

---

**Eigenleistungen an Grundstücken: Beispiele**

---

**Beispiel 1 (selbständiger Handwerker)**

Der selbständig tätige Plattenleger K. erstellt zur Eigennutzung eine Wohnung. Die Unterlagsböden und die keramischen Wand- und Bodenbeläge verlegt er zusammen mit seinem Arbeiter.

Der Wert der ausgeführten Arbeiten beträgt Fr. 30'000.-- (gemäss MWSt-Abrechnung).

- K. kann den Wert der ausgeführten Arbeiten von Fr. 30'000.-- ohne weiteres aktivieren bzw. erfolgswirksam verbuchen, sofern dieser Wert den tatsächlichen Gegebenheiten entspricht.
- Nachdem gemäss Art. 665 OR nur die Herstell- bzw. Werkkosten (Material, Löhne, Betriebskosten) aktiviert werden dürfen, kann der Fiskus die Aktivierung bzw. die erfolgswirksame Verbuchung der selbst geleisteten Arbeit (Eigensalär) nicht verlangen; sie gelangt spätestens bei der Veräusserung als selbständiges Erwerbseinkommen zur Besteuerung.
- In Fällen, in denen der selbständige Handwerker Arbeiten an Objekten erbringt, die ausschliesslich der Vermietung dienen, muss aus Gründen der Rechtsgleichheit auch der Eigenlohn des selbständigen Handwerkers als Einkommen gemäss Art. 31 Abs. 1 StG bzw. Art. 18 DBG im Zeitpunkt der Erstellung besteuert werden.

**Beispiel 2 (Landwirt)**

Ein Landwirt beabsichtigt, eine Scheune zu erstellen. Damit er in den Sommermonaten die Scheune hauptsächlich selbst erstellen kann, stellt er einen Knecht ein.

Aufgrund der im Herbst erfolgten ersten amtlichen Schätzung steht fest, dass der Landwirt in sechs Monaten für ca. Fr. 25'000.-- Eigenarbeiten leistete.

- Die Eigenarbeiten fallen spätestens bei der Veräusserung als steuerbares Einkommen aus selbständiger Tätigkeit an.  
Die steueraufschiebenden Veräusserungen (Art. 132 StG) lösen keine Besteuerung aus. In diesem Fall kann der Erwerber keine eigenen Leistungen anrechnen lassen (StB 137 Nr. 1).
- Da landwirtschaftliche Liegenschaften in der Regel zum Ertragswert steueraufschiebend an die vorkaufsberechtigten Nachkommen abgetreten werden, kann mit einer steuerbegründenden Veräusserung längerfristig nicht gerechnet werden.

**Beispiel 3 (zum Verkauf bestimmt)**

Der unselbständig tätige Bauführer B. erstellt in den Jahren 2002 und 2003 ein Einfamilienhaus, welches er im Oktober 2003 veräussert.

- B. hat in den Jahren 2002 und 2003 zumindest vorübergehend einen selbständigen Nebenerwerb ausgeübt.
- Der Gewinn aus der Veräusserung des Hauses unterliegt deshalb im Sinne von Art. 31 Abs. 1 StG grundsätzlich der Einkommenssteuer. Zudem gilt der Gewinn als AHV-pflichtiges Einkommen.

#### Beispiel 4 (zur Vermietung bestimmt)

Der unselbständig tätige Schreiner C. beabsichtigt, in Wildhaus ein Ferienhaus zu erstellen, das er ausschliesslich zu vermieten gedenkt. In den Monaten Januar - März 2002 verdient er Fr. 12'000.--, danach gibt er seine Stelle auf und erstellt in den Monaten April 2002 - März 2003 das Ferienhaus in Wildhaus. Am 1.4.2003 nimmt er seine unselbständige Tätigkeit als Schreiner wieder auf, wobei er in den Monaten April - Dezember 2003 Fr. 36'000.-- verdient.

Gemäss Bauabrechnung bezahlt er für Fremdunternehmer total Fr. 250'000.--. Die erste amtliche Schätzung (ohne Umgebung) ergibt einen Neuwert von Fr. 300'000.--.

- C. hat in den Monaten April 2002 - März 2003 eine selbständige Tätigkeit ausgeübt. Die im Zusammenhang mit dem Hausbau erbrachten Eigenleistungen werden deshalb als Einkünfte aus selbständiger Tätigkeit gemäss Art. 31 Abs. 1 bzw. Art. 18 DBG erfasst.
- Eigenleistungen, die im Zusammenhang mit der Erstellung eines zur Vermietung bestimmten Hauses erzielt werden, gelten im Zeitpunkt der Erstellung als realisiert. Die Differenz zwischen den bezahlten Baukosten von Fr. 250'000.-- und dem Neuwert gemäss erster amtlicher Schätzung von Fr. 300'000.-- zeigt, dass die Eigenleistungen mindestens Fr. 50'000.-- betragen haben.

Für die Veranlagungen 2002 und 2003 ergeben sich deshalb die nachstehenden Einkünfte:

	<u>2002</u>	<u>2003</u>
Einkünfte aus unselbständiger Tätigkeit		
1.1.2002 - 31.3.2002	12'000	
1.4.2003 - 31.12.2003		36'000
Eigenleistungen Hausbau	_____	<u>50'000</u>
Total	<u>12'000</u>	<u>86'000</u>

Die Eigenleistungen von Fr. 50'000.-- gelten als AHV-pflichtiges Einkommen.

#### Beispiel 5 (ausschliessliche Eigennutzung)

Der unselbständig tätige Buchhalter A. erbringt in den Monaten Juli - November 2003 in seinem zur eigenen Nutzung erstellten Haus Eigenleistungen (Malerarbeiten, Umgebung, etc.) von nachweislich Fr. 20'000.--. In den Monaten Juli - Oktober 2003 nimmt A. unbezahlten Urlaub.

- Die Eigenleistungen von Fr. 20'000.-- werden erst im Zeitpunkt der Veräusserung besteuert, sofern A. diese Fr. 20'000.-- in der Grundstückgewinnsteuererklärung als Anlagekosten geltend macht.
- In der Verlangung 2003 resultiert aus dem unbezahlten Urlaub ein vermindertes Arbeitseinkommen.