei der Erstellung eines Mehrfamilienhauses vom Bauherr als Hauptwohnung genutzt wird, gehört von Beginn an zu dessen Privatvermögen. Eine Überführung vom Geschäftsvermögen ins Privatvermögen ist nicht notwendig (es ist eine schriftliche Erklärung einzuholen).

3.2 STWE, die von Beginn an dauerhaft an Dritte vermietet werden

Es kann zudem vorkommen, dass der Bauherr eine oder mehrere STWE an Dritte vermietet. Falls kein Zusammenhang zwischen der beruflichen Tätigkeit des Bauherrn und der Vermietung der Wohnungen besteht und die Vermietung dauerhaft (mindestens fünf Jahre) ist, muss davon ausgegangen werden, dass die vermieteten STWE von Beginn an zum Privatvermögen des Bauherrn zuzuordnen sind - ohne Überführung ins Privatvermögen (die schriftliche Erklärung ist einzuverlangen).

In den beiden oben beschriebenen Fällen ist der Verkauf innert fünf Jahren ab Erstellung des Mehrfamilienhauses unter dem Blickwinkel der Steuerumgehung zu beurteilen.

Wird die Erstellung auf einem Grundstück des Geschäftsvermögens realisiert, so ist der Anteil des Bodens, der sich auf die privat genutzten oder dauerhaft zur Vermietung an Dritte bestimmten STWE bezieht, zum Verkehrswert ins Privatvermögen zu überführen.

4. Bau eines Mehrfamilienhauses auf einem privaten Grundstück

Das Grundstück ist vorgängig gemäss Art. 49 Abs. 2 StG ins Geschäftsvermögen zu überführen, jedoch höchstens zum Verkehrswert (die Abteilung Grundstückgewinnsteuer ist entsprechend zu benachrichtigen).

Wird eine Stockwerkeigentumseinheit vom Bauherrn als Hauptwohnung benutzt, ist der entsprechende Bodenanteil nicht ins Geschäftsvermögen zu überführen und die obigen Ausführungen unter Punkt 2 sind anwendbar.

Die vorliegende Weisung gilt nicht für Zweitwohnungen.

5. Inkrafttreten

Inkrafttreten: ab Steuerperiode 2009 sowie für alle bis heute hängigen Fälle.

Bernard Morand

Adjunkt 

Beda Albrecht

Dienstchef 