

Die Kaskaden-Ersatzbeschaffung von privat genutztem Wohneigentum mit teilweiser Gewinnabschöpfung (nach zürcherischem Steuerrecht)



Matthias Streiff, Dr. iur., Rechtsanwalt, 1966, studierte Rechts- und Staatswissenschaften an der Universität Zürich. Seit 1993 ist er in der Immobilienbranche operativ und juristisch tätig. Nach Erlangen des Zürcherischen Anwaltspatents und Promotion (mit einer Dissertation zum Schweizerischen Rückversicherungsrecht) führte er während einiger Jahre die Rechtsdienste zweier börsenkotierter Immobiliengesellschaften. Seit 2004 doziert er zudem an

Fachhochschulen und privaten Lehrinstituten zu Immobilienrecht. Er publiziert laufend zu verschiedenen Themen der Immobilienwelt: 2009 erschien der «Handkommentar zum Maklervertrag mit Fokus auf den Immobilienmakler», 2011 publizierte er zum revidierten Sachenrecht «Das neue Bauhandwerkerpfandrecht». 2013 war er juristischer Beirat zum Buch «Die Regeln des Stockwerkeigentums» (Saldo Ratgeber). Er ist Herausgeber von «BaurechtPraxis» der WEKA Business Media AG.

Seit 2008 führt Dr. iur. Matthias Streiff eine auf Immobilienrecht spezialisierte Anwaltskanzlei in Wetzikon und Zürich. Er ist prozessierend und beratend tätig, eingetragen im Zürcherischen Anwaltsregister und Mitglied des Zürcherischen Anwaltsverbandes.

Inhaltsverzeichnis

1.	Gesetzliche Grundlagen	193
2.	Das Resultat	194
3.	Die Voraussetzungen (Tatbestandselemente)	195
3.1	Bisherige Liegenschaft	195
3.2	Ersatzbeschaffung	198
4.	Die Kaskaden-Ersatzbeschaffung	200
4.1	Gewinnabschöpfung	201
4.2	Aussicht	202

Privat genutztes Grundeigentum ist die dogmatische Bezeichnung für Stockwerkeigentum und Einfamilienhäuser; so wie wir also heute wohnen.

Der Ankauf und spätere Verkauf von selbstgenutztem Wohneigentum untersteht in allen Kantonen der Grundstückgewinnsteuer. Mit dem verfassungsmässigen und gesellschaftspolitischen Ziel der Förderung des Wohneigentums und der Mobilität wird diese Grundstückgewinnsteuer eingeschränkt für den Fall, dass der Verkaufserlös wiederum in selbstbewohntes Wohneigentum investiert wird. Man spricht dann von einer Ersatzbeschaffung.

Folgen sich zeitlich mehrere Ersatzbeschaffungen, dann liegt eine Kaskade vor. Die steuerliche Beleuchtung dieser Kaskaden-Ersatzbeschaffung ist Gegenstand der Analyse – ergänzt durch die teilweise Gewinnabschöpfung, wenn also nicht der ganze Verkaufserlös wieder investiert wird. Es lohnt sich, diese fiskalische Besonderheit im Bereich des Wohneigentums etwas auszuloten. Hierbei dient der Kanton Zürich als bevölkerungsstärkster Kanton als Leitlinie.

1. Gesetzliche Grundlagen

Das Zürcherische Steuergesetz¹ (StG) folgt mit § 216 Abs. 3 lit. i dem eidgenössischen Steuerharmonisierungsgesetz² (StHG) Art. 12 Abs. 3 lit. e und sieht den *Aufschub der Grundstückgewinnsteuer* (GGSt) vor, bei

«Veräusserung einer dauernd und ausschliesslich selbstgenutzten Wohnliegenschaft (Einfamilienhaus oder Eigentumswohnung), soweit der Erlös innert angemessener Frist zum Erwerb oder zum Bau einer gleichgenutzten Ersatzliegenschaft im Kanton verwendet wird.»

Motiviert und legitimiert wird dieser Steueraufschub über BV Art. 108,³ wonach der *«Bund ... den Erwerb von Wohnungs- und Hauseigentum, das dem Eigenbedarf*Privater dient ... «fördert»*. Das Parlament hatte sich bei

1 Steuergesetz des Kantons Zürich vom 8.6.1997, LS 631.1.

2 Bundesgesetz vom 14.12.1990 über die Harmonisierung der direkten Steuern der Kantone und Gemeinden, SR 642.14.

3 Bundesverfassung der Schweizerischen Eidgenossenschaft, SR 101.

der Schaffung des StHG jedoch weniger auf die Wohneigentumsförderung als vielmehr auf die Vereinfachung der Mobilität berufen.

Damit liegt ein auf der Bundesverfassung gegründeter Anspruch auf Steueraufschub vor, der in einem eidgenössischen und schliesslich kantonalen formellen Gesetz festgehalten ist. Die Rechtsgrundlage ist folglich gültig.

Das ist der Ausgangspunkt.

2. Das Resultat

Der Aufschub der GGSt bedeutet nicht den Wegfall, also keine Steuerbefreiung, sondern lediglich, aber immerhin, die steuerliche Nichtbeachtung der aktuellen Handänderung. Für den Kanton Zürich kann ergänzend hinzugefügt werden, dass auch keine Handänderungssteuer anfällt.

Obiter dictum zur Handänderungssteuer: Erstaunlicherweise hängen noch heute einzelne Kantone, wie zum Beispiel Basel oder Neuenburg und Genf, an dem alten Zopf einer gewinnunabhängigen Transaktionssteuer fest und verlangen prohibitive Handänderungssteuern im Umfang bis zu 3,3% des Verkaufspreises. Das hat nichts mit wirtschaftlicher Leistungsfähigkeit zu tun und ist fiskalisch nicht zu begründen. Das ist unter dem Gesichtspunkt der Gleichbehandlung insgesamt nicht gerechtfertigt und das ist in Anbetracht der im Bereich der Transaktionen nach dem Fusionsgesetz⁴ (FusG) abgeschafften Handänderungssteuer sogar stossend: Immobilientransaktionen über das FusG laufen, egal in welchem Kanton, ohne Handänderungssteuern ab. Immobilientransaktionen über das OR werden in einzelnen Kantonen noch mit Handänderungssteuern belastet, was offenkundig ungleich und stossend ist.⁵

Wird die GGSt aufgeschoben, so bewirkt das Dreierlei:

1. Die aktuelle Handänderung wird weder mit Steuern noch mit einer Depotleistung belastet;

⁴ Fusionsgesetz, SR 221.301. Gemäss FusG Art. 103 sind für alle Kantone seit 2009 keine Handänderungssteuern mehr zu erheben.

2. sobald eine zu besteuernde spätere Handänderung vorliegt, wird über alle Gewinne abgerechnet. Der Fiskus schenkt nichts, er schiebt nur auf;
3. wird dereinst abgerechnet, so wird die GGSt-massgebende Haltedauer selbstverständlich ab dem ersten Eigentumserwerb an angerechnet.

Der Steueraufschub stellt eine Privilegierung dar. Das Privileg liegt auch in der vorerst nicht geschuldeten Steuer, aber es liegt im Wesentlichen in der Ausdehnung der sogenannten Haltedauer. Die GGSt, welche doppelt progressiv⁶ ausgestaltet ist, reduziert sich folglich bei geringen Gewinnen und längerer Haltedauer. Je länger die Haltedauer, desto tiefer der Steuersatz. Gemessen wird ab Eigentumsantritt bis zur Abgabe des Eigentums. Diese Haltedauer verlängert sich bei Ersatzbeschaffungen, da die erste Haltedauer einer zweiten dazugerechnet wird – was den besagten Steuersatz um Procente reduziert.

Bei Kaskaden-Ersatzbeschaffungen folgen sich mehrere Transaktionen. Die steuerlich relevante «Haltedauer» verlängert sich damit um all diese Schritte.

Liegen die Voraussetzungen vor, so ist der Aufschub der GGSt zwingend. Es braucht weder einen Antrag noch ein Begehren oder Gesuch. Der Fiskus hat steuermildernde Umstände genau gleich zu eruieren und zu berücksichtigen wie steuererhöhende.

3. Die Voraussetzungen (Tatbestandselemente)

3.1 Bisherige Liegenschaft

1. **Selbstbewohntes Wohneigentum** liegt vor, wenn der Eigentümer selber seine Liegenschaft bewohnt. Was für Alleineigentum klar und eindeutig ist, wird bereits bei gemeinschaftlichem Eigentum komplex. Mit- oder⁷ Gesamteigentum an Grundeigentum ist häufig. Bei

⁶ Erste Progression bemisst sich am erzielten Gewinn – je höher der Gewinn, desto höher der Prozentsatz einer GGSt. Die zweite Progression bemisst sich an der Haltedauer – je kürzer die Haltedauer, desto höher der Prozentsatz der GGSt. Die zweite Progression wird im Steuergesetz umgekehrt dargestellt: je länger die Haltedauer, desto grösser der Discount. Doch im Resultat wird die kurze Haltedauer bestraft.

Mit- oder Gesamteigentum wird pro Subjekt, also pro Partei, geprüft, ob der Ersatzbeschaffungstatbestand vorliegt oder nicht und gegebenenfalls quotenmässig abgerechnet. Es ist also vorgesehen, dass der Miteigentümer, der wiederum selbstbewohntes Eigentum antritt, von der Ersatzbeschaffung profitiert, während der andere Miteigentümer, der in eine Mietwohnung zieht, die GGSt vollständig abzurechnen hat – mangels Ersatzbeschaffung.

Aus dem Begriff «selbstbewohnt» geht hervor, dass eine bewohnbare Liegenschaft betroffen sein muss. Bauland alleine ist nie selbstbewohnt. Doch das Bauland um die selbstbewohnte Liegenschaft herum gehört zum selbstbewohnten Eigentum. Das StG spricht von «Wohnliegenschaften». Das ist kein präziser technischer Begriff. Während «Liegenschaften» gemäss ZGB 655 Abs. 2 Ziff. 1 ganze Grundstücke umfassen, handelt das «Wohnen» von der konkreten Nutzung von Räumen. Die «Liegenschaft» ist wie das «Grundstück» grundsätzlich ein zweidimensionaler Begriff und handelt schlicht von der «Parzelle». Wohnen hingegen ist nur in dreidimensionalen Räumen vorgesehen. «Wohnliegenschaft» ist folglich umgangssprachlich zu verstehen – beinhaltend Gebäude zu Wohnzwecken samt dem dazugehörenden Land.

Absolut irrelevant ist die planungsrechtliche Zone der betroffenen Liegenschaft. Es ist steuerrechtlich ohne jede Bedeutung, ob die Wohnbaute in der Bau-, Landwirtschafts-, Industrie- oder sogar Freihaltezone liegt.⁷ Das Steuerrecht basiert nicht auf der Zonenzugehörigkeit einer Baute oder eines Grundstückes, sondern knüpft alleine an die tatsächliche Nutzung an. Sogar zonenwidrige Nutzung zu Wohnzwecken stellt steuerrechtlich betrachtet eine Wohnnutzung dar.

2. Das StG bezeichnet beispielhaft zur Liegenschaft zu Wohnzwecken das **«Einfamilienhaus oder (die) Eigentumswohnung»**. Das ist wiederum sehr umgangssprachlich gedacht und ausgedrückt. Zudem gibt die Gesetzessprache einen verkürzten Gedanken wieder, denn auch der (Mit-)Eigentümer eines Mehrgenerationenhauses, der dieses verkauft und selber wieder neues Eigentum antritt, erfüllt den Tatbestand der Ersatzbeschaffung. Der Begriff der «Eigentumswohnung» ist dem Privatrecht fremd, nicht jedoch dem Boulevard-Jargon. Mit

«Eigentumswohnung» dürfte das qualifizierte Miteigentum unter dem terminus technicus «Stockwerkeigentum» gemäss ZGB 712a ff. gemeint sein.

So gemütlich und lebensnah die umgangssprachliche Formulierung des Steuergesetzes anmutet, so unpassend dazu sind die findigen formalistischen Einschränkungen des Fiskus, wie zum Beispiel die im Gesetz nirgends aufgeführte und von der Finanzdirektion erfundene Voraussetzung, es müsse Wohneigentum während mindestens fünf Jahren selbstbewohnt sein, andernfalls auf einen Aufschubsbescheid zurückzukommen sei.⁸ Für derartige Bedingungen fehlt es an einer gesetzlichen Grundlage.

Die Beispielaufzählung im StG bringt keine zusätzliche Klarheit. Deshalb sollte man aus der gesetzgeberisch misslungenen Beispielaufzählung lernen und zukünftig Enumerationen in Gesetzestexten unterlassen. Gesetze sollen generell-abstrakt formuliert sein und eine Vielzahl von Fällen regeln. Das gilt auch für Steuergesetze.

3. Voraussetzung für den Steueraufschub ist ferner das «**dauernde**» und «**ausschliessliche**» Selbstbewohnen der Liegenschaft. Daraus ist zu folgern, dass gelegentliches Wohnen nicht ausreichend ist, um dem Erfordernis des «dauernden» Bewohnens zu genügen. Ein Zweitwohnsitz oder Ferienhaus erfüllt den Tatbestand folglich nicht. Lehre und Rechtsprechung basieren meines Erachtens zu Recht auf dem Erfordernis der Wohnsitznahme. Massgebend für den Wohnsitz ist wiederum das ZGB. Der Wohnsitz ist gesetzlich klar geregelt. Gemäss ZGB 23 ff. liegt der Wohnsitz einer Person da, wo sein Lebensmittelpunkt liegt. Doch gerade die zivilrechtliche Regelung des Wohnsitzes verlangt keine Mindestdauer für die Wohnsitznahme. Zwingend ist lediglich, dass nur ein Wohnsitz besteht, weshalb ein neuer Wohnsitz erst begründet wird, wenn der alte aufgegeben wurde. Man kann nominierend immer wieder und in rascher Folge einen neuen Wohnsitz begründen.

Wo die «Schriften»⁹ liegen, ist dazu nur ein Indiz. Es gilt auch da die Berücksichtigung der tatsächlichen Umstände: Wille und Tatsache

⁸ Vgl. dazu Rundschreiben Nr. 37/461 Rz 11 und 22 und die Kritik in BGE 141 II 207 sowie Differenzierte Haltung des Verwaltungsgerichts des Kantons Zürich in einem Urteil vom 14.3.2012, SB.2011.

⁹ Als «Schriften» bezeichnet man in diesem Zusammenhang den Helmschein, Wohnsitzbestätigung, Familienausweis etc.

der Wohnsitznahme reichen aus. So muss es auch steuerrechtlich voll auf genügen, wenn die Wohnliegenschaft im Zeitpunkt des Verkaufes tatsächlich Wohnsitz ist. Es gilt fiskalisch keine Frist einzuhalten. Es muss steuerlich genügen, wenn eine dauernde Selbstnutzung vorliegt, auch wenn diese nur von kurzer Dauer ist. Aus dem Wort «dauernd» kann keine bestimmte Frist abgeleitet werden – sicher keine Fünfjahresfrist. Selbst unterbrochener Eigennutzen – wenn man also während einer gewissen Zeit das Wohneigentum nicht selber bewohnt – verhindert die «dauernde» Wohnsitznahme nicht, so auch die zürcherische Praxis.¹⁰ «Ausschliesslich» ist die Wohnnutzung schliesslich, sofern keine Nebennutzung – insbesondere gewerblicher Natur – besteht. Wenn also im «Einfamilienhaus» noch ein Friseur-Salon oder eine Pneu-Werkstatt eingemietet ist, dann ist die Wohnnutzung nicht mehr ausschliesslich. Da es jedoch auch zum Wohnen gehört, ein «Büro» zu haben, so steht die Nutzung eines Teils der Liegenschaft als Büro nichts entgegen. Hier entstehen Abgrenzungs- und Auslegungsfragen. Die Vielfalt und Schattierungen des Lebens sind in einem Steuergesetz nicht vollständig abzubilden.

3.2 Ersatzbeschaffung

Der Aufschub der GGSt bedingt, dass eine Ersatzbeschaffung vorliegt. Diese muss wiederum gewisse Tatbestandselemente aufweisen:

4. Eine «**gleichgenutzte Ersatzliegenschaft**» liegt dann vor, wenn wiederum ausschliesslich selbstgenutztes Wohneigentum vorliegt und wiederum dieselbe Person Eigentümerin ist. Das Tatbestandselement «dauernd» ist *prima vista* schwierig einzuordnen. Doch noch einmal mit ZGB 23 ff. begründet, folgert aus dem «dauernd», dass der Kauf der Ersatzliegenschaft kein fiduziarisches und kein Spekulationsgeschäft sein soll und dass tatsächlich Wohnsitz genommen wird. Es muss eine funktionale Gleichartigkeit vorliegen. In einem Satz ausgedrückt, kann von Ersatzbeschaffung nur sprechen, wer wiederum selbstgenutztes Wohneigentum erwirbt, was ein Mehr- oder Einfamilienhaus oder Stockwerkeigentum (sic!) sein kann.
5. Die Ersatzbeschaffung ist an eine «**angemessene**» Frist gebunden. Dieser Ermessensbegriff wird fiskalisch als «innert zwei Jahren» verstanden. In dieser Zeit wird von einer natürlichen Kausalität zwischen

Verkauf und Ersatzbeschaffung ausgegangen. Bei längerem Interregnum trägt der Private die Beweislast für die Kausalität.

6. Die vorausgesetzte Reinvestition in den «**Erwerb oder Bau**» in eine «Ersatzliegenschaft» ist wiederum terminologisch katastrophal verfehlt. Während der Erwerb einer Liegenschaft noch geht, so ist der «Bau» einer Liegenschaft sachenrechtlich unmöglich. Eine Liegenschaft ist eine zweidimensionale Parzelle, so ganz klar ZGB 655 Abs. 2 Ziff. 1, was seit 1907 zu lesen ist und seit 1912 in der Schweiz gilt. Niemand kann eine Parzelle bauen. Man baut Häuser. Wahrscheinlich meint das StG, dass die Reinvestition auch Baukosten umfassen könne.

Darauf ist der Fiskus auch in aller Breite des gewählten Begriffs zu behaften: Baukosten entstehen für Um-, An- und Neubauten. Baukosten können wertvermehrenden Charakter haben oder nur werterhaltenden. Investitionen in reine Bau-Flausen, wie z.B. Baukunst, sind auch Baukosten. Ökologisch geprägte Investitionen in die Gebäudeinfrastruktur sind auch Baukosten, auch wenn oft Bestandteile, Zugehör oder Einrichtungen betroffen werden. Zu Baukosten gehören grundsätzlich alle Leistungen, die ein Gebäude verändern. Das sind voran die planerischen und schliesslich die bauphysischen Leistungen. Ob Anwaltskosten für die Erlangung einer Baubewilligung auch zu den Baukosten zu zählen sind, wird ein zukünftiger Pilotprozess dereinst weisen. Vieles gehört zu den Baukosten. Das wird dem Fiskus nicht gefallen.

Die Ersatzbeschaffung kann auf einem beliebigen Grundstück, so auch auf einer Baurechtsparzelle oder einem (selbständigen dauernden) Miteigentumsanteil vorgenommen werden.

7. Widersprüchlich ist das StG, wenn die Ersatzbeschaffung gemäss StG § 216 Abs. 3 lit. i *in fine* «**im Kanton**» erfolgen müsse, aber im selben Gesetz ein paar Paragraphen weiter hinten steht, dass die interkantonale Ersatzbeschaffung der kantonalen gleichgestellt wird (so StG § 226a). Der verwirrte Steuerpflichtige, der nach § 216 mit der vorbildlichen vorausschauenden Lektüre des StG (und seiner Steuerplanung) aufhört, wagt es nicht, den Kanton zu wechseln – nur weil StG § 216 Abs. 3 lit. i widersprüchlich ist zu StG § 226a.

4. Die Kaskaden-Ersatzbeschaffung

Die privilegierte Ersatzbeschaffung verlangt, dass derselbe Eigentümer bereits zwei Mal Eigentum erwirbt. Das ist ein Tatbestandsmerkmal. Das ist der Anfang des Handels. Der Handel ist nicht limitiert.⁴ StG § 216 Abs. 3 lit. i ist nicht auf eine einzige Ersatzbeschaffung beschränkt. So beginnt die fortgesetzte Ersatzbeschaffung. Sprachlich ist eher von «seriellen Ersatzbeschaffungen» zu sprechen. Das betont das wiederholte Handeln besser.

Wer nach einer Ersatzbeschaffung wiederum veräussert und den «Erlös» in eine gleichgenutzte Ersatzliegenschaft investiert, beginnt mit einer «Kaskaden-Ersatzbeschaffung». Wiederholter Handel mit voller Reinvestition war zu einer Zeit, als Grundstücke und Gebäude vererbt wurden, kaum denkbar. Heute besteht eine höhere Bereitschaft zu Wohnungswechsel und zu Wohnsitzwechsel. Die Verwurzelung zu Quartieren und Weilern und insgesamt zu Grund und Boden hat nicht nur national abgenommen. Das Angebot im Markt besteht. Es gibt eine Vielzahl vergleichbarer Objekte, insbesondere seit dem Boom des Stockwerkeigentums. Verstärkt wird der Trend zur Fluktuation durch Tendenzbauten: Wohnen im Alter unterscheidet sich von familienfreundlichen Anlagen oder Single-Haushalten. Je nach Lebensabschnitt gibt es spezifische Bauten. Es besteht heute ein funktionierender Markt im Bereich des Wohneigentums. Typisch könnte die Kaskaden-Ersatzbeschaffung also mit einer urbanen Single-Wohnung in up town beginnen und dann zum Miteigentum in der schulhausnahen Familiensiedlung auf dem Lande fortgesetzt werden, bis die nächste Generation in down town wiederum Single-Wohnungen bezieht und die ältere Generation in eine ruhige, gut erschlossene Etagenwohnung zügelt.

Davon handelt die Kaskaden-Ersatzbeschaffung.

Folgt der käuflichen Ersatzbeschaffung ein anderer Tatbestand eines Steueraufschubes, zum Beispiel ein erbrechtlicher Vorgang, dann wird die Kette des Aufschubes nicht unterbrochen. Die verschiedenen gesetzlichen Aufschubstatbestände können einander folgen und sie bewirken immer wieder weiteren Aufschub. Diese wirtschaftliche Auslegung des StHG und der da aufgeführten Aufschubstatbestände widerspricht dem «Rundschreiben der Finanzdirektion an die Gemeinden über den Aufschub der Grundstückgewinnsteuer bei Ersatzbeschaffung einer dauernd

und ausschliesslich selbstgenutzten Wohnliegenschaft»¹¹ vom 19. November 2001. Erst die Rechtsprechung¹² hat die Durchlässigkeit der verschiedenen Aufschubstatbestände bestätigt und die vermeintliche Typengebundenheit aufgehoben. Das entsprechende Rundschreiben von 2001 und vom 31. März 2014 wird folglich noch einmal zu korrigieren sein.

4.1 Gewinnabschöpfung

StG § 216 Abs. 3 lit. i privilegiert die Ersatzbeschaffung, auch die serielle, «soweit der Erlös» wiederum in Wohneigentum investiert wird. Daraus muss gelesen werden, dass nicht die Tatsache der Ersatzbeschaffung alleine massgebend ist, sondern der aus einem Verkauf erwirtschaftete «Erlös». Im Kontext der GGSt kann der umgangssprachliche Terminus «Erlös» eigentlich nur als der effektive Gewinn verstanden werden – oder wird da auf den Erlös gemäss StG § 219 Abs. 1 verwiesen? Gewinn ist der Betrag, um welchen der Erlös die Anlagekosten übersteigt, so der besagte Paragraph. Entgegen der ersten Idee ist auf den Erlös, also den Verkaufspreis, abzustellen – im Sinne der grammatikalischen Auslegung.

Wer also den vollen Verkaufserlös wieder investiert, der profitiert von der aufgeschobenen GGSt. Vom Erlös sind weder die Fremdfinanzierungen noch die wertvermehrenden Investitionen abzuziehen. Bei nur teilweiser Reinvestition erfolgt eine Besteuerung konsequenterweise in anteiliger Form. Der Umfang des nicht wieder investierten Erlöses untersteht – mangels Privilegierung – der GGSt. Diese ist anteilmässig zu berechnen, wobei die Haltedauer auch für den zu besteuerten Teil ab initio (erstem Wohneigentumserwerb) zu berücksichtigen ist. Das BGer hat im März 2004¹³ entschieden, dass bei der nur teilweisen Reinvestition ein Steuerzuschub, auch ein teilweiser, nicht gewährt werden kann. Es werde diesfalls der ganze realisierte Gewinn besteuert. Mit einem BGE vom September 2011¹⁴ präzisiert das BGer diese Rechtsprechung und stellt fest, dass ein partieller Steuerzuschub vorgesehen sei für den Anteil des reinvestierten Erlöses und der nicht reinvestierte Anteil vollständig zu besteuern sei. Das wird auch anfangs 2015 vom BGer noch einmal bestätigt.¹⁵

11 Zürcher Steuerbuch, Rundschreiben Nr. 37/461 vom 19.11.2001.

12 BGE 141 II 207.

13 BGE 130 II 202.

14 BGE 137 II 419.

15 BGE 141 II 207, E. 2.2.4.

Während für die Frage der vollständigen Reinvestition in die Ersatzliegenschaft nicht nur die wertvermehrenden Investitionen zu berücksichtigen sind, sondern alle Baukosten, so gilt bei der Berechnung des «Gewinnes» aus Sicht der GGSt tatsächlich eine strukturierte Betrachtung: Zu den Anlagekosten zählen nur die wertvermehrenden Investitionen. Insofern werden die Baukosten im weiteren Sinne für die Frage, ob aller Erlös wieder investiert wird oder nicht, herangezogen. Die Baukosten im engeren Sinne (also nur die wertvermehrenden Investitionen) sind dann relevant, wenn tatsächlich eine GGSt zu berechnen ist. Falsch ist die Meinung, es wäre für die Frage der Höhe der Ersatzinvestition nur der Kaufpreis zuzüglich der wertvermehrenden Kosten zu berücksichtigen, denn StG § 216 Abs. 3 lit i spricht ausdrücklich nicht von «wertvermehrenden Investitionen», sondern von Baukosten. Insofern ist das «Rundschreiben der Finanzdirektion an die Gemeinden über den Aufschub der Grundstückgewinnsteuer bei Ersatzbeschaffung einer dauernd und ausschliesslich selbstgenutzten Wohnliegenschaft»¹⁶ in Rz 12 falsch. Die Auslegung pro Fiskus ist tendenziös und dogmatisch nicht haltbar.

«Baukosten» sind unterschiedlich zu berücksichtigen, wie auch Gewinn und Erlös nicht identisch sind.

4.2 Aussicht

Gehen wir bei steigender Mobilität und deutlich erhöhter Eigentumsquote¹⁷ von einer ebenfalls stark ansteigenden Zahl der Ersatzbeschaffungen, gefolgt von erbrechtlichen privilegierten Transaktionen, aus, so wird das Thema der Kaskaden-Ersatzbeschaffungen, mit oder ohne Gewinnabschöpfungen, ein Dauerbrenner werden. Wappnen wir uns.

16 Zürcher Steuerbauch, Rundschreiben Nr. 37/461 vom 31.3.2014.

17 Die Wohneigentumsquote stieg von 1990 bis 2013 von 31% auf 38%, bei gleichzeitigem Zuwachs