

Rundschreiben der Finanzdirektion an die Gemeinden über den Aufschub der Grundstückgewinnsteuer bei Ersatzbeschaffung einer dauernd und ausschliesslich selbstgenutzten Wohnliegenschaft (§ 216 Abs. 3 lit. i und § 226a StG)

(vom 1. Februar 2018)

A. Gesetzliche Grundlagen

I. Steuerharmonisierungsgesetz

1 Art. 12 Abs. 3 lit. e des Bundesgesetzes vom 14. Dezember 1990 über die Harmonisierung der direkten Steuern der Kantone und Gemeinden (Steuerharmonisierungsgesetz, StHG, SR 642.14) lautet wie folgt:

Die Besteuerung wird aufgeschoben bei: "Veräusserung einer dauernd und ausschliesslich selbstgenutzten Wohnliegenschaft (Einfamilienhaus oder Eigentumswohnung), soweit der dabei erzielte Erlös innert angemessener Frist zum Erwerb oder zum Bau einer gleichgenutzten Ersatzliegenschaft in der Schweiz verwendet wird."

II. Zürcherisches Steuergesetz

2 Der Kanton Zürich überführte diese Bestimmung per 1. Januar 1999 ins neue Steuergesetz, vorerst allerdings beschränkt auf Ersatzbeschaffungen im Kanton. § 216 Abs. 3 lit. i StG lautet wie folgt:

Die Grundstückgewinnsteuer wird aufgeschoben bei: "Veräusserung einer dauernd und ausschliesslich selbstgenutzten Wohnliegenschaft (Einfamilienhaus oder Eigentumswohnung), soweit der Erlös innert angemessener Frist zum Erwerb oder zum Bau einer gleichgenutzten Ersatzliegenschaft im Kanton verwendet wird."

3 Am 1. Januar 2001 trat sodann § 226a StG in Kraft. Diese Bestimmung, welche die Ersatzbeschaffung innerhalb der Schweiz zum Gegenstand hat, lautet wie folgt:

"Bei Ersatzbeschaffung im Sinn von § 216 Abs. 3 lit. g - i in einem andern Kanton wird die Grundstückgewinnsteuer in gleicher Weise aufgeschoben, wie wenn das Ersatzgrundstück im Kanton liegen würde."

Die aufgeschobene Grundstückgewinnsteuer wird nachveranlagt, wenn das ausserkantonale Ersatzgrundstück innert 20 Jahren seit der Handänderung am ersten Grundstück veräussert wird.

Das Recht zur Vornahme der Nachveranlagung verjährt fünf Jahre nach Ablauf des Jahres, in dem das ausserkantonale Ersatzgrundstück veräussert wurde. Im Übrigen gilt § 215."

4 Das Bundesgericht hat mit Entscheid vom 19. Dezember 2012 (2C_337/2012) festgehalten, dass bei ausserkantonalen Ersatzbeschaffungen das Recht zur Besteuerung des aufgrund des Steueraufschubs im Wegzugskanton aufgeschobenen Grundstückgewinns bei Wegfall des Steueraufschubs grundsätzlich dem Zuzugskanton zukommt (sog. Einheitsmethode). Mit Entscheid vom 28. September 2017 (2C_70/2017) hat das Bundesgericht zudem klargestellt, dass die Einheitsmethode auch bei einer reinvestitionsnahen Veräusserung des Ersatzobjekts zur Anwendung gelangt. Vorbehalten bleibt einzig ein Rechtsmissbrauch. Aufgrund dieser

bundesgerichtlichen Rechtsprechung finden daher § 226a Abs. 2 und 3 StG keine Anwendung mehr.

Aufgrund der allgemeinen Anwendung der Einheitsmethode im interkantonalen Bereich kommt auch bei interkommunalen Ersatzbeschaffungen das Recht zur Besteuerung des aufgeschobenen Grundstückgewinns bei Wegfall des Steueraufschubs grundsätzlich der Zuzugsgemeinde zu.

5 Weiter ist gemäss dem Entscheid des Bundesgerichts vom 7. März 2017 (BGE 143 II 233) das Kriterium des dauernden und ausschliesslichen Selbstbewohnens erfüllt, wenn die steuerpflichtige Person im fraglichen Objekt Wohnsitz genommen hat. Dies ist dann erfüllt, wenn sie dort Aufenthalt genommen hat und in diesem Zeitpunkt die (nach aussen erkennbare) Absicht hatte, dauerhaft zu verbleiben und den Lebensmittelpunkt dorthin zu verlegen.

6 Zudem hat das Bundesgericht im Urteil vom 20. September 2011 (BGE 137 II 419) entschieden, dass Steuerpflichtige auch im Falle eines Ersatzbeschaffungstatbestandes ein aktuelles Rechtsschutzinteresse an der Festlegung der Höhe des aufgeschobenen Grundstückgewinns haben. Die Grundsteuerbehörde hat daher den infolge der Ersatzbeschaffung aufgeschobenen Grundstückgewinn sowie die massgebende Besitzesdauer durch eine mit Rechtsmitteln anfechtbare Verfügung verbindlich festzusetzen (vgl. Rz 30). Die zuständige Grundsteuerbehörde meldet die verbindlich festgesetzten Faktoren der Gemeinde oder dem Kanton, in welchem das Ersatzgrundstück liegt (vgl. Rz 33). Die rechtskräftig festgelegten Faktoren sind auch für diese verbindlich. Ein allfälliger Verlust muss nicht durch Verfügung festgelegt werden, da im Falle eines Verlusts § 216 Abs. 3 lit. i StG bzw. Art. 12 Abs. 3 lit. e StHG nicht zur Anwendung kommt.

B. Aufschub der Grundstückgewinnsteuer (§ 216 Abs. 3 lit. i und § 226a StG)

I. Voraussetzungen

1. Objektive Voraussetzungen

a) Dauernde und ausschliessliche Selbstnutzung

7 Selbstnutzung bedeutet, dass das veräusserte Objekt durch den Steuerpflichtigen selbst zu Wohnzwecken an seinem Hauptwohnsitz genutzt wird. Diese Voraussetzung ist bei Zweit- oder Ferienwohnungen nicht erfüllt (BGE 138 II 105, BGE 143 II 233).

8 Ausschliesslich ist die Selbstnutzung, wenn das Wohnhaus oder die Wohnung zu keinen anderen Zwecken als zu Wohnzwecken dient. Handelt es sich beim veräusserten Objekt um ein Mehrfamilienhaus, in welchem der Veräusserer lediglich eine von mehreren Wohnungen selbst nutzt, wird der Steueraufschub anteilmässig gewährt.

9 Dauernd ist die Selbstnutzung, wenn sie grundsätzlich ohne Unterbruch erfolgt. Ein bloss vorübergehender Unterbruch der Selbstnutzung – und Fremdnutzung (Vermietung) oder Nichtnutzung (leer stehend) – ist nicht schädlich, wenn der Unterbruch durch äussere, vom Steuerpflichtigen nicht beeinflussbare Umstände bedingt ist (RB 1998 Nr. 164). Eine bestimmte Mindestdauer der Selbstnutzung wird für die veräusserte Wohnliegenschaft nicht vorausgesetzt. Die selbst genutzte Wohnliegenschaft muss jedoch in der Zeit vor der Veräusserung als Hauptwohnsitz des Steuerpflichtigen gedient haben (BGE 138 II 105, BGE 143 II 233).

b) Gleiche Nutzung der Ersatzliegenschaft

10 Gleiche Nutzung der Ersatzliegenschaft liegt dann vor, wenn es sich bei der veräusserten und der neu erworbenen Liegenschaft um funktional identische Objekte handelt. Dies trifft für ein Einfamilienhaus oder eine Eigentumswohnung, welche als Hauptwohnsitz des Steuerpflichtigen

dienen, in der Regel zu. Für eine dauernde und ausschliessliche Selbstnutzung des Ersatzobjekts genügt es, wenn der Steuerpflichtige dort Wohnsitz genommen hat (BGE 143 II 233). Dies ist dann erfüllt, wenn er im Ersatzobjekt Aufenthalt genommen hat und in diesem Zeitpunkt die (nach aussen erkennbare) Absicht hatte, dauerhaft im Ersatzobjekt zu verbleiben und den Lebensmittelpunkt dorthin zu verlegen. Wenn der Steuerpflichtige nach einer Verbleibdauer von weniger als einem Jahr im Ersatzobjekt seinen Wohnsitz an einem anderen Ort begründet, ist abzuklären, ob beim Steuerpflichtigen ursprünglich eine Absicht des dauernden Verbleibens vorhanden war.

11 Ist die Ersatzliegenschaft ein Mehrfamilienhaus (mit einer selbstbewohnten und einer oder mehreren vermieteten Wohnungen) oder eine teilweise geschäftlich genutzte Liegenschaft im Privatvermögen (mit einer selbstbewohnten Wohnung und einem Gewerbelokal), wird die Grundstückgewinnsteuer insoweit aufgeschoben, als der Veräusserungserlös für die selbstgenutzte Wohnung verwendet wird (Entscheid Verwaltungsgericht Zürich, 19.11.1997, SR.97.00048).

12 Eine nachfolgende definitive Zweckentfremdung des Ersatzobjekts ist nicht schädlich für den Steueraufschub, sofern der Steuerpflichtige die dauernde und ausschliessliche Selbstnutzung durch eine Wohnsitznahme im Ersatzobjekt erfüllt hat und kein Rechtsmissbrauch vorliegt (vgl. Rz 4; BGE 143 II 233). Ein Rechtsmissbrauch liegt beispielsweise vor, wenn der Steuerpflichtige bereits bei Wohnsitznahme die Absicht hegte, das Ersatzobjekt in eine Ferienwohnung umzunutzen, zu vermieten oder das Ersatzobjekt allein aus spekulativen Motiven zu erwerben, um nach einer kurzen Besitzesdauer ein zweites Ersatzobjekt zu kaufen und so den Zwischengewinn abzuschöpfen.

c) Verwendung des Erlöses für die Ersatzliegenschaft

13 Der Erlös aus der Veräusserung der Wohnliegenschaft muss zum Erwerb oder zum Bau einer gleichgenutzten Ersatzliegenschaft verwendet werden. Vorausgesetzt wird nicht, dass der tatsächlich erzielte Erlös reinvestiert wird, sondern es können auch andere eigene Mittel dazu eingesetzt werden (RB 1992 Nr. 48). Der Erlös muss für Anlagekosten des Ersatzobjekts verwendet werden (RB 2003 Nr. 103). Aufwendungen mit bloss werterhaltendem Charakter wie Unterhaltskosten können nicht berücksichtigt werden.

2. Subjektive Voraussetzung

14 Die Ersatzbeschaffung ist durch den Veräusserer selbst vorzunehmen. Gleichgestellt ist der Erwerb von Miteigentum oder Gesamteigentum am Ersatzgrundstück durch in rechtlich und tatsächlich ungetrennter Ehe lebende Ehegatten oder durch in rechtlich und tatsächlich ungetrennter eingetragener Partnerschaft lebende Partnerinnen oder Partner.

15 Wird ein selbstgenutztes Eigenheim durch eine Mehrheit von Mit- oder Gesamteigentümern gemeinsam veräussert, so wird zur Bestimmung des Anteils des gemeinsam zu steuernden Grundstückgewinns, für welchen ein Steueraufschub erfolgt, die jeweilige Erlösverwendung der einzelnen Mit- oder Gesamteigentümer getrennt betrachtet.

3. Örtliche Voraussetzung: Belegenheitsort des Ersatzgrundstücks im Kanton oder in der Schweiz

16 Voraussetzung für einen Steueraufschub ist, dass das Ersatzobjekt im Kanton oder in der Schweiz liegt.

4. Zeitliche Voraussetzung: Ersatzbeschaffungsfrist

17 Der Ersatz muss in der Regel innerhalb von zwei Jahren nach der Veräusserung der ursprünglichen Liegenschaft erfolgen. Längere Fristen sind in Einzelfällen möglich, wenn der Steuerpflichtige die Umstände, die zur Verzögerung führen, nachweist und diese nicht von ihm zu verantworten sind.

18 Der Steueraufschub ist auch möglich, wenn der Ersatz vor der Veräusserung des ursprünglichen Objekts erfolgt. Voraussetzung dazu ist, dass zwischen dem Erwerb und der Veräusserung ein adäquater Kausalzusammenhang besteht. Dazu muss der Steuerpflichtige nachweisen, dass der Kauf oder die Erstellung des Ersatzobjekts im Hinblick auf die Veräusserung der ursprünglichen Liegenschaft erfolgt.

II. Steueraufschub bei Veräusserung des ursprünglichen Grundstücks

1. Bei vollumfänglicher Reinvestition des Veräusserungserlöses in das Ersatzgrundstück

19 Wird der Veräusserungserlös vollumfänglich in das Ersatzgrundstück reinvestiert, ist der Steueraufschub vollständig.

Beispiel:

ursprüngliches Grundstück

Veräusserungserlös im Jahre 2016: Fr. 1'500'000

Anlagekosten (Erwerbspreis im Jahre 2006
zuzüglich wertvermehrnde Aufwendungen): Fr. 1'000'000

Ersatzgrundstück

Erwerbspreis im Jahre 2016: Fr. 1'880'000

Lösung:

Der gesamte Grundstücksgewinn von (Fr. 1'500'000 ./ Fr. 1'000'000 =) Fr. 500'000 bleibt unbesteuert, weil die Grundstückgewinnsteuer vollumfänglich aufgeschoben wird.

Der aufgeschobene Grundstücksgewinn sowie die massgebende Besitzesdauer sind durch eine anfechtbare Verfügung verbindlich festzulegen (vgl. Rz 30).

2. Bei teilweiser Reinvestition des Veräusserungserlöses in das Ersatzgrundstück

20 Wird der Veräusserungserlös lediglich teilweise in das Ersatzgrundstück reinvestiert, so wird der Steueraufschub nur gewährt, soweit der Veräusserungserlös in das Ersatzgrundstück reinvestiert wird; der nicht reinvestierte Gewinn wird besteuert (sog. absolute Methode; RB 2003 Nr. 103; BGE 130 II 202).

a) Reinvestierter Betrag ist höher als Anlagekosten des ursprünglichen Grundstücks

21 Wird der Veräusserungserlös lediglich teilweise in das Ersatzgrundstück reinvestiert und übersteigt der Erwerbspreis des Ersatzgrundstücks die Anlagekosten der ursprünglichen Liegenschaft, findet ein partieller Steueraufschub statt.

*Beispiel:**ursprüngliches Grundstück*

Veräusserungserlös im Jahre 2016: Fr. 1'500'000

Anlagekosten (Erwerbspreis im Jahre 2006
zuzüglich wertvermehrnde Aufwendungen): Fr. 1'000'000

Ersatzgrundstück

Erwerbspreis im Jahre 2016: Fr. 1'320'000

Lösung:

realisierter Grundstücksgewinn: Fr. 1'500'000 ./ Fr. 1'320'000 = Fr. 180'000

Steuer (§ 225 Abs. 1 StG): Fr. 61'400

Ermässigung bei 10 Jahren
Besitzesdauer (§ 225 Abs. 3 StG): 20%

geschuldeter Steuerbetrag: Fr. 49'120

Steueraufschub: Fr. 1'320'000 ./ Fr. 1'000'000 = Fr. 320'000

Neben dem realisierten Grundstücksgewinn ist auch der aufgeschobene Grundstücksgewinn durch eine anfechtbare Verfügung verbindlich festzulegen (vgl. Rz 30).

b) Reinvestierter Betrag ist tiefer als Anlagekosten des ursprünglichen Grundstücks

22 Wird der Veräusserungserlös lediglich teilweise in das Ersatzgrundstück reinvestiert und liegt der Erwerbspreis des Ersatzgrundstücks tiefer als die Anlagekosten der ursprünglichen Liegenschaft, findet kein Steueraufschub statt (vgl. RB 2003 Nr. 103; BGE 130 II 202).

*Beispiel:**ursprüngliches Grundstück*

Veräusserungserlös im Jahre 2016: Fr. 1'500'000

Anlagekosten (Erwerbspreis im Jahre 2006
zuzüglich wertvermehrnde Aufwendungen): Fr. 1'000'000

Ersatzgrundstück

Erwerbspreis im Jahre 2016: Fr. 870'000

Lösung:

Der gesamte Grundstücksgewinn von (Fr. 1'500'000 ./ Fr. 1'000'000 =) Fr. 500'000 unterliegt der Grundstückgewinnsteuer.

III. Steuerfolgen bei Veräusserung des Ersatzgrundstücks*1. Ersatzgrundstück im Kanton Zürich*

23 Wird ein innerkantonales Ersatzgrundstück veräussert, besteuert die Zuzugsgemeinde den auf beiden Grundstücken aufgelaufenen Gewinn gesamthaft, sofern nicht erneut eine Ersatzbeschaffung vorgenommen wird. Dieses Besteuerungsrecht steht der Zuzugsgemeinde auch zu, falls das Ersatzgrundstück innerhalb von fünf Jahren seit der Handänderung am ursprünglichen Grundstück veräussert wird oder es sich beim ursprünglichen Grundstück um ein ausserkantonales Grundstück handelt (vgl. Rz 4 und Rz 27). Das Recht, die Grundstückgewinnsteuer zu veranlagern, verjährt fünf Jahre nach Ablauf des Jahres, in dem die Handänderung am Ersatzgrundstück stattfand (§ 215 Abs. 1 Satz 1). Zinsen werden ab dem 91. Tag nach der Handänderung am Ersatzgrundstück erhoben (§ 71 Abs. 1 Satz 2 VO StG).

24 Für die Berechnung des Grundstückgewinns sind die Anlagekosten der Ersatzliegenschaft um den aufgeschobenen Gewinn zu vermindern. Zur Bestimmung der massgebenden Besitzesdauer ist auf den Erwerb des ursprünglichen Grundstücks abzustellen (§ 219 Abs. 4 StG). Die rechtskräftige Verfügung der Wegzugsgemeinde über den aufgeschobenen Gewinn ist für die Zuzugsgemeinde verbindlich (vgl. BGE 137 II 419). Bei einer massgebenden Besitzesdauer von mehr als zwanzig Jahren wird bei Anwendung von § 220 Abs. 2 StG der anlässlich der letzten Handänderung von der Wegzugsgemeinde verbindlich festgelegte, aufgeschobene Gewinn mitbesteuert, falls diese Handänderung nicht mehr als zwanzig Jahre vor Veräusserung der heutigen Ersatzliegenschaft erfolgte.

25 Ein Nachbesteuerungsrecht der Wegzugsgemeinde besteht nicht; es wird keine Steuerauscheidung mit der Wegzugsgemeinde vorgenommen (§ 219 Abs. 5 StG).

*Beispiel:**ursprüngliches Grundstück*

Veräusserungserlös im Jahre 2016:	Fr. 1'500'000
Anlagekosten (Erwerbspreis im Jahre 2006 zuzüglich wertvermehrnde Aufwendungen):	Fr. 1'000'000

Ersatzgrundstück

Erwerbspreis im Jahre 2016:	Fr. 1'880'000
-----------------------------	---------------

Annahme: Das Ersatzgrundstück wird im Jahre 2024 veräussert (ohne erneute Ersatzbeschaffung). Veräusserungserlös: Fr. 2'180'000.

Lösung:

Die Gemeinde am Lageort des Ersatzgrundstücks besteuert den Grundstücksgewinn gesamthaft:

Auf ursprünglichem Grundstück aufgeschobener Gewinn:	Fr. 500'000
Berechnung verminderte Anlagekosten:	Fr. 1'880'000./ Fr. 500'000 = Fr. 1'380'000
steuerbarer Grundstücksgewinn:	Fr. 2'180'000 ./ Fr. 1'380'000 = Fr. 800'000
Steuer (§ 225 Abs. 1 StG):	Fr. 309'400
Ermässigung bei Besitzesdauer von 18 Jahren (§ 225 Abs. 3 StG):	44%
geschuldeter Steuerbetrag:	Fr. 173'264

26 Wird ein innerkantonales Ersatzgrundstück veräussert und wird der Erlös nur teilweise in ein weiteres Ersatzgrundstück reinvestiert, besteuert die Gemeinde am Lageort des veräusserten Ersatzgrundstücks denjenigen Anteil am gesamthaft auf dem Ersatzgrundstück aufgelaufenen Grundstücksgewinn, der nicht weiter in einem Ersatzgrundstück gebunden ist (vgl. Rz 20).

*Beispiel:**ursprüngliches Grundstück*

Veräusserungserlös im Jahre 2016: Fr. 1'500'000

Anlagekosten (Erwerbspreis im Jahre 2006
zuzüglich wertvermehrnde Aufwendungen): Fr. 1'000'000

Ersatzgrundstück

Erwerbspreis im Jahre 2016: Fr. 1'880'000

Annahme: Das Ersatzgrundstück wird im Jahre 2019 für Fr. 2'280'000 veräussert. Vom Veräusserungserlös werden Fr. 2'100'000 in ein neues Ersatzgrundstück reinvestiert.

Lösung:

Die Gemeinde am Lageort des ersten Ersatzgrundstücks veranlagt die Grundstückgewinnsteuer für den nicht weiterhin in einem Ersatzgrundstück gebundenen Grundstücksgewinn:

Auf ursprünglichem Grundstück aufgeschobener Gewinn:	Fr. 500'000
Berechnung verminderte Anlagekosten:	Fr. 1'880'000./ Fr. 500'000 = Fr. 1'380'000
realisierter Grundstücksgewinn:	Fr. 2'280'000 ./ Fr. 2'100'000 = Fr. 180'000
Steuer (§ 225 Abs. 1 StG):	Fr. 61'400
Ermässigung bei 13 Jahren Besitzesdauer (§ 225 Abs. 3 StG):	29%
geschuldeter Steuerbetrag:	Fr. 43'594
Steueraufschub:	Fr. 2'100'000 ./ Fr. 1'380'000 = Fr. 720'000

Neben dem realisierten Grundstücksgewinn ist auch der aufgeschobene Grundstücksgewinn durch eine anfechtbare Verfügung verbindlich festzulegen (vgl. Rz 30).

2. Ausserkantonales Ersatzgrundstück

27 Wird ein ausserkantonales Ersatzgrundstück veräussert, so steht das Recht zur Besteuerung des aufgeschobenen Grundstücksgewinns bei Wegfall des Steueraufschubs nicht der Wegzugsgemeinde, sondern dem Zuzugskanton zu (vgl. Entscheid BGr, 19. Dezember 2012, 2C_337/2012; sog. Einheitsmethode). Dies gilt auch, wenn das Ersatzgrundstück innerhalb von fünf Jahren seit der Handänderung am ursprünglichen Grundstück veräussert wird (vgl. Entscheid BGr vom 28. September 2017, 2C_70/2017). § 226a Abs. 2 und 3 StG kommen daher aufgrund der bundesgerichtlichen Rechtsprechung nicht zur Anwendung.

IV. Verfahren

28 Der Aufschub der Grundstückgewinnsteuer zufolge Ersatzbeschaffung muss vom Veräusserer beantragt werden, bevor die Grundstückgewinnsteuer rechtskräftig veranlagt ist.

29 Das Steuererklärungsverfahren für die Grundstückgewinnsteuer wird auch bei Begehren um Ersatzbeschaffung durchgeführt.

30 Sind die Voraussetzungen von § 216 Abs. 3 lit. i StG für den Aufschub der Grundstückgewinnsteuer erfüllt, wird durch die Gemeinde der aufgeschobene Grundstücksgewinn und (bei teilweiser Reinvestition) der realisierte Grundstücksgewinn sowie die massgebende Besitzesdauer in einer anfechtbaren Verfügung verbindlich festgelegt. In der Verfügung sind zudem aufzuführen: Veräusserungserlös, Anlagekosten, reinvestierter Betrag, Tag der Veräusserung des ursprünglichen Grundstücks, Tag des Erwerbs des ursprünglichen Grundstücks oder Tag, ab welchem die massgebende Besitzesdauer läuft sowie Ort (Gemeinde) des Ersatzobjekts. Im Dispositiv der Verfügung hält die Gemeinde fest, dass gestützt auf § 216 Abs. 3 lit. i bzw. § 226a Abs. 1 StG keine oder nur ein Teil der Grundstückgewinnsteuer erhoben wird.

31 Ist im Zeitpunkt der Veranlagung der Grundstückgewinnsteuer noch kein Ersatzgrundstück erworben worden oder sind die Voraussetzungen für den Steueraufschub aus anderen Gründen nicht zweifelsfrei gegeben, kann die Grundstückgewinnsteuer erhoben und später nach Kauf des Ersatzobjekts im Revisionsverfahren zurückerstattet werden. Die Steuerbehörde weist den Steuerpflichtigen in der Verfügung auf sein Recht hin, gestützt auf § 155 StG die Revision der Grundsteueranlagung zu verlangen, wenn er innert angemessener Frist ein Ersatzgrundstück erwirbt. Das Revisionsgesuch ist innert 90 Tagen seit der Ersatzbeschaffung zu stellen (§ 156 StG).

32 Wenn erst konkrete Hinweise für den Erwerb eines Ersatzobjekts und die Wohnsitznahme im Ersatzobjekt bestehen, kann die Gemeinde mit der Veranlagung der Grundstückgewinnsteuer zuwarten, bis die Investition in das Ersatzobjekt und die Wohnsitznahme im Ersatzobjekt erfolgt sind.

V. Meldepflicht

33 Die Steuerbehörde der Wegzugsgemeinde meldet der zürcherischen Zuzugsgemeinde (bei Ersatzbeschaffung im Kanton) bzw. der zuständigen Veranlagungsbehörde des Zuzugskantons (bei Ersatzbeschaffung in der Schweiz; Art. 5 Abs. 2 der Verordnung des Bundesrates vom 9. März 2001 über die Anwendung des Steuerharmonisierungsgesetzes im interkantonalen Verhältnis; SR 642.141), dass ein Aufschub der Grundstückgewinnsteuer infolge Ersatzbeschaffung gewährt worden ist. Der Meldung ist eine Kopie der Verfügung beizulegen. Die durch eine rechtskräftige Verfügung festgelegten Faktoren sind auch für die Zuzugsgemeinde verbindlich.

C. Schlussbestimmungen

34 Dieses Rundschreiben ersetzt das Rundschreiben der Finanzdirektion an die Gemeinden über den Aufschub der Grundstückgewinnsteuer bei Ersatzbeschaffung einer dauernd und ausschliesslich selbstgenutzten Wohnliegenschaft (§ 216 Abs. 3 lit. i und § 226a StG) vom 31. März 2014 mit sofortiger Wirkung.

Zürich, den 1. Februar 2018

Finanzdirektion

Ernst Stocker, Regierungsrat