

## Merkblatt

# Ersatzbeschaffung Wohneigentum

### Inhaltsverzeichnis

1.	Gesetzliche Grundlage	1
2.	Voraussetzungen	2
2.1	Subjektidentität	2
2.2	Selbstnutzung Erstobjekt	2
2.3	Ersatzbeschaffungsfrist	2
2.4	Erwerbszeitpunkt der Ersatzbeschaffung	2
2.5	Selbstnutzung Ersatzbeschaffung	2
3.	Berechnung des nicht zu steuernden Gewinnes	3
3.1	Grundsatz	3
3.2	Teilweise Selbstnutzung	3
3.3	Unüberbaute Grundstücke resp. unüberbaute Teile grosser Grundstücke	4
3.4	Gemischt genutztes Grundstück im Privat- oder Geschäftsvermögen	4
4.	Verfahren	4
4.1	Antragsformular	4
4.2	Geltendmachung	4
4.2.1	Bei vorgängiger Ersatzbeschaffung	4
4.2.2	Bei nachträglicher Ersatzbeschaffung	4
4.3	Veranlagungsverfahren	5
4.4	Veräusserung des Ersatzgrundstücks	5
4.4.1	Innerhalb des Kantons Schwyz	5
4.4.2	Ausserhalb des Kantons Schwyz	5
5.	Beispiele	6

---

### 1. Gesetzliche Grundlage (§ 109 StG)

Bei Wohneigentum wird die Besteuerung auf Begehren der steuerpflichtigen Person aufgeschoben bei Veräusserung einer dauernd und ausschliesslich selbstgenutzten Wohnliegenschaft, soweit der Veräusserungserlös innert angemessener Frist zum Erwerb oder zum Bau einer gleichgenutzten Ersatzliegenschaft in der Schweiz verwendet wird. Die angemessene Frist beträgt in der Regel vier Jahre vor oder nach der Veräusserung.

Für Ferien- und Zweitliegenschaften ist die Ersatzbeschaffung nicht anwendbar.

## **2. Voraussetzungen**

### **2.1 Subjektidentität**

Das Erfordernis der Identität der eine Wohnliegenschaft veräussernden Person mit der eine Ersatzliegenschaft erwerbenden Person leitet sich sowohl aus der Formulierung des Ersatzbeschaffungstatbestandes wie auch aus der Bestimmung des Steuersubjekts gemäss § 111 StG ab. Eheleute werden grundstückgewinnsteuerlich entsprechend ihren grundbuchlichen Eigentumsverhältnissen als getrennte Steuersubjekte behandelt. Veräussert z.B. ein Ehemann eine Wohnliegenschaft als Alleineigentümer und erwirbt die Ersatzliegenschaft zusammen mit seiner Ehefrau (zu je  $\frac{1}{2}$  ME), so kann dementsprechend bei der Ermittlung des aufzuschiebenden Gewinnes nur die in die eigene Eigentumshälfte vorgenommene und nach der sog. absoluten Methode berechnete Reinvestition angerechnet werden. Da der nichtbesteuerter Gewinn bei der Ersatzbeschaffung allein vom Ehemann erzielt wurde und auf ein anderes Grundstück übertragen wird (dies im Gegensatz zum klassischen Aufschub der Besteuerung im Sinne von § 107 StG, wo nur das Steuersubjekt resp. der Eigentümer, nicht aber das Grundstück wechselt), würde eine darüber hinausgehende Privilegierung dazu führen, dass die Ehefrau später einen Gewinn versteuern müsste, den sie nie erzielt hat und dessen Besteuerung sie sich mit Erfolg widersetzen könnte.

### **2.2 Selbstnutzung Erstobjekt**

Die Wohnliegenschaft muss durch die steuerpflichtige Person persönlich an ihrem steuerrechtlichen Hauptwohnsitz bis zu deren Veräusserung zu Wohnzwecken selber bewohnt werden; wird sie, im Hinblick auf eine spätere Veräusserung, nur kurzfristig selber bewohnt, gilt sie ebensowenig als selbstgenutzt wie bei Vermietung an einen direkten Nachkommen oder an sonstige nahestehende Drittpersonen (an getrennt lebenden Ehegatten, Schwiegereltern etc.). Eine kurzfristige Fremd- oder Nichtnutzung vor der Veräusserung (bis zu einem Jahr) wird in begründeten Einzelfällen anerkannt (beruflich bedingter Wohnsitzwechsel, vergebliche Verkaufsbemühungen etc.).

### **2.3 Ersatzbeschaffungsfrist**

Die Ersatzbeschaffung muss innert angemessener Frist (in der Regel vier Jahre vor oder nach der Veräusserung der Wohnliegenschaft, für welche eine solche geltend gemacht wird) vollzogen werden. Eine Ersatzbeschaffung nach Ablauf von vier Jahren bewirkt nur dann noch einen Aufschub, wenn sie aus wichtigen Gründen innert Frist nicht möglich war. Die Frist zur Ersatzbeschaffung im Sinne der §§ 108 und 109 StG berechnet sich ab dem Zeitpunkt der Veräusserung, für welche ein Besteuerungsaufschub geltend gemacht wird (§ 8 GGStV).

### **2.4 Erwerbszeitpunkt der Ersatzbeschaffung**

Massgebender Erwerbszeitpunkt der Ersatzbeschaffung bildet deren Erwerbsdatum (Grundbucheintrag). Bei unüberbauten Grundstücken, welche ausserhalb der Ersatzbeschaffungsfrist erworben wurden, ist beim Bau einer Ersatzliegenschaft sinngemäss auf den Baubeginn abzustellen; bei der Berechnung des aufzuschiebenden Gewinnes können die Erwerbskosten des Grundstücks nicht geltend gemacht werden.

### **2.5 Selbstnutzung Ersatzbeschaffung**

Bei der Ersatzliegenschaft muss, bei gleichzeitiger oder nachträglicher Ersatzbeschaffung, die Selbstnutzung unmittelbar ab deren Erwerb resp. deren Bauvollendung vorliegen und dauerhaft sein. Entfällt diese Voraussetzung innert 5 Jahren oder wird die Ersatzliegenschaft innert gleicher Frist veräussert, ohne dass erneut eine Ersatzbeschaffung gemäss § 109 StG stattfindet, erfolgt die Nachbesteuerung des nichtbesteuerten Gewinnes.

### 3. Berechnung des nicht zu besteuerten Gewinnes

#### 3.1 Grundsatz

Die Besteuerung wird, im Sinne von § 9 Abs. 1 GGStV, um jenen Anteil am Veräusserungsgewinn aufgeschoben, um welchen die massgebenden Anlagekosten des Ersatzgrundstücks jene des veräusserten Grundstücks übersteigen. Solange die Anlagekosten des erworbenen oder verbesserten Ersatzgrundstücks jene des veräusserten Grundstücks nicht übersteigen, bleibt der Gewinn davon unberührt und ist frei verfügbar. Gemäss Rechtsprechung bestimmen sich die anrechenbaren Anlagekosten aus Erwerbspreis und Aufwendungen (inkl. Kosten und Abgaben bei der Veräusserung).

Fr.	Veräusserte Wohnliegenschaft	Erworbene / erbaute Ersatzliegenschaft		
		Fall 1 Kein Aufschub	Fall 2 Teilaufschub	Fall 3 Voller Aufschub
700'000	Erlös Fr. 750'000 (zu versteuernder Gewinn ohne Ersatzb. Fr. 250'000)	(zu versteuernder Gewinn Fr. 250'000)	(zu versteuernder Gewinn Fr. 150'000) (Teilaufschub Fr. 100'000)	(Voller Aufschub Fr. 250'000)
600'000				
500'000	Anlagekosten* Fr. 500'000	(Desinvestition Fr. 100'000) Baukosten resp. Erwerbspreis Fr. 400'000	Baukosten resp. Erwerbspreis Fr. 600'000	Baukosten resp. Erwerbspreis Fr. 750'000
400'000				
300'000				
0				

Anlagekosten/Erlös und Erwerbspreis/Baukosten beziehen sich jeweils nur auf den dauernd und ausschliesslich selbstbewohnten Teil der Wohn- resp. Ersatzliegenschaft

\* Anlagekosten = Erwerbspreis + Aufwendungen (inkl. Kosten und Abgaben bei der Veräusserung)

#### 3.2 Teilweise Selbstnutzung

Bei der Veräusserung einer Wohnliegenschaft, welche nur zum Teil selber bewohnt war, ist zur Bestimmung des anrechenbaren Veräusserungserlöses und der anrechenbaren Anlagekosten (Erwerbspreis und Aufwendungen) der nicht selbst bewohnte Anteil auszuschneiden. Gleiches gilt sinngemäss zur Bestimmung der Anlagekosten einer erworbenen resp. erbauten Ersatzliegenschaft. Von einer Aufteilung wird dann abgesehen, wenn dem nicht selbst bewohnten Anteil ausgesprochen marginale Bedeutung zukommt (bis ca. 10 % der Gesamtfläche, z.B. Vermietung eines einzelnen Zimmers/Studios mit DU/WC) und es sich nicht um eine separate Wohneinheit (mit eigener Küche) handelt.

Die Aufteilung der Anlagekosten zwischen Selbstnutzung und übriger Nutzung kann nach dem aktuellen Ertrag zu Drittbedingungen oder nach Netto- / Bruttofläche erfolgen, wobei (bei Berechnung der Anteile nach Fläche) in der Regel nur die tatsächlichen Wohnräume (inkl. Küche, Bad, WC, wohnungsinterne Gänge), ohne deren Nebenräume (Keller, Estriche, Gartensitzplätze, Terrassen etc.), miteinzubeziehen sind. Sofern die Flächenberechnung den tatsächlichen Verhältnissen nicht gerecht wird, können die einzelnen Flächen im Einzelfall im Sinne einer Grobberechnung wie folgt gewichtet werden:

- Wohneinheiten (inkl. Küche, Bad, WC, wohnungsinterne Gänge): Faktor 1.00
- Keller-, Bastel-, Estrichräume und Garagen: Faktor 0.40
- Terrassen/Sitzplätze: Faktor 0.30

### **3.3 Unüberbaute Grundstücke resp. unüberbaute Teile grosser Grundstücke**

Kein Ersatzbeschaffungstatbestand liegt vor, wenn ein unüberbautes Grundstück veräussert und der Erlös zum Ausbau des bestehenden Eigenheims oder zum Erwerb einer Ersatzliegenschaft verwendet wird.

Unüberbaute Teile grosser Grundstücke sind analog teilweise selbstgenutzter Grundstücke auszuscheiden, sofern die unüberbauten Teile keine regelmässige und intensive, dem Wohnzweck dienende Selbstnutzung aufweisen. Keine intensive Selbstnutzung stellen in der Regel landintensive Hobbys dar (z.B. Pferdestall mit Umgelände etc.).

### **3.4 Gemischt genutztes Grundstück im Privat- oder Geschäftsvermögen**

Bei gemischt genutzten Grundstücken erfolgt bei Ersatzbeschaffungen grundstückgewinnsteuerlich, da die jeweilige Nutzung des veräusserten Grundstücks resp. erworbenen Ersatzgrundstücks im Vordergrund steht, trotz der sonst üblichen Präponderanzmethode eine Wertzerlegung nach der Art der Nutzung. Die Voraussetzungen für einen Aufschub der Besteuerung können damit sowohl für eine Ersatzbeschaffung des Geschäfts- wie auch des Privatvermögens allein oder für eine Ersatzbeschaffung in Kombination von Geschäfts- und Privatvermögen vorliegen. Deshalb kann auch bei Veräusserung eines zum Geschäftsvermögen gehörenden Grundstücks auf Begehren der steuerpflichtigen Person die Besteuerung im Sinne von § 109 Abs. 1 StG aufgeschoben werden, soweit der für den selbstbewohnten Wohneigentumsanteil erzielte Veräusserungserlös innert angemessener Frist zum Erwerb oder zum Bau einer gleichgenutzten Ersatzliegenschaft in der Schweiz verwendet wird.

## **4. Verfahren**

### **4.1 Antragsformular**

Die Ersatzbeschaffung ist mit dem offiziellen Antragsformular unter Beilage der verlangten Unterlagen geltend zu machen. Veräussern mehrere Personen gemeinsam, so ist der Antrag um Aufschub der Besteuerung von jeder Person einzeln zu stellen und die Berechnung des aufzuschiebenden Gewinns (sowohl in Bezug auf den Veräusserungserlös wie auch den reinvestierten Betrag) ist entsprechend den jeweiligen grundbuchlichen Eigentumsverhältnissen vorzunehmen.

### **4.2 Geltendmachung**

#### **4.2.1 Bei vorgängiger Ersatzbeschaffung**

Bei vorgängiger Ersatzbeschaffung ist der Besteuerungsaufschub für einen später erzielten Veräusserungsgewinn spätestens bis zum Ablauf der Frist, innert welcher Einsprache gegen die Veranlagung dieses Veräusserungsgewinns erhoben werden kann, geltend zu machen (§ 18 GGStV); dies gilt sinngemäss sowohl für erworbene wie verbesserte Ersatzgrundstücke.

#### **4.2.2 Bei nachträglicher Ersatzbeschaffung**

Bei nachträglicher Ersatzbeschaffung nimmt die kantonale Steuerverwaltung auf Antrag der steuerpflichtigen Person die Anpassung einer rechtskräftigen Grundstückgewinnsteueranlagung vor, wenn der Antrag spätestens innert 90 Tagen nach Erwerb des Ersatzgrundstücks eingereicht wird (§ 173 Abs. 1 Bst. a StG); bei Verbesserung eines Ersatzgrundstücks ist sinngemäss der Baubeginn und nicht die Bauvollendung massgebend.

### **4.3 Veranlagungsverfahren**

Die Veranlagungsbehörde stellt bei einer Ersatzbeschaffung im Sinne von §§ 108 oder 109 den nicht besteuerten Gewinn in der Regel durch anfechtbare Verfügung fest (§ 164 StG). Diese kann nicht mit dem Hinweis auf eine zukünftige Ersatzbeschaffung hinausgezögert werden.

### **4.4 Veräusserung des Ersatzgrundstücks**

#### **4.4.1 Innerhalb des Kantons Schwyz**

Bei Weiterveräusserung des Ersatzbeschaffungsgrundstücks wird der nicht besteuerte Gewinn von den Anlagekosten abgezogen. Die Besitzesdauer berechnet sich hierbei für den nicht besteuerten Gewinn des bei der Ersatzbeschaffung veräusserten Grundstücks seit dessen Erwerb bis zur Veräusserung des Ersatzgrundstücks, für den Gewinn des Ersatzgrundstücks seit dessen Erwerb.

#### **4.4.2 Ausserhalb des Kantons Schwyz**

Bei Veräusserung eines im Sinne von §§ 108 oder 109 ausserhalb des Kantons erworbenen Ersatzgrundstücks wird die aufgeschobene Besteuerung nachgeholt oder der nicht besteuerte Gewinn nachbesteuert, wenn der andere Kanton im umgekehrten Fall nicht ebenfalls zu Gunsten des Kantons Schwyz auf die Besteuerung verzichtet oder wenn kein anderer Kanton diesen Gewinn besteuern kann (§ 110 StG).

## 5. Beispiele (Legende zu den Beispielen siehe Seite 7)

### 5.1 Person veräussert und erwirbt als Alleineigentümer

Eine Person veräussert eine Wohnliegenschaft für Fr. 800'000 (Anlagekosten = Fr. 500'000) und erwirbt eine Ersatzliegenschaft für Fr. 750'000; die Selbstnutzung der veräusserten Wohnliegenschaft beträgt 100 %, der Ersatzliegenschaft 80 %.

B. Berechnung Gewinn / aufschiebbarer Gewinn	Veräussertes Erstobjekt (EO)			Ersatzbeschaffung (EB)		
	Gesamt gemäss Kaufvertrag	Eigentumsanteil Antragsteller <sup>1</sup>	Selbstbewohnt <sup>2</sup>	Gesamt gemäss Kaufvertrag	Eigentumsanteil Antragsteller <sup>1</sup>	Selbstbewohnt <sup>2</sup>
► Hertrag der %-Anteile von Seite 1		W1 100%	W2 100%		W3 100%	W4 80%
1. Verkaufserlös <sup>3</sup> Hertrag Steuererklärung ►	800'000	800'000	800'000	Kaufpreis 750'000	750'000	600'000
– Landerlös, soweit übl. Umschw. überst. <sup>4</sup>	– 0	– 0	– 0			
<b>Bereinigter Verkaufserlös</b>	<b>A 800'000</b>	<b>B 800'000</b>	<b>B 800'000</b>			
2. Anlagekosten <sup>5</sup> Hertrag Steuererklärung ►	500'000	500'000	500'000		750'000	600'000
– Landkosten, soweit übl. Umschw. überst. <sup>6</sup>	– 0	– 0	– 0		– 0	– 0
– Bisher infolge Ersatzbesch. nichtbeststeuerter Gewinn <sup>7</sup>	– 0	– 0	– 0			
<b>Bereinigte Anlagekosten Erstobjekt</b>	<b>C 500'000</b>	<b>D 500'000</b>	<b>D 500'000</b>			
<b>3. Berechnung Gewinn / aufschiebbarer Gewinn</b>						
Bereinigter Veräusserungserlös	Hertrag Bst. A ►	800'000				
Bereinigte Anlagekosten Erstobjekt	Hertrag Bst. C ►	– 500'000				
<b>Grundstückgewinn ohne Ersatzbeschaffung</b>		300'000				
Anlagekosten selbstbewohnter Teil Ersatzbeschaffung			<b>F 600'000</b>			◀ Hertrag Bst. E, max. jedoch Bst. B
– Anlagekosten selbstbewohnter Teil Erstobjekt			– 500'000			◀ Hertrag Bst. D, max. jedoch Bst. F
Aufschiebbarer, nichtbeststeuerter Gewinn <sup>8</sup>		– 100'000	– 100'000			
<b>Grundstückgewinn mit Ersatzbeschaffung</b>		200'000				

### 5.2 Ehegatten veräussern und erwerben je als hälftige Miteigentümer

Ein Ehepaar veräussert eine Wohnliegenschaft für Fr. 800'000 (Anlagekosten = Fr. 500'000) und erwirbt eine Ersatzliegenschaft für Fr. 700'000; sowohl die Selbstnutzung der veräusserten Wohnliegenschaft wie auch der Ersatzliegenschaft beträgt je 100 % (Berechnung pro Person):

B. Berechnung Gewinn / aufschiebbarer Gewinn	Veräussertes Erstobjekt (EO)			Ersatzbeschaffung (EB)		
	Gesamt gemäss Kaufvertrag	Eigentumsanteil Antragsteller <sup>1</sup>	Selbstbewohnt <sup>2</sup>	Gesamt gemäss Kaufvertrag	Eigentumsanteil Antragsteller <sup>1</sup>	Selbstbewohnt <sup>2</sup>
► Hertrag der %-Anteile von Seite 1		W1 50%	W2 100%		W3 50%	W4 100%
1. Verkaufserlös <sup>3</sup> Hertrag Steuererklärung ►	800'000	400'000	400'000	Kaufpreis 700'000	700'000	350'000
– Landerlös, soweit übl. Umschw. überst. <sup>4</sup>	– 0	– 0	– 0			
<b>Bereinigter Verkaufserlös</b>	<b>A 400'000</b>	<b>B 400'000</b>	<b>B 400'000</b>			
2. Anlagekosten <sup>5</sup> Hertrag Steuererklärung ►	500'000	250'000	250'000		700'000	350'000
– Landkosten, soweit übl. Umschw. überst. <sup>6</sup>	– 0	– 0	– 0		– 0	– 0
– Bisher infolge Ersatzbesch. nichtbeststeuerter Gewinn <sup>7</sup>	– 0	– 0	– 0			
<b>Bereinigte Anlagekosten Erstobjekt</b>	<b>C 250'000</b>	<b>D 250'000</b>	<b>D 250'000</b>			
<b>3. Berechnung Gewinn / aufschiebbarer Gewinn</b>						
Bereinigter Veräusserungserlös	Hertrag Bst. A ►	400'000				
Bereinigte Anlagekosten Erstobjekt	Hertrag Bst. C ►	– 250'000				
<b>Grundstückgewinn ohne Ersatzbeschaffung</b>		150'000				
Anlagekosten selbstbewohnter Teil Ersatzbeschaffung			<b>F 350'000</b>			◀ Hertrag Bst. E, max. jedoch Bst. B
– Anlagekosten selbstbewohnter Teil Erstobjekt			– 250'000			◀ Hertrag Bst. D, max. jedoch Bst. F
Aufschiebbarer, nichtbeststeuerter Gewinn <sup>8</sup>		– 100'000	– 100'000			
<b>Grundstückgewinn mit Ersatzbeschaffung</b>		50'000				

### 5.3 Ehemann veräussert als Alleineigentümer und erwirbt Miteigentum zusammen mit Ehefrau

Eine Ehemann veräussert eine Wohnliegenschaft für Fr. 800'000 (Anlagekosten = Fr. 500'000) und erwirbt zusammen mit der Ehefrau eine Ersatzliegenschaft für Fr. 1'360'000 (je ½ Miteigentum); sowohl die Selbstnutzung der veräusserten Wohnliegenschaft wie auch der Ersatzliegenschaft beträgt je 100 %.

B. Berechnung Gewinn / aufschiebbarer Gewinn	Veräussertes Erstobjekt (EO)			Ersatzbeschaffung (EB)		
	Gesamt gemäss Kaufvertrag	Eigentums- anteil An- tragsteller <sup>1</sup>	Selbst- bewohnt <sup>2</sup>	Gesamt gemäss Kaufvertrag	Eigentums- anteil An- tragsteller <sup>1</sup>	Selbst- bewohnt <sup>2</sup>
► Hertrag der %-Anteile von Seite 1		W1 100%	W2 100%		W3 50%	W4 100%
	(Gesamt CHF)	(Gesamt x W1)	(Gesamt x W1 x W2)	(Gesamt CHF)	(Gesamt x W3)	(Gesamt x W3 x W4)
<b>1. Verkaufserlös<sup>3</sup></b> <i>Hertrag Steuererklärung</i> ►	800'000	800'000	800'000	1'360'000	680'000	680'000
– Landerlös, soweit übl. Umschw. überst. <sup>4</sup>	– 0			– 0		
<b>Bereinigter Verkaufserlös</b>	<b>A</b> 800'000	<b>B</b> 800'000				
<b>2. Anlagekosten<sup>5</sup></b> <i>Hertrag Steuererklärung</i> ►	500'000	500'000	500'000	1'360'000	680'000	680'000
– Landkosten, soweit übl. Umschw. überst. <sup>6</sup>	– 0			– 0		
– Bisher infolge Ersatzbesch. nichtbesteuert Gewinn <sup>7</sup>		0	0			
<b>Bereinigte Anlagekosten Erstobjekt</b>	<b>C</b> 500'000	<b>D</b> 500'000				
<b>3. Berechnung Gewinn / aufschiebbarer Gewinn</b>						
Bereinigter Veräusserungserlös <i>Hertrag Bst. A</i> ►		800'000				
Bereinigte Anlagekosten Erstobjekt <i>Hertrag Bst. C</i> ►		– 500'000				
<b>Grundstücksgewinn ohne Ersatzbeschaffung</b>		300'000				
Anlagekosten selbstbewohnter Teil Ersatzbeschaffung			<b>F</b> 680'000			◀ Hertrag Bst. E, max. jedoch Bst. B
– Anlagekosten selbstbewohnter Teil Erstobjekt			– 500'000			◀ Hertrag Bst. D, max. jedoch Bst. F
Aufschiebbarer, nichtbesteuert Gewinn <sup>8</sup>		– 180'000	180'000			
<b>Grundstücksgewinn mit Ersatzbeschaffung</b>			120'000			

Weitere Auskünfte erteilt die kantonale Steuerverwaltung, Grundstückgewinnsteuer, Bahnhofstrasse 15, Postfach 1232, 6431 Schwyz, Telefon 041 819 24 35

GGSt\_11.2010

Legende zu den in den Beispielen enthaltenen Fussnoten:

- Grundbuchlicher Eigentumsanteil der antragstellenden Person an veräussert Wohn- resp. Ersatzliegenschaft in % (bei Alleineigentum 100 %, bei Gesamt- oder Miteigentum entsprechender Anteil).
- Berechnung in der Regel nach Netto- oder Bruttofläche (m<sup>2</sup>) oder nach Ertrag zu Drittbedingungen (Fr.).
- Kaufpreis inkl. allen weiteren Leistungen (Nutzungsrechte etc.), abzüglich nichtliegenschaftliche Erlösanteile (Inventar, Erneuerungsfonds).
- Berechnung Landerlös: Im Verhältnis der Land- und Gebäuderealwerte der aktuellsten Schätzungsverfügung (Berechnung der Spalte Erstobjekt "Selbstbewohnt": "Gesamtbetrag x %-Anteil am Grundstück x %-Anteil selbstbewohnt").
- Erwerbspreis (inkl. allen weiteren Leistungen, abzüglich nichtliegenschaftliche Werte wie Inventar, Erneuerungsfonds etc.) + Aufwendungen (inkl. Erwerbs- und Verkaufskosten beim Erstobjekt resp. Erwerbskosten bei der Ersatzbeschaffung).
- Berechnung Landkosten: Im Verhältnis der Land- und Gebäuderealwerte der bei Erwerb gültigen Schätzungsverfügung (Berechnung der Spalte Erstobjekt "Selbstbewohnt": "Gesamtbetrag x %-Anteil am Grundstück x %-Anteil selbstbewohnt").
- Auf Vorobjekt, unabhängig davon, ob der Gewinn im oder ausserhalb des Kantons Schwyz nichtbesteuert resp. aufgeschoben wurde.
- Die Besteuerung wird, im Sinne von § 9 Abs. 1 GGStV, um jenen Anteil am Veräusserungsgewinn aufgeschoben, um welchen die massgebenden Anlagekosten der Ersatzbeschaffung jene des veräusserten Grundstücks übersteigen.