



Merkblatt

Präponderanz bei Liegenschaften

1. Ausgangslage

Die Präponderanzmethode ist im Steuergesetz des Kantons Schwyz (StG) und im Bundesgesetz über die direkte Bundessteuer (DBG) verankert. Danach sind Vermögenswerte entweder ganz dem Geschäftsvermögen (GV) oder ganz dem Privatvermögen (PV) zuzuweisen.

Im Sinne einer einfachen und transparenten Lösung stellt die Steuerverwaltung Schwyz seit der Einführung der Präponderanzmethode (1.1.1995) für die Zuordnung von Liegenschaften auf das Verhältnis der Liegenschaftserträge (GV zu PV) gemäss jeweils gültiger Schätzungsverfügung ab. Diese Lösung hat sich in der Praxis sowohl für die Steuerpflichtigen als auch die Steuerverwaltung bewährt, weshalb sie auch im Hinblick auf laufende (generelle und individuelle) Neuschätzungen der nichtlandwirtschaftlichen Liegenschaften weiterzuführen ist.

Für die landwirtschaftlichen Liegenschaften gilt das Merkblatt „Zuordnung zum GV / PV in der Landwirtschaft“ vom 4.12.2006 ([ww.sz.ch / steuern / natürliche Personen / Merkblätter Landwirtschaft](http://ww.sz.ch/steuern/natuerliche_Personen/Merkblaetter_Landwirtschaft/)).

2. Grundsatz

Gemäss § 19 Abs. 2 StG und Artikel 18 Abs. 2 DBG gelten als GV alle Vermögenswerte, die ganz oder vorwiegend der selbstständigen Erwerbstätigkeit dienen. Gemischt genutzte Liegenschaften gelten dann als vorwiegend der selbstständigen Erwerbstätigkeit dienend, wenn ihre geschäftliche Nutzung die private Nutzung überwiegt. Massgebend sind die Mietwerte gemäss letzter rechtskräftiger Schätzungsverfügung. Für diesen Vergleich sind alle Mietwerte der geschäftlich genutzten Liegenschaftsteile ins Verhältnis zum gesamten Mietwert der Liegenschaft zu setzen. Beträgt der Mietwert der geschäftlichen Nutzung mehr als 50 Prozent, liegt eine vorwiegend geschäftliche Nutzung vor.

Beispiel:

J. Immergrün ist Inhaber der Einzelfirma „Goldschmied Immergrün“ und Eigentümer der Wohn- / Geschäftsliegenschaft GB 100 in Schwyz. Aus der Schätzungsverfügung für GB 100 lassen sich folgende Mietwerte (in Franken) entnehmen:

Werkstatt (eigene)	12 000	
Laden (eigener)	28 000	
Büro und WC (eigene)	10 000	
5 - Zimmerwohnung (eigene)	25 000	(100 % des Mietwertes; nicht reduzierter Eigenmietwert von 65%)
4 - Zimmerwohnung	20 000	
Mietwert GB 100	95 000	

Der Mietwert der geschäftlich selbstgenutzten Teile beträgt 50 000 und damit mehr als die Hälfte des gesamten Mietwertes der Liegenschaft von 95 000. GB 100 ist damit dem GV zuzuweisen.

Massgebend für die Zuordnung ist grundsätzlich die rechtskräftige Schätzungsverfügung. Vorbehalten bleibt Ziff. 4 dieses Merkblattes.

3. Wechsel in der steuerlichen Zuordnung gemischt genutzter Liegenschaften infolge der generellen Neuschätzung

Seit der letzten generellen Liegenschaftsschätzung (1.1.1989) kann es bei Liegenschaften Änderungen in der Nutzung gegeben haben, die nicht zu einer individuellen Neuschätzung führten. Diese Änderungen können zur Folge haben, dass die Zuordnung einer Liegenschaft infolge der generellen Neuschätzung wechselt, z. Bsp. 1987 GV, 2007 PV oder umgekehrt.

a.) Geschäftsvermögen zu Privatvermögen

Wechselt die überwiegende Nutzung einer Liegenschaft vom geschäftlichen zum privaten Teil und erweist sich diese Änderung als dauerhaft (i. d. R. zwei Jahre), so liegt eine Überführung vom GV ins PV vor. Bei der Bundessteuer ist per 1.1.2007 auf der Differenz von Buchwert und Verkehrswert abzurechnen. Der Verkehrswert wird durch die Schätzungsabteilung (Güscha) ermittelt. Kantonal sind die wieder eingebrachten Abschreibungen zu besteuern.

b.) Privatvermögen zu Geschäftsvermögen

Wechselt die überwiegende Nutzung der Liegenschaft vom privaten zum geschäftlichen Teil, so liegt eine Privateinlage vor. Als Einbuchungswert (Einkommenssteuerwert) gilt dabei höchstens der Verkehrswert per 1.1.2007 (Verkehrswertschätzung Güscha).

c.) Grenzfälle

In Grenzfällen (zwischen 45% - 55%) kann ein Steuerpflichtiger eine Liegenschaft weiterhin als GV bzw. PV bezeichnen. Er hat jedoch eine entsprechende Erklärung (Revers) abzugeben und ist darauf zu behaften. Die Besteuerung wegen Überführung vom GV ins PV erfolgt in diesen Fällen erst bei der Veräusserung der Liegenschaft oder bei der Aufgabe der selbstständigen Erwerbstätigkeit.

4. Künftige Wechsel in der steuerlichen Zuordnung gemischt genutzter Liegenschaften

Verändert sich nach Auffassung eines Steuerpflichtigen oder der Steuerverwaltung das Verhältnis der Mietwerte zwischen GV und PV dauerhaft und liegt kein Grund für eine individuelle Neuschätzung nach § 7 SchätzV (Verordnung über die steueramtliche Schätzung nichtlandwirtschaftlicher Grundstücke) vor, so kann bei der Schätzungsabteilung der kantonalen Steuerverwaltung eine „Präponderanzschätzung“ angefordert werden. Beantragt sie der Steuerpflichtige, ist sie kostenpflichtig.

Ergibt sich auf Grund dieser Schätzung ein Wechsel in der Zuordnung ins GV oder PV, so ist dieser auf den 1.1. desjenigen Jahres, für das die Schätzung vorgenommen wurde, im Rahmen der periodischen Veranlagung der natürlichen Person zu vollziehen. Im Weiteren kommt Ziff. 3 sinngemäss zur Anwendung.

Die Präponderanzschätzung hat keine Änderung der rechtskräftig verfügbaren Eigenmietwerte bzw. Vermögenssteuerwerte zur Folge. Sie gibt einzig und allein Auskunft über die aktuellen Mietwerte der geschäftlich und privat genutzten Liegenschaftsteile. Da diese Schätzung eine bloss Information darstellt, kann sie nicht selbstständig, sondern bloss im Rahmen der periodischen Veranlagung der natürlichen Person angefochten werden.

Eine neue Präponderanzschätzung kann frühestens nach Ablauf von zwei Steuerjahren beantragt werden.

Schwyz, 19. September 2007