



Präsentation – Verein Zweitwohnungseigentümer Grächen

Laurent Schwestermann, eidg. dipl. Steuerexperte, Avalua AG

1

Begrüßung / Kurzvorstellung Avalua AG

2

Wohneigentum in Grächen und die Steuerfolgen

3

Aktuelle Entwicklung beim Eigenmietwert

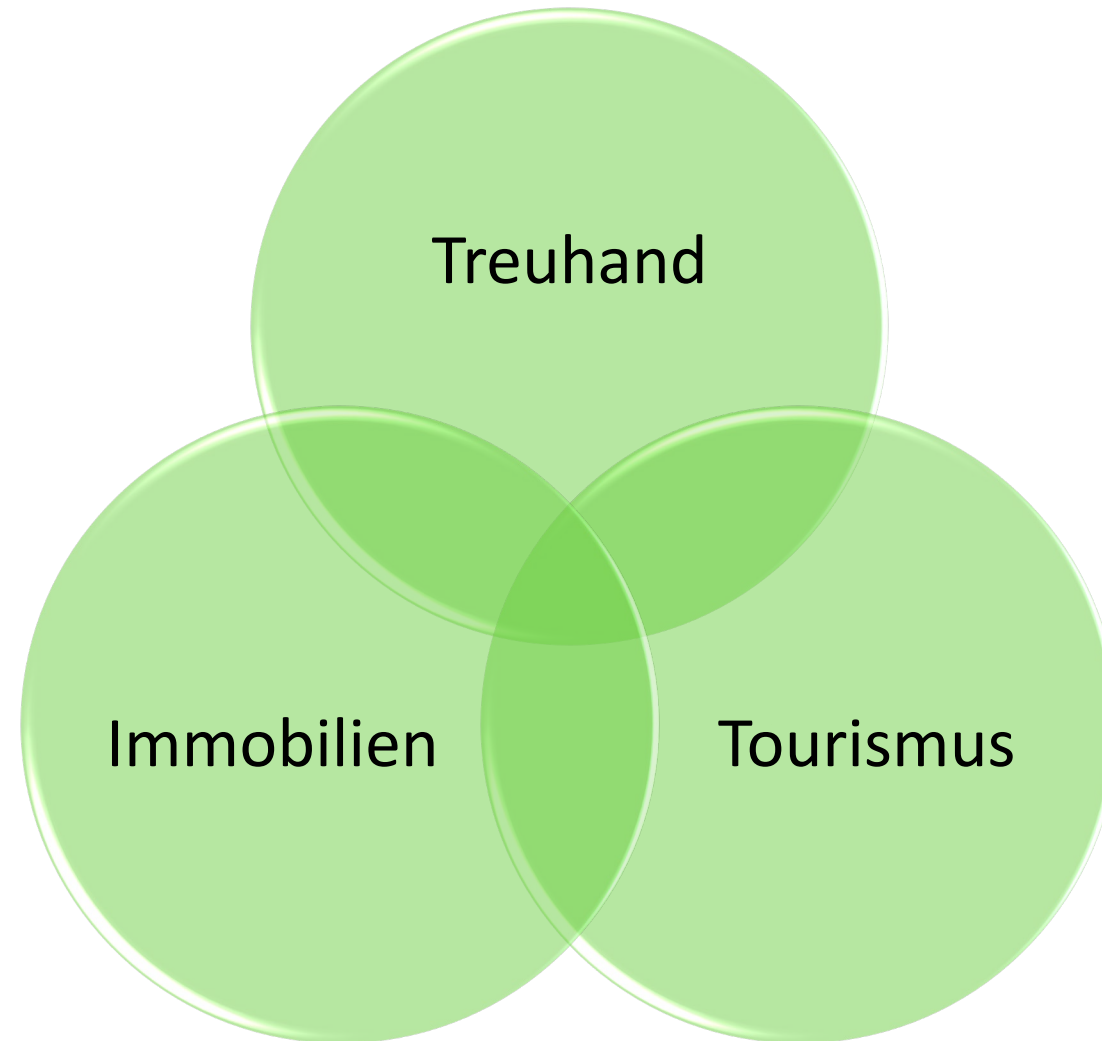
4

Steuerfolgen beim Verkauf von Wohneigentum

5

Fragerunde

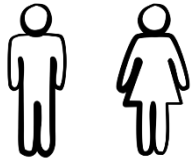
1. Kurzvorstellung Avalua AG



- 1 **Begrüßung / Kurzvorstellung Avalua AG**
- 2 **Wohneigentum in Grächen und die Steuerfolgen**
- 3 **Aktuelle Entwicklung beim Eigenmietwert**
- 4 **Steuerfolgen beim Verkauf von Wohneigentum**
- 5 **Fragerunde**

2. Wohneigentum in Grächen und die Steuerfolgen

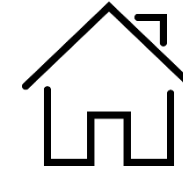
Grundsätze der Besteuerung



Ausgangslage

- Natürliche Person mit Wohnsitz in der Schweiz / im Ausland
- Steuerpflicht grundsätzlich am Ort des Lebensmittelpunktes (gewöhnlicher Aufenthalt)
- Steuern werden sowohl auf das Einkommen als auch auf das Vermögen erhoben (Schweizer Eigenheit)
- Solange nur ein Wohnsitz besteht, sind sämtliche Steuern in der Wohnsitzgemeinde bzw. Wohnsitzkanton zu bezahlen

Kauf Wohneigentum
in Grächen



Zusätzliches Wohneigentum in Grächen

- Hauptsteuerdomizil bleibt der Ort des Lebensmittelpunktes (gewöhnlicher Aufenthalt)
- Zweitwohnung in Grächen begründet ein Nebensteuerdomizil
- Einkommen und Vermögen aus dem Wohneigentum in Grächen müssen in Grächen /Kanton Wallis versteuert werden
- Restliches Einkommen und Vermögen wird weiterhin im Hauptsteuerdomizil versteuert

2. Wohneigentum in Grächen und die Steuerfolgen

Mögliche Konstellationen der Besteuerung

	Hauptsteuerdomizil im Wallis	Hauptsteuerdomizil in der Schweiz (ausserhalb Wallis)	Hauptsteuerdomizil Ausland
Steuerpflicht	Ausschliesslich im Kanton Wallis		
Einreichung Steuererklärung	Wallis (Einreichen Steuererklärung am Hauptsteuerdomizil)		
Aufteilung der Steuerpflicht	Gemäss Steuergesetz Wallis (Keine Doppelbesteuerung aufgrund Art. 184 Abs. 1 StG VS)		

2. Wohneigentum in Grächen und die Steuerfolgen

Mögliche Konstellationen der Besteuerung

	Hauptsteuerdomizil im Wallis	Hauptsteuerdomizil in der Schweiz (ausserhalb Wallis)	Hauptsteuerdomizil Ausland
Steuerpflicht	Ausschliesslich im Kanton Wallis	Hauptsteuerdomizil & Wallis	
Einreichung Steuererklärung	Wallis (Einreichen Steuererklärung am Hauptsteuerdomizil)	Hauptsteuerdomizil & Wallis (Einreichen Steuererklärung am Hauptsteuerdomizil sowie Kopie an Steuerverwaltung Wallis)	
Aufteilung der Steuerpflicht	Gemäss Steuergesetz Wallis (Keine Doppelbesteuerung aufgrund Art. 184 Abs. 1 StG VS)	Gemäss Bundesverfassung (Keine Doppelbesteuerung aufgrund Art. 127 Abs. 3 BV)	

2. Wohneigentum in Grächen und die Steuerfolgen

Mögliche Konstellationen der Besteuerung

	Hauptsteuerdomizil im Wallis	Hauptsteuerdomizil in der Schweiz (ausserhalb Wallis)	Hauptsteuerdomizil Ausland
Steuerpflicht	Ausschliesslich im Kanton Wallis	Hauptsteuerdomizil & Wallis	Hauptsteuerdomizil & Wallis
Einreichung Steuererklärung	Wallis (Einreichen Steuererklärung am Hauptsteuerdomizil)	Hauptsteuerdomizil & Wallis (Einreichen Steuererklärung am Hauptsteuerdomizil sowie Kopie an Steuerverwaltung Wallis)	Hauptsteuerdomizil & Wallis (Einreichen Steuererklärung am Hauptsteuerdomizil sowie eigene Steuererklärung im Kanton Wallis)
Aufteilung der Steuerpflicht	Gemäss Steuergesetz Wallis (Keine Doppelbesteuerung aufgrund Art. 184 Abs. 1 StG VS)	Gemäss Bundesverfassung (Keine Doppelbesteuerung aufgrund Art. 127 Abs. 3 BV)	Gemäss Doppelbesteuerungsabkommen (Keine Doppelbesteuerung nur insofern DBA zwischen der Schweiz und dem Hauptsteuerdomizil besteht)

- 1 **Begrüßung / Kurzvorstellung Avalua AG**
- 2 **Wohneigentum in Grächen und die Steuerfolgen**
- 3 **Aktuelle Entwicklung beim Eigenmietwert**
- 4 **Steuerfolgen beim Verkauf von Wohneigentum**
- 5 **Fragerunde**

3. Aktuelle Entwicklung beim Eigenmietwert

Konzept des Eigenmietwertes

Mietwert für selbstgenutzte Liegenschaften



Ursprung 1934 per Notrecht zur
Gesundung des Bundeshaushaltes

Fiktives Einkommen auf selbstbewohnte
Liegenschaften, dafür Abzug
Unterhaltskosten und Schuldzinsen

Seit 85 Jahren keine politische Mehrheit
zur Abschaffung

Frühste Abschaffung per 1.1.2021

3. Aktuelle Entwicklung beim Eigenmietwert

Geplanter Systemwechsel und deren Folgen

	Nutzung Wohneigentum	Revidiertes DBG	Revidiertes StHG
Eigenmietwert	Selbstbewohntes Wohneigentum am Wohnsitz	Keine Besteuerung des Eigenmietwertes	Keine Besteuerung des Eigenmietwertes
	Selbstgenutzte Zweitliegenschaft	Besteuerung Eigenmietwert (wie bisher)	Besteuerung Eigenmietwert (wie bisher)

3. Aktuelle Entwicklung beim Eigenmietwert

Geplanter Systemwechsel und deren Folgen

	Nutzung Wohneigentum	Revidiertes DBG	Revidiertes StHG
Eigenmietwert	Selbstbewohntes Wohneigentum am Wohnsitz	Keine Besteuerung des Eigenmietwertes	Keine Besteuerung des Eigenmietwertes
	Selbstgenutzte Zweitliegenschaft	Besteuerung Eigenmietwert (wie bisher)	Besteuerung Eigenmietwert (wie bisher)
Liegenchaftsunterhalt	Selbstbewohntes Wohneigentum am Wohnsitz	Nicht abzugsberechtigt	Nicht abzugsberechtigt
	Selbstgenutzte Zweitliegenschaft	Abzugsberechtigt (wie bisher)	Abzugsberechtigt (wie bisher)

3. Aktuelle Entwicklung beim Eigenmietwert

Geplanter Systemwechsel und deren Folgen

	Nutzung Wohneigentum	Revidiertes DBG	Revidiertes StHG
Energiesparmassnahmen / Denkmalschutz / Rückbaukosten bei Ersatzneubau	Selbstbewohntes Wohneigentum am Wohnsitz	Nicht abzugsberechtigt	Kann-Vorschrift
	Selbstgenutzte Zweitliegenschaft	Nicht abzugsberechtigt	Kann-Vorschrift

3. Aktuelle Entwicklung beim Eigenmietwert

Geplanter Systemwechsel und deren Folgen

	Nutzung Wohneigentum	Revidiertes DBG	Revidiertes StHG
Energiesparmassnahmen / Denkmalschutz / Rückbaukosten bei Ersatzneubau	Selbstbewohntes Wohneigentum am Wohnsitz	Nicht abzugsberechtigt	Kann-Vorschrift
	Selbstgenutzte Zweitliegenschaft	Nicht abzugsberechtigt	Kann-Vorschrift
Schuldzinsen	Selbstbewohntes Wohneigentum am Wohnsitz	Zusätzlicher Abzug bei Ersterwerb	Zusätzlicher Abzug bei Ersterwerb
	Selbstgenutzte Zweitliegenschaft	Kein zusätzlicher Abzug	Kein zusätzlicher Abzug

- 1 **Begrüßung / Kurzvorstellung Avalua AG**
- 2 **Wohneigentum in Grächen und die Steuerfolgen**
- 3 **Aktuelle Entwicklung beim Eigenmietwert**
- 4 **Steuerfolgen beim Verkauf von Wohneigentum**
- 5 **Fragerunde**

4. Steuerfolgen beim Verkauf von Wohneigentum

Kostenfaktoren für den Verkäufer

Grundstückgewinnsteuer (GGSt)

- Besteuerung auf Stufe Kanton und Gemeinde (keine Besteuerung auf Stufe Bund)
- Spezielle Steuererklärung für Grundstückgewinne bei der Steuerverwaltung Wallis einzureichen
- Bemessungsgrundlage Grundstückgewinn (Verkaufswert abzüglich Anlagekosten)
- Steuertarife für die GGSt variieren zwischen 1% und 38.4% je nach Höhe des Gewinnes und Haltedauer (Art. 52 StG VS)
- Steuerpflichtig ist der Verkäufer des Grundstückes, allerdings haftet der Käufer des Grundstückes solidarisch (Art. 173 StG VS)
- Unter gewissen Voraussetzungen ist ein Aufschub der GGSt möglich:
 - Erbgang, Erbvorbezug, Schenkung
 - Eigentumswechsel Ehegatten bei Güterrecht (Achtung, beide Ehegatten müssen einverstanden sein)
 - Ersatzbeschaffung

Handänderungssteuer

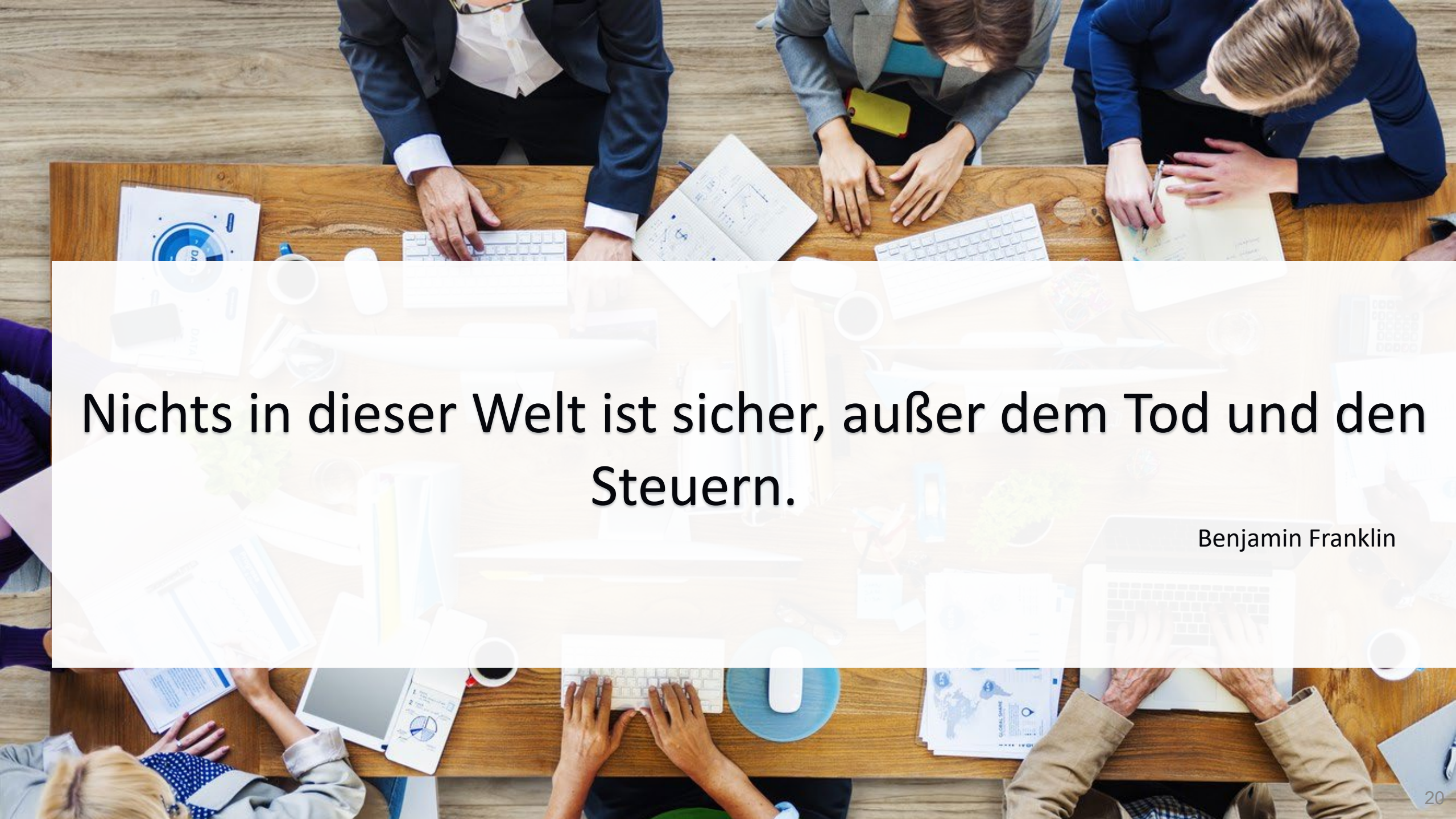
- Besteuerung auf Stufe Kanton und Gemeinde (keine Besteuerung auf Stufe Bund)
- Steuerpflichtig ist der Käufer des Grundstückes, allerdings haftet der Verkäufer solidarisch (Art. 10 HG VS)
- Kantonale Steuer beträgt zwischen 1% und 1.5% (je nach Höhe des Kaufpreises). Gemeindesteuern dürfen 50% der kantonalen Steuer nicht übersteigen. (Art. 14 HG VS i.V.m. Art. 15 HG VS)

Liegenschaftenhändler

- Verkäufe von Liegenschaften im Privatvermögen sind auf Stufe Bund grundsätzlich als steuerfreier Kapitalgewinn zu qualifizieren (*Art. 16 Abs. 3 DBG*)
- Gemäss bundesgerichtlicher Rechtsprechung können Privatpersonen allerdings als gewerbsmässige Liegenschaftenhändler umqualifiziert werden, womit das Privatvermögen in Geschäftsvermögen umqualifiziert wird und damit neben den kantonalen/kommunalen Steuern ebenfalls Steuern auf Stufe Bund sowie Sozialabgaben anfallen.
- Die Umqualifizierung erfolgt gemäss ständiger Rechtsprechung aufgrund folgender Kriterien:
 - Systematische und planmässige Art und Weise des Vorgehens (z.B. Zusammenschluss mit anderen Parteien zu einer einfachen Gesellschaft)
 - Häufigkeit der Transaktionen
 - Enger Zusammenhang der Tätigkeit mit der beruflichen Tätigkeit
 - Spezielle Fachkenntnisse
 - Kurze Besitzdauer
 - Einsatz erheblicher fremder Mittel zur Finanzierung
 - Reinvestition der Gewinne in gleichartige Anlagen
- Die obigen Kriterien müssen nicht kumulativ erfüllt sein, unter Umständen genügt bereits eine einmalige Ausübung eines Geschäftes mit Liegenschaften um als gewerbsmässiger Liegenschaftenhändler zu qualifizieren.

- 1 **Begrüßung / Kurzvorstellung Avalua AG**
- 2 **Wohneigentum in Grächen und die Steuerfolgen**
- 3 **Aktuelle Entwicklung beim Eigenmietwert**
- 4 **Steuerfolgen beim Verkauf von Wohneigentum**
- 5 **Fragerunde**





Nichts in dieser Welt ist sicher, außer dem Tod und den Steuern.

Benjamin Franklin

Ihre Ansprechperson

Laurent Schwestermann
Eidg. dipl. Steuerexperte

Tel. 027 922 20 67

laurent.schwestermann@avalua.ch

AVALUA AG

☎ 027 922 20 50
✉ info@avalua.ch
🌐 avalua.ch

Brig

Viktoriastrasse 15
3900 Brig

St. Niklaus

Bahnhofstrasse 11
3924 St. Niklaus