

BGer 9C_620/2025 vom 27. Februar 2026

Bundesgericht, 2026-02-27, DE

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/bger_9C_620_2025

FR: TF 9C_620/2025 du 27 février 2026

IT: TF 9C_620/2025 del 27 febbraio 2026

Erwägungen

E. 1.1

Die Beschwerde in öffentlich-rechtlichen Angelegenheiten wurde fristgerecht eingereicht (Art. 100 Abs. 1 BGG) und richtet sich gegen einen Entscheid einer letzten kantonalen Instanz (Art. 86 Abs. 1 lit. d BGG) in einer Angelegenheit des öffentlichen Rechts (Art. 82 lit. a BGG). Die kantonale Steuerverwaltung ist zur Beschwerde legitimiert (Art. 89 Abs. 2 lit. d BGG i.V.m. Art. 73 StHG [SR 642.14]).

E. 1.2

Die Vorinstanz hat die Sache zur Neuveranlagung an die kantonale Steuerverwaltung zurückgewiesen, womit ein Rückweisungsentscheid vorliegt. Dient die Rückweisung wie im vorliegenden Fall aber einzig der (rechnerischen) Umsetzung des oberinstanzlich Angeordneten und verbleibt der Unterinstanz in der Sache selbst keinerlei Entscheidungsspielraum, ist der Entscheid wie ein Endentscheid im Sinn von Art. 90 BGG zu behandeln (BGE 150 II 346 E. 1.3.4 m.H.).

E. 1.3

Die Beschwerde hat ein Rechtsbegehren zu enthalten (Art. 42 Abs. 1 BGG). Da die Beschwerde an das Bundesgericht ein reformatorisches Rechtsmittel ist (Art. 107 Abs. 2 BGG), genügt ein blosser Aufhebungs- oder Rückweisungsantrag nicht; in der Beschwerde muss ein Antrag in der Sache gestellt werden (BGE 137 II 313 E. 1.3). Ein Rückweisungsantrag genügt indessen ausnahmsweise, wenn das Bundesgericht ohnehin nicht reformatorisch entscheiden könnte (BGE 136 V 131 E. 1.2; 134 III 379 E. 1.3).

Im vorliegenden Fall stellt die Steuerverwaltung einen Rückweisungsantrag. Nachdem die Vorinstanz die Sache - wenn auch nur zur rechnerischen Umsetzung - zur Neuveranlagung an die Steuerverwaltung zurückgewiesen hat, anstatt die Steuern ziffernmässig festzusetzen, kann der Steuerverwaltung nicht vorgeworfen werden, keinen Antrag auf Festsetzung der Steuerforderung gestellt zu haben. Der Rückweisungsantrag ist zulässig.

E. 2

Zwischen den Parteien ist nicht mehr streitig, dass die Reinvestition der Beschwerdegegnerin in ein Ersatzobjekt nicht zum gänzlichen Steueraufschub des auf sie entfallenden Grundstückgewinns führt. Umstritten ist, wie der teilweise Steueraufschub zu berechnen ist bzw. welcher Teil des Grundstückgewinns direkt zur Besteuerung gelangt.

E. 3.1

Die Besteuerung des Grundstückgewinns wird aufgeschoben bei vollständiger oder teilweiser Veräusserung eines dauernd und ausschliesslich selbstgenutzten Eigenheims (Einfamilienhaus oder Eigentumswohnung), soweit der dabei erzielte Erlös innert angemessener Frist für den Erwerb oder zum Bau eines gleichgenutzten Ersatzobjekts in der

Schweiz verwendet wird (Art. 134 Abs. 1 lit. a des Steuergesetzes [des Kantons Bern] vom 21. Mai 2000 [StG/BE; BSG 661.11]; Art. 12 Abs. 3 lit. e StHG).

Das Bundesgericht hat sich bereits mehrfach zur Vorgehensweise bei einer bloss teilweisen Reinvestition des Erlöses in ein Ersatzobjekt geäussert und nur die sog. absolute Methode als harmonisierungskonform eingestuft. Die Kantone haben insoweit keinen Spielraum. Nach der absoluten Methode wird der Steueraufschub nur für denjenigen Teil des Gewinns gewährt, der nach Wiederverwendung der Anlagekosten des veräusserten Objekts (und allfälliger Drittleistungen) zusätzlich in den Erwerb des Ersatzobjekts investiert wird. Der nicht reinvestierte Gewinnanteil bleibt vom Aufschubprivileg ausgenommen und gelangt sofort zur Besteuerung (BGE 141 II 207 E. 2.2.4; 137 II 419 E. 2.2.1; 130 II 202 E. 4.3 und 5.3). Der Kanton Bern hat die absolute Methode in Art. 135 StG /BE gesetzlich verankert (vgl. MARKUS LANGENEGGER, in: Praxis-Kommentar zum Berner Steuergesetz, Band 2, 2011, N. 3 ff. und N. 14 zu Art. 135 StG /BE).

E. 3.2

Die Vorinstanz ging von folgender Berechnung aus:

Erlös (½ Anteil)

Fr. 370'000.-

Erneuerungsfonds

- Fr. 3'631.-

Total Erlös

Fr. 366'369.-

Total Anlagekosten

- Fr. 81'641.-

Rohgewinn

Fr. 284'728.-

Besitzesdauerabzug (70 %)

- Fr. 199'310.-

Steuerbarer Gewinn

Fr. 85'418.-

Reinvestition

Fr. 103'352.60

Anlagekosten

- Fr. 81'641.-

Aufgeschobener Gewinn

Fr. 21'711.60

Sie gewährte einen Steueraufschub für Fr. 21'712.- und ordnete an, dass der restliche Gewinn von Fr. 63'706.- (Fr. 85'418.- abzüglich Fr. 21'712.-) direkt zur Besteuerung

gelange (vgl. E. 3.2 und 4.2 f. des angefochtenen Urteils).

E. 3.3

Wie die Steuerverwaltung zu Recht vorbringt, widerspricht die vorinstanzliche Berechnung der absoluten Methode. Dies anerkennt auch die Vorinstanz in ihrer Vernehmlassung. Der nicht reinvestierte Gewinnanteil, der sofort zur Besteuerung gelangt (vorne E. 3.1), berechnet sich, indem vom Totalerlös von Fr. 366'369.- die Reinvestition von Fr. 103'353.- in Abzug gebracht wird. Die Differenz von Fr. 263'016.- wird nach Art. 135 Abs. 2 StG /BE als Rohgewinn besteuert, was bei einem unbestrittenen Besitzesdauerabzug von 70 % zu einem steuerbaren Grundstücksgewinn von (gerundet) Fr. 78'900.- führt. Der aufzuschiebende Gewinn (Fr. 21'712.-) berechnet sich dagegen, indem von der Reinvestition von Fr. 103'353.- die Anlagekosten von Fr. 81'641.- in Abzug gebracht werden (vgl. Markus Langenegger, a.a.O., N. 17 zu Art. 135 StG /BE; Kreisschreiben Nr. 19 des Vorstandes der Schweizerischen Steuerkonferenz [SSK] vom 31. August 2001, Ersatzbeschaffung mit nur teilweiser Reinvestition, Ziff. 3.1). Dabei handelt es sich ebenfalls um Rohgewinn, was die Vorinstanz übersehen hat. Der Rohgewinn beläuft sich somit auf total Fr. 284'728.- (Erlös abzüglich Anlagekosten), wovon wie erwähnt Fr. 263'016.- sofort besteuert und Fr. 21'712.- aufgeschoben werden. Die Beschwerde erweist sich als begründet. Eine Rückweisung an die Vorinstanz erweist sich indessen nicht als zielführend; die Sache ist vielmehr direkt an die Steuerverwaltung zur Neuveranlagung auf Grundlage der korrigierten Berechnung zurückzuweisen.

E. 4

Bei diesem Verfahrensausgang unterliegt die Beschwerdegegnerin. Nachdem die Vorinstanz einen Berechnungsfehler gemacht hat und sich die Beschwerdegegnerin mangels Anträgen in der Sache nicht mit dem angefochtenen Urteil identifiziert hat, rechtfertigt es sich, keine Kosten zu erheben (Art. 66 Abs. 1 BGG). Ebenso ist keine Parteientschädigung zuzusprechen (Art. 68 Abs. 1-3 BGG). Eine Neuverlegung der Kosten- und Entschädigungsfolgen des kantonalen Verfahrens ist nicht angezeigt, nachdem der teilweise Steueraufschub bestehen bleibt und nur eine leichte betragsmässige Korrektur zu Lasten der Beschwerdegegnerin erfolgt.

Export aus OpenCaseLaw (CC0). Verbindlich ist allein der vom erlassenden Gericht veröffentlichte Originaltext. Quellen-URL siehe oben.