

# Leitfaden

# Grundstückgewinnsteuern

## für den Verkäufer

**Steuererklärung für die Grundstückgewinnsteuer**

Die Steuererklärung ist zusammen mit den notwendigen Belegen inner 60 Tagen nach der Zustellung ( ) dem gemeindlichen Grundstückgewinnsteueramt einzureichen. Auskünfte erteilt das Grundstückgewinnsteueramt.

Aufgeber/in: (Name/Adresse) \_\_\_\_\_  
(E-Mail-Adresse) \_\_\_\_\_ (Tel. Privat/Notel) \_\_\_\_\_ (Tel. Geschäft) \_\_\_\_\_

Erwerber/in: \_\_\_\_\_  
Objekt: \_\_\_\_\_

Nummer der öffentl. Beurkundung: \_\_\_\_\_ Datum der Handänderung: \_\_\_\_\_ (Grundbuchanmeldung)

	Fr.	offen lassen
<b>Verkaufserlös</b>		
Verkaufspreis	_____	_____
+ weitere Leistungen des Erwerbers z. B. Inbegriff, Mobilgar, Zubehör, Erneuerungsfonds etc.	_____	_____
<b>Verkaufserlös netto</b>	_____	_____
<b>Anlagekosten</b>		
Erwerb durch Kauf/Tausch am Erwerbspreis/Tauschwert oder Verkehrswert vor 25 Jahren	_____	_____
Aufwendungen für Bauten, Umbauten, Erschliessungen sowie andere dauernd wertvermehrnde Verbesserungen.	_____	_____
Kosten für behördlich vorgeprüfte oder bewilligte Planungen	_____	_____
Kosten für die Errichtung oder Ablösung von Dienstbarkeiten und Grundlasten, für die Errichtung von Schuldbriefen und Grundpfand- verschreibungen, für die Liegenschaftsschätzung, für die Ausfertigung von Verträgen und Reglementen	_____	_____
Grundeigentümerbeiträge (insbesondere Werkleitungs-, Perimeter- und Kanalisationsbeiträge)	_____	_____
Maklerprovision beim Erwerb und Verkauf sowie die Kosten für Inserate und Prospekte	_____	_____
Handänderungsabgaben/ Grundbuchgebühren beim Erwerb und Verkauf	_____	_____
<b>Anlagekosten total</b>	_____	_____
<b>Grundstückgewinn</b> (Verkaufserlös netto abzüglich Anlagekosten total)	_____	_____

Steuerpflichtige erklärt, dass die vorstehenden Angaben vollständig und wahrheitsgetreu sind.

Unterschrift: \_\_\_\_\_  
(Unterschrift des Steuerpflichtigen)

***Kann bei einer Handänderung ein Gewinn erwirtschaftet werden, ist dieser in der Gemeinde zu versteuern.***

***Grundstückgewinnsteuerpflichtig sind nur Privatpersonen.***

***Juristische Personen werden über den Geschäftsgewinn besteuert.***

## **Begriffserklärung**

Als Grundstückgewinn bezeichnet man die Differenz zwischen dem Verkaufserlös und den Anlagekosten.

**Verkaufserlös:** Der Verkaufserlös entspricht dem Verkaufspreis mit Einschluss aller weiteren Leistungen der erwerbenden Person.

**Anlagekosten:** Zu den Anlagekosten gehören der seinerzeitige Erwerbspreis mit Einschluss aller weiteren Leistungen der erwerbenden Person sowie die anrechenbaren Aufwendungen.

### **Erwerbspreis oder Verkehrswert**

- Besitzesdauer **unter** 25 Jahren = Erwerbspreis
- Besitzesdauer **über** 25 Jahre = Verkehrswert

### **Wertvermehrnde Aufwendungen (Anlagekosten)**

- Unter wertvermehrnden Aufwendungen versteht man Kosten für Bauten, Umbauten und andere Wertverbesserungen, die eine Werterhöhung des Objekts bewirkt haben und während der Besitzesdauer (maximal 25 Jahre) angefallen sind. Aufwendungen, die bei der Einkommenssteuer berücksichtigt wurden, können nicht geltend gemacht werden. Hierzu gehören insbesondere die ordentlichen Instandstellungs- und Unterhaltskosten.

## Ablauf

Nachstehend schildern wir den chronologischen Ablauf bei einem ordentlichen Grundstückgewinnsteuer-Verfahren.

## Verkaufsverhandlungen und Vertragsanmeldung

Sind Sie mit einem Käufer handelseinig, können Sie Kontakt mit einer Urkundsperson der Einwohnergemeinde Unterägeri aufnehmen. Die Urkundsperson erstellt einen Kaufvertragsentwurf.

Sobald das Sekretariat Grundstückgewinnsteuern den Entwurf erhalten hat, werden Sie aufgefordert, die für die provisorische Veranlagung notwendigen Angaben zu machen und Unterlagen einzureichen. Dazu gehören:

### 1. Erwerbspreis oder Verkehrswert:

- Besitzesdauer unter 25 Jahren = Erwerbspreis
  - Kopie des Kaufvertrages und der allenfalls vorhandenen Bauabrechnung
- Besitzesdauer über 25 Jahre = Verkehrswert
  - Gebäudeversicherungs-Auszug (Gebäudeversicherung Zug Telefon 041 726 90 90)

### 2. Wertvermehrende Aufwendungen (Anlagekosten):

- Kosten für Bauten, Umbauten und andere Wertverbesserungen, die eine Werterhöhung des Objekts bewirkt haben und während der Besitzesdauer (maximal 25 Jahre) angefallen sind. Im gleichen Zeitraum geleistete Beiträge für den Anschluss des Grundstückes an Strassen und öffentliche Werke können ebenfalls eingereicht werden.
- Damit die Anlagekosten geltend gemacht werden können, bitten wir Sie, diese aufzulisten und mit Rechnungskopien zu belegen. Die Grundstückgewinnsteuerkommission behält sich vor, Zahlungsnachweise einzuverlangen.

## Vertretung

Werden Sie in der Grundstückgewinnsteuer-Angelegenheit vertreten, benötigen wir von Ihnen eine entsprechende Vollmacht.

## Depotberechnung

Anhand der eingereichten Unterlagen wird das Depot durch das Sekretariat Grundstückgewinnsteuern berechnet. Zu beachten ist, dass je vollständiger die Unterlagen bereits vor dem Verkauf eingereicht werden, desto zuverlässiger fällt die Depotberechnung aus.

Die Hinterlegung eines Depots ist nicht zuletzt auch zum Schutze des Käufers, welcher für den Steuerbetrag solidarisch haftet.

Die Depotberechnung gibt nur die **mutmassliche** und **provisorische** Steuer wieder. Die definitive Veranlagung ist der Grundstückgewinnsteuer-Kommission vorbehalten.

### **Beurkundung und Anmeldung**

Die Beurkundung des Handwechsels wird nur vorgenommen, wenn das berechnete Depot einbezahlt oder ein unwiderrufliches Zahlungsverprechen einer Schweizer Grossbank, Raiffeisenbank oder Kantonalbank vorliegt. Die Urkundsperson wird Sie über die Höhe und weitere Details informieren.

Nach der Beurkundung wird der Verkauf von der Urkundsperson beim Grundbuchamt angemeldet. Mit dem Eintrag im Grundbuch gehen die Eigentumsverhältnisse an den Käufer über.

### **Steuererklärungsformular**

Sobald der Eintrag im Grundbuch erfolgt ist, lässt Ihnen das Sekretariat Grundstückgewinnsteuern die Steuererklärung zukommen. Die Rücksendefrist beträgt 60 Tage. Wird keine Steuererklärung eingereicht, erfolgt eine Veranlagung nach Ermessen, das Einspracherecht ist dadurch eingeschränkt.

### **Provisorische Rechnung**

Gleichzeitig mit der Steuererklärung erhalten Sie die provisorische Steuerrechnung. Diese deckt sich in aller Regel mit der Depotberechnung, die Depotzahlung bzw. das unwiderrufliche Zahlungsverprechen werden vollumfänglich angerechnet. Die provisorische Rechnung dient als Basis für die Zinsberechnung. Die Zahlungsfrist beträgt 30 Tage nach Eintrag im Grundbuch, ab dem 31. Tag wird ein zuviel oder zuwenig bezahlter Steuerbetrag verzinst.

### **Einreichung Steuererklärung**

Die ordnungsgemäss ausgefüllte Steuererklärung ist unterzeichnet und ergänzt mit den nötigen Zusammenstellungen und Belegen dem Sekretariat einzureichen.

Bitte beachten Sie, dass nur die nachstehenden Kosten anrechenbar sind:

- Wertvermehrende Investitionen
- Gebühren für den Grundbucheintrag und die Beurkundung
- Maklergebühren
- Kosten, die mit dem Verkauf des Objekts zusammenhängen

Nicht belegte oder bereits bei den ordentlichen Steuern geltend gemachte Aufwendungen können nicht berücksichtigt werden.

Unterlagen, Belege, welche bereits für die Depotberechnung eingereicht wurden, müssen nicht mehr zugestellt werden.

Das Sekretariat Grundstückgewinnsteuern behält sich vor, weitere Unterlagen nachzufragen und Auskünfte einzuholen, die für den Entscheid von Relevanz sind oder zur Klärung des Sachverhalts erforderlich sind.

### **Definitive Veranlagung**

Die Grundstückgewinnsteuer-Kommission beurteilt und veranlagt die Grundstückgewinnsteuer. Nach Einreichung der vollständigen Steuererklärung mit sämtlichen Belegen wird der Veranlagungsentscheid dem Steuerpflichtigen in der Regel nach 60 bis 90 Tagen zugestellt.

Die definitive Veranlagung wird per Einschreiben an Sie versandt. Sie haben 30 Tage Zeit, die Veranlagung zu prüfen und allenfalls schriftlich Einsprache zu erheben.

Nach Ablauf der Frist von 30 Tagen wird der definitive Steuerbetrag inklusive Zins zur Zahlung fällig.

### **Weitere Informationen**

Für weitere Informationen und Auskünfte steht Ihnen das Sekretariat Grundstückgewinnsteuern gerne zur Verfügung.

Bitte beachten Sie, dass das Sekretariat Ihnen die Erstellung der Steuererklärung nicht abnehmen kann (Interessenkollision) und für juristische Beratungen nicht zur Verfügung steht.

### **Gesetzliche Bestimmungen**

Im Weiteren verweisen wir auf die Erläuterungen in der Steuererklärung und den Gesetzestext im Kantonalen Steuergesetz.

Für Ihre Zusammenarbeit danken wir Ihnen im Voraus.