
Gesetz

vom 6. Juni 2000

über die direkten Kantonssteuern (DStG)

(...)

3. KAPITEL

Grundstückgewinnsteuer

Art. 41 Gegenstand der Steuer

Der Grundstückgewinnsteuer unterliegen:

- a) Gewinne, die sich bei Veräusserung eines Grundstückes des Privatvermögens oder von Anteilen daran ergeben;
- b) Gewinne, die sich bei Veräusserung eines land- oder forstwirtschaftlichen Grundstückes oder von Anteilen daran ergeben, soweit der Erlös die Anlagekosten übersteigt;
- c) Gewinne aus Veräusserung von Grundstücken oder Anteilen daran von juristischen Personen, die gemäss Artikel 97 Abs. 1 Bst. d–h und j von der Steuerpflicht befreit sind.

Art. 42 Veräusserungen

a) Steuerbegründende Veräusserungen

¹ Die Steuerpflicht wird durch jede Veräusserung begründet, mit der Eigentum an einem Grundstück übertragen wird.

² Den Veräusserungen sind gleichgestellt:

- a) die Rechtsgeschäfte, die in Bezug auf die Verfügungsgewalt über ein Grundstück wirtschaftlich wie eine Veräusserung wirken;
- b) die Überführung eines Grundstückes sowie von Anteilen daran vom Privatvermögen in das Geschäftsvermögen der steuerpflichtigen Person;
- c) die Belastung eines Grundstückes mit privatrechtlichen Dienstbarkeiten oder öffentlich-rechtlichen Eigentumsbeschränkungen, wenn diese die unbeschränkte Bewirtschaftung oder den Veräusserungswert des Grundstückes dauernd und wesentlich beeinträchtigen und dafür ein Entgelt entrichtet wird;
- d) Tausch;
- e) die Übertragung eines Ferienhauses oder einer ähnlichen Fahrnisbaute auf fremdem Boden.

Art. 43 b) Steueraufschiebende Veräusserungen

Die Besteuerung wird aufgeschoben bei:

- a) Eigentumswechsel durch Erbgang (Erbfolge, Erbteilung, Vermächtnis), Erbvorbezug oder Schenkung;
- b) Eigentumswechsel unter Ehegatten im Zusammenhang mit dem Güterrecht sowie zur Abgeltung ausserordentlicher Beiträge eines Ehegatten an den Unterhalt der Familie (Art. 165 ZGB) und scheidungsrechtlicher Ansprüche, sofern beide Ehegatten einverstanden sind;
- c) Landumlegungen zwecks Güterzusammenlegung, Quartierplanung, Grenzbereinigung, Abrundung landwirtschaftlicher Heimwesen sowie bei Landumlegung im Enteignungsverfahren oder bei drohender Enteignung;
- d) vollständiger oder teilweiser Veräusserung eines land- oder forstwirtschaftlichen Grundstückes, soweit der Veräusserungserlös innert angemessener Frist zum Erwerb eines selbstbewirtschafteten Ersatzgrundstückes oder zur Verbesserung der eigenen, selbstbewirtschafteten land- oder forstwirtschaftlichen Grundstücke verwendet wird;

- e) Veräusserung einer dauernd und ausschliesslich selbstgenutzten Wohnliegenschaft (Einfamilienhaus oder Eigentumswohnung), soweit der dabei erzielte Erlös innert zwei Jahren vor oder nach der Veräusserung zum Erwerb oder zum Bau einer gleichgenutzten Ersatzliegenschaft in der Schweiz verwendet wird.

Art. 44 Steuersubjekt

¹ Steuerpflichtig ist der Veräusserer.

² Mehrere Veräusserer haften solidarisch bis zur Höhe ihres Gewinnanteils.

³ Die Ehegattin und die Kinder werden für Grundstückgewinne selbstständig besteuert.

Art. 45 Ausnahmen von der Steuerpflicht

Die Grundstückgewinnsteuer wird nicht erhoben, wenn der Veräusserer eine juristische Person ist. Die Ausnahmen werden in Artikel 41 Bst. c geregelt.

Art. 46 Steuerobjekt

a) Veräusserungsgewinn

¹ Der Veräusserungsgewinn entspricht dem Betrag, um den der Erlös die Anlagekosten (Erwerbspreis und Aufwendungen) übersteigt.

² Bei Erwerb durch steueraufschiebende Veräusserung nach Artikel 43 Bst. a und b wird für die Berechnung der Anlagekosten auf die letzte steuerbegründende Veräusserung abgestellt.

³ Bei Erwerb durch steueraufschiebende Veräusserung nach Artikel 43 Bst. c–e wird für die Berechnung der Anlagekosten auf den Erwerb der bei diesen Veräusserungen abgetretenen oder veräusserten Grundstücke abgestellt.

⁴ Die Grundstückgewinnsteuer wird nicht erhoben bei Wiederveräusserung eines Grundstücks, das der Gläubiger oder Bürge einer Hypothekarschuld im Zwangsverwertungsverfahren erwerben musste, soweit der Gewinn den Forderungsverlust nicht übersteigt; ist der Gewinn höher als der Forderungsverlust, so ist nur die Differenz steuerbar.

Art. 47 b) Veräusserungserlös

¹ Als Veräusserungserlös gelten alle Leistungen des Erwerbers.

² Bei Tausch von Grundstücken gilt mangels anderer Elemente, die die Preisbestimmung ermöglichen, der Verkehrswert als Veräusserungserlös.

³ Bei Überführung von Grundstücken und Anteilen an solchen aus dem Privatvermögen in das Geschäftsvermögen gilt als Erlös der Wert, zu dem das Vermögenobjekt im Unternehmen aktiviert wird.

Art. 48 c) Anlagekosten Erwerbspreis

¹ Als Erwerbspreis gilt der Kaufpreis mit Einschluss aller weiteren Leistungen des Erwerbers.

² Liegt der Erwerb im Falle eines Tausches weniger als 15 Jahre zurück und ist der Erwerbspreis nicht feststellbar, so gilt als solcher der Verkehrswert im Zeitpunkt des Erwerbs durch den Veräusserer oder den Rechtsvorgänger.

³ Liegt der Erwerb mehr als 15 Jahre zurück, kann die steuerpflichtige Person als Anlagekosten (Erwerbspreis erhöht um die Aufwendungen) den wenigstens 4 Jahre vor der Veräusserung bestimmten Steuerwert geltend machen. In diesem Fall werden die Aufwendungen der letzten 4 Jahre berücksichtigt. Vorbehalten bleibt die Berücksichtigung des wieder angelegten Gewinnes.

Art. 49 Aufwendungen

¹ Als Aufwendungen sind anrechenbar:

- a) Kosten für Bauten, Umbauten und andere dauernde Verbesserungen, die eine Werterhöhung des Grundstückes bewirkt haben;
- b) Grundeigentümerbeiträge für Bau und Korrektion von Strassen, Bodenverbesserungen, Werkleitungen und für den Wasserbau;
- c) Kosten und Abgaben, die mit dem Erwerb und der Veräusserung des Grundstückes verbunden sind, mit Einschluss der üblichen Provisionen und Vermittlungsgebühren.

² Aufwendungen, die bei der Einkommenssteuer als Abzüge berücksichtigt worden sind, und der Wert eigener Arbeit, der nicht als Einkommen versteuert worden ist, können nicht geltend gemacht werden.

³ Versicherungsleistungen, Beiträge von Bund, Kanton oder Gemeinden sowie Leistungen von Drittpersonen, für die der Veräusserer nicht ersatz- oder rückerstattungspflichtig ist, werden von den Anlagekosten abgezogen.

⁴ Bei Veräusserung eines Grundstückes, bei dessen Erwerb oder Verbesserung die Besteuerung im Sinne von Artikel 43 Bst. c–e aufgeschoben wurde, wird der wieder angelegte Gewinn von den Anlagekosten abgezogen.

Art. 50 Abzug von Verlusten

¹ Die steuerpflichtige Person kann von den während des Steuerjahres erzielten Grundstücksgewinnen die bei der Veräusserung von Grundstücken im gleichen Jahr erlittenen Verluste oder den Verlustüberschuss, der im Vorjahr nicht ausgeglichen werden konnte, abziehen.

² Nur die bei Grundstückveräusserungen im Kanton erlittenen Verluste können abgezogen werden.

³ Die Verluste bestimmen sich in gleicher Weise wie der Gewinn.

Art. 51 Steuerberechnung

¹ Die Grundstückgewinnsteuer wird nach folgendem Steuersatz erhoben:

- 22 % bei einer Eigentumsdauer bis zu 2 Jahren;
- 20 % bei einer Dauer bis zu 4 Jahren;
- 18 % bei einer Dauer bis zu 6 Jahren;
- 16 % bei einer Dauer bis zu 8 Jahren;
- 14 % bei einer Dauer bis zu 10 Jahren;
- 12 % bei einer Dauer bis zu 15 Jahren;
- 10 % bei einer Dauer über 15 Jahre.

² Übersteigen die Gewinne aus dem Verkauf von Grundstücken, die weniger als 5 Jahre im Eigentum waren, insgesamt 400 000 Franken im Kalenderjahr, so wird die Steuer auf dem Gewinn, der über diesem Betrag liegt, um 40 % erhöht.

³ Grundstücksgewinne unter 6000 Franken für alle im Verlauf des Kalenderjahres vorgenommenen Grundstückveräusserungen werden nicht besteuert. Für die Berechnung dieses Betrages ist der Gesamtgewinn massgebend ohne Rücksicht auf die Zahl der Gewinnbeteiligten und die Form.