



Merkblatt

Besteuerungszeitpunkt bei der Veräusserung von Geschäftsgrundstücken Selbstständigerwerbender

Inhaltsverzeichnis

	Randnummer
A. Inhalt	1–4
B. Rechtliche Grundlagen	5–9
C. Geltungsbereich	10–11
D. Zivilrechtliche Voraussetzungen von Grundstücksveräusserungen	12–15
E. Einkommenssteuer	16–25
1. Steuerbares Einkommen	16
2. Einkommensrealisierung im Allgemeinen	17
3. Einkommensrealisierung bei der Veräusserung von Geschäftsgrundstücken	18–25
3.1 Öffentliche Beurkundung des Veräusserungsvertrags	18–19
3.2 Veräusserung eines Grundstücks mit einer zu erstellenden Baute	20–21
3.3 Besteuerung des Grundstücksertrags	22–23
3.4 Beispiele	24–25
a) Verkauf von fertigen Stockwerkeigentumseinheiten	24
b) Verkauf von zu erstellenden Stockwerkeigentumseinheiten	25
F. Vermögenssteuer	26–27
G. Fallkonstellationen	28–30
1. Besitzeserwerb nach Beurkundung	29
2. Besitzeserwerb vor Beurkundung	30
H. Gültigkeit und Publikation	31–32

A. Inhalt

- 1 Das vorliegende Merkblatt hat die Veräusserung von Grundstücken des Geschäftsvermögens Selbstständigerwerbender und deren Behandlung bei der Einkommens- und Vermögenssteuer zum Gegenstand.
- 2 Es führt aus, zu welchem Zeitpunkt der Veräusserer¹ steuerbares Einkommen aus der Veräusserung erzielt (Realisation). Dieser Zeitpunkt ist massgebend für die periodengerechte Besteuerung des Verkaufserlöses. Zudem beantwortet das Merkblatt die Frage, bis zu welchem Zeitpunkt Grundstückserträge beim Veräusserer und ab welchem Zeitpunkt sie beim Grundstückserwerber als Einkommen besteuert werden.
- 3 Im Weiteren behandelt das Merkblatt die periodengerechte Besteuerung des Grundstücks im Vermögen des Veräusserers bzw. Erwerbers.
- 4 Nicht Gegenstand dieses Merkblattes ist die Grundstücksgewinnsteuer².

B. Rechtliche Grundlagen

- 5 Die Besteuerung des Verkaufserlöses aus einer Grundstückveräusserung als Einkommen Selbstständigerwerbender stützt sich auf § 19 des Steuergesetzes vom 9. Februar 2000 (StG, SRSZ 172.200) und Art. 18 des Bundesgesetzes über die direkte Bundessteuer vom 14. Dezember 1990 (DBG, SR 642.11). Nach § 19 Abs. 1 StG und Art. 18 Abs. 1 DBG sind alle Einkünfte aus selbstständiger Erwerbstätigkeit steuerbar. § 19 Abs. 2 StG und Art. 18 Abs. 2 DBG sehen vor, dass zu den Einkünften aus selbstständiger Erwerbstätigkeit auch Kapitalgewinne aus der Veräusserung (echte Realisation), der buchmässigen Aufwertung (buchmässige Realisation) und aus der Überführung von Geschäftsvermögen in das Privatvermögen (steuersystematische Realisation³) gehören. Das vorliegende Merkblatt hat ausschliesslich Kapitalgewinne aus der Veräusserung von Grundstücken des Geschäftsvermögens zum Gegenstand.
- 6 Grundstückserträge unterliegen gemäss § 22 Abs. 1 StG und Art. 21 Abs. 1 DBG der Einkommenssteuer. Dazu gehören insb. Einkünfte aus Vermietung, Verpachtung, Nutznießung oder sonstiger Nutzung, der Mietwert von Liegenschaften oder Liegenschaftsteilen, die dem Steuerpflichtigen aufgrund von Eigentum oder unentgeltlichen Nutzungsrechten für den Eigengebrauch zur Verfügung stehen, Einkünfte aus Baurechtsverträgen und aus der Ausbeutung von Kies, Sand und anderen Bestandteilen des Bodens.
- 7 Das steuerbare Einkommen bemisst sich nach den Einkünften in der Steuerperiode (§ 51 Abs. 1 StG und Art. 41 Abs. 1 DBG).
- 8 Die Besteuerung des Grundstücks als Vermögen beruht auf § 40 Abs. 1 i.V.m. § 42 Abs. 1 StG. Das steuerbare Vermögen bemisst sich nach dem Stand am Ende der Steuerperiode oder der Steuerpflicht (§ 52 Abs. 1 StG)⁴.

¹ Oder mehrere Veräusserer mit Gesamteigentum am Grundstück.

² Ausnahmen: N 11, 29 und 30.

³ Dazu gehört auch die Überführung von Geschäftsvermögen in ausländische Betriebe oder Betriebsstätten.

⁴ Gemäss § 52 Abs. 2 StG bestimmt sich das steuerbare Geschäftsvermögen Selbstständigerwerbender nach dem Eigenkapital am Ende des in der Steuerperiode abgeschlossenen Geschäftsjahres, sofern das Geschäftsjahr nicht mit dem Kalenderjahr übereinstimmt.

- 9 Die zivilrechtlichen Bestimmungen zur Übertragung von Grundeigentum sind im Schweizerischen Zivilgesetzbuch vom 10. Dezember 1907 (ZGB, SR 210) enthalten. Nach Art. 656 Abs. 1 ZGB bedarf es zur Übertragung von Grundeigentum der Eintragung in das Grundbuch. Art. 657 Abs. 1 ZGB sieht vor, dass der zwischen Veräusserer und Erwerber geschlossene Vertrag für seine Gültigkeit öffentlich zu beurkunden ist. Weitere Bestimmungen zur Übertragung von Grundeigentum befinden sich in der Grundbuchverordnung vom 23. September 2011 (GBV, SR 211.432.1).

C. Geltungsbereich

- 10 Dieses Merkblatt gilt für die kantonalen Steuern (Einkommens- und Vermögenssteuer) und für die direkte Bundessteuer (Einkommenssteuer). Es findet Anwendung bei Veräusserungen von Grundstücken des Geschäftsvermögens Selbständigerwerbender, nicht jedoch bei Veräusserungen von Grundstücken des Privatvermögens Selbständigerwerbender und Unselbständigerwerbender.
- 11 Die Grundstückgewinnsteuer ist nicht Gegenstand dieses Merkblattes. Ihr unterliegen Gewinne aus der Veräusserung von Grundstücken des Geschäftsvermögens und des Privatvermögens (monistisches System)⁵.

D. Zivilrechtliche Voraussetzungen von Grundstücksveräusserungen

- 12 Als Grundstücke gelten Liegenschaften, in das Grundbuch aufgenommene selbstständige und dauernde Rechte, Bergwerke und Miteigentumsanteile an Grundstücken (Art. 655 Abs. 2 ZGB).
- 13 Zivilrechtlich sind bei einer Grundstücksveräusserung folgende Rechtsvorgänge zu unterscheiden:
- Vertragsabschluss (Kaufvertrag), der öffentlich beurkundet werden muss;
 - Grundbuchanmeldung durch den Veräusserer (Verkäufer);
 - Grundbucheintrag;
 - Besitzesantritt (Antrittstag) durch den Erwerber (Käufer);
 - Übergang von Nutzen und Gefahr auf den Erwerber (Käufer).

Im Kanton Schwyz finden die öffentliche Beurkundung, die Grundbuchanmeldung und der Grundbucheintrag in der Regel an demselben Tag statt.

- 14 Das Grundeigentum geht zivilrechtlich bereits vor dem Grundbucheintrag mit der Grundbuchanmeldung auf den Erwerber über⁶. Sofern im Kaufvertrag nichts anderes vereinbart wird, gehen Nutzen und Gefahr gleichzeitig mit der öffentlichen Beurkundung des Kaufvertrags auf den Erwerber über⁷. Nach dem Übergang von Nutzen und Gefahr kann der

⁵ Besteuert wird die Differenz zwischen Veräusserungserlös und Anlagekosten (sog. Wertzuwachsge Gewinn) beim Veräusserer des Grundstücks (§ 113 Abs. 1 StG).

⁶ Vgl. Strebel, in: Geiser/Wolf (Hrsg.), Art. 656 N 10.

⁷ Art. 185 Abs. 1 OR (Bundesgesetz betreffend die Ergänzung des Schweizerischen Zivilgesetzbuches, Fünfter Teil: Obligationenrecht, vom 30. März 1911, SR 220).

Erwerber das Grundstück frei nutzen, er trägt jedoch auch das Risiko einer zufälligen Wertverminderung. In der Regel fallen der Übergang von Nutzen und Gefahr und der Besitzes- antritt zeitlich zusammen, wovon auch in diesem Merkblatt ausgegangen wird.

- 15 Im Folgenden⁸ wird dargelegt, welcher Rechtsvorgang für die Bestimmung des Zeitpunkts der steuerlichen Einkommensrealisierung massgebend ist.

E. Einkommenssteuer

1. Steuerbares Einkommen

- 16 Kantonal werden bei einer Veräusserung eines zum Geschäftsvermögens gehörenden Grundstücks grundsätzlich die wiedereingebrachten Abschreibungen (Differenz zwischen Anlagekosten und Buchwert des Grundstücks) besteuert. Ist der Veräusserungserlös tiefer als die Anlagekosten, aber höher als der Buchwert, ist nur die Differenz zwischen Veräusserungserlös und Buchwert steuerbar. Demgegenüber unterliegt beim Bund die Differenz zwischen dem Veräusserungserlös (Verkehrswert) und dem Einkommenssteuerwert (Buchwert plus allfällig versteuerte stille Reserven) der Einkommenssteuer⁹. Bei der direkten Bundessteuer werden die Gewinne aus der Veräusserung von land- und forstwirtschaftlichen Grundstücken den steuerbaren Einkünften nur bis zur Höhe der Anlagekosten zuge- rechnet (Art. 18 Abs. 4 DBG).

2. Einkommensrealisierung im Allgemeinen

- 17 Nach Lehre und Praxis gilt Einkommen in jenem Zeitpunkt als zugeflossen und erzielt (realisiert), in welchem der Steuerpflichtige eine Leistung vereinnahmt oder einen sicheren Rechtsanspruch darauf erworben hat, über den er tatsächlich (wirtschaftlich) verfügen kann. Voraussetzung der Einkommensrealisierung ist demnach ein abgeschlossener Rechtserwerb, der Forderungs- oder Eigentumserwerb sein kann. Einkommensbildend ist der Erwerb eines Vermögenswerts, der definitiv erworben und durchsetzbar ist. Auf den Zeitpunkt der tatsächlichen Erfüllung kommt es grundsätzlich nicht an, es sei denn, dass die Erfüllung als unsicher erscheint. Auch die Fälligkeit ist grundsätzlich nicht Vorausset- zung der Einkommensrealisierung. Zu welchem Zeitpunkt der Steuerpflichtige eine recht- lich und tatsächlich durchsetzbare Forderung erworben hat, wird bei den verschiedenen Einkommensarten unterschiedlich beantwortet¹⁰.

3. Einkommensrealisierung bei der Veräusserung von Geschäftsgrundstücken

3.1 Öffentliche Beurkundung des Veräusserungsvertrags

- 18 Das Bundesgericht hat in den Urteilen 2A.475/2002 vom 31. März 2003 (E. 3.2) und 2A.250/2006 vom 11. Oktober 2006 (E. 2.1) festgehalten, dass Verkaufserlöse aus ge- werbmässigem Liegenschaftshandel steuerlich in dem Zeitpunkt als Einkommen zuge-

⁸ N 17 ff.

⁹ Veräusserungsgewinne auf Grundstücken des Privatvermögens werden weder beim Kanton noch beim Bund als Einkom- men besteuert (steuerfreier Kapitalgewinn gemäss § 17 Abs. 3 StG bzw. Art. 16 Abs. 3 DBG).

¹⁰ Vgl. Reich/Weidmann, in: Zweifel/Beusch (Hrsg.), Kommentar zum Schweizerischen Steuerrecht, Bundesgesetz über die direkte Bundessteuer, 4. A., Art. 16 N 34–36, mit Hinweisen auf die Rechtsprechung des Bundesgerichts und der Kan- tone.

flossen (realisiert) sind, in welchem der Kaufvertrag durch öffentliche Beurkundung rechts-gültig abgeschlossen wurde und seine Erfüllung nicht unsicher erscheint¹¹. Es kommt dem-nach weder auf das Datum des Grundbucheintrags noch auf den Zeitpunkt des Übergangs von Nutzen und Gefahr an.

- 19 Die kantonale Steuerverwaltung folgt für die Bestimmung des Realisationszeitpunkts der bundesgerichtlichen Rechtsprechung. Dies gilt für gewerbsmässige Liegenschaftenhändler und für die übrigen Selbstständigerwerbenden.

3.2 Veräusserung eines Grundstücks mit einer zu erstellenden Baute

- 20 Wird ein Grundstück zusammen mit einer noch zu erstellenden Baute veräussert, können die Parteien zivilrechtlich entweder zwei getrennte Verträge (Kauf- und Werkvertrag) oder – was der allgemeinen Regel entspricht – einen sog. gemischten Vertrag abschliessen, in dem die kaufrechtliche Veräusserungspflicht (Kaufvertrag) mit der werkvertraglichen Her-stellungspflicht (Werkvertrag bzw. Werklieferungsvertrag) verbunden wird¹².
- 21 Für die steuerliche Einkommensrealisierung ist wegen der werkvertraglichen Komponente der Zeitpunkt massgebend, in dem die Baute fertiggestellt, bezugsbereit und vom Erwerber zu bezahlen ist, denn der unbedingte Anspruch auf die Vergütung entsteht zivilrechtlich erst mit Ablieferung der Baute¹³. Daran ändern auch allfällig vereinbarte Abschlagszahlun-gen nichts, da die Fälligkeit einer (Teil-)Forderung grundsätzlich keinen Einfluss auf den Zeitpunkt der Einkommensrealisierung hat (vgl. N 17).

3.3 Besteuerung des Grundstücksertrags

- 22 Nach dem Übergang von Nutzen und Gefahr kann der Erwerber das Grundstück frei nutzen. Ihm stehen ab diesem Zeitpunkt auch die Erträge aus dem Grundstück zu (z.B. Mietzins-erträge).
- 23 Der Grundstücksveräusserer ist für Grundstückserträge (abzüglich Gewinnungskosten) bis zum Übergang von Nutzen und Gefahr auf den Erwerber (Besitzesantritt) steuerpflichtig, der ohne anderweitige Abrede zeitlich mit dem Vertragsabschluss (Datum der öffentlichen Beurkundung) zusammenfällt. Ab diesem Zeitpunkt hat der Erwerber die Grundstückser-träge als Einkommen zu versteuern. Ist der Übergang von Nutzen und Gefahr von den Vertragsparteien auf einen Zeitpunkt *nach* der öffentlichen Beurkundung festgelegt wor-den, so hat der Veräusserer die Grundstückserträge bis zu diesem Zeitpunkt zu versteuern. Demgegenüber ist eine Festlegung des Übergangs von Nutzen und Gefahr auf einen Zeit-punkt *vor* dem Vertragsabschluss (sog. rückwirkender Übergang von Nutzen und Gefahr) nach der Rechtsprechung des Bundesgerichts¹⁴ nichtig und damit steuerlich unbeachtlich.

¹¹ Gemäss Urteil 2A.250/2006, E. 2.3, handelt es sich beim Gewinn aus der Grundstücksveräusserung durch einen ge-werbsmässigen Liegenschaftenhändler um Einkommen aus selbstständiger Erwerbstätigkeit nach Art. 18 Abs. 1 DBG (bzw. § 19 Abs. 1 StG). Demgegenüber wird die Grundstücksveräusserung durch einen gewerbsmässigen Liegenschaftenhändler im Urteil 2A.475/2002, E. 3.2, als Kapitalgewinn aus der Veräusserung eines Geschäftsgrundstücks gemäss Art. 18 Abs. 2 DBG (bzw. § 19 Abs. 2 StG) qualifiziert. Gemäss Bundesgericht ist in beiden Fällen – trotz der unterschiedlichen Qualifika-tion des Einkommens – für den Zeitpunkt der Einkommensrealisierung das Datum der öffentlichen Beurkundung des Grundstückkaufvertrags massgebend, sofern die Vertragserfüllung nicht unsicher erscheint (Urteil 2A.250/2006, E. 2.1; Urteil 2A.475/2002, E. 3.2).

¹² Art. 216 ff. und Art. 363 sowie 365 Abs. 1 OR.

¹³ Vgl. Reich/von Ah, in: Zweifel/Beusch (Hrsg.), a.a.O., 4. A., Art. 18 N 23b, mit Hinweisen auf die kantonale Rechtspre-chung.

¹⁴ Vgl. Richner/Frei/Kaufmann/Rohner, Handkommentar zum DBG, 4. A., Art. 41 N 72, mit Hinweisen auf die bundesge-richtliche Rechtsprechung.

Liegen jedoch der rückwirkende Übergang und der Vertragsabschluss in derselben Steuerperiode zeitlich nahe zueinander und ist die Deklaration des Grundstücksertrags durch den Veräusserer und Erwerber deckungsgleich, kann ein rückwirkender Übergang von Nutzen und Gefahr gleichwohl steuerlich anerkannt werden.

3.4 Beispiele

a) Verkauf von fertigen Stockwerkeigentumseinheiten

- 24 Sachverhalt: Der Selbstständigerwerbende A wird steuerlich als gewerbsmässiger Liegenschaftenhändler qualifiziert. Er veräussert mehrere fertig erstellte Stockwerkeigentumseinheiten an B, der diese vermieten will, wie folgt:

20.12.2022 Öffentliche Beurkundung;
20.12.2022 Grundbuchanmeldung und Grundbucheintrag;
01.01.2023 Übergang von Nutzen und Gefahr (Besitzesantritt; vertraglich vereinbart).

Frage: In welcher Steuerperiode sind der Veräusserungserlös und die Grundstückserträge als Einkommen zu versteuern?

Lösung: Für die steuerliche Realisierung des Einkommens aus der Grundstücksveräusserung (Kaufpreis) durch A ist der 20. Dezember 2022 (öffentliche Beurkundung) massgebend. Demnach ist der Veräusserungserlös durch A in der Steuerperiode 2022 als Einkommen zu versteuern. Die Grundstückserträge (Mieteinnahmen) sind bis Ende Steuerperiode 2022 durch A und ab dem Übergang von Nutzen und Gefahr (1. Januar 2023; Steuerperiode 2023) durch B als Einkommen zu versteuern.

b) Verkauf von zu erstellenden Stockwerkeigentumseinheiten

- 25 Sachverhalt: Der Steuerpflichtige A veräussert mehrere noch zu erstellende Stockwerkeigentumseinheiten an B, der diese vermieten will, wie folgt:

20.12.2022 Öffentliche Beurkundung;
20.12.2022 Grundbuchanmeldung und Grundbucheintrag;
01.03.2023 Baubeginn;
15.11.2023 Fertigstellung des Rohbaus;
01.04.2024 Fertigstellung der bezugsbereiten Baute;
01.05.2024 Übergang von Nutzen und Gefahr (Besitzesantritt; vertraglich vereinbart).

Gemäss Vertrag ist die Vergütung (Kaufpreis und Werklohn) in drei Raten zu leisten: bei Baubeginn (01.03.2023), bei Fertigstellung des Rohbaus (15.11.2023) und bei Fertigstellung der bezugsbereiten Baute (01.04.2024).

Frage: In welcher Steuerperiode sind die Vergütung und die Grundstückserträge als Einkommen zu versteuern?

Lösung: Für die steuerliche Realisierung der Vergütung durch A ist der 1. April 2024 (Fertigstellung der bezugsbereiten Baute) massgebend¹⁵. Demnach ist die Vergütung durch A

¹⁵ Für die Bestimmung der Besitzesdauer bei der Grundstückgewinnsteuer ist das Datum des Grundbucheintrages massgebend (§ 121 Abs. 1 StG).

in der Steuerperiode 2024 als Einkommen zu versteuern. Die Grundstückserträge (Mieteinnahmen) sind durch B ab dem Übergang von Nutzen und Gefahr (1. Mai 2024) als Einkommen zu versteuern.

F. Vermögenssteuer

- 26 Bei der Vermögenssteuer gilt das sog. Stichtagsprinzip. Steuerbar ist das Vermögen nach dem Stand am Ende der Steuerperiode oder der Steuerpflicht.
- 27 Für die Zuordnung eines veräusserten Grundstücks als steuerbares Vermögen zum Veräusserer oder Erwerber ist das zivilrechtliche Eigentum am betreffenden Stichtag massgebend¹⁶. Das Grundstück ist demnach von derjenigen Vertragspartei als Vermögen zu versteuern, die am massgebenden Stichtag als Eigentümer im Grundbuch eingetragen ist. Die Eigentumsübertragung wird mit dem Grundbucheintrag vollzogen. Dieser findet in der Regel am Tag der öffentlichen Beurkundung statt (vgl. N 13).

G. Fallkonstellationen

- 28 Die folgenden Fälle behandeln den Verkauf eines Grundstücks im Geschäftsvermögen des Veräusserers, bei dem die öffentliche Beurkundung und der Besitzesantritt bzw. der Übergang von Nutzen und Gefahr (N&G) zeitlich auseinanderfallen. Die Fälle gelten auch für Liegenschaftenhändler.

1. Besitzesantritt nach Beurkundung

29

Beurkundung / Grundbucheintrag	Besitzesantritt (Antrittstag) / Übergang N&G	Steuerfolgen beim Veräusserer	
		Einkommenssteuer	Vermögenssteuer
20.11.2023	01.01.2024 (Vertragsabrede)	<ul style="list-style-type: none">• <u>Verkaufserlös</u>: Beurkundung (20.11.2023) massgebend → Besteuerung in StP 2023¹⁾• <u>Erträge</u> (abzüglich Gewinnungskosten): als Übergang von N&G grundsätzlich Beurkundung (20.11.2023) massgebend; jedoch gültige abweichende Vertragsabrede (01.01.2024)²⁾ → Besteuerung bis StP 2023 (31.12.2023)	<u>Steuerwert</u> : Beurkundung (20.11.2023) massgebend → Besteuerung bis StP 2022 (Stichtagsprinzip) ³⁾

1) Kanton: Einkommenssteuer: Grundsätzlich Besteuerung der wiederingebrachten Abschreibungen (vgl. N 16); Grundstücksgewinnsteuer: Besteuerung des Wertzuwachsgewins (vgl. N 11); Bund: Einkommenssteuer: Besteuerung der Differenz zwischen Veräusserungserlös und Buchwert; Ausnahme: bei land- und forstwirtschaftlichen Grundstücken werden nur die wiederingebrachten Abschreibungen besteuert (Art. 18 Abs. 4 DBG; d.h. Steuerfreiheit des Wertzuwachsgewins)

¹⁶ Vgl. Teuscher/Lobsiger, in: Zweifel/Beusch (Hrsg.), Kommentar zum Schweizerischen Steuerrecht, Bundesgesetz über die Harmonisierung der direkten Steuern der Kantone und Gemeinden, 4. A., Art. 13 N 8.

- 2) Gültige Vereinbarung eines vom Beurkundungsdatum abweichenden Übergangs von Nutzen und Gefahr (vgl. N 23)
3) Per 21.11.2023 ist das Grundstück auf der Basis des Veräußerungsvertrags aus der Bilanz des Veräusserers auszubuchen

2. Besitzesantritt vor Beurkundung

30

Besitzesantritt / Übergang N&G	Beurkundung / Grundbuchein- trag	Steuerfolgen beim Veräusserer	
		Einkommenssteuer	Vermögenssteuer
01.01.2024 (Vertragsabrede)	10.02.2024	<ul style="list-style-type: none">• <u>Verkaufserlös</u>: Beurkundung (10.02.2024) massgebend → Besteuerung in StP 2024¹⁾• <u>Erträge</u> (abzüglich Gewinnungskosten): als Übergang von N&G grundsätzlich Beurkundung (10.02.2024) massgebend; jedoch abweichende Vertragsabrede (01.01.2024) als Ausnahmetatbestand gültig → Besteuerung bis StP 2023 (31.12.2023)²⁾	<ul style="list-style-type: none">• <u>Steuerwert</u>: Beurkundung (10.02.2024) massgebend → Besteuerung bis StP 2023 (Stichtagsprinzip)³⁾

1) Kanton: Einkommenssteuer: Grundsätzlich Besteuerung der wiedereingebrachten Abschreibungen (vgl. N 16); Grundstücksgewinnsteuer: Besteuerung des Wertzuwachsgevinns (vgl. N 11); Bund: Einkommenssteuer: Besteuerung der Differenz zwischen Veräußerungserlös und Buchwert; Ausnahme: bei land- und forstwirtschaftlichen Grundstücken werden nur die wiedereingebrachten Abschreibungen besteuert (Art. 18 Abs. 4 DBG; d.h. Steuerfreiheit des Wertzuwachsgevinns)

2) Voraussetzungen (vgl. N 23): rückwirkender Übergang und Beurkundung (Vertragsabschluss) liegen in derselben Steuerperiode (2024) nahe zueinander (01.01.2024 und 10.02.2024) sowie deckungsgleiche Deklaration durch den Veräusserer und Erwerber

3) Per 11.02.2024 ist das Grundstück auf der Basis des Veräußerungsvertrags aus der Bilanz des Veräusserers auszubuchen

H. Gültigkeit und Publikation

- 31 Dieses Merkblatt gilt ab sofort.
32 Es wird im Internet publiziert.

Schwyz, 16. Oktober 2024