



## Grundstückgewinnsteuer

### Elemente des Grundstückgewinns und Berechnung der Steuer

(Stand per 1. Januar 2023)

#### 1. Veräußerungsgewinn (Art. 46 DStG)

Der Veräußerungsgewinn entspricht dem Betrag, um den der Erlös die Anlagekosten (Erwerbspreis und Aufwendungen) übersteigt (Art. 46 Abs. 1 DStG).

Bei einem Grundstückserwerb, bei dem die Besteuerung aufgeschoben wurde (z.B. Erwerb eines Grundstücks durch Erbgang oder Schenkung), entspricht der Erwerbspreis der letzten steuerbegründenden Veräußerung (Grundbucheintragung).

#### 2. Veräußerungserlös (Art. 47 DStG)

Als Veräußerungserlös gelten alle Leistungen des Erwerbers (Art. 47 Abs. 1 DStG).

Für die Ermittlung des erzielten Erlöses wird in der Regel vom öffentlich beurkundeten Kaufpreis ausgegangen. Der Erlös ist jedoch ein wirtschaftlicher Begriff, der nach wirtschaftlichen Gesichtspunkten auszulegen ist. Alles, was der Erwerber an den Veräußerer persönlich oder auf dessen Rechnung an einem Dritten für die Grundstückübertragung leistet, ist Teil des Erlöses.

Einerseits sind dem beurkundeten Kaufpreis sämtliche weitere Leistungen des Erwerbers an den Veräußerer hinzuzurechnen, die in kausalem Zusammenhang mit dem Grundstückskauf stehen (erhöhende Umstände). Andererseits sind Entschädigungen für nichtliegenschaftliche Werte, d. h. kausal mit der Grundstücksveräußerung zusammenhängende Leistungen, aus dem Erlös auszuklammern (mindernde Umstände).

Als erhöhende Umstände qualifizieren beispielsweise folgende Leistungen: Rückvermietung zu einem Vorzugspreis, Übernahme der Grundstückgewinnsteuer durch den Käufer, Einräumung eines Nutzungsrechts (z.B. Wohnrecht) zugunsten des Verkäufers, Übernahme von Bauprojekten durch Erwerber, Ersatz von Verkaufsspesen usw.

Folgende Entgelte können beispielsweise als nichtliegenschaftliche Werte vom Veräußerungserlös abgezogen werden: Anteil am Erneuerungsfonds einer Stockwerkeigentumsgesellschaft, Übernahme von Mobiliar. Damit die entsprechenden Entgelte vom beurkundeten Kaufpreis abgezogen werden können, müssen sie darin enthalten und im Vertrag separat ausgewiesen sein. Zudem müssen sie in geeigneter Form nachgewiesen werden.

Bei einem Tauschvertrag gilt der Tauschpreis als Erlös, sofern er nicht wesentlich vom Verkehrswert abweicht. Ist der Tauschpreis nicht oder nicht angemessen festgesetzt worden, gilt der Verkehrswert als Erlös.

### **3. Anlagekosten Erwerbspreis (Art. 48 DStG)**

Als Erwerbspreis gilt der Kaufpreis mit Einschluss aller weiteren Leistungen des Erwerbers (Art. 48 Abs. 1 DStG). Bei Überbauung des Grundstücks wird der Erwerbspreis ersetzt durch die Baukosten und den Landpreis.

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 (Art. 48 Abs. 3 DStG).

Bei Veräusserung eines Grundstückes, bei dessen Erwerb oder Verbesserung die Besteuerung aufgeschoben wurde, wird der wieder angelegte Gewinn von den Anlagekosten abgezogen.

### **4. Aufwendungen (Art. 49 DStG) und Abzüge von Verlusten (Art. 50 DStG)**

Die Aufwendungen entsprechen den Kosten, die eng mit dem Erwerb oder dem Verkauf des Grundstücks verbunden sind sowie den Verbesserungen, die den Wert des Grundstücks erhöhen. Es handelt sich dabei insbesondere um:

- > Auslagen, die einen Mehrwert des Grundstücks bewirken (Bauten, Umbauten, andere dauernde Verbesserungen). Ausnahme bilden die Kosten, die bei der Einkommenssteuer als Liegenschaftsunterhaltskosten abgezogen werden;
- > Handänderungssteuern (Grundbuch) und Vertragskosten (Notar);
- > Übliche Vermittlerkosten und Mäklergebühren für den Kauf und den Verkauf (5 % auf den ersten CHF 500'000 und 3 % für den Restbetrag bei überbauten Grundstücken sowie 5 % für den Boden);
- > Steuer für die Verminderung von Kulturland;
- > Mehrwertabgabe;
- > Vorfalligkeitsentschädigung (sofern mit der Veräusserung untrennbar verbunden);
- > Grundeigentümerbeiträge für Bau und Korrektion von Strassen, Bodenverbesserungen, Werkleitungen und für den Wasserbau;
- > ARA Anschlussgebühr;
- > Kosten für Hypotheken (Notar und Grundbuch), die abgeschlossen werden im Zeitpunkt des Kaufes oder für die Finanzierung von Umbauten oder Reparaturen;
- > Der Wert eigener Arbeit des Steuerpflichtigen, die dem Grundstück einen Mehrwert eintragen, unter Vorbehalt, dass dieser Wert bei der ordentlichen Einkommenssteuer besteuert wurde;
- > Im gleichen Jahr erlittene Verluste oder der Verlustüberschuss, der im Vorjahr nicht ausgeglichen werden konnte.

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.

### **5. Steuerberechnung (Art. 51 DStG)**

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 % bis einer Dauer bis zu 10 Jahren;
- > 12 % bis einer Dauer bis zu 15 Jahren;
- > 10 % bei einer Dauer über 15 Jahre.

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.

Die **Gemeinden** erheben einen Steuerzuschlag auf der Grundstückgewinnsteuer von **60 Rappen** pro Franken der vom Staat erhobenen Steuer.