

GRUNDSTUECKGEWINNSTEUER

Auszug aus dem kantonalen Steuergesetz

Information zu 'Steuergesetz'

Das kantonale Steuergesetz vom 25. Mai 2000 dient als Grundlage für die Erhebung der Gemeindesteuern und für die Veranlagung der Grundstückgewinnsteuern.

OK

3. Kapitel

GRUNDSTÜCKGEWINNSTEUER

§187

Allgemeine Bestimmung, Veranlagung

- ¹ Die Bestimmungen dieses Gesetzes über die Kantonssteuer sind unter Vorbehalt der nachfolgenden Abweichungen sinngemäss anwendbar.
- ² Die Vorbereitung und Veranlagung erfolgt durch die Einwohnergemeinden.
- ³ Die von der kantonalen Steuerverwaltung bei der Einkommens- oder Gewinnsteuerveranlagung festgelegten Grundlagen sind für die Veranlagung der Grundstückgewinnsteuer verbindlich.
- ⁴ Das Grundbuch- und Vermessungsamt ¹⁾ hat aus seinen Akten Auskunft zu erteilen. Es meldet dem zuständigen Grundstückgewinnsteueramt diejenigen Rechtsgeschäfte, die nicht durch eine gemeindliche Urkundsperson verkundet wurden.²⁾

§188

Grundstücke

- ¹ Als Grundstücke im Sinne der nachfolgenden Bestimmungen gelten:
- a) Liegenschaften;
 - b) in das Grundbuch aufgenommene selbstständige und dauernde Rechte;
 - c) Miteigentumsanteile.
- ² Zugehör fällt ausser Betracht.

§189

Steuertatbestand

- ¹ Der Grundstückgewinnsteuer unterliegen die Gewinne, die aus der Veräusserung von Grundstücken des Privatvermögens oder von Anteilen an solchen erzielt werden.

¹⁾ Fassung gemäss Änderung vom 29. Aug. 2006 (GS 28, 779); in Kraft am 1. Jan. 2007.

²⁾ Fassung gemäss Änderung vom 30. März 2006 (GS 28, 859); in Kraft am 1. Jan. 2007.

632.1

² Der Grundstückgewinnsteuer unterliegen ausserdem:

- a) Gewinne aus Veräusserung land- und forstwirtschaftlicher Grundstücke natürlicher Personen;
- b) Gewinne aus dem Handel mit Grundstücken natürlicher Personen, wenn im Kanton lediglich eine Steuerpflicht aus Grundeigentum besteht;
- c) Gewinne aus Veräusserung von Grundstücken juristischer Personen, die gemäss § 57 Abs. 1 Bst e-h und j dieses Gesetzes von der Steuerpflicht befreit sind.¹⁾

³ Handänderungen an Grundstücken sind gleichgestellt:

- a) Rechtsgeschäfte, die bezüglich der Verfügungsgewalt über ein Grundstück tatsächlich und wirtschaftlich wie Handänderungen 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) die Übertragung von beherrschenden Beteiligungsrechten des Privatvermögens der steuerpflichtigen Person an Immobiliengesellschaften.

§ 190

Steueraufschub

a) Im Allgemeinen

Die Grundstückgewinnsteuer wird aufgeschoben bei:

- a) Eigentumswechsel durch Erbgang (Erbfolge, Erbteilung, Vermächtnis), Erbvorbezug oder Schenkung;
- b) Eigentums Wechsel unter Eheleuten im Zusammenhang mit dem Güterrecht, sowie zur Abgeltung ausserordentlicher Beiträge eines Eheteils an den Unterhalt der Familie (Art. 165 ZGB) und scheidungsrechtlicher Ansprüche, sofern beide Eheteile einverstanden sind;
- c) Landumlegungen zwecks Güterzusammenlegung, Nutzungs- und Sondernutzungsplanung, Grenzbereinigung, Abrundung landwirtschaftlicher Heimwesen sowie bei Landumlegungen in einem Enteignungsverfahren oder angesichts drohender Enteignung;²⁾
- d) Umstrukturierungen im Sinne von § 62 dieses Gesetzes von juristischen Personen, die nach § 57 Bst. e-h dieses Gesetzes von der Steuerpflicht befreit sind.²⁾

¹⁾ Fassung gemäss Änderung vom 29. Mai 2008 (GS 29, 989); in Kraft am 1. Jan. 2009.

²⁾ Fassung gemäss Änderung vom 30. März 2006 (GS 28, 859); in Kraft am 1. Jan. 2007.

§191

b) bei Ersatzbeschaffung

- ¹ Anspruch auf Steueraufschub besteht bei Handänderungen zum Zwecke der Ersatzbeschaffung von gleich genutzten Liegenschaften in der Schweiz infolge
- a) vollständiger oder teil weiser Veräusserung von land- oder forstwirtschaftlichen Liegenschaften, soweit der Veräusserungserlös in der Regel¹⁾ innert 2 Jahren vor oder nach der Handänderung zum Erwerb eines selbstbewirtschafteten Ersatzgrundstückes oder zur Verbesserung der eigenen, selbstbewirtschafteten land- oder forstwirtschaftlichen Liegenschaften in der Schweiz verwendet wird;
- b) Veräusserung von dauernd und ausschliesslich selbst genutztem Wohneigentum am Wohnsitz der steuerpflichtigen Person, soweit der Veräusserungserlös in der Regel¹⁾ innert 2 Jahren vor oder nach der Handänderung zum Erwerb oder zum Bau einer gleichgenutzten Ersatzliegenschaft in der Schweiz verwendet wird.
- ² Soweit der Gewinn nach Anrechnung der bisherigen Anlagekosten und allfälliger Drittleistungen nicht gemäss Abs. 1 verwendet wird, erfolgt für diesen Teil des Gewinnes eine Besteuerung zum Steuersatz des Gesamtgewinnes.

§ 192

Steuersubjekt

- ¹ Steuerpflichtig ist die veräussernde Person.
- ² Mehrere steuerpflichtige Personen haben die Steuer entsprechend ihren Anteilen unter solidarischer Haftbarkeit zu entrichten.

§ 193

Steuerobjekt

a) Grundstückgewinn

- ¹ Grundstückgewinn ist der Betrag, um welchen der Erlös die Anlagekosten (Erwerbspreis und anrechenbare Aufwendungen sowie der bei Überführung ins Privatvermögen besteuerte Gewinn) übersteigt.
- ² Massgebend für die Berechnung des Gewinnes und der Besitzesdauer ist die letzte steuerpflichtige Handänderung, welche überdies keinen Anspruch auf Steueraufschub gab.

§ 194

b) Erlös

Als Erlös gilt der Kaufpreis mit allen weiteren Leistungen der erwerbenden Person. Wird kein oder ein offensichtlich zu tiefer Kaufpreis festgelegt

¹⁾ Fassung gemäss Änderung vom 30. März 2006 (GS 28, 859); in Kraft am 1. Jan. 2007.

632.1

oder liegt ein Tausch vor, so gilt der Verkehrswert im Zeitpunkt der Veräusserung als Erlös.

§ 195

c) Erwerbspreis

- ¹ Als Erwerbspreis gilt der Kaufpreis mit allen weiteren Leistungen der erwerbenden Person.
- ² Liegt die massgebende Handänderung mehr als 25 Jahre zurück, kann die steuerpflichtige Person anstelle des Erwerbspreises den Verkehrswert des Grundstückes vor 25 Jahren in Anrechnung bringen. In diesem Fall beträgt die anrechenbare Besitzesdauer ebenfalls 25 Jahre.¹⁾
- ³ Soweit das Grundstück durch eine steueraufschiebende Veräusserung oder Ersatzbeschaffung erworben worden ist, wird der Erwerbspreis der letzten steuerbegründenden Veräusserung zugrunde gelegt.
- ⁴ Hat die steuerpflichtige Person das Grundstück im Zwangsverwertungsverfahren erworben und ist sie dabei als Pfandgläubigerin oder Pfandbürgin zu Verlust gekommen, darf sie als Erwerbspreis den Verkehrswert im Zeitpunkt des Erwerbs in Anrechnung bringen.

§ 196

d) Aufwendungen

- ¹ Als Aufwendungen sind anrechenbar:
- a) Aufwendungen für Bauten, Umbauten, Meliorationen, Erschliessungskosten sowie Aufwendungen, die zu einer dauernden und wertvermehrenden Verbesserung des Grundstückes führen. Massgebend sind die von der Eigentümerin oder dem Eigentümer effektiv an Dritte bezahlten Beträge;
 - b) Kosten für Planungen wie insbesondere Bebauungspläne, Baugesuche und -ermittlungen und Vorprojekte, die einer Behörde zur Vorprüfung oder Bewilligung eingereicht wurden;
 - c) Entschädigungen für die Errichtung von Dienstbarkeiten und Grundlasten zugunsten des Grundstückes oder für die Ablösung von Dienstbarkeiten und Grundlasten auf dem Grundstück;
 - d) Kosten für die Errichtung von Schuldbriefen und Grundpfandverschreibungen und Gebühren der amtlichen Liegenschaftsschätzung;
 - e) Grundeigentümerbeiträge, insbesondere Werkleitungs-, Kanalisations- oder Perimeterbeiträge;
 - f) Ausgewiesene Mäklerprovisionen für den Erwerb und die Veräusserung sowie die ausgewiesenen Insertions- und Prospektkosten für den Verkauf;
 - g) Mit der Handänderung verbundene Abgaben;

1) Fassung gemäss Änderung vom 30. März 2006 (GS 28, 859); in Kraft am 1. Jan. 2007.

- h) Kosten für die Ausarbeitung von Verträgen wie insbesondere Vorverträge, Hauptverträge, Stockwerkeigentümerreglemente, Begründungsakte für Stockwerkeigentum;
 - i) Früher bereits von der Grundsückgewinnsteuer gemäss § 191 Abs. 2 erfasste Gewinne;
 - k) Die gemäss bundesgerichtlicher Rechtsprechung vom Liegenschaftenkanton im interkantonalen Verhältnis zu übernehmenden Aufwendungen, soweit sich deren Anrechnung nicht schon aufgrund der vorstehenden Vorschriften ergibt.
- ² Nicht anrechenbar sind:
- a) der Wert der eigenen Arbeit, der nicht als Einkommen während einer ganzen Steuerperiode in der Schweiz versteuert worden ist oder wird;
 - b) Aufwendungen, die bei der Einkommenssteuer als Abzüge (insbesondere Baukreditzinsen) oder Aufwand zu berücksichtigen sind.
- ³ Von allen Aufwendungen sind allfällige Versicherungsleistungen und Beiträge von Bund, Kanton, Gemeinde sowie Dritten in Abzug zu bringen.
- ⁴ Anrechenbar sind die in der massgebenden Besitzesdauer gemachten Aufwendungen.

§197¹⁾

e) Gesamtveräusserung

Werden zu verschiedenen Zeiten erworbene Grundstücke oder Anteile von solchen zusammen veräussert, ist der Gewinn von jedem Grundstück und jedem Anteil gesondert zu ermitteln.

§198

f) Teilveräusserung

- ¹ Bei parzellenweiser Veräusserung ist der Gesamterwerbspreis nach den Wertverhältnissen im Zeitpunkt des Erwerbes anteilmässig anzurechnen.
- ² Aufwendungen sind anrechenbar, soweit sie die veräusserte Parzelle betreffen; unausscheidbare Aufwendungen sind anteilmässig anrechenbar.
- ³ Verluste aus Teilveräusserungen können nach vollständiger Veräusserung des Grundstückes den Anlagekosten der mit Gewinn veräusserten Parzellen anteilmässig zugerechnet werden.

§199

Steuertarife

- ¹ Der Steuersatz entspricht dem auf ein Jahr umgerechneten prozentualen Verhältnis des Grundstückgewinnes zu den Anlagekosten.

¹⁾ Fassung gemäss Änderung vom 30. März 2006 (GS 28, 859); in Kraft am 1. Jan. 2007.

632.1

² Die Berechnung des Steuersatzes erfolgt bei einer Besitzesdauer

- a) bis zu 5 Jahren unter Berücksichtigung der Monate, wobei ein angefangener Monat mitgezählt wird.
- b) von über 5 Jahren aufgrund der Anzahl Jahre Besitzesdauer, wobei ein angefangenes Jahr mitgezählt wird.

³ Der Steuersatz beträgt

- a) im Minimum 10 Prozent;
- b) im Maximum 60 Prozent. Er ermässigt sich ab einer anrechenbaren Besitzesdauer von 12 Jahren jährlich um 2,5 Prozentpunkte und beträgt nach einer Besitzesdauer von 25 und mehr Jahren 25 Prozent.

⁴ Grundstücksgewinne unter 5000 Franken werden nicht besteuert.

§200

Steuererklärung

Die steuerpflichtige Person hat der Veranlagungsbehörde innert 60 Tagen nach Anmeldung der Handänderung im Grundbuch bzw. bei Veräusserung ohne Grundbucheintrag nach Vollzug des Rechtsgeschäftes eine Steuererklärung einzureichen.

§201

Steuerbezug

¹ Die Veranlagungsbehörde erlässt nach Eintritt des Steuertatbestandes eine provisorische Steuerrechnung.

² Die Steuer wird mit der Zustellung der provisorischen Rechnung fällig und ist innert 30 Tagen nach deren Zustellung zu bezahlen. Nach Ablauf der Zahlungsfrist wird ein Verzugszins erhoben.

³ Eine allfällige Differenz zwischen definitivem und provisorischem Steuerbetrag ist ab dem 31. Tag nach der provisorischen Rechnungsstellung gegenseitig zu verzinsen.

§202

Haftung, Depot

¹ Die steuerpflichtige Person und die Käuferin oder der Käufer des Grundstückes haften solidarisch für die Bezahlung der Grundstückgewinnsteuern.

² Bei der öffentlichen Beurkundung ist ein Depot in der Höhe des mutmasslichen Steuerbetrages zu leisten oder eine entsprechende Sicherheitsleistung zu erbringen.