



Merkblatt

Präponderanzmethode bei Liegenschaften

Inhaltsverzeichnis

	Randnummer
A. Inhalt	1
B. Rechtliche Grundlagen	2–4
C. Geltungsbereich	5
D. Zivilrechtliche Betrachtung	6–15
1. Inhalt und Anwendung	6–7
2. Beispiele	8–15
2.1 Einzelunternehmen	8–13
a) Alleineigentum der Ehefrau	8–9
b) Miteigentum des Geschäftsinhabers	10–11
c) Alleineigentum des Geschäftsinhabers	12–13
2.2 Personengesellschaften	14–15
E. Präponderanzmethode	16–28
1. Inhalt und Anwendung	16–17
2. Ermittlung der überwiegenden Nutzung	18–19
3. Beispiel	20–21
4. Nutzungsänderungen	22–24
4.1 Wechsel vom Geschäfts- zum Privatvermögen	23
4.2 Wechsel vom Privat- zum Geschäftsvermögen	24
5. Präponderanzschätzung	25–28
F. Gültigkeit und Publikation	29–30

A. Inhalt

- 1 Das vorliegende Merkblatt behandelt die steuerliche Zuordnung von Liegenschaften Selbstständigerwerbender zum Privat- oder Geschäftsvermögen. Die Zuordnung erfolgt in einem zweistufigen Vorgang. Zuerst ist zu prüfen, welcher Person das Eigentum an der Liegenschaft zusteht (zivilrechtliche Betrachtungsweise). In einem zweiten Schritt ist abzuklären, ob der Eigentümer die Liegenschaft ganz oder überwiegend privat oder geschäftlich nutzt (Präponderanzmethode).

B. Rechtliche Grundlagen

- 2 Zur zivilrechtlichen Betrachtung bei der Liegenschaftszuordnung enthalten die Steuergesetze des Kantons und des Bundes keine Vorschriften. Anwendbar sind die sachenrechtlichen Bestimmungen der Art. 655 ff. des Schweizerischen Zivilgesetzbuchs vom 10. Dezember 1907, ZGB, SR 210. Hinzu kommen die Vorschriften der Grundbuchverordnung vom 23. September 2011, GBV, SR 211.432.1.
- 3 Die Präponderanzmethode wird in Kanton und Bund ausdrücklich vorgeschrieben. Gemäss § 19 Abs. 2 des Steuergesetzes vom 9. Februar 2000, StG, SRSZ 172.200, und Art. 18 Abs. 2 des Bundesgesetzes über die direkte Bundessteuer vom 14. Dezember 1990, DBG, SR 642.11, gelten als Geschäftsvermögen alle Vermögenswerte, die ganz oder vorwiegend der selbstständigen Erwerbstätigkeit dienen¹.
- 4 Die im thematischen Zusammenhang dazu stehende steueramtliche Schätzung nichtlandwirtschaftlicher Grundstücke ist im Gesetz über die steueramtliche Schätzung nichtlandwirtschaftlicher Grundstücke vom 24. November 2004, SRSZ 172.230, geregelt.

C. Geltungsbereich

- 5 Dieses Merkblatt gilt für die kantonalen Steuern (Einkommens- und Vermögenssteuer) und für die direkte Bundessteuer (Einkommenssteuer) Selbstständigerwerbender. Es findet Anwendung auf nichtlandwirtschaftliche Liegenschaften.

D. Zivilrechtliche Betrachtung

1. Inhalt und Anwendung

- 6 Bei der vom Kanton Schwyz angewandten zivilrechtlichen Betrachtung wird bei der steuerlichen Zuordnung einer Liegenschaft zum Privat- oder Geschäftsvermögen in einem ersten Schritt auf die zivilrechtlichen Eigentumsverhältnisse abgestellt. Eine Liegenschaft kann nur als Geschäftsvermögen gelten, sofern sie im Eigentum des Geschäftsinhabers

¹ Vgl. Kreisschreiben Nr. 2 der Eidgenössischen Steuerverwaltung (ESTV) inkl. Merkblatt «Einkommen aus selbstständiger Erwerbstätigkeit nach Artikel 18 DBG (Ausdehnung der Kapitalgewinnsteuerpflicht, Übergang zur Präponderanzmethode und deren Anwendung) vom 12. November 1992 (im Folgenden: KS ESTV Nr. 2).

oder der Personengesellschaft (Kollektiv- oder Kommanditgesellschaft²) steht³. Bei Liegenschaften ist die Eintragung im Grundbuch massgebend⁴. Die zivilrechtliche Betrachtung findet auf Liegenschaften von Einzelunternehmern (Inhaber einer Einzelfirma⁵) und Personengesellschaften (Kollektiv- und Kommanditgesellschaft) Anwendung, da sie als Eigentümer im Grundbuch eingetragen werden können⁶. Die zivilrechtliche Betrachtung hat den Vorteil, dass für die Steuerbehörden und die Steuerpflichtigen eindeutige Verhältnisse vorliegen, was der Rechtssicherheit und Praktikabilität dient.

- 7 Im Gegensatz dazu kann eine einfache Gesellschaft⁷ als solche nicht als Eigentümerin einer Liegenschaft im Grundbuch eingetragen werden⁸. Die Überlassung einer Liegenschaft und Beteiligung an einer einfachen Gesellschaft kann unter Umständen zu Geschäftsvermögen führen⁹.

2. Beispiele

2.1 Einzelunternehmen

a) Alleineigentum der Ehefrau

- 8 Sachverhalt: Der Steuerpflichtige S (verheiratet) ist Inhaber der Einzelfirma «Goldschmid S». Werkstatt, Laden und Büro (Mietwerte insgesamt CHF 50 000) sowie eine 5-Zimmerwohnung des Ehepaares (Eigenmietwert CHF 20 000) befinden sich in der Liegenschaft GB 100 in Schwyz (Mietwert total CHF 70 000), die sich laut Grundbucheintrag im Eigentum der Ehefrau von S befindet. S führt die Liegenschaft in seiner Buchhaltung, deklariert sie als Geschäftsvermögen und macht darauf Abschreibungen von CHF 25 000 geltend.
- 9 Lösung: Die Liegenschaft steht nicht im Eigentum des Geschäftsinhabers. Aus diesem Grund bildet die Liegenschaft nicht Teil des Geschäftsvermögens von S, so dass darauf keine Abschreibungen zulässig sind. Demzufolge rechnet die kantonale Steuerverwaltung die Abschreibungen von CHF 25 000 wieder auf. Die Liegenschaft mit den dazugehörigen Schulden (Hypothekarschulden) ist erfolgsneutral auszubuchen¹⁰.

b) Miteigentum des Geschäftsinhabers

- 10 Sachverhalt: Der Steuerpflichtige S (verheiratet) ist Inhaber der Einzelfirma «Goldschmid S». Die überwiegend geschäftlich genutzte Liegenschaft GB 100 in Schwyz mit Werkstatt,

² Art. 552 ff. und Art. 594 ff. OR (Bundesgesetz betr. die Ergänzung des Schweizerischen Zivilgesetzbuches, Obligationenrecht, vom 30. März 1911, SR 220).

³ Urteil des Bundesgerichts 2C_732/2016 vom 5. September 2017, E. 2.1.2; Entscheidung der Steuerkommission Schwyz StKE 35/98, StPS 1/01. Streng genommen steht ein «Vermögenswert im Eigentum der Personengesellschaft» den Gesellschaftern zu gesamter Hand (Gesamteigentum) zu (vgl. Meyer-Hayoz/Forstmoser/Sethe, Schweizerisches Gesellschaftsrecht, 12. A., § 13 N 20).

⁴ Art. 656 Abs. 1 ZGB.

⁵ Ein Einzelunternehmer ist eine natürliche Person, die in eigenem Namen und in eigener Verantwortung ein kaufmännisches Unternehmen (auch Einzelfirma genannt) betreibt, für dessen Verbindlichkeiten sie unbeschränkt mit ihrem ganzen Vermögen haftet.

⁶ Art. 51 Abs. 1 Bst. b und Art. 90 Abs. 1 Bst. b GBV.

⁷ Art. 530 ff. OR.

⁸ Art. 51 Abs. 1 Bst. c und Art. 90 Abs. 1 Bst. c GBV.

⁹ Urteile des Bundesgerichts 2C_325/2015 vom 3. November 2015, 9C_81/2023 vom 18. September 2023 und 9C_263/2023 vom 20. Dezember 2023.

¹⁰ Die Aufführung der nicht im Eigentum des Geschäftsinhabers befindlichen Liegenschaft in der Bilanz der Einzelfirma ist auch zivilrechtlich problematisch.

Laden und Büro sowie einer 5-Zimmerwohnung (vgl. N 8) befindet sich laut Grundbucheintrag im je hälftigen Miteigentum der Ehegatten. S führt die gesamte Liegenschaft in seiner Buchhaltung, deklariert sie als Geschäftsvermögen und macht darauf Abschreibungen von CHF 25 000 geltend.

- 11 Lösung: Der hälftige Liegenschaftsanteil befindet sich im Privatvermögen der Ehefrau von S. Ihre anteiligen Liegenschaftseinnahmen und -ausgaben gelten somit als privat. Der hälftige Anteil der Ehefrau an der Liegenschaft mit den dazugehörigen Schulden ist demnach erfolgsneutral aus dem Geschäft auszubuchen. Der Geschäftsinhaber S hingegen muss seinen Miteigentumsanteil an der Liegenschaft in der Bilanz seines Einzelunternehmens belassen und die anteiligen Liegenschaftserträge und -aufwendungen der Erfolgsrechnung gutschreiben bzw. belasten.

c) Alleineigentum des Geschäftsinhabers

- 12 Sachverhalt: Der Steuerpflichtige S (verheiratet) ist Inhaber der Einzelfirma «Goldschmid S». Werkstatt, Laden und Büro (Mietwerte insgesamt CHF 50 000) sowie eine 5-Zimmerwohnung des Ehepaares (Eigenmietwert CHF 20 000) befinden sich in der Liegenschaft GB 100 in Schwyz (Mietwert total CHF 70 000), die sich laut Grundbucheintrag im Eigentum von S befindet. Die Liegenschaft wird als Privatvermögen deklariert.
- 13 Lösung: Wurde eine Liegenschaft eines Einzelunternehmers bisher als Privatvermögen deklariert, obwohl sie laut Grundbuch im Eigentum des Einzelunternehmers steht und überwiegend geschäftlich genutzt wird, ist der Steuerpflichtige verpflichtet, die Liegenschaft in die Bilanz einzubuchen. Die Einbuchung hat zu den Gestehungskosten zuzüglich allfällige wertvermehrnde Investitionen abzüglich Subventionsvergütungen zu erfolgen, jedoch maximal zum Verkehrswert. Nimmt der Steuerpflichtige die entsprechende Einbuchung nicht vor, ist diese von der kantonalen Steuerverwaltung steuerlich als Geschäftsvermögen zu qualifizieren (auch AHV-rechtlich). Bei der direkten Bundesteuer unterliegen bei einer zukünftigen Veräusserung der Liegenschaft bzw. bei einer steuersystematischen Realisation die Wertzuwachsgerinne (Differenz zwischen Veräusserungserlös bzw. Verkehrswert und Buchwert) der Einkommenssteuer. Kantonal werden grundsätzlich die wiedereingebrachten Abschreibungen als Einkommen besteuert.

2.2 Personengesellschaften

- 14 Sachverhalt: Der Steuerpflichtige S und seine Ehefrau sind beide Goldschmiede und führen die «Goldschmiede S&S» in der Rechtsform einer Kollektivgesellschaft, an der beide je hälftig beteiligt sind. Die Ehegatten sind laut Grundbucheintrag auch je zur Hälfte Miteigentümer der Liegenschaft GB 100, die überwiegend geschäftlich genutzt wird. Diese wird in der Bilanz der Kollektivgesellschaft aufgeführt, als Geschäftsvermögen deklariert und mit CHF 25 000 abgeschrieben.
- 15 Lösung: Obwohl die Beteiligungen der Ehegatten an der Kollektivgesellschaft und der Liegenschaft identisch sind (je 50 %), befindet sich die Liegenschaft nicht im Eigentum der Kollektivgesellschaft. Die Ehegatten können die Liegenschaft mittels Handänderung auf die Kollektivgesellschaft übertragen, welche als neue Eigentümerin im Grundbuch eingetragen wird. Danach wird die Liegenschaft als Geschäftsvermögen qualifiziert. Andernfalls werden die Liegenschaft zum Steuerwert und allenfalls damit zusammenhängende Hypothekarschulden dem Privatvermögen zugewiesen und die auf der Liegenschaft vorgenommenen Abschreibungen aufgerechnet.

E. Präponderanzmethode

1. Inhalt und Anwendung

- 16 Die Präponderanzmethode kommt bei gemischt genutzten Vermögenswerten, die gleichzeitig sowohl geschäftlichen als auch privaten Bedürfnissen dienen¹¹, zur Anwendung. Nach dieser Methode wird ein gemischt genutzter Vermögenswert je nach effektiver Nutzung als Ganzes entweder dem Privat- oder dem Geschäftsvermögen zugewiesen. Massgebend ist die überwiegende Nutzung (mehr als 50 %). Die Präponderanzmethode gilt auch für die Zuordnung von gemischt genutzten Liegenschaften im Eigentum des Steuerpflichtigen zu seinem Privat- oder Geschäftsvermögen.
- 17 Eine weitere Voraussetzung für die Zuordnung eines Vermögenswerts zum Privat- oder Geschäftsvermögen ist neben der überwiegenden privaten oder geschäftlichen Nutzung – wie oben ausgeführt – das Eigentum an diesem Vermögenswert (vgl. N 6 ff.). Liegenschaften können nur dann dem Geschäftsvermögen zugeordnet werden, wenn sie laut Grundbucheintrag im Eigentum des Einzelunternehmers bzw. der Personengesellschaft stehen und von diesem/dieser überwiegend geschäftlich genutzt werden¹².

2. Ermittlung der überwiegenden Nutzung

- 18 Die überwiegende Nutzung wird aufgrund der technisch-wirtschaftlichen Funktion des in Frage stehenden Vermögenswertes ermittelt. Im Sinne einer einfachen und transparenten Lösung stellt die kantonale Steuerverwaltung seit Einführung der Präponderanzmethode per 1. Januar 1995 für die Vermögenszuordnung von Liegenschaften in bewährter Praxis auf das Verhältnis der privaten zu den geschäftlichen Liegenschaftserträgen (Mietwerte) in der aktuellen rechtskräftigen Schätzungsverfügung (Vorbehalt: Präponderanzschätzung, vgl. N 25 ff.) ab. Betragen die Mietwerte aller geschäftlich genutzten Liegenschaftsteile mehr als die Hälfte des gesamten Mietwerts der Liegenschaft, gehört die ganze Liegenschaft zum Geschäftsvermögen.
- 19 Ausgangspunkt für die Beurteilung des Nutzungsverhältnisses ist die aktuelle rechtskräftige Schätzungsverfügung. Da der Mietwert geschäftlich genutzter Liegenschaftsteile in der Schätzungsverfügung mit 100 % des Marktmietwertes festgelegt wird¹³, sind für die Beurteilung des Nutzungsverhältnisses auch die Werte der Schätzungsverfügung für die privaten, selbst genutzten Liegenschaftsteile auf 100 % hochzurechnen. Diese werden mit einer Zielgrösse von 65 % des Marktmietwertes festgelegt¹⁴.

3. Beispiel

- 20 Sachverhalt: Der Steuerpflichtige S (ledig) ist Inhaber der Einzelfirma «Goldschmied S» und Eigentümer der Wohn-/Geschäftsliegenschaft GB 100 in Schwyz. S ist als Eigentümer der Liegenschaft im Grundbuch eingetragen. Er nutzt die gesamte Liegenschaft selbst, mit Ausnahme einer vermieteten 3-Zimmerwohnung.

¹¹ Neben gemischt genutzten Vermögenswerten gibt es auch Vermögenswerte, die aufgrund ihrer Beschaffenheit eindeutig und ausschliesslich zum Privat- oder Geschäftsvermögen gehören.

¹² Mäusli-Allenspach/Oertli, Das schweizerische Steuerrecht, 9. A., S. 101.

¹³ § 11 Abs. 2 des Gesetzes über die steueramtliche Schätzung nichtlandwirtschaftlicher Grundstücke.

¹⁴ § 11 Abs. 1 des Gesetzes über die steueramtliche Schätzung nichtlandwirtschaftlicher Grundstücke.

Liegenschaft	Mietwerte ¹	Massgebende Werte ²	Nutzung
Werkstatt	CHF 12 000	CHF 12 000	Geschäftlich
Laden (Verkauf)	CHF 28 000	CHF 28 000	Geschäftlich
Büro (inkl. WC)	CHF 10 000	CHF 10 000	Geschäftlich
5-Zimmerwohnung	CHF 16 250	CHF 25 000 ³	Privat
3-Zimmerwohnung	CHF 20 000	CHF 20 000	Privat
GB 100 total		CHF 95 000	Überwiegend geschäftlich

1) Gemäss rechtskräftiger Schätzungsverfügung

2) Für die Beurteilung des Nutzungsverhältnisses

3) Der für die Beurteilung des Nutzungsverhältnisses massgebende Wert beträgt 100 % des Mietwertes, der 65 % des Marktmietwertes entspricht (§ 22 Abs. 2 StG)

- 21 **Lösung:** Der für die Beurteilung des Nutzungsverhältnisses massgebende Mietwert aller geschäftlich genutzten Liegenschaftsteile beträgt CHF 50 000 und damit mehr als die Hälfte des gesamten Mietwerts von CHF 95 000. Dementsprechend ist die Liegenschaft GB 100 vollumfänglich dem Geschäftsvermögen von S zuzuordnen.

4. Nutzungsänderungen

- 22 Es kann vorkommen, dass Liegenschaften seit der letzten generellen Neuschätzung per 1. Januar 2007 eine Nutzungsänderung erfahren haben, die nicht zu einer individuellen Neuschätzung gemäss § 7 Abs. 1 und 2 des Gesetzes über die steueramtliche Schätzung nichtlandwirtschaftlicher Grundstücke¹⁵ geführt hat. Solche Nutzungsänderungen können zu einer Änderung der bisherigen steuerlichen Zuordnung der betreffenden Liegenschaft zum Privat- bzw. Geschäftsvermögen führen.

4.1 Wechsel vom Geschäfts- zum Privatvermögen

- 23 Ändert sich die Nutzung einer bisherigen Geschäftsliegenschaft derart, dass neu die private Nutzung überwiegt, liegt steuerlich eine Überführung der Liegenschaft vom Geschäfts- ins Privatvermögen vor, sofern sich die Nutzungsänderung als dauerhaft (in der Regel für mindestens zwei Jahre¹⁶) erweist. Bei der direkten Bundessteuer unterliegt die Differenz zwischen dem Verkehrswert und dem Buchwert der Einkommenssteuer. Kantonal werden grundsätzlich die wieder eingebrachten Abschreibungen (Differenz zwischen Anlagekosten und Buchwert) als Einkommen besteuert.

4.2 Wechsel vom Privat- zum Geschäftsvermögen

- 24 Ändert sich die Nutzung einer bisherigen Privatliegenschaft derart, dass neu die geschäftliche Nutzung überwiegt, liegt steuerlich eine Privateinlage der Liegenschaft vor, sofern sich die Nutzungsänderung als dauerhaft (in der Regel für mindestens zwei Jahre, vgl. N 23) erweist. Als Einbuchungswert (Einkommenssteuerwert) gilt dabei der aktuelle Verkehrswert im Zeitpunkt des Wechsels vom Privat- zum Geschäftsvermögen. Nimmt der Steuerpflichtige die entsprechende Einbuchung nicht vor, ist diese von der kantonalen Steuerverwaltung steuerlich als Geschäftsvermögen zu qualifizieren (auch AHV-rechtlich). Bei der direkten Bundesteuer unterliegen bei einer zukünftigen Veräusserung der Liegenschaft bzw. bei einer steuersystematischen Realisation die Wertzuwachsgewinne (Differenz

¹⁵ Eine solche ist bei einer wesentlichen Nutzungsänderung von Amtes wegen vorzunehmen.

¹⁶ Vgl. KS ESTV Nr. 2, S. 4.

zwischen Veräusserungserlös bzw. Verkehrswert und Buchwert) der Einkommenssteuer. Kantonal werden grundsätzlich die wiedereingebrachten Abschreibungen als Einkommen besteuert.

5. Präponderanzschätzung

- 25 Hat sich nach Auffassung der kantonalen Steuerverwaltung oder des Steuerpflichtigen die Nutzung einer Liegenschaft dauerhaft verändert und liegt kein Grund für eine individuelle Neuschätzung¹⁷ vor, kann bei der Abteilung Liegenschaftenschätzung eine Präponderanzschätzung verlangt werden. Wird sie vom Steuerpflichtigen beantragt, ist sie kostenpflichtig.
- 26 Ergibt sich aufgrund der Präponderanzschätzung eine Änderung des bisherigen Verhältnisses der Mietwerte der privaten und der geschäftlichen Liegenschaftsteile, ist die Nutzungsänderung auf den 1. Januar desjenigen Jahres, für das die Schätzung vorgenommen wurde, in der periodischen Veranlagung des Steuerpflichtigen zu vollziehen.
- 27 Die Präponderanzschätzung hat keine Änderung der von der Abteilung Liegenschaftenschätzung rechtskräftig verfüigten Eigenmietwerte und Vermögenssteuerwerte zur Folge. Sie gibt lediglich Auskunft über die aktuellen Mietwerte der privat oder geschäftlich genutzten Liegenschaftsteile und dient ausschliesslich der Information. Daher kann sie nicht selbstständig, sondern nur im Rahmen der periodischen Veranlagung des Steuerpflichtigen angefochten werden.
- 28 Eine neue Präponderanzschätzung kann frühestens nach Ablauf von zwei Steuerperioden beantragt werden.

F. Gültigkeit und Publikation

- 29 Dieses Merkblatt gilt ab sofort für alle offenen Veranlagungen. Es ersetzt das Merkblatt «Präponderanz bei Liegenschaften» vom 19. September 2007.
- 30 Es wird im Internet publiziert.

Schwyz, 21. März 2024

¹⁷ Gemäss § 7 Abs. 1 und 2 des Gesetzes über die steueramtliche Schätzung nichtlandwirtschaftlicher Grundstücke.