Kanton Zug

Steuerbuch

Steuerbuch

Inhalt

6.4 Verkauf einer Liegenschaft ausserhalb des Wohnsitzkantons 3

6.4 Verkauf einer Liegenschaft ausserhalb des Wohnsitzkantons

Beispiel: Eine steuerpflichtige Person mit Wohnsitz im Kanton Zug hat eine Liegenschaft im Kanton Luzern und im Kanton Schwyz, welche sie am 31.03.2002 verkauft.

- Steuerpflichtige Person mit Wohnsitz im Kanton Zug
- Steuerpflichtige Person verkauft am 31. März 2002 eine Liegenschaft im Kanton Schwyz: Steuerwert Fr. 300’000.–; Verkaufspreis Fr. 500’000.–
- Nach der Tilgung einer Hypothekarschuld in der Höhe von Fr. 100’000.– investiert die steuerpflichtige Person den restlichen Verkaufserlös in Wertschriften
- Die steuerpflichtige Person ist gleichzeitig Eigentümerin einer Liegenschaft im Kanton Luzern (Steuerwert: Fr. 500’000.–)
- Ende 2002 beträgt der Wert der Wertschriften Fr. 600’000.–
- Die privaten Schulden belaufen sich insgesamt auf Fr. 300’000.–
- Einkommen 2001:

Wertschriftenertrag	Fr. 18’000.–
Nettoertrag Liegenschaft SZ	Fr. 4’000.–
Nettoertrag Liegenschaft LU	Fr. 20’000.–
Nettolohn	Fr. 120’000.–
Schuldzinsen	Fr. (15’000.–)
Reineinkommen	Fr. 147’000.–

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

Vermögenswerte am 31.12.2002	**Total**	**Kt. ZG**	**Kt. LU**	**Kt. LU**
	Fr.	Fr.	Fr.	Fr.
Wertschriften	600’000.–	600’000.–		
Liegenschaften∗				
Kanton LU: Steuerwert Fr. 500’000.– x 120 % (Repartitionswert)	600’000.–		600’000.–	
Kanton SZ: Steuerwert Fr. 300’000.– x 110 % (Repartitionswert) Fr. 300’000.– x 110 % (Repartitionswert)		(330’000.–)		330’000.–
Korrektur bei ZG∗		247’500.–		(247’500.–)
Total der Vermögenswerte	1’200’000.–	517’500.–	600’000.–	82’500.–
Anwendbare Prozente für die Ausscheidung der Schulden und Schuldzinsen	(100 %)	43,12 %	50 %	6,88 %

∗ Bemerkung: Die Berücksichtigung der begrenzten Dauer der Zugehörigkeit zu einem Kanton erfolgt in zwei Etappen: a) Hinzufügen des Elementes Liegenschaft beim Kanton SZ, zu Lasten des Wohnsitzkantons, dann b) die Korrektur dieses Elementes SZ gemäss der begrenzten Dauer der Zugehörigkeit, mit entsprechender Gegenkorrektur beim Kanton ZG (Fr. 330’000.– / 360 Tage x 270 Tage = Fr. 247’500.–).

Das Vorgehen kann verkürzt werden, indem beim Kanton SZ der Liegenschaftswert direkt proportional im Verhältnis zur Dauer der Zugehörigkeit (in unserem Beispiel: Fr. 300’000.– x 110 % : 360 x 90 = Fr. 82’500.–, Summe zu Lasten des Wohnsitzkantons) gekürzt wird.

Steuerbares Vermögen in den Kantonen ZG, LU und SZ per 31.12.2002

	Total	Kt. ZG	Kt. LU	Kt. SZ
	Fr.	Fr.	Fr.	Fr.
Total der Vermögenswerte	1’200’000.–	517’500.–	600’000.–	82’500.–
Anwendbare Prozente für die Ausscheidung der Schulden und Schuldzinsen	100 %	43,12 %	50 %	6,88 %
Schulden	(300’000.–)	(129’360.–)	(150’000.–)	(20’640.–)
Nettovermögen	900’000.–	388’140.–	450’000.–	61’860.–
Differenz auf den Liegenschaftssteuerwerten:				
Kanton LU	(100’000.–)		(100’000.–)	
Von Diff. im Kanton SZ∗∗ zu Gunsten Kanton ZG∗∗ (Fr. 30’000.– / 360 Tage x 90 Tage)		7’500.–		(7’500.–)
Reinvermögen	800’000.–	395’640.–	350’000.–	54’360.-
In %	100 %	49,45 %	43,75 %	6,80 %
Steuerfreibetrag	(160’000.–)	(79’120.–)	(70’000.–)	(10’880.–)
Steuerbares Vermögen	**640’000.–**	**316’520.–**	**280’000.–**	**43’480.–**

∗∗ Der Betrag von Fr. 7’500.– korrigiert zu Gunsten des Kantons Zug anteilig die Höherbewertung durch den Repartiotionswert gemäss der Dauer der wirtschaftlichen Zugehörigkeit.

Reineinkommen 2002

	Total	Kt. ZG	Kt. LU	Kt. SZ
	Fr.	Fr.	Fr.	Fr.
Wertschriftenertrag	18’000.–	18’000.–		
Nettoliegenschaftsertrag SZ	4’000.–			4’000.–
Nettoliegenschaftsertrag LU	20’000.–		20’000.–	
Vermögensertrag vor Schuldzinsen	42’000.–	18’000.–	20’000.–	4’000.–
Schuldzinsen	(15’000.–)	(6’468.–)	(7’500.–)	(1’032.–)
In %	100 %	43,12 %	50 %	6,88 %
Nettovermögensertrag	27’000.–	11’532.–	12’500.–	2’968.–
Lohn	120’000.–	120’000.–		
Reineinkommen	**147’000.–**	**131’532.–**	**12’500.–**	**2’968.–**

Ein allfälliger Gewinn aus dem Verkauf Liegenschaft Schwyz unterliegt der Grundstückgewinnsteuer im Kanton Schwyz.