Kanton Zug

Steuerbuch

Steuerbuch

Inhalt

32.4.3 Kauf oder Verkauf einer Kapitalanlageliegenschaft während der Steuerperiode 3

32.4.3 Kauf oder Verkauf einer Kapitalanlageliegenschaft während der Steuerperiode

Eine Unternehmung, die in einem Kanton eine Kapitalanlageliegenschaft erwirbt, in dem sie weder den Sitz hat noch die Betriebsstätte unterhält, begründet am Ort der gelegenen Sache ein Spezialsteuerdomizil. Das bedeutet, dass der Liegenschaftskanton zur Besteuerung des in der Liegenschaft investierten Vermögens, des Nettoertrages daraus und der Veräusserungsgewinne berechtigt ist. Die Steuerpflicht besteht für die ganze Steuerperiode, unabhängig von der Dauer der Zugehörigkeit welche durch das Eigentum an der Anlageliegenschaft begründet wird.

Der Wert der Liegenschaft wird im Verhältnis der Dauer der wirtschaftlichen Zugehörigkeit vermindert. Der Anteil der Schulden wird im Verhältnis des auf diese Weise ermittelten Liegenschaftswertes zu den Gesamtaktiven berücksichtigt.

Der steuerbare Ertrag im Liegenschaftskanton entspricht demjenigen des Nettoertrages, der während der Steuerperiode erwirtschaftet wurde. Mit Ausnahme der Schuldzinsen werden die Liegenschaftsaufwendungen (Unterhalts- und Verwaltungskosten, Abschreibungen, Steuern) objektmässig verteilt. Die Zuteilung der auf die Liegenschaft entfallenden Schuldzinsen erfolgt proportional im Verhältnis des (reduzierten) Wertes der Liegenschaft im Verhältnis zu den Gesamtaktiven.

Kauf einer Kapitalanlageliegenschaft

Die X AG hat ihren Sitz im Kanton A und eine Betriebsstätte im Kanton B. Das Geschäftsjahr entspricht dem Kalenderjahr. Am 1. Juli 2019 erwirbt sie eine Kapitalanlageliegenschaft im Kanton C.
Das steuerbare Kapital am Ende der Steuerperiode 2019 (vom 1.1.2019 - 31.12.2019) beträgt Fr. 200’000.–. Zu diesem Zeitpunkt belaufen sich die Aktiven auf Fr. 800’000.– (Kanton A: Fr. 500’000.–: Kanton B: Fr. 200’000.–; Kapitalanlageliegenschaft im Kanton C: Fr. 100’000.–). Die Kapitalanteile für die Kantone A und B werden nach der Lage der Aktiven bestimmt.
Aus der Erfolgsrechnung des Jahres 2019 geht ein Gesamtgewinn von Fr. 30’000.– hervor. Die Passivzinsen betragen Fr. 25’000.–. Der Unternehmensgewinn wird auf Grund der erzielten Umsätze ausgeschieden, wobei dem Sitzkanton ein Präzipuum von 20 % eingeräumt wird. Der Umsatz im Jahr 2019 wurde zu 60 % im Kanton A und zu 40 % im Kanton B erzielt.
Die Kapitalanlageliegenschaft wurde für Fr. 100’000.– erworben. Diese Investition wurde bis Fr. 80’000.– mittels eines Hypothekarkredits finanziert (Satz 5 %). Die Nettorendite dieser Liegenschaft (Mieterträge abzüglich Unterhaltskosten und Abschreibungen) beträgt Fr. 8’000.–.

Aktiven	**Total**	**Kanton A**	**Kanton B**	**Kanton C**
Aktiven am 31.12.2019	800’000.–	500’000.–	200’000.–	100’000.–
Korrektur wegen Kauf der Kapitalanlageliegenschaft in C am 01.07.2019				
(100’000.– / 360 x 180) zu Gunsten des Sitzkantons		50’000.–		(50’000.–)
Aktiven	800’000.–	550’000.–	200’000.–	50’000.–
In % der Gesamtaktiven	100 %	68,75 %	25 %	6,25 %
Steuerbares Kapital nach Lage der Aktiven	**200’000.–**	**137’500.–**	**50’000.–**	**12’500.–**

Gewinnausscheidung		Total	Kanton A	Kanton B	Kanton C
Anteile		100 %	60 %	40 %	
Gesamtgewinn	30’000.–	30’000.–			
Nettorendite der Kapitalanlageliegenschaft	(8’000.–)				8’000.–
+ Schuldzinsen 6,25 % von 25’000.–	1’562.–				(1’562.–)
	23’562.–				
Präzipuum zu Gunsten von A 20 %	(4’712)		4’712.–		
zu verteilender Gewinn nach Quoten	18’850.–		11’310.–	7’540.–	
Steuerbarer Gewinn		**30’000.–**	**16’022.–**	**7’540.–**	**6’438.–**

Verkauf einer Kapitalanlageliegenschaft während der Steuerperiode
Die X AG hat ihren Sitz im Kanton A und eine Betriebsstätte im Kanton B. Sie ist Eigentümerin einer Kapitalanlageliegenschaft im Kanton C. Das Geschäftsjahr fällt mit dem Kalenderjahr zusammen. Am 30. Juni 2019 veräussert die X AG die Kapitalanlageliegenschaft zu einem Preis von Fr. 200’000.–.

Am Ende der Steuerperiode 2018 waren die Aktiven wie folgt gelegen: Fr. 500’000.– im Kanton A, Fr. 200’000.– im Kanton B und Fr. 100’000.– im Kanton C. Am Ende des Geschäftsjahres verfügt die Gesellschaft über die nachstehenden Aktiven: Fr. 540’000.– am Sitz (Kanton A) und Fr. 360’000.– am Ort der Betriebsstätte (Kanton B). Das steuerbare Kapital beträgt Fr. 200’000.–.

Der steuerbare Reingewinn für die Periode 2019 beträgt gemäss Jahresrechnung Fr. 30’000.–. Dieser Gewinn schliesst die Fr. 130’000.– (wiedereingebrachte Abschreibungen und Wertzuwachsgewinn), die aus dem Verkauf der Kapitalanlageliegenschaft hervorgingen, nicht ein. Die Passivzinsen, die der Erfolgsrechnung belastet wurden, betragen Fr. 25’000.–. Der Betriebsgewinn von Fr. 30’000.– wird auf Grund der erzielten Umsätze ausgeschieden, wobei dem Sitzkanton ein Präzipuum von 10 % eingeräumt wird. Die Anteile für die Steuerperiode 2019, die anhand der Umsätze berechnet wurden, betragen 60 % für den Kanton A und 40 % für den Kanton B. Für die Periode vom 1.1.2019 - 30.6.2019 beträgt die Nettorendite der Liegenschaft im Kanton C Fr. 4’000.–.

Aktiven	Total	Kanton A	Kanton B	Kanton C
Aktiven am 31.12.2019	900’000.–	540’000.–	360’000.–	
Korrektur wegen Kauf der Kapitalanlageliegenschaft am 30.06.2019 (100’000.– / 360 x 180) zu Gunsten des Sitzkantons		(50’000.–)		50’000.–
Aktiven	900’000.–	490’000.–	360’000.–	50’000.–
In % der Gesamtaktiven	100 %	54,44 %	40 %	5,56 %
Steuerbares Kapital nach Lage der Aktiven	**200’000.–**	**108’880.–**	**80’000.–**	**11’120.–**

Gewinnverteilung		**Total**	**Kanton A**	**Kanton B**	**Kanton C**
Anteile		100 %	60 %	40 %	
Gesamtgewinn	30’000.–				
Nettorendite der Kapitalanlageliegenschaft	(4’000.–)				4’000.–
+ Schuldzinsen 5,56 % von 25’000.–	1’390.–				(1’390.–)
	27’390.–				
Präzipuum zu Gunsten von A 10 %	(2’739.–)		(2’739.–)		
Zu verteilender Gewinn nach Anteilen	24’651.–		14’791.–	9’860.–	
Steuerbarer Gewinn		**30’000.–**	**17’530.–**	**9’860.–**	**2’610.–**

Der Gewinn aus der Liegenschaft ist im Kanton C steuerbar.