



**Robert Desax**

lic. iur., LL.M. (tax), Rechtsanwalt,  
dipl. Steuerexperte  
Partner Walder Wyss AG, Zürich  
<https://www.walderwyss.com/>

## Grundstückgewinnsteuer

# Vorsicht beim Verkauf von «Abbruchobjekten»

In einem Fall, der Ende letzten Jahres vom Zürcher Steuerrekursgericht entschieden wurde, ist ein Zürcher Ehepaar knapp an einem steuerlichen Fiasko vorbeigeschrammt.<sup>1</sup> Statt der erwarteten Grundstückgewinnsteuer von rund 40 000 Franken verlangte das Gemeindesteueramt fast das Sechsfache. Wie konnte es so weit kommen?

### 1. Sachverhalt

Die Eheleute X erwarben im Jahr 2001 ein Einfamilienhaus (Baujahr 1958) in einer Zürcher Gemeinde für rund 540 000 Franken. Während sie dieses bewohnten, tätigten sie werterhaltende Aufwendungen von über 100 000 Franken und wertvermehrnde Aufwendungen von über 400 000 Franken. Nach knapp 20 Jahren erfuhren sie von einer anderen Liegenschaft in der gleichen Gemeinde, welche zum Verkauf stand. Die Eheleute beschlossen daraufhin, diese neue Liegenschaft zu kaufen, ihren Wohnsitz dorthin zu verlegen und (wohl mit Blick auf die Finanzierung) ihr Einfamilienhaus, das sie 2001 erworben hatten, zu verkaufen. In der Folge liessen sie ihr Haus von einem Makler bewerten, um eine Vorstellung von einem realistischen Verkaufspreis zu erhalten. Diese Bewertung ergab einen Wert im Bereich von 1 650 000 Franken. Der Makler stellte dabei fest, dass das Einfamilienhaus sogar «überrenoviert» sei. Es war gemäss den Eigentümern absolut intakt und wies keinerlei Renovationsbedarf auf. Das Ehepaar stand damals bereits in Kontakt mit einer Familie, die Interesse am Haus angemeldet hatte. In jener Zeit erfuhr aber auch die Immobiliengesellschaft Y, welche zufällig Eigentümerin des Nachbargrundstücks war, von den Verkaufsabsichten des Ehepaars. Die Immobiliengesellschaft plante, dort eine Arealüberbauung zu erstellen. Sie interessierte sich für die fragliche Nachbarliegenschaft der Eheleute, weil sich damit für ihren bereits bestehenden Landbesitz neue Möglichkeiten von planungs- und baurechtlichen Ausnutzungsopti-

mierungen ergaben (Arealüberbauung, Näherbaurechte, Ausnützungstransfers usw.). Sie kontaktierte deshalb Herrn und Frau X und bot diesen einen Preis von 1 700 000 Franken.

Da der von der Immobiliengesellschaft gebotene Preis über dem ursprünglich ermittelten Schätzwert lag und das Ehepaar X auf diesem Weg auch die Maklergebühr sparen konnte, gab es der Immobiliengesellschaft den Zuschlag und verkaufte dieser die Liegenschaft im September 2020 für 1 700 000 Franken. Im Juli des gleichen Jahres hatte die Immobiliengesellschaft bei der Gemeinde bereits ein Baugesuch für den Abbruch des Einfamilienhauses und für die Erstellung eines Mehrfamilienhauses mit Tiefgarage eingereicht. Der Kaufvertrag mit den Eheleuten sah vor, dass die Eigentumsübertragung am Haus vom Vorliegen einer rechtskräftigen Baubewilligung abhing. Diese Baubewilligung wurde im November 2020 erteilt. Zeitgleich mit dem Verkauf im September erwarben die Eheleute das Ersatzobjekt für 1 500 000 Franken, in welches sie in der Folge sogleich einzogen.

### 2. Steuererklärung der Eheleute X

Die Eheleute X machten in der Steuererklärung zur Grundstückgewinnsteuer die folgenden (gerundeten) Angaben.

Kaufpreis 2001	CHF 550 000
Investitionen	CHF 450 000
Anlagekosten	CHF 1 000 000
Veräusserungserlös 2020	CHF 1 700 000
Gewinn	CHF 700 000

Erwerbspreis	
Ersatzobjekt 2020	CHF 1 500 000
Reinvestierter Anteil des Gewinns (Ersatzbeschaffung)	CHF 500 000
Unmittelbar grundstückgewinnsteuerpflichtiger Gewinn	CHF 200 000
Grundstückgewinnsteuer somit (gerundet 20%)	<b>CHF 40 000</b>

### 3. Veranlagung des Steueramts

Das Gemeindesteueramt war mit der Sicht der Steuerpflichtigen nicht einverstanden. Es war der Auffassung, dass vorliegend ein wirtschaftliches Abbruchobjekt verkauft worden war. Da die Eigentumsübertragung vom Vorliegen einer rechtskräftigen Baubewilligung abhängig gemacht worden sei, sei der Gebäudeabbruch schon länger festgestanden. Das Gebäude habe bei der Preisbestimmung eine bloss untergeordnete Rolle gespielt. Die Erwerberin habe am Gebäude selbst offensichtlich kaum ein Interesse gehabt (die Gemeinde schätzte dessen Wert auf rund 450 000 Franken). Dafür spreche auch die nach dem Abbruch erzielbare höhere Rendite. Dass das Einfamilienhaus nach Sicht der Eheleute X sogar «überrenoviert» war und dass sie mit viel Herzblut auch umfangreiche (bildmässig dokumentierte) Eigenleistungen ins Haus gesteckt hatten, war für das Gemeindesteueramt nicht relevant. Vielmehr sei der Anteil des Gebäudewerts bei der Ermittlung der Steuerfaktoren völlig unbeachtlich. Das Gemeindesteueramt veran-

lagte die Grundstückgewinnsteuer daher (gerundet) wie folgt:

Geschätzter Landwert 2001 (CHF 475 pro m <sup>2</sup> )	CHF 540 000
Veräusserungserlös 2020	CHF 1 700 000
Grundstückgewinnsteuerpflichtiger Gewinn	CHF 1 160 000

Grundstückgewinnsteuer somit  
(gerundet 20%) **CHF 240 000**

Weil nach dieser Logik ein unbebautes Grundstück verkauft worden sei, war aus Sicht des Steueramts auch kein Steueraufschub im Zusammenhang mit der Ersatzbeschaffung von dauernd und ausschliesslich selbst genutztem Wohneigentum zu gewähren. Mithin betrug der steuerbare Grundstückgewinn nach Ansicht des Steueramts das Sechsfache des von den Eheleuten X deklarierten Gewinns.

## 4. Urteil des Steuerrekursgerichts

### 4.1 Wirtschaftliche Abbruchreife

Nach einer erfolglosen Einsprache beim Gemeindesteueramt gelangten die Eheleute an das Steuerrekursgericht. Dieses ging in seinem eingehend und sorgfältig begründeten Urteil zunächst auf den Begriff der wirtschaftlichen Abbruchreife ein (E. 3d): Im Gegensatz zur technischen Abbruchreife als Begriff aus der Architektur und dem Ingenieurwesen versteht sich die wirtschaftliche Abbruchreife gemäss Gericht als ökonomischer Begriff. Wirtschaftlich abbruchreif ist ein Gebäude demnach – ungeachtet seines Zustands – stets dann, wenn der Eigentümer durch dessen Abbruch und einen nachfolgenden Neubau oder eine andere Nutzung des Bodens eine höhere Rendite erzielen kann, wenn also der absolute Landwert höher ist als der Verkehrswert des Grundstücks im Rahmen der vorhandenen Überbauung. Es muss also eine Renditeberechnung vorgenommen werden. Gemäss Gericht gilt, dass nach gut 40 Jahren, statistisch gesehen, bei einem Gebäude die wirtschaftliche Abbruchreife vorliegt.

### 4.2 Die Sicht des Veräusserers ist entscheidend

Damit ist aber gemäss Gericht noch nicht gesagt, ob in einem konkreten Fall wirklich ein Abbruchobjekt veräussert wurde. Vielmehr beurteilt sich diese Frage in objektiver Weise aus Sicht des Veräusserers (so auch schon das Verwaltungsgericht des Kantons Zürich in seinen Urteilen vom 26. August 2009, SB.2009.00016, E. 2.5, und vom 2. April 2014, SB.2013.00081, E. 3.3). Das Steuerrekursgericht führt dazu aus (E. 3d/aa): «Wichtig ist nun aber, dass die Frage des Vorliegens eines wirtschaftlichen Abbruchobjekts

in objektiver Weise aus Sicht des Veräusserers zu beantworten ist.»

Zu fragen ist gemäss Gericht also, ob der Veräusserer einen Betrag verlangt und erhalten hat, der über den reinen Landwert hinaus auch noch eine (erhebliche) Entschädigung für das Gebäude umfasst. Die Pläne des Käufers oder sogar dessen vertragliches Recht, ein Baugesuch für einen Abriss und Neubau einzureichen, lassen keine Antwort auf die Frage zu, ob der Wert des abzurechnenden Wohnhauses von den Vertragsparteien bei der Preisgestaltung berücksichtigt wurde oder nicht. Es ist vielmehr von der Vermutung auszugehen, dass das überbaute Grundstück Gegenstand der Preisbestimmung war. Entscheidend ist gemäss Gericht einzig, ob die Höhe des Kaufpreises nicht unerheblich dadurch bestimmt wurde, dass der Verkäufer eine Entschädigung für das Gebäude verlangt und auch erhalten hat. Ein Abbruchobjekt liegt dagegen vor, wenn die erhaltene Entschädigung für das Gebäude praktisch vernachlässigbar ist. Dies ist laut Gericht mit Verweis auf die Lehre regelmässig dann der Fall, wenn der Anteil des Preises für das Gebäude 10 Prozent oder weniger des Gesamterlöses ausmacht. Das Vorliegen eines solchen Abbruchobjekts (aus Sicht der Veräusserer), das sich eben in der Preisgestaltung niederschlagen muss, ist sodann durch das Steueramt zu beweisen. Das Gericht behaftete die Gemeinde auf ihrer Schätzung des Gebäudewerts von rund 450 000 Franken. Auf den ganzen Veräusserungserlös gerechnet, betrug der Gebäudewert mithin rund 27 Prozent, womit die erwähnte 10-Prozent-Schwelle für die Annahme eines wirtschaftlichen Abbruchobjekts um fast das Dreifache überschritten wurde (E. 4b/bb).

Das Gericht setzt sich in seinem Urteil auch mit der Motivlage der Immobiliengesellschaft als Käuferin auseinander. Es weist darauf hin, dass die Gemeinde weitgehende Kenntnisse über die Pläne der Erwerberin hatte, welche die Erstellung einer mit einem 10-Prozent-Ausnutzungsbonus verbundenen Arealüberbauung plante, was gemäss kantonalem Planungs- und Baugesetz in der fraglichen Wohnzone eine minimale Landfläche von 4000 m<sup>2</sup> voraussetzt. Dass die Immobiliengesellschaft ganz anders als die Verkäufer kalkulierte (die selbstredend den Wert des bestehenden Gebäudes lösen wollten), erschien dem Gericht offensichtlich, war aber vorliegend nicht von Bedeutung. Hinzu kam, dass das Ehepaar ja zunächst mit anderen Kaufinteressenten verhandelt hatte, welche das Haus kaufen wollten, um es selber zu bewohnen. Das Gericht kam somit zum Schluss, dass die Gemeinde zu Unrecht von einem reinen Landverkauf ausgegangen war und dass somit der Gebäudewert (insbesondere inklusive der wertvermehrenden Investitionen) bei den Anla-

gekosten gemäss § 221 Abs. 1 des Steuergesetzes des Kantons Zürich (StG-ZH, LS 631.1) zu berücksichtigen sei.

### 4.3 Selbst ein Verkauf eines Abbruchobjekts schliesst eine Ersatzbeschaffung nicht per se aus

Damit entschied das Gericht zunächst, dass die vollen Anlagekosten für das Gebäude bei der Grundstückgewinnsteuer berücksichtigt werden mussten. Zusätzlich unterstrich es aber auch, dass der vorliegende Fall sich als geradezu klassischer Fall einer Ersatzbeschaffung nach § 216 Abs. 3 lit. i StG-ZH präsentierte (E. 5b). Die Eheleute X hatten ja ihr selbst bewohntes Einfamilienhaus verkauft und zeitgleich ein neues Einfamilienhaus erworben, in welches sie sogleich auch eingezogen waren. Das Gericht verkniff sich auch nicht die Bemerkung, dass das Ersatzobjekt ja sogar in der gleichen Gemeinde lag, womit die latente Grundstückgewinnsteuer ohnehin dort verblieb (E. 5b). Das Gericht merkte aber erfreulicherweise noch an, dass entgegen der Auffassung der Gemeinde auch bei Vorliegen eines wirtschaftlichen Abbruchobjekts die Frage der Ersatzbeschaffung keineswegs obsolet sei: «Das Gesetz verlangt für den Aufschub lediglich, dass eine selbst genutzte Wohnliegenschaft veräussert wird und der Erlös danach innert angemessener Frist zum Erwerb oder zum Bau einer gleich genutzten Ersatzliegenschaft verwendet wird. Dies schliesst bereits vom Wortlaut her keineswegs aus, dass es sich bei der veräusserten Wohnliegenschaft auch um ein wirtschaftliches Abbruchobjekt handeln kann.»

## 5. Kommentar

Das Urteil ist in verschiedener Hinsicht zu begrüssen. Erstens hat sich eine für die Steuerpflichtigen anfänglich höchst unerfreuliche Situation so entwickelt, wie es von ihnen ursprünglich vermutlich auch erwartet worden war. Insbesondere konnten sie die umfangreichen Investitionskosten, die sie getätigt hatten, steuerlich geltend machen. Ansonsten hätten sie letztlich – mit den Worten des Gerichts – einen Gewinn zu versteuern gehabt, welchen sie gar nicht erzielt haben. Dass Einfamilienhäuser auf dem heutigen Markt von Käufern abgerissen werden, um Neubauten zu erstellen, entspricht zudem nicht nur der allgemeinen Lebenserfahrung, sondern ist offensichtlich auch ein bedeutender aktueller Trend. Der Gemeinde im vorliegenden Fall zu folgen und auf die Sicht der Immobiliengesellschaft abzustellen hätte bedeutet, steuerpflichtige Liegenschaftsverkäufer in ungerechtfertigter Weise für die (ausserhalb ihrer Kontrolle liegenden) Absichten der Käufer zu pönalisieren. Die Sicht der Gemeinde war auch unter

diesem Blickwinkel verfehlt und die Korrektur durch das Steuerrekursgericht umso willkommener.

Zweitens zeigte sich das Gericht in seinem Urteil gegenüber der Gemeinde richtigerweise von seiner strengen Seite, was die Verteilung der Beweisführungslast und das erforderliche Beweismass betrifft: «Abgesehen davon, dass sich Beweise nicht mit blossen Vermutungen erbringen lassen, ist diese Schlussfolgerung [dass das Gebäude bei der Preisbestimmung eine untergeordnete Rolle gespielt hätte] nicht nachvollziehbar (E. 4 b/bb)», und: «Wieso bei der Frage nach der wirtschaftlichen Abbruchreife das Verhältnis zwischen einem von der Gemeinde angenommen Verkehrswert (inklusive Gebäude) und dem erzielten Erlös massgebend sein soll, ist unerfindlich, sagt doch ein auf Eigenschätzungen beruhender «Mehrerlös gegenüber dem Verkehrswert» nichts darüber aus, wie sich der erzielte Erlös zusammensetzt bzw. wie dieser unter Berücksichtigung von Land und Gebäuden kalkuliert worden ist (E. 4 b/bb).»

Ebenso wichtig, wenngleich bei diesem Verfahrensausgang für die Eheleute X selber nicht mehr relevant, ist drittens die Klarstellung des Gerichts, dass selbst das Vorliegen eines wirtschaftlichen Abbruchobjekts einer Ersatzbeschaffung nicht grundsätzlich entgegensteht (streng genommen, handelt es sich hierbei um ein Obiter Dictum im Urteil, da dieser Frage keine entscheidungstragende Bedeutung zukommt).<sup>2</sup> Ansonsten wäre eine geradezu diabolische Gleichung denkbar: Wer ein wirtschaftliches Abbruchobjekt verkauft, um neues Wohneigentum zu erwerben, der kann steuerlich nicht nur die Anlagekosten für das Gebäude nicht in Abzug bringen, sondern er verkauft, streng genommen, gar kein Wohneigentum mehr (sondern «braches Land»), sodass er von Beginn weg die Voraussetzungen für eine Ersatzbeschaffung nicht erfüllt. Eine solche fiskalistische Sichtweise würde nicht nur zum stossenden

Ergebnis führen, dass ein in Wohneigentum reinvestierter und somit illiquider Verkaufserlös faktisch überbesteuert würde (weil ja die angefallenen Anlagekosten des alten Gebäudes dann ins Leere fallen). Sie würde auch dem verfassungsmässigen Auftrag der Wohneigentumsförderung (Art. 108 der Bundesverfassung, BV, SR 101) und dem Grundsatz der Besteuerung nach der wirtschaftlichen Leistungsfähigkeit (Art. 127 Abs. 2 BV) diametral entgegenlaufen. Zur Umsetzung dieser zwei verfassungsmässigen Bestimmungen war aber die Ersatzbeschaffung bei dauernd und ausschliesslich selbst genutztem Wohneigentum in den 1980er-Jahren überhaupt erst in Art. 12 Abs. 3 lit. e des Bundesgesetzes über die Harmonisierung der direkten Steuern der Kantone und Gemeinden (StHG, SR 642.14) aufgenommen worden.<sup>3</sup> Ziel war es damals unter anderem, wirtschaftliche Härten aufgrund von Illiquidität beim Kauf von Wohneigentum zu vermeiden und damit das verfassungsmässige Gebot der Besteuerung nach der wirtschaftlichen Leistungsfähigkeit zu verwirklichen. Damit verdient die Folgerung des Gerichts, wonach die Ersatzbeschaffung bei Wohneigentum von der Qualifikation als Abbruchobjekt unabhängig sein muss, klare Zustimmung.

Das Urteil hält aber schliesslich auch eine wichtige Lektion für künftige Hausverkäufer und ihre Berater parat. Besondere Sorgfalt ist bei der Vorbereitung eines Verkaufs, beim Verfassen von Inseraten, beim Anwerben von Interessenten und bei der Vertragsgestaltung geboten. Wenn Liegenschaften oder Bauland beispielsweise damit angepriesen werden, dass Neubauten ohne rechtliche Probleme realisiert werden können, oder wenn sich aus der Vertragsdokumentation ergibt, dass der Verkäufer dem Haus keinen erheblichen Wert beigemessen hat, dann kann sich das schnell einmal als steuerlicher Bumerang erweisen. Dem Vernehmen nach verfolgen die Gemeindesteuerämter jeweils mit Argusaugen, was auf «ihren» Märkten zum Ver-

kauf angeboten und wie es angepriesen wird. Die bereits wahrnehmbaren Anzeichen einer Abkühlung des Immobilienmarkts mit sinkenden Preisen und den deswegen zurückgehenden Steuererträgen dürften diese Tatsache noch verstärken. Bekanntlich müssen die Gemeinden im Kanton Zürich zudem ihre Grundstückgewinnsteuern nicht in den Finanzausgleich einwerfen, da diese bei der Ermittlung der sogenannten Steuerkraft ausser Betracht fallen (§ 8 lit. f–h Finanzausgleichsgesetz, FAG, LS 132.1, und § 5 Abs. 1 Finanzausgleichsverordnung, FAV, LS 132.11). Grundstückgewinnsteuern sind ausserordentlich schwer zu budgetieren und können sich je nach Jahr sehr volatil entwickeln. Insofern haben gerade die «Gebergemeinden» des Finanzausgleichs ein erhebliches finanzielles Interesse daran, bei der Grundstückgewinnsteuer im Einzelfall eine eher harte Linie zu fahren. Jeder eingenommene Grundstückgewinnsteuerfranken verbessert 1:1 unmittelbar die Jahresrechnung, die ein Gemeindefinanzvorstand seiner Legislative zur Abnahme empfehlen will. Verkäufer von Immobilien sind gut beraten, diesem Umstand Rechnung zu tragen. ■

<sup>1</sup> Entscheidung des Steuerrekursgerichts des Kantons Zürich vom 30. November 2021, 1 GR.2021.15. Der Entscheid ist rechtskräftig. Der Autor war in diesen Fall nicht involviert.

<sup>2</sup> Vgl. dazu BSK-BGG-Biaggini/Haag, Art. 23 N 6.

<sup>3</sup> Vgl. Nationalrat Felix Auer, in: Amtl. Bull. 1989 N 50: «Der Fiskus würde einen Gewinn besteuern, der gar nicht realisiert wird. Das Prinzip der Besteuerung nach der wirtschaftlichen Leistungsfähigkeit wird verletzt.» Vgl. auch den Bericht der Kommission für Wirtschaft und Abgaben des Nationalrats zur parlamentarischen Initiative «Ersatzbeschaffung von Wohneigentum. Förderung der beruflichen Mobilität» (04.340) vom 19. Januar 2010, Abschnitt 2.3.7: «Zweck dieser Regelung [Art. 12 Abs. 3 StHG] ist es, dem verfassungsmässigen Auftrag der Wohneigentumsförderung nachzukommen. Diesem Ziel dient der Steuerzuschub.»