



Kanton Zug

## **Steuerbuch**



## Steuerbuch

32.1.3	<b>Inhalt</b> Ausscheidung von Liegenschaften
--------	--

### 32.1.3 Ausscheidung von Liegenschaften

Bei Liegenschaften ist grundsätzlich zu unterscheiden, ob es sich um eine reine Kapitalanlageliegenschaft oder um eine Betriebsliegenschaft handelt. Reine Kapitalanlageliegenschaften werden im Normalfall objektmässig ausgeschieden mit proportionaler Schuldenzuweisung und Schuldzinsverlegung. Betriebsliegenschaften werden in die quotenmässige Ausscheidung einbezogen.

Bei interkantonalen Unternehmungen mit reinen Kapitalanlageliegenschaften ausserhalb des Sitzkantons ist deshalb vorab der Reinertrag dieser Kapitalanlageliegenschaft vom Gesamtgewinn objektmässig auszuscheiden. Der restliche Gewinn ist nach dem für die betreffende Unternehmungsart massgebenden Schlüssel auf den Sitzkanton und die Betriebsstättekantone aufzuteilen (Höhn/Mäusli, Interkantonales Steuerrecht 4. Auflage § 28 RZ 30 f.).

Verluste und Aufwandüberschüsse (Gewinnungskosten-, Schuldzinsenüberschüsse) in einem Liegenschaftskanton sind vom Sitzkanton zu tragen und werden nicht zuerst auf die übrigen Liegenschaftskantone verteilt. Sind dem Liegenschaftskanton noch weitere steuerbare Einkünfte zur Besteuerung zugewiesen (andere Immobilien, Betriebsstätte), so sind Verluste und Aufwände zunächst mit diesen Einkünften zu verrechnen. Nicht im gleichen (Liegenschafts-) Kanton verrechenbare Verluste und Aufwände schmälern das nach Quoten zu verteilende Betriebsergebnis. Ein negatives Gesamtbetriebsergebnis haben die übrigen Liegenschaftskantone zu übernehmen, zuerst jene, in denen sich Betriebsstätten befinden, dann die reinen Liegenschaftskantone. Die Übernahme von Verlusten und Aufwandüberschüssen ist definitiv (keine späteren Rückbelastungen).

#### Handelsunternehmen mit einer Kapitalanlageliegenschaft ausserhalb des Sitzkantons

<b>Aufteilung Kapital</b>	<b>Total</b>	<b>Hauptsitz Kanton A</b>	<b>Betriebsstätte Kanton B</b>	<b>Liegenschaft Kanton C</b>
Aktiven				
Bewegliche Aktiven	800'000.–	300'000.–	500'000.–	
Liegenschaften	1'200'000.–			1'200'000.–
	2'000'000.–	300'000.–	500'000.–	1'200'000.–
Kapitalquoten	100 %	15 %	25 %	60 %
<b>Steuerbares Kapital</b>	<b>560'000.–</b>	<b>84'000.–</b>	<b>140'000.–</b>	<b>336'000.–</b>
<b>Aufteilung Gewinn</b>	<b>Total</b>	<b>Hauptsitz Kanton A</b>	<b>Betriebsstätte Kanton B</b>	<b>Liegenschaft Kanton C</b>
Mietzinserträge	100'000.–			100'000.–
Liegenschaftsaufwände	0.–			0.–
(inkl. Abschreibungen)	- 30'000.–			- 30'000.–
Schuldzinsen (porportional nach Lage der Aktiven)	85'000.– - 51'000.–			- 51'000.–
Anteil Verwaltungskosten 5 %				- 5'000.–

Steuern (inkl. Anteil Bundessteuer)	- 4'000.-			- 4'000.-
Liegenschaftsgewinn	10'000.-			10'000.-
Umsatz	100 %	60 %	40 %	
Unternehmungsgewinn	200'000.-			
Liegenschaftsgewinn	- 10'000.-			
Präzipuum 20 %	- 38'000.-		38'000.-	
Rest nach Umsatz	152'000.-		91'200.-	60'800.-
<b>Steuerbarer Reingewinn</b>	<b>200'000.-</b>	<b>129'200.-</b>	<b>60'800.-</b>	<b>10'000.-</b>