

# Realitäten®

## Informationen für unsere Kunden und Geschäftspartner

### Steuerausscheidung bei natürlichen Personen



**Hüseyin Cencik**

BSc Betriebsökonomie FH  
Mandatsleiter Rechnungswesen

#### Steuerausscheidung natürliche Personen

Wo und wie wird meine ausserkantonale Ferienwohnung besteuert? Was gibt es dabei zu beachten? Es gelten andere Steuergesetze und Steuertarife.

Bei interkantonalen Sachverhalten sind zuerst jeweils die Haupt- und Nebensteuerdomizile zu bestimmen. Das Hauptsteuerdomizil einer steuerpflichtigen Person befindet sich dort, wo infolge Wohnsitz oder Aufenthalt eine unbeschränkte Steuerpflicht besteht. Nebensteuerdomizile werden durch eine wirtschaftliche Zugehörigkeit zu anderen Kantonen begründet (z.B. Liegenschaftsort, Geschäftsort und Betriebsstätte). Anschliessend ist eine Zuteilung der Steuerobjekte auf die einzelnen Kantone gemäss den geltenden Zuteilungsnormen vorzunehmen.

#### Interkantonale Steuerausscheidung bei Immobilien

##### Vermögensausscheidung

In einem ersten Schritt ist die Ausscheidung der Vermögenswerte nach Lage der Aktiven vorzunehmen und erst in einem zweiten

Schritt können die Erträge den einzelnen Steuerdomizilen zugeordnet werden. Durch die unterschiedliche Bewertung der Grundstücke und Liegenschaften in den Kantonen wird mit Repartitionswerten gearbeitet.

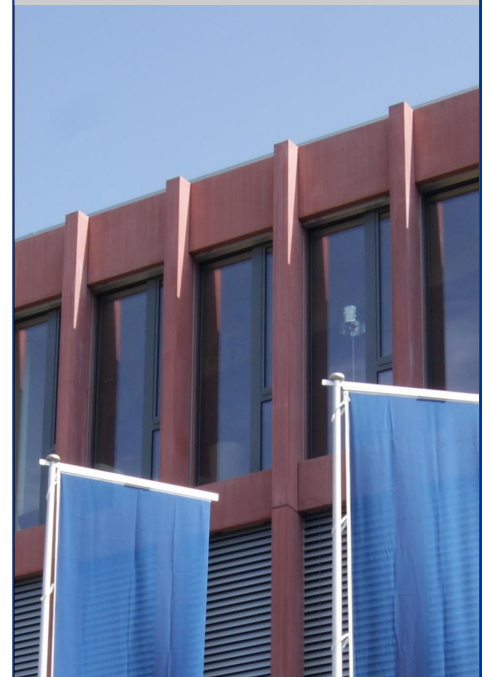
#### *Interkantonale Steuerausscheidung - was gilt es zu beachten?*

Der Repartitionswert ist ein Prozentsatz, mit welchem die kantonalen Vermögenssteuerwerte von Grundstücken für die interkantonale Steuerausscheidung multipliziert werden. Die Repartitionswerte sollen einen Ausgleich schaffen, um die Bewertungsunterschiede der Immobilien in den einzelnen Kantonen zu beheben.

Anhand der berechneten Aktiven und der prozentualen Anteile werden die Schulden und Schuldzinsen aufgeteilt. Hierbei spielt es keine Rolle, für welche Liegenschaft die Hypotheken benötigt wurden. Nach dieser Aufteilung kann die Zuteilung der Steuerfreibeträge vorgenommen werden. Somit erhalten wir das steuerbare Vermögen pro Kanton.

**REALIT TREUHAND AG**

Ausgabe Juni 2023



[www.realit.ch](http://www.realit.ch)

### Beispielrechnung:

	Total Vermögen	Total Aargau	Anteil in %	Total Graubünden	Anteil in %
Steuerwert Liegenschaft	700'000.00	400'000.00		300'000.00	
Steuerwert Liegenschaft (Repartitionswert)	940'000.00	520'000.00		420'000.00	
Bewegliches Vermögen	60'000.00	60'000.00			
<b>Total der Aktiven</b>	<b>1'000'000.00</b>	<b>580'000.00</b>	<b>58.00</b>	<b>420'000.00</b>	<b>42.00</b>
Hypotheken	-400'000.00	-232'000.00	58.00	-168'000.00	42.00
Anpassung LG-Wert auf Niveau AG*	-216'900.00	-120'000.00		-96'900.00	
<b>Reinvermögen</b>	<b>383'100.00</b>	<b>228'000.00</b>	<b>59.50</b>	<b>155'100.00</b>	<b>40.50</b>
Steuerfreibetrag	-200'000.00	-119'000.00	59.50	-81'000.00	40.50
Steuerbares Vermögen	183'100.00	109'000.00		74'100.00	

### Einkommensausscheidung

Wie das Vermögen, wird auch das Einkommen den einzelnen Steuerhoheiten zugewiesen. Bei natürlichen Personen erfolgt dies grundsätzlich objektmässig. Das Einkommen aus Erwerbstätigkeit und Nebenerwerbstätigkeit sowie die übrigen Einkommen werden dem Hauptsteuerdomizil zugewiesen, die Liegenschaftserträge dem Liegenschaftskanton.

Auf der anderen Seite werden die Abzüge folgendermassen behandelt:

- Gewinnungskosten: objektmässige Zuweisung
- Unterhaltskosten Liegenschaften: objektmässige Zuweisung  
Falls die Ausgaben für die Liegenschaft in GR (z.B. durch energetische Gebäudesanierungen, die vollumfänglich in Abzug gebracht werden können) den Mietertrag übersteigen, übernimmt der Wohnsitzkanton, hier AG, den Kostenüberhang und verrechnet ihn mit dem restlichen Einkommen.
- Schulden und Schuldzinsen: proportionale Zuweisung nach Lage der Aktiven
- Andere Abzüge und Steuerfreibeträge: Zuweisung im Verhältnis der Vermögens- und Einkommensanteile

Damit soll erreicht werden, dass jeder Kanton seinen Anteil besteuern kann.

### Interkantonale Steuerauscheidung bei selbstständiger Erwerbstätigkeit

Falls eine natürliche Person eine selbstständige Erwerbstätigkeit in

einem anderen Kanton ausübt, als sie ihren Wohnsitz hat, werden das Einkommen (der Gewinn) und die Geschäftsaktiven (Mobiliar, Maschinen etc.) am Geschäftsort besteuert. Dabei gelten die gleichen Zuteilungs- und Steuerauscheidungsnormen wie bei einer Immobilie. Natürlich ergeben sich dadurch, je nach Konstellation, Steuervorteile.

Ein weiterer wichtiger Punkt ist der Verlust. Dieser kann mit dem Einkommen verrechnet werden. Verlustüberschüsse der sieben vorangegangenen Geschäftsjahre können abgezogen werden, soweit diese bei der Berechnung des für die Vorjahre massgebenden steuerbaren Einkommens nicht berücksichtigt werden konnten. Andere Minusposten, die mit der Geschäftstätigkeit keinen direkten Zusammenhang haben, fallen für die Verlustverrechnung ausser Betracht. Basis für die Ermittlung des massgebenden Verlustvortrags bildet das Reineinkommen, d.h. die Sozialabzüge (wie Kinderabzug, Abzug für unterstützungsbedürftige Personen) sind nicht zu berücksichtigen. Ihre Verrechnung in den Folgeperioden setzt den Fortbestand der selbstständigen Erwerbstätigkeit voraus. Abschliessend muss die Steuererklärung am Wohnsitz eingereicht werden und eine Kopie bei der Steuerverwaltung des Nebendomisils.

Die Spezialisten der Realit Treuhand AG unterstützen Sie gerne bei steuerlichen Angelegenheiten.

### Attraktive Eigentumswohnungen



**ETW Golf-Park aarau-WEST**  
in Oberentfelden

VP ab CHF 635'000.--

Kontakt: Isabella Fringer  
Tel. direkt 062 885 88 31



**ETW Seepark Alemannis**  
in Aesch

VP ab CHF 585'000.--

Kontakt: Gianni Asquini  
Tel. direkt 062 885 88 37



**realit**

**REALIT TREUHAND AG**  
Unternehmens- und Steuerberatung  
Immobilien-Treuhand

**realit**

**REALIT BAUTREUHAND AG**  
Baumanagement und Gebäudebewirtschaftung  
Immobilienberatung

**realit**

**REALIT REVISIONS AG**  
Wirtschaftsprüfung und -beratung

**REALIT TREUHAND AG**  
Bahnhofstrasse 41  
5600 Lenzburg 1

Tel 062 885 88 00  
Fax 062 885 88 99  
E-Mail: info@realit.ch  
Web: www.realit.ch