

Aktuelle Fragen im Grundstückgewinnsteuerrecht

*Aktuelle Praxisfälle und neueste Rechtsprechung
Steuerpraxis Grundstückgewinnsteuer*

Übersicht

Rechtsprechung und Praxis zu folgenden Themen:

- Kapitel 1: Erfahrungen aus dem Alltag
- Kapitel 2: Möglichkeiten bei einem Liegenschaftenverkauf
- Kapitel 3: Steuergerichtsentscheid SGSTA.2018.33

Kapitel 1: Erfahrungen aus dem Alltag

- Anfragen für prov. Berechnungen GGST
- Zustimmung durch Steueramt an Amtschreiberei bei
 - Wegfall Ersatzbeschaffung
 - Zustimmung zur Eigentumsübertragung, wenn Verkäufer keinen Wohnsitz in der Schweiz hat

Kapitel 1: Erfahrungen aus dem Alltag

Anfragen für prov. Berechnungen GGST

- Verkauf muss bei der Amtschreiberei angemeldet sein
- Vollmacht beilegen
- Frühzeitig anfragen; 2 Tage vor dem Verkauf ist zu kurz.
Minimum 1-2 Wochen vor dem Verkaufstermin
- Bei einem Verkauf, in welchem der Verkäufer Wohnsitz im Ausland hat, sollte die Anfrage so früh wie möglich erfolgen (sobald Kenntnis vom Verkauf)
- Vollständige Unterlagen beilegen, wie
 - Verkaufspreis
 - Allfällig wertvermehrnde Aufwendungen
 - Anlagenkosten (Wert vor 30 Jahren wird von uns berechnet)

Kapitel 1: Erfahrungen aus dem Alltag

Wegfall der Ersatzbeschaffung, welche im Grundbuch eingetragen ist

Der **aufgeschobene «Steuerbetrag»** wird bei einer Ersatzbeschaffung beim Ersatzobjekt im **Grundbuch eingetragen**. Wird nun diese Liegenschaft verkauft, benötigt die Amtschreiberei für die Löschung des Eintrages im Grundbuch unsere Zustimmung. **Unsere Praxis** besteht darin, die **Löschungsbewilligung** nur zu unterzeichnen, **wenn sämtliche offenen und zu erwartenden Steuern aus dem Verkauf der Liegenschaft sichergestellt sind**.

Kapitel 1: Erfahrungen aus dem Alltag

Wegfall der Ersatzbeschaffung, welche im Grundbuch eingetragen ist

Es resultiert kein Gewinn:

- Der aufgeschobene Gewinn kann mit dem Verlust des aktuellen Verkaufes verrechnet werden und es bestehen so keine offenen Steuern.
- Kein Problem; die Löschungsbewilligung wird ohne weiteren Vorkehrungen unterzeichnet.

Kapitel 1: Erfahrungen aus dem Alltag

Wegfall der Ersatzbeschaffung, welche im Grundbuch eingetragen ist

Es resultiert ein Gewinn

- Die Grundstückgewinnsteuer wird von der Veranlagungsbehörde prov. berechnet
- Die prov. Rechnung (Sicherungsbezug) inkl. Einzahlungsschein wird an den Steuerpflichtigen oder seinem Vertreter verschickt
- Nach Zahlungseingang wird die Löschungsbewilligung unterschrieben

Kapitel 1: Erfahrungen aus dem Alltag

Wegfall der Ersatzbeschaffung, welche im Grundbuch eingetragen ist

Erneute Ersatzbeschaffung mit Gewinn, die Voraussetzungen für die «neue» Ersatzbeschaffung sind aber noch nicht erfüllt:

- Die Grundstückgewinnsteuer wird von der Veranlagungsbehörde prov. berechnet
- Die prov. Rechnung (Sicherungsbezug) inkl. Einzahlungsschein wird an den Steuerpflichtigen oder seinem Vertreter verschickt
- Nach Zahlungseingang wird die Löschungsbewilligung unterschrieben
- Nach Einzug in Ersatzliegenschaft wird GGST an Verkäufer zurückbezahlt

Kapitel 1: Erfahrungen aus dem Alltag

Zustimmung zur Eigentumsübertragung, wenn Verkäufer keinen Wohnsitz in der Schweiz hat (§ 186 StG/Art. 172 DBG)

In Fällen, in welchem ein **Verkäufer keinen Wohnsitz in der Schweiz** hat, wird die **Zustimmung zur Löschung im Grundbuch erst gewährt**, wenn **sämtliche** mit dem Besitz und der Veräusserung des Grundstückes im Zusammenhang stehenden **Steuern bezahlt oder sichergestellt** sind oder wenn feststeht, dass keine Steuer geschuldet ist.

Kapitel 1: Erfahrungen aus dem Alltag

Zustimmung zur Eigentumsübertragung, wenn Verkäufer keinen Wohnsitz in der Schweiz hat (§ 186 StG/Art. 172 DBG)

- Befindet sich die zu veräussernde Liegenschaft im **Alleineigentum**, müssen **die Steuern des Alleineigentümers**, welcher seinen Wohnsitz im Ausland hat, sichergestellt sein.
- Befindet sich die zu veräussernde Liegenschaft im **Miteigentum**, müssen **die Steuern des Eigentümers, welcher seinen Wohnsitz im Ausland hat**, sichergestellt sein.
- Befindet sich die zu veräussernde Liegenschaft im **Gesamteigentum** müssen **die Steuern von sämtlichen Gesamteigentümern** sichergestellt sein.

Kapitel 1: Erfahrungen aus dem Alltag

Zustimmung zur Eigentumsübertragung, wenn Verkäufer keinen Wohnsitz in der Schweiz hat (§ 186 StG/Art. 172 DBG)

Es resultiert kein Gewinn und es sind keine offenen Steuern offen:

Es müssen keine weiteren Vorkehrungen getroffen werden, die Veranlagungsbehörde unterschreibt die Zustimmung zur Löschung bereits nach der Berechnung.

Kapitel 1: Erfahrungen aus dem Alltag

Zustimmung zur Eigentumsübertragung, wenn Verkäufer keinen Wohnsitz in der Schweiz hat (§ 186 StG/Art. 172 DBG)

Es resultiert ein Gewinn:

- Die Grundstückgewinnsteuer wird von der Veranlagungsbehörde prov. berechnet
- Die Veranlagungsbehörde klärt ab, ob noch andere Steuerausstände vorhanden sind (Staat, Bund, Gemeinde), die mit der veräusserten Liegenschaft im Zusammenhang stehen
- Die prov. Rechnung der Grundstückgewinnsteuer aus dem Verkauf der Liegenschaft sowie die Aufstellung über sämtliche offenen Steuern (GGST und übrige Steuern) wird an den Steuerpflichtigen oder seinem Vertreter verschickt
- Nach Zahlungseingang wird die Zustimmung erteilt

Kapitel 2: Möglichkeiten bei einem Liegenschaftenverkauf



Erzielter Gewinn	CHF 250'000
abzüglich Besitzesdauerabzug	CHF 125'000
steuerpflichtiger Gewinn	CHF 125'000

Verkauf zum Verkehrswert

Erlös
abzüglich
Anlagekosten

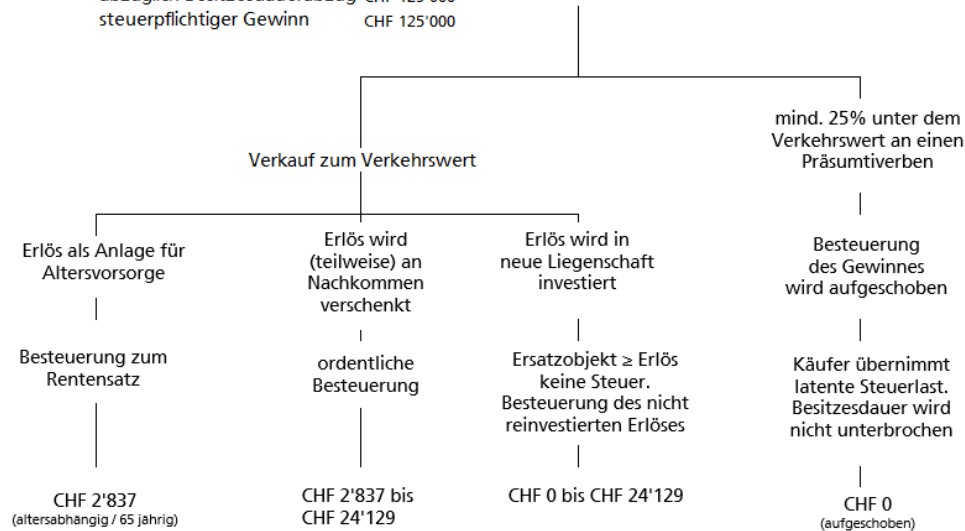
ordentliche
Besteuerung

CHF 24'129

Kapitel 2: Möglichkeiten bei einem Liegenschaftenverkauf



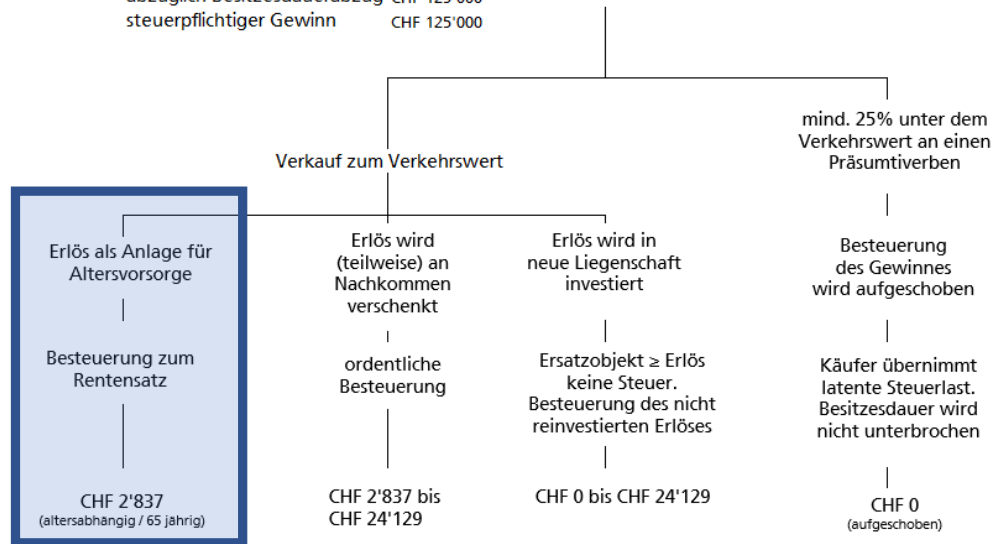
Erzielter Gewinn CHF 250'000
abzüglich Besitzesdauerabzug CHF 125'000
steuerpflichtiger Gewinn CHF 125'000



Kapitel 2: Möglichkeiten bei einem Liegenschaftenverkauf



Erzielter Gewinn CHF 250'000
abzüglich Besitzesdauerabzug CHF 125'000
steuerpflichtiger Gewinn CHF 125'000



Kapitel 2: Möglichkeiten bei einem Liegenschaftenverkauf

Erlös als Anlage für Altersvorsorge (Rentensatz)

Das bedeutet, dass der ganze **Gewinn** (vor Besitzesdauerabzug) für die **Bestimmung des Steuersatzes in eine lebenslängliche Rente umgerechnet** wird. Diese Umrechnung erfolgt immer aufgrund der Rententabelle der Eidg. Steuerverwaltung.

Kapitel 2: Möglichkeiten bei einem Liegenschaftenverkauf

Rententabelle

Anhang: Rententabelle

Mit dieser Tabelle, herausgegeben von der Eidgenössischen Steuerverwaltung, können einerseits Kapitalleistungen in lebenslängliche Renten (Leib- oder Lebensrenten genannt) umgerechnet werden. Umgekehrt dienen sie auch dazu, den Barwert einer lebenslänglichen, jährlich wiederkehrenden Leistung (Leibrente, Nutzniessung, Wohnrecht) zu berechnen.

Eine Kapitalleistung von CHF 1'000.— entspricht einer jährlichen Leibrente von:

Alter	Jahresrente		Alter	Jahresrente		Alter	Jahresrente	
	Mann	Frau		Mann	Frau		Mann	Frau
00	22.70	22.49	35	28.38	27.87	70	60.71	55.21
01	22.79	22.57	36	28.68	28.15	71	63.17	57.38
02	22.88	22.65	37	29.00	28.44	72	65.83	59.76
03	22.98	22.74	38	29.33	28.74	73	68.71	62.36
04	23.07	22.83	39	29.68	29.06	74	71.82	65.21
05	23.17	22.92	40	30.04	29.39	75	75.18	68.34
06	23.27	23.02	41	30.43	29.73	76	78.82	71.78
07	23.38	23.12	42	30.83	30.09	77	82.76	75.58
08	23.49	23.22	43	31.26	30.46	78	87.03	79.78
09	23.60	23.32	44	31.71	30.85	79	91.66	84.43
10	23.72	23.43	45	32.18	31.26	80	96.68	89.58
11	23.84	23.55	46	32.68	31.68	81	102.13	95.30
12	23.97	23.66	47	33.21	32.13	82	108.03	101.66
13	24.10	23.78	48	33.77	32.60	83	114.44	108.72
14	24.24	23.90	49	34.37	33.09	84	121.40	116.57
15	24.38	24.03	50	35.00	33.61	85	128.94	125.28
16	24.52	24.16	51	35.66	34.16	86	137.12	134.93
17	24.67	24.30	52	36.37	34.74	87	145.99	145.62
18	24.83	24.44	53	37.11	35.35	88	155.58	157.41
19	24.98	24.59	54	37.90	36.00	89	165.95	170.37
20	25.15	24.75	55	38.74	36.69	90	177.13	184.58
21	25.31	24.90	56	39.62	37.41	91	189.17	200.08
22	25.48	25.07	57	40.57	38.19	92	202.13	216.92
23	25.66	25.24	58	41.57	39.02	93	216.06	235.14
24	25.84	25.42	59	42.64	39.90	94	230.96	254.76
25	26.02	25.60	60	43.78	40.84	95	246.91	275.76
26	26.22	25.79	61	45.00	41.85	96	263.99	298.16
27	26.42	25.99	62	46.30	42.93	97	282.33	322.03
28	26.63	26.19	63	47.69	44.09	98	302.11	347.40
29	26.84	26.41	64	49.18	45.33	99	323.40	374.38
30	27.07	26.63	65	50.77	46.67	100	346.18	403.45
31	27.31	26.86	66	52.48	48.12	101	370.35	434.16
32	27.56	27.10	67	54.32	49.68	102	395.89	466.46
33	27.82	27.34	68	56.29	51.38	103	422.80	500.29
34	28.09	27.60	69	58.42	53.21	104	451.05	535.60

Quelle: Bundesamt für Privatversicherungen, Einzelrententafel technische Zinfsatz 2% / Abschlussjahr/Versicherungsbeginn 2009.

Kapitel 2: Möglichkeiten bei einem Liegenschaftenverkauf

Erlös als Anlage für Altersvorsorge (Rentensatz)

Wenn folgende Voraussetzungen kumulativ erfüllt sind, wird die Grundstückgewinnsteuer zum Rentensatz besteuert:

- Das Grundstück wird wegen vorgerückten Alters oder Invalidität veräussert (Als vorgerücktes Alter gilt das vollendete 58. Altersjahr, als Invalidität die erhebliche Beeinträchtigung der Erwerbsfähigkeit (§ 32 Abs. 4 und 5 VV StG).
- Das veräusserte Grundstück muss mehr als ein Viertel des gesamten Vermögens des Steuerpflichtigen darstellen (Beispiele 1 und 2).
- Der Erlös ist für die Altersvorsorge zu verwenden (d.h. er muss zur Bestreitung des Lebensunterhalts im Alter zur Verfügung stehen. Keine Schenkungen an Kinder in den nächsten Jahren, ansonsten wird Rentensatz aufgehoben).

Kapitel 2: Möglichkeiten bei einem Liegenschaftenverkauf

Erlös als Anlage für Altersvorsorge (Rentensatz)

Wenn folgende Voraussetzungen kumulativ erfüllt sind, wird die Grundstückgewinnsteuer zum Rentensatz besteuert:

- Die Besteuerung zum Rentensatz kann **nur einmal in 10 Jahren** beansprucht werden. Liegt die letzte Veräusserung, deren Gewinn zum Rentensatz besteuert wurde, weniger als 10 Jahre zurück, wird der neuerliche Gewinn ordentlich besteuert).
- Wenn von mehreren Steuerpflichtigen nur einer oder einige die Voraussetzungen erfüllen, kann nur dieser Teil den Rentensatz beanspruchen (**Beispiel:** Ein Ehepaar verkauft eine gemeinsame Liegenschaft. Der Mann ist 60 Jahre alt, die Frau 56. Der Mann kann zum Rentensatz besteuert werden, die Frau nicht).

Kapitel 2: Möglichkeiten bei einem Liegenschaftenverkauf

Erlös als Anlage für Altersvorsorge (Rentensatz)

Beispiel 1, Rentensatz erfüllt

Verkaufserlös:	CHF 600'000
übriges Vermögen:	CHF 400'000
./. Schulden:	CHF 350'000
Reinvermögen:	CHF 650'000

Verkaufserlös	CHF 600'000
./. Schulden	CHF 350'000
Nettoerlös	CHF 250'000

Nettoerlös in Prozent 38.5%; Anspruch auf den Rentensatz, da über 25%

Kapitel 2: Möglichkeiten bei einem Liegenschaftenverkauf

Erlös als Anlage für Altersvorsorge (Rentensatz)

Beispiel 2, Rentensatz nicht erfüllt

Verkaufserlös:	CHF 600'000
übriges Vermögen:	CHF 1'500'000
./. Schulden:	CHF 350'000
Reinvermögen:	CHF 1'750'000

Verkaufserlös	CHF 600'000
./. Schulden	CHF 350'000
Nettoerlös	CHF 250'000

Nettoerlös in Prozent 14.28%; k. Anspruch auf Rentensatz, da unter 25%

Kapitel 2: Möglichkeiten bei einem Liegenschaftenverkauf

Erlös als Anlage für Altersvorsorge (Rentensatz)

Beispiel 3; Berechnung Rentensatz, 70 Jahre

Verkaufserlös:	CHF 600'000
./ . Anlagekosten:	CHF 402'338
Reingewinn:	CHF 197'662
Besitzesdauerabzug	CHF 98'831 (50%, da über 30 Jahre)
Steuerbarer Gewinn	CHF 98'831

Umrechnungsfaktor für Mann, 70 Jahre gemäss Rententabelle:

60.71 (gem. Tabelle ESTV)

Ermittlung der Satzbestimmung

Berechnung lebenslängliche Rente: $\text{CHF } 197'662 \times 60.71/1000 = 12'000$

Ermittlung der Steuer für ein Einkommen von CHF 12'000

«Ganze Steuer» für Einkommen von CHF 12'000: CHF 100 (Steuerrechner oder Wegleitung)

Berechnung Steuersatz

$\text{CHF } 100.00 / 12'000 = 0.83333\%$

Grundstückgewinnsteuer (ganze Steuer)

$98'831 \times 0.83333\% = \text{CHF } 823.60$

Kapitel 2: Möglichkeiten bei einem Liegenschaftenverkauf

Erlös als Anlage für Altersvorsorge (Rentensatz)

Beispiel 4; Berechnung Rentensatz, 80 Jahre

Verkaufserlös:	CHF 600'000
./ . Anlagekosten:	CHF 402'338
Reingewinn:	CHF 197'662
Besitzesdauerabzug	CHF 98'831 (50%, da über 30 Jahre)
Steuerbarer Gewinn	CHF 98'831

Umrechnungsfaktor für Mann, 80 Jahre gemäss Rententabelle:

96.68 (gem. Tabelle ESTV)

Ermittlung der Satzbestimmung

Berechnung lebenslängliche Rente: $\text{CHF } 197'662 \times 96.68/1000 = 19'110$

Ermittlung der Steuer für ein Einkommen von CHF 19'110

«Ganze Steuer» für Einkommen von CHF 19'110: CHF 537.70 (Steuerrechner oder Wegleitung)

Berechnung Steuersatz

$\text{CHF } 537.70 / 19'110 = 2.8137\%$

Grundstückgewinnsteuer (ganze Steuer)

$98'831 \times 2.8137\% = \text{CHF } 2'780.80$

Kapitel 2: Möglichkeiten bei einem Liegenschaftenverkauf

Erlös als Anlage für Altersvorsorge (Rentensatz)



Kanton Solothurn

Steuererklärung für Grundstückgewinnsteuer

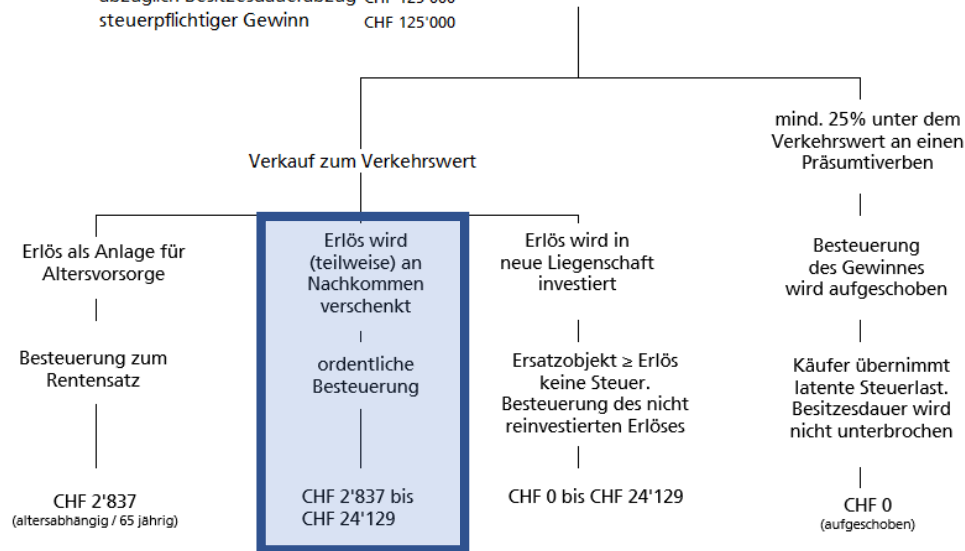
II Rentensatzbesteuerung nach § 58 Abs. 3 StG

- a) sind die Voraussetzungen für die Besteuerung zum Rentensatz laut § 58 Abs. 3 StG erfüllt?
Wenn ja, Begründung
- b) haben Sie in den letzten 10 Jahren Rentensatzbesteuerung nach § 58 Abs. 3 StG beansprucht?
 ja Steuerjahr Gemeinde GB-Nr.
 nein
- c) wird der Erlös ganz oder teilweise verschenkt: ja nein
Adresse des/r Beschenkten
 CHF
 CHF

Kapitel 2: Möglichkeiten bei einem Liegenschaftenverkauf



Erzielter Gewinn CHF 250'000
abzüglich Besitzesdauerabzug CHF 125'000
steuerpflichtiger Gewinn CHF 125'000



Kapitel 2: Möglichkeiten bei einem Liegenschaftenverkauf

Erlös, oder ein Teil des Erlöses wird an Nachkommen verschenkt

Beispiel 1, Rentensatz nicht erfüllt

Verkaufserlös:	CHF 600'000
übriges Vermögen:	CHF 400'000
./. Schulden:	CHF 350'000
Reinvermögen:	CHF 650'000

Verkaufserlös:	CHF 600'000
./. Hypothek	CHF 350'000
Nettoerlös vor Schenkung	CHF 250'000
./. Schenkung	CHF 100'000 (40%)
Nettoerlös nach Schenkung	CHF 150'000

Nettoerlös in Prozent 23.07% (kein Anspruch auf Rentensatz, da unter 25%)

Kapitel 2: Möglichkeiten bei einem Liegenschaftenverkauf

Erlös, oder ein Teil des Erlöses wird an Nachkommen verschenkt

Beispiel 2, Rentensatz erfüllt

Für den Teil, welcher nicht verschenkt wird, kann die Rentensatzbesteuerung prozentual beansprucht werden.

Verkaufserlös:	CHF 600'000
übriges Vermögen:	CHF 400'000
./. Schulden:	CHF 350'000
Reinvermögen:	CHF 650'000

Verkaufserlös	CHF 600'000
./. Hypothek	CHF 350'000
Nettoerlös vor Schenkung	CHF 250'000
./. Schenkung	CHF 50'000 (20% von 250'000)
Nettoerlös nach Schenkung	CHF 200'000

In Prozent 30.77% (Anspruch auf Rentensatz, da über 25%)

Kapitel 2: Möglichkeiten bei einem Liegenschaftenverkauf

Erlös, oder ein Teil des Erlöses wird an Nachkommen verschenkt

Beispiel 2, Rentensatz erfüllt

Für den Teil, welcher nicht verschenkt wird, kann die Rentensatzbesteuerung prozentual beansprucht werden.

Verkaufserlös:	CHF 600'000
./. Anlagekosten:	CHF 402'338
Reingewinn:	CHF 197'662
Besitzesdauerabzug	CHF 98'831 (50%, da über 30 Jahre)
Steuerbarer Gewinn	CHF 98'831
Abzüglich Schenkungsanteil	CHF 19'766 (20% von 98'831)

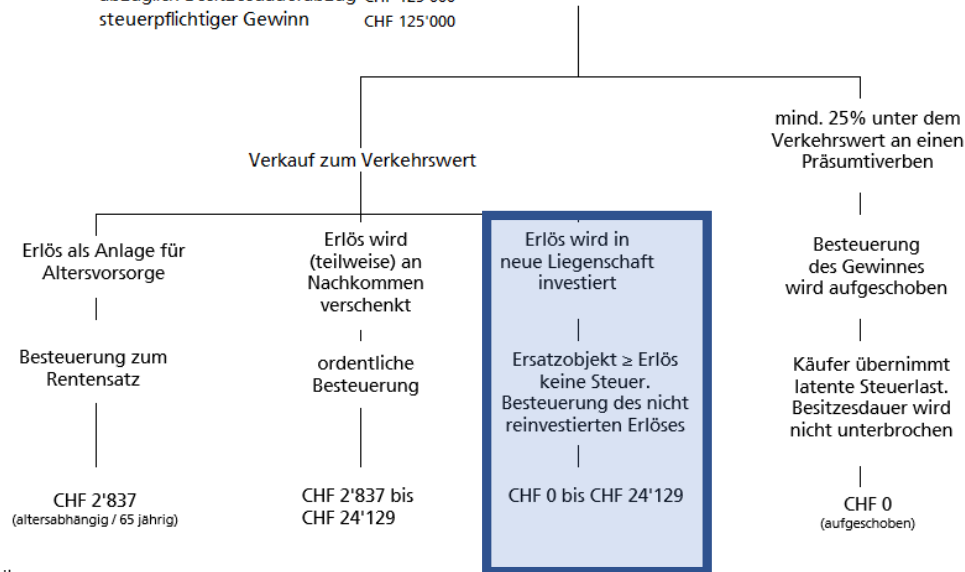
Steuerbarer Grundstücksgewinn nach § 58 Abs. 3 StG (Rentensatz) CHF 79'065

Steuerbarer Grundstücksgewinn nach § 58 Abs. 1 StG (ordentlich) CHF 19'766
(Satz 98'831)

Kapitel 2: Möglichkeiten bei einem Liegenschaftenverkauf



Erzielter Gewinn CHF 250'000
abzüglich Besitzesdauerabzug CHF 125'000
steuerpflichtiger Gewinn CHF 125'000



Kapitel 2: Möglichkeiten bei einem Liegenschaftenverkauf

Erlös wird in neue Liegenschaft investiert

Ersatzbeschaffung

Die Besteuerung wird aufgeschoben bei der Veräusserung einer

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

Kapitel 2: Möglichkeiten bei einem Liegenschaftenverkauf

Erlös wird in neue Liegenschaft investiert

Umfang des Steueraufschubes

Der **Steueraufschub** ist bei der Veräusserung eines grosszügigen Eigenheimes mit sehr grossem Umschwung nicht auf eine bestimmte Grösse oder Fläche beschränkt. Er ist aber auf den Teil des **Erlöses** begrenzt, **der reinvestiert wird**. Dabei gilt die sogenannte absolute Methode (auch Abschöpfungsmethode): **In dem Umfang, in dem der Erlös nicht in das Ersatzobjekt fliesst, wird der Gewinn besteuert ([BGE 130 II 202](#))**. Dabei ist zwischen den folgenden Konstellationen zu unterscheiden:

Kapitel 2: Möglichkeiten bei einem Liegenschaftenverkauf

Erlös wird in neue Liegenschaft investiert

Umfang des Steueraufschubes

Eine Reinvestition des gesamten Erlöses führt zu einem vollständigen Steueraufschub:

Erlös der veräusserten Liegenschaft

./. Anlagekosten der veräusserten Liegenschaft
Gewinn auf der veräusserten Liegenschaft

CHF 500'000

CHF 400'000

CHF 100'000

Anlagekosten des Ersatzobjektes

Steueraufschub auf Gewinn
zu versteuernder Gewinn

CHF 550'000

CHF 100'000

CHF 0

Kapitel 2: Möglichkeiten bei einem Liegenschaftenverkauf

Erlös wird in neue Liegenschaft investiert

Umfang des Steueraufschubes

Liegen die Anlagekosten des Ersatzobjekts zwischen dem Erlös und den Anlagekosten der veräusserten Liegenschaft, ist der nicht reinvestierte Teil des Erlöses zu versteuern:

Erlös der veräusserten Liegenschaft

./. Anlagekosten der veräusserten Liegenschaft
Gewinn auf der veräusserten Liegenschaft

CHF 500'000

CHF 400'000

CHF 100'000

Anlagekosten des Ersatzobjektes

Steueraufschub auf Gewinn
zu versteuernder Gewinn

CHF 430'000

CHF 30'000

CHF 70'000

Kapitel 2: Möglichkeiten bei einem Liegenschaftenverkauf

Erlös wird in neue Liegenschaft investiert

Umfang des Steueraufschubes

Sind die Anlagekosten des Ersatzobjekts tiefer als jene des veräusserten, gibt es keinen Steueraufschub; der ganze Gewinn, sofern einer erzielt wurde, ist zu versteuern:

Erlös der veräusserten Liegenschaft

./. Anlagekosten der veräusserten Liegenschaft
Gewinn auf der veräusserten Liegenschaft

CHF 500'000

CHF 400'000

CHF 100'000

Anlagekosten des Ersatzobjektes

Steueraufschub auf Gewinn
zu versteuernder Gewinn

CHF 390'000

CHF 0

CHF 100'000

Kapitel 2: Möglichkeiten bei einem Liegenschaftenverkauf

Erlös wird in neue Liegenschaft investiert



Kanton Solothurn

Steuererklärung für Grundstückgewinnsteuer

III Ersatzbeschaffungen

8. Ersatzbeschaffung Eigenheim

Der Erlös für das veräusserte, **dauernd selbstbewohnte Eigenheim** wird zum Erwerb oder Bau einer gleich genutzten Ersatzliegenschaft in der Schweiz verwendet (§ 51 StG):

Gemeinde	<input type="text"/>	Erwerbsdatum	<input type="text"/>
Grundbuch-Nr.	<input type="text"/>		
Adresse	<input type="text"/>	Einzugsdatum	<input type="text"/>
	<input type="text"/>		

Berechnung des Ersatzbeschaffungswertes

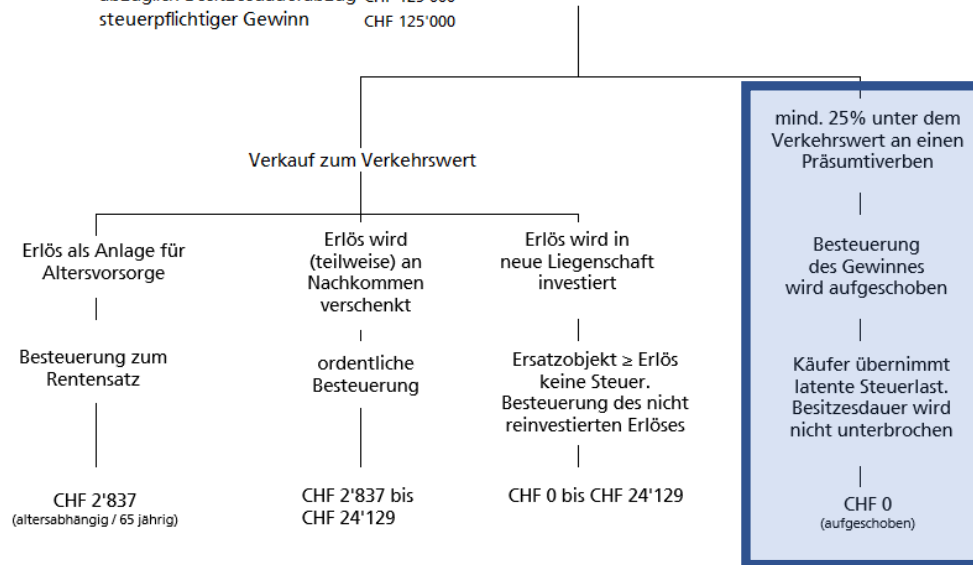
	Bitte ausfüllen, nur CHF ohne Rp.	Bitte leer lassen
8.1 Erlös gemäss Ziffer 1.2	<input type="text"/>	<input type="text"/>
8.2 Kaufpreis / Baukosten des Ersatzobjektes	<input type="text"/>	<input type="text"/>
8.3 Freier Erlös (Ziffer 8.1 abzüglich Ziffer 8.2)	<input type="text"/>	<input type="text"/>
8.4 Übertrag Reingewinn gemäss Ziffer 3	<input type="text"/>	<input type="text"/>
8.5 Abzüglich Freier Erlös gemäss Ziffer 8.3 (max. Ziffer 8.4)	<input type="text"/>	<input type="text"/>
8.6 Zur Ersatzbeschaffung zugelassen (bei Ziffer 4 einzutragen)	<input type="text"/>	<input type="text"/>

Wird der Erlös vollständig in das Ersatzobjekt reinvestiert (Freier Erlös gemäss Ziffer 8.3 CHF 0 oder kleiner), sind die Voraussetzungen für einen Steueraufschub im Sinne von § 51 Abs. 1 StG erfüllt.
Übersteigt der Erlös die Anlagekosten des Ersatzobjektes, wird der überschüssige Teil des Erlöses, höchstens aber der Reingewinn gemäss Ziffer 3, als Grundstückgewinn besteuert.

Kapitel 2: Möglichkeiten bei einem Liegenschaftenverkauf



Erzielter Gewinn CHF 250'000
abzüglich Besitzesdauerabzug CHF 125'000
steuerpflichtiger Gewinn CHF 125'000



Kapitel 2: Möglichkeiten bei einem Liegenschaftenverkauf

Verkauf der Liegenschaft an einen Präsumtiverben

Lebzeitige Abtretung

Der Steueraufschub beim **Erbvorbezug** bezweckt die Gleichstellung der **lebzeitigen Abtretung** von Grundstücken an die **Erbanwärter** (Präsumtiverben) mit dem erbrechtlichen Übergang.

Rechtsgeschäft in dem der **Veräusserer gegenüber dem Erwerber**, aus Rücksicht auf seine Stellung als Präsumtiverbe, **ganz oder teilweise** auf ein **marktkonformes Entgelt** für die übertragene Liegenschaft **verzichtet**.

Kapitel 2: Möglichkeiten bei einem Liegenschaftenverkauf

Verkauf der Liegenschaft an einen Präsumtiverben

Lebzeitige Abtretung

Als Erbanwärter gilt, wer im Zeitpunkt der Übertragung des Grundstücks gesetzlicher Erbe des Veräusserers wäre. Nicht als Präsumtiverben anerkannt werden eingesetzte Erben.

Kapitel 2: Möglichkeiten bei einem Liegenschaftenverkauf

Verkauf der Liegenschaft an einen Präsumtiverben

Lebzeitige Abtretung

Der Erbvorbezug setzt weiter einen vollständigen oder teilweisen **Verzicht auf** ein marktkonformes **Entgelt** voraus. Die Praxis nimmt eine lebzeitige Abtretung an, wenn die **Gegenleistung weniger als 75%** des Verkehrswertes des Grundstücks ausmacht.

Kapitel 2: Möglichkeiten bei einem Liegenschaftenverkauf

Verkauf der Liegenschaft an einen Präsumtiverben

Lebzeitige Abtretung

Beispiel 1, mit Steueraufschub

Verkehrswert Liegenschaft	CHF 400'000	100%
Schuldübernahme	CHF 100'000	
Darlehen an Nachkomme	CHF 150'000	
Kaufpreis	CHF 250'000	62.5%

Es liegt ein Erbvorbezug vor; die Besteuerung des Grundstückgewinns wird aufgeschoben. Der Nachkomme übernimmt die latente Steuerschuld, aber auch die Besitzesdauer.

Kapitel 2: Möglichkeiten bei einem Liegenschaftenverkauf

Verkauf der Liegenschaft an einen Präsumtiverben

Lebzeitige Abtretung

Beispiel 2, ohne Steueraufschub

Verkehrswert Liegenschaft	CHF 400'000	100%
Schuldübernahme	CHF 200'000	
Darlehen an Nachkomme	CHF 150'000	
Kaufpreis	CHF 350'000	87.5%

Es liegt kein Erbvorbezug vor. Der Verkäufer rechnet die Grundstückgewinnsteuer ab. Die Besitzesdauer fängt neu an zu laufen und die Anlagekosten für den Käufer betragen CHF 350'000.

Kapitel 2: Möglichkeiten bei einem Liegenschaftenverkauf

Verkauf der Liegenschaft an einen Präsumtiverben **Lebzeitige Abtretung**

- Präsumtiverben
- Gegenleistung weniger als 75% des Verkehrswertes
- Käufer übernimmt latente Steuerlast
- Besitzesdauer wird nicht unterbrochen

Kapitel 3: Steuergerichtsentscheid

Sachverhalt SGSTA.2018.33

Selbstdeklaration

- Verkauf Liegenschaft: CHF 7'000'000
- Erwerbspreis vor 3 Jahren: CHF 5'000'000
- Geltend gemachte wertvermehrnde Aufwendungen: CHF 1'500'000
- Geltend gemachter Gewinn: CHF 500'000

Besteuerung

- Verkauf Liegenschaft: CHF 7'000'000
- Erwerbspreis vor 3 Jahren: CHF 5'000'000
- **Geltend gemachte wertvermehrnde Aufwendungen: CHF 0**
- Steuerbarer Grundstücksgewinn CHF 2'000'000

Kapitel 3: Steuergerichtsentscheid

Sachverhalt SGSTA.2018.33

Die Liegenschaft wurde nach dem Kauf umfassend renoviert. Diese Kosten wurden teilweise in der privaten Steuererklärung als Unterhalt deklariert.

Die umstrittenen Ausgaben wurden dort aber zum Teil nicht akzeptiert, da sie nicht nachgewiesen waren.

Etliche Rechnungen wurden ebenfalls nicht akzeptiert, da diese die Formvorschriften eines Beleges nicht erfüllten.

Viele dieser Rechnungen wurden bar bezahlt, die diesbezüglichen Zahlungen konnten ebenfalls nicht nachgewiesen werden.

Kapitel 3: Steuergerichtsentscheid

Die nicht zugelassenen „wertvermehrenden Ausgaben“ hat das Steueramt und das Steuergericht aus den folgenden 2 Gründen nicht gewährt:

- Formvorschriften der Rechnungen nicht erfüllt
- Unterhaltskosten statt wertvermehrnde Kosten

Kapitel 3: Steuergerichtsentscheid

Formvorschriften

Damit Rechnungen und Belege bei der MWST als vorsteuerabzugsfähige resp. vergütungsberechtigte Belege genügen, haben sie gemäss Art. 26 Abs. 2 MWSTG (Bundesgesetz über die Mehrwertsteuer vom 12. Juni 2009, SR 641.20) folgende Formvorschriften zu erfüllen:

Kapitel 3: Steuergerichtsentscheid

- Name und Ort des Leistungserbringers
- Name und Ort des Leistungsempfängers
- Datum oder Zeitraum der Leistungserbringung
- Art, Gegenstand und Umfang der Leistung
- Das Entgelt für die Leistung
- MWST-Betrag oder gültiger MWST-Satz

Diese in Art. 26 MWST festgehaltenen **Formvorschriften** gelten im gesamten Geschäftsverkehr und **sind somit auch für die direkten Steuern anwendbar.**

Kapitel 3: Steuergerichtsentscheid

Unterhaltskosten/wertvermehrnde Kosten

Kosten, welche die bei der Einkommenssteuer abgezogen werden können, selbst wenn sie nicht geltend gemacht wurden, sind bei der Grundstückgewinnsteuer nicht abzugsfähig. Das betrifft in erster Linie die Kosten für **werterhaltende Unterhaltsarbeiten**.

Dieses Versäumnis kann bei der Grundstückgewinnsteuer **nicht** nachgeholt werden.

Aktuelle Fragen im Grundstückgewinnsteuerrecht

*Besten Dank für Ihre
Aufmerksamkeit*