

An die kantonalen Verwaltungen  
für die direkte Bundessteuer

**Kreisschreiben Nr. 2**

Einkommen aus selbständiger Erwerbstätigkeit nach Artikel 18 DBG  
(Ausdehnung der Kapitalgewinnsteuerpflicht, Übergang zur  
Präponderanzmethode und deren Anwendung)

Gemäss Artikel 18 Absatz 2 DBG zählen zu den Einkünften aus selbständiger Erwerbstätigkeit auch alle Kapitalgewinne aus Veräusserung, Verwertung oder buchmässiger Aufwertung von Geschäftsvermögen. Als Geschäftsvermögen gelten alle Vermögenswerte, die ganz oder vorwiegend der selbständigen Erwerbstätigkeit dienen.

Somit unterscheidet sich diese Regelung für die Bestimmung des Einkommens aus selbständiger Erwerbstätigkeit von den Bestimmungen des Ende 1994 auslaufenden BdBST in folgenden Punkten:

- Die Kapitalgewinnsteuerpflicht erstreckt sich nunmehr auf alle Selbständigerwerbenden und nicht nur auf jene, die buchführungspflichtig sind.
- Vermögenswerte sind entweder ganz dem Geschäftsvermögen oder ganz dem Privatvermögen zuzuweisen. Für gemischt genutzte Liegenschaften ist nunmehr die Präponderanz- und nicht mehr die Wertzerlegungsmethode anwendbar.

Diese Änderungen werfen Fragen zu der steuerlichen Behandlung der stillen Reserven auf, sowohl in bezug auf die Ablösung des BdBST durch das DBG, wie auch in bezug auf die Ermittlung

des Einkommens aus selbständiger Erwerbstätigkeit ab Steuerjahr 1995. Die im beiliegenden Merkblatt festgehaltenen Richtlinien sollen darüber Auskunft geben.

Wir ersuchen Sie, ab Steuerperiode 1995/96 nach diesen Richtlinien vorzugehen.

Der Hauptabteilungschef

Vizedirektor B. Jung

Beilage erwähnt

W95-002D

## M E R K B L A T T

### **Einkommen aus selbständiger Erwerbstätigkeit nach Artikel 18 DBG**

Ausdehnung der Kapitalgewinnsteuerpflicht, Übergang zur Präponderanzmethode und deren Anwendung

#### **1. Ausdehnung der Kapitalgewinnsteuerpflicht auf nicht buchführungspflichtige Selbständigerwerbende**

Kapitalgewinne auf Geschäftsvermögen nicht buchführungspflichtiger Selbständigerwerbender (Handwerksbetriebe, Freierwerbende usw.) unterliegen ab 1. Januar 1995 neu der Einkommenssteuerpflicht. Dabei stellt sich die Frage, wie die bestehenden stillen Reserven zu behandeln sind.

Der steuerbare Kapitalgewinn besteht im Unterschiedsbetrag zwischen dem Einkommenssteuerwert (steuerlich massgebender Buchwert) und dem höheren Veräusserungserlös oder dem Verkehrswert des Vermögensgegenstandes im Zeitpunkt der Realisation (Veräusserung, Verwertung, buchmässige Aufwertung und Privatentnahme). Dieser Betrag wird auch als steuerlich massgebende stille Reserve bezeichnet. Er umfasst sowohl den Wertzuwachs als auch die wiedereingebrachten Abschreibungen.

Die nach Inkrafttreten des DBG realisierten Kapitalgewinne auf Geschäftsvermögen sind vollumfänglich steuerbar. In die Bemessung des steuerbaren Einkommens fallen demnach auch jene realisierten stillen Reserven, die vor Inkrafttreten des DBG entstanden sind.

Aufwertungen, die vor Inkrafttreten des DBG vorgenommen wurden, müssen in einer nach kaufmännischer Art geführten Buchhaltung (Art. 957 ff. OR) verbucht worden sein, um steuerlich anerkannt zu werden. Es gilt somit das Massgeblichkeitsprinzip der Handelsbilanz für die Steuerbilanz.

Für die erstmalige ordentliche Ermittlung des Einkommens aus selbständiger Erwerbstätigkeit nach den Bestimmungen des DBG ist das durchschnittliche Einkommen der in den Jahren 1993 und 1994 abgeschlossenen Geschäftsjahre massgebend. Die in diesen Geschäftsjahren erzielten Kapitalgewinne auf Geschäftsvermögen sind daher steuerbar. Bei Aufhören der Steuerpflicht oder bei Vornahme einer Zwischenveranlagung nach Artikel 96 BdBSt in der Steuerperiode 1993/94 sind dagegen noch die Bestimmungen des BdBSt anzuwenden (Art. 43 Abs. 1 i.V.m. Art. 21 Abs. 1 Bst. d und f BdBSt).

#### **2. Übergang von der Wertzerlegungs- zur Präponderanzmethode für gemischt genutzte Vermögenswerte**

Dieser Übergang hat zur Folge, dass zu Beginn der Bemessungsperiode für die Steuerperiode 1995/96 Gewissheit darüber bestehen muss, ob gemischt genutzte Vermögenswerte, insbesondere Liegenschaften, als Geschäftsvermögen oder als Privatvermögen gelten. Zudem stellt sich die Frage, wie die an diesem Stichtag vorhandenen stillen Reserven

- auf dem geschäftlichen Teil von Liegenschaften, die nach DBG ganz als Privatvermögen gelten,
- auf dem privaten Teil von Liegenschaften, die nach DBG ganz als Geschäftsvermögen gelten,

zu behandeln sind.

##### **2.1 Allgemeines zur Abgrenzung Geschäfts-/Privatvermögen**

Die Abgrenzung zwischen Privat- und Geschäftsvermögen erfolgt nach Inkrafttreten des DBG grundsätzlich nach den gleichen Kriterien, wie sie in der Praxis und Rechtsprechung zum BdBSt entwickelt wurden. Gemischt genutzte Liegenschaften, für die bisher die Wertzerlegungsmethode Anwendung fand (Merkblatt der ESTV vom 23.7.1969), werden hingegen neu in ihrer Gesamtheit dem Geschäftsvermögen oder Privatvermögen zugeordnet. Sie gelten dann als vorwiegend der selbständigen Erwerbstätigkeit dienend, wenn ihre geschäftliche Nutzung die private Nutzung überwiegt. Für diesen

Vergleich sind i.d.R. alle auf den geschäftlich genutzten Liegenschaftsteil entfallenden Erträge ins Verhältnis zum gesamten Liegenschaftsertrag zu setzen. Allenfalls können andere für die Abgrenzung geeignete Kriterien herangezogen werden (z.B. Fläche, Rauminhalt, Gewährung von Abschreibungen in Grenzfällen). Beträgt der Anteil der geschäftlichen Nutzung mehr als 50 Prozent, liegt eine vorwiegend geschäftliche Nutzung vor.

Der gesamte Liegenschaftsertrag setzt sich aus den auf die gesamte Liegenschaft entfallenden Einkünften gemäss Artikel 21 DBG unter Einbezug des Eigenmietwertes für den geschäftlich genutzten Liegenschaftsteil zusammen. Der Eigenmietwert für den am Wohnsitz selbstbewohnten Liegenschaftsteil ist für diese Berechnung ohne Einschlag wegen tatsächlicher Unternutzung (Art. 21 Abs. 2 DBG) festzusetzen.

Die auf den geschäftlich genutzten Liegenschaftsteil entfallenden Erträge setzen sich aus dem Eigenmietwert und allen übrigen Einkünften nach Artikel 21 DBG für den geschäftlich genutzten Teil zusammen. Die Festsetzung des Eigenmietwertes für den geschäftlich genutzten Liegenschaftsteil hat zum Marktwert zu erfolgen (Art. 21 Abs. 2 i.V.m. Art. 16 Abs. 2 DBG). Ein Einschlag wegen tatsächlicher Unternutzung entfällt.

## **2.2 Gemischt genutzte Liegenschaften, die nach DBG als Geschäftsvermögen gelten**

Liegenschaften, die vorwiegend der selbständigen Erwerbstätigkeit dienen, werden nach Inkrafttreten des DBG vollumfänglich dem Geschäftsvermögen zugeordnet. Kapitalgewinne aus Veräusserung, Verwertung oder buchmässiger Aufwertung solcher Liegenschaften werden nicht mehr in einen privaten (steuerfreien) und in einen geschäftlichen (steuerbaren) Teil zerlegt, sondern in ihrer Gesamtheit der Einkommenssteuer unterworfen. In die Bemessung dieser Kapitalgewinne fallen demnach auch die auf dem privaten Liegenschaftsteil vor dem Wechsel zum DBG entstandenen stillen Reserven.

Eine buchmässige Aussonderung privat genutzter Liegenschaftsteile vor Inkrafttreten des DBG wird steuerlich nur dann anerkannt, wenn auch eine grundbuchrechtliche Verselbständigung erfolgte.

Als Einkommenssteuerwert vorwiegend geschäftlich genutzter Liegenschaften gilt nach Inkrafttreten des DBG der um den Anlagewert (Gestehungskosten) des privat genutzten Teils erhöhte bisherige Einkommenssteuerwert des geschäftlich genutzten Teils. War die Liegenschaft bisher in ihrer Gesamtheit in der Buchhaltung enthalten, entspricht dieser Wert dem bisherigen Buchwert. Allfällige buchmässige Aufwertungen auf dem privat genutzten Liegenschaftsteil vor Inkrafttreten des DBG bleiben für den Einkommenssteuerwert unbeachtlich, weil die nach altem Recht zur Anwendung gelangende Wertzerlegungsmethode den privaten Bereich einkommenssteuerunwirksam liess.

## **2.3 Gemischt genutzte Liegenschaften, die nach DBG als Privatvermögen gelten**

Liegenschaften, die vorwiegend privat genutzt werden, sind nach Inkrafttreten des DBG vollumfänglich dem Privatvermögen zuzurechnen. Der systembedingte Wechsel der bisher dem Geschäftsvermögen zugerechneten Liegenschaftsteile in das Privatvermögen stellt mangels einer gesetzlichen Grundlage keinen Realisationstatbestand dar und erfolgt einkommenssteuerneutral.

# **3. Erläuterungen zur Anwendung der Präponderanzmethode**

## **3.1 Zuordnung gemischt genutzter Liegenschaften zum Geschäfts- oder Privatvermögen**

Für die Zuordnung sind die Verhältnisse in der Bemessungsperiode massgebend. Dabei ist gemäss Ziffer 2.1 dieses Merkblattes vorzugehen.

## **3.2 Auswirkungen der steuerlichen Zuordnung gemischt genutzter Liegenschaften auf die Ermittlung des Reineinkommens**

Zur Ermittlung des Reineinkommens werden für gemischt genutzte Liegenschaften die Aufwendungen und Kosten - je nach Zuordnung der Liegenschaft zum Geschäfts- oder Privatvermögen - entweder ausschliesslich nach den Artikeln 27 - 29 DBG oder ausschliesslich nach Artikel 32 DBG abgezogen.

Der Ertrag aus **vorwiegend der selbständigen Erwerbstätigkeit dienenden Liegenschaften** fällt - unter Einbezug der Erträge aus dem privat genutzten Teil - in die Berechnung des Einkommens aus selbständiger Erwerbstätigkeit. Davon können für die gesamte Liegenschaft die geschäfts- oder berufsmässig begründeten Kosten nach den Artikeln 27 - 29 DBG und die aus der Finanzierung der Liegenschaft anfallenden Schuldzinsen nach Artikel 33 Absatz 1 Buchstabe a DBG abgezogen werden. Der Abzug für den Liegenschaftsunterhalt erfolgt zu den tatsächlichen Kosten. Der Pauschalabzug nach Artikel 32 Absatz 4 DBG ist ausgeschlossen.

### Beispiel: Vorwiegend geschäftlich genutzte Liegenschaft

	Fr.	Fr.	Fr.
Einkommenssteuerwert der Liegenschaft			<u>1 250 000</u>
Abschreibungssatz: 3 %			
Hypothekendarlehen zu 8 %			<u>250 000</u>
<b>Betriebserfolg</b> (ohne Liegenschaftsrechnung, aber nach Belastung eines Mietwertes von Fr. 36 000.-- für den geschäftlich genutzten Liegenschaftsteil)			<b>100 000</b>
<b>Geschäftliche Liegenschaftsrechnung:</b>			
Mietwert für geschäftliche Nutzung		36 000	
Mietwert für private Nutzung		<u>24 000</u>	
Liegenschaftsbruttoertrag		60 000	
Effektive Unterhalts- und Betriebskosten	9 000		
Privatanteil Betriebskosten (Heizkosten, Strom, Reinigung usw.)	- 3 000		
	6 000	- 6 000	
Hypothekarzinsen		- 20 000	
Abschreibung (3 % vom Einkommenssteuerwert)		- <u>37 500</u>	
<b>Saldo der Liegenschaftsrechnung</b>		- 3 500	- <u>3 500</u>
<b>Reineinkommen aus selbständiger Erwerbstätigkeit</b>			<b>96 500</b>

Der Ertrag aus **vorwiegend privat genutzten Liegenschaften** fällt - unter Einbezug des Eigenmietwertes vom geschäftlich genutzten Teil - in die Berechnung des Einkommens aus privatem, unbeweglichen Vermögen. Davon können die Kosten nach Artikel 32 DBG und die aus der Finanzierung der Liegenschaft anfallenden Schuldzinsen nach Artikel 33 Absatz 1 Buchstabe a DBG abgezogen werden. Der Abzug von Abschreibungen und Rückstellungen auf dem geschäftlich genutzten Teil ist ausgeschlossen. Vom Einkommen aus selbständiger Erwerbstätigkeit wird demgegenüber der in der privaten Liegenschaftsrechnung enthaltene Eigenmietwert für den geschäftlich genutzten Teil in Abzug gebracht. Diese Abgrenzung ist im Hinblick auf die Berechnung allfälliger Verlustüberschüsse (Art. 31 DBG) und die Meldung des AHV-pflichtigen Einkommens von Bedeutung.

### Beispiel: Vorwiegend privat genutzte Liegenschaft

	Fr.	Fr.
Alter des Gebäudes: 15 Jahre		
Hypothekendarlehen zu 8 %		<u>250 000</u>
<b>Betriebserfolg</b> (ohne Liegenschaftsrechnung, aber nach Belastung eines Mietwertes von Fr. 20 000.-- für den geschäftlich genutzten Liegenschaftsteil)		<b>100 000</b>
<b>Private Liegenschaftsrechnung:</b>		
Mietwert für private Nutzung	40 000	
Mietwert für geschäftliche Nutzung	<u>20 000</u>	
Liegenschaftsbruttoertrag	60 000	
Pauschale Unterhaltskosten (20 % des Liegenschaftsertrages)	- 12 000	
Hypothekarzinsen	- <u>20 000</u>	
<b>Einkommen aus privater Liegenschaft</b>	28 000	<b>28 000</b>

### **3.3 Wechsel in der steuerlichen Zuordnung gemischt genutzter Liegenschaften**

Gemäss Artikel 18 Absatz 2 DBG ist die Überführung von Geschäftsvermögen in das Privatvermögen der Veräusserung gleichgestellt. Die Differenz zwischen dem Einkommenssteuerwert und dem höheren Verkehrswert der gesamten Liegenschaft unterliegt dabei als Kapitalgewinn der Einkommenssteuer.

Eine Überführung vom Geschäfts- ins Privatvermögen liegt auch dann vor, wenn die überwiegende Nutzung der Liegenschaft vom geschäftlichen zum privaten Teil wechselt und sich diese Änderung als dauerhaft (i.d.R. 2 Jahre) erweist. Dabei ist grundsätzlich auf die tatsächlichen Verhältnisse abzustellen. Bezeichnet der Steuerpflichtige eine gemischt genutzte Liegenschaft in Grenzfällen weiterhin als Geschäftsvermögen (Art. 125 Abs. 2 DBG), so ist er damit zu behaften. Der Kapitalgewinn wird in diesem Fall erst bei der Veräusserung der Liegenschaft oder bei der Aufgabe der selbständigen Erwerbstätigkeit erzielt und der Einkommenssteuer unterworfen. Das Verbleiben der Liegenschaft im Geschäftsvermögen und die damit verbundenen steuerlichen Folgen sind in einer schriftlichen Erklärung festzuhalten (Beilage).

Wechselt die überwiegende Nutzung der Liegenschaft vom privaten zum geschäftlichen Teil, liegt eine vom Steuerpflichtigen zu deklarierende Privateinlage vor (Art. 125 Abs. 2 DBG). Als Einkommenssteuerwert gilt dabei der Buchwert (Massgeblichkeitsprinzip), höchstens aber der Verkehrswert im Zeitpunkt des Übergangs vom Privat- ins Geschäftsvermögen.

**Beilage:** Erklärung zur steuerlichen Zuordnung einer gemischt genutzten Liegenschaft

## Erklärung zur steuerlichen Zuordnung einer gemischt genutzten Liegenschaft

(Beilage zur Steuererklärung gemäss Art. 125 Abs. 2 DBG)

Name: .....  
Vorname: .....  
Adresse: .....  
Wohnort: .....  
AHV-Nr.: .....

erklärt hiermit folgendes:

### 1. Die Liegenschaft

Strasse/Nr.: .....  
Gemeinde: .....  
Grundbuch-Nr.: .....

ist nur **vorübergehend vorwiegend privat genutzt**. Sie gilt weiterhin als Geschäftsvermögen nach Artikel 18 Absatz 2 DBG.

2. Gemäss Artikel 125 Absatz 2 DBG bin ich verpflichtet, einen späteren definitiven Wechsel zur vorwiegend privaten Nutzung als Privatentnahme zu verbuchen oder in einer Beilage zur Steuererklärung unaufgefordert zu melden.

3. Ich habe zur Kenntnis genommen, dass gemäss Artikel 18 Absatz 2 DBG ein Kapitalgewinn aus Veräusserung, Verwertung oder buchmässiger Aufwertung der oben aufgeführten Liegenschaft der Einkommenssteuer unterliegt. Der Veräusserung gleichgestellt ist die Überführung ins Privatvermögen (definitiver Wechsel zur vorwiegend privaten Nutzung; Geschäftsaufgabe). Der Kapitalgewinn bemisst sich im Unterschiedsbetrag zwischen dem Einkommenssteuerwert und dem Veräusserungserlös oder dem Verkehrswert im Zeitpunkt der Realisation.

Ort und Datum: .....

Unterschrift: .....