

Wegleitung zur Grundstückgewinnsteuer

(nach § 48 – 59 StG)

- 1 Erlös**
- Als Erlös gelten alle Leistungen des Erwerbers, mit Ausnahme von Nutzniessung und Wohnrecht. Sachleistungen werden zum Verkehrswert, wiederkehrende Leistungen zum Barwert angerechnet. Als Nebenleistung kommen in Frage: Entschädigung für Räumungs- und Umzugskosten, Verkaufsspesen, Ablösung von Bauservituten, Inkonvenienzentschädigungen oder von Mieterträgen, usw.. Ebenfalls Erlös sind Zahlungen für Sachschäden an Grundstücken, soweit sie nicht für die Wiederherstellung oder Ersatzbeschaffung verwendet wird (z.B. Brandversicherung).
Wenn sich der Käufer verpflichtet, dem Verkäufer die Grundstückgewinnsteuer zu ersetzen, welche diesem wegen der Veräusserung entsteht, so sind diese Steuern Bestandteil seines Erlöses und müssen bei der Ermittlung des Grundstückgewinnes berücksichtigt werden.
Bei Überführung von Grundstücken und Anteilen an solchen aus dem Privatvermögen in das Geschäftsvermögen gilt als Erlös der Wert, zu dem das Vermögenobjekt in der Unternehmung aktiviert wird.
- 2 Anlagekosten**
- Als Anlagekosten gelten der seinerzeitige Erwerbspreis, die Aufwendungen für Wertvermehrungen und die Auslagen. Wurde die Liegenschaft bei einer Handänderung erworben, die beim Veräusserer steueraufschiebende Wirkung hatte (siehe Rückseite), wird auf die letzte steuerbegründende Veräusserung abgestellt.
- 2.1 Erwerbspreis**
- Als Erwerbspreis gilt der Kaufpreis mit Einschluss aller weiteren Leistungen des Erwerbers (siehe auch 1 Erlös).
- oder Verkehrswert vor 30 Jahren**
- Liegt der massgebende Erwerb mehr als 30 Jahre zurück, so bestimmt sich der Erwerbspreis nach dem Verkehrswert des Grundstücks vor 30 Jahren, wenn kein höherer Erwerbspreis nachgewiesen wird. Er wird aus der Summe der folgenden Werte ermittelt:
- Verkehrswert des Bodens vor 30 Jahren (Landpreis vor 30 Jahren in der näheren Umgebung);
 - Neubaukosten des Gebäudes vor 30 Jahren gemäss Schätzung der Solothurnischen Gebäudeversicherung (Baukostenindex) abzüglich eine Altersentwertung von 0.5% pro Jahr, in der Regel maximal 30%;
 - Zuschlag von max. 25% des Gebäudezeitwerts für die Umgebungs- und Baunebenkosten.
- Wenn Ihnen die notwendigen Angaben dazu fehlen, ermittelt die Veranlagungsbehörde den Verkehrswert vor 30 Jahren von Amtes wegen.
- Überführung**
- Wurde das Grundstück vom Geschäfts- in das Privatvermögen überführt, so gilt als Erwerbspreis der Wert, welcher der Liquidationsgewinnbesteuerung zugrunde lag.
- 2.2 Aufwendungen**
- Als Aufwendungen für dauernde Wertvermehrung fallen ausschliesslich Auslagen in Betracht, die nicht dem blossen Unterhalt oder der normalen Werterhaltung dienen, sondern zusätzliche Investitionen (Mehrwert) darstellen und während der massgebenden Besitzesdauer ausgeführt wurden (Kosten für Bauten, An-, Um- und Ausbauten, erstmaligen Einbau von Anlagen, Baukreditzinsen, Perimetergebühren, Vermessungskosten, Ablösung von Dienstbarkeiten, Erschliessungskosten von unerschlossenem Bauland usw.), sowie Kosten und Abgaben, die mit dem Erwerb und der Veräusserung des Grundstücks verbunden sind (Handänderungssteuern, Beurkundungsgebühren, Schuldbrieferrichtungsgebühren sowie für aufgelöste Hypotheken bezahlte Vorfälligkeitsentschädigungen im Zusammenhang mit dem Verkauf von Liegenschaften). Nicht zu den Anlagekosten gehören die Aufwendungen für Unterhaltsarbeiten (z. B. Reparaturen, Ersatz von bestehenden Anlagen und Installationen, Oelfeuerungskontrollen, Tankrevisionen), Schuldzinsen, Versicherungsprämien, Gewinnanteilsrechte, Inkonvenienzentschädigungen. 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. Ebenfalls nicht zu den Anlagekosten gehören jene Aufwendungen, welche der Eigentümer als Abfindungssumme bei der Erbteilung an seine Miterben geleistet hat, sowie die Erbschaftssteuer und die anteiligen Kosten für das Erbschaftsinventar.
- 2.3 Auslagen**
- Als Auslagen gelten Honorare für den Vorvertrag, übliche Provisionen und Vermittlungsgebühren, Inseratekosten, Schatzungskosten etc.
- 2.5 Aufgeschobene Gewinne**
- Bestehen Gewinne aus der Veräusserung von Liegenschaften, deren Besteuerung aufgeschoben worden ist, werden die Anlagekosten um den Betrag des damals aufgeschobenen Gewinns gekürzt (Anlagekosten I, Ziff. 2.4 abzüglich Ziff. 2.5).
- 3 Reingewinn**
- Die Differenz zwischen dem Erlös und den Anlagekosten (=Erwerbspreis zuzüglich Auslagen und wertvermehrnde Aufwendungen) ergibt den Reingewinn.
- 4 Ersatzbeschaffung nach § 51 StG**
- Die Besteuerung des Grundstückgewinns wird bei der Veräusserung eines selbstbewohnten Eigenheims aufgeschoben, wenn ein gleich genutztes Ersatzobjekt erworben wird.
- Der Steueraufschub ist bei Ersatzbeschaffung in der Schweiz möglich.
 - Die Ersatzbeschaffung hat in der Regel innert 2 Jahren stattzufinden, wobei die Reihenfolge Kauf/Verkauf keine Rolle spielt.
 - Das verkaufte Eigenheim, dessen Gewinn für die Ersatzbeschaffung bestimmt ist, muss vom Eigentümer selbst ununterbrochen bewohnt gewesen sein.
 - Das neue Eigenheim muss vom Eigentümer selbst bewohnt werden. Eine Vermietung / Verpachtung schliesst den Steueraufschub aus.

- Bei Mehrfamilienhäusern wird der Steueraufschub auf dem Gewinnanteil gewährt, der auf die vom Steuerpflichtigen selber bewohnte Wohnung entfällt.

Der aufgeschobene Grundstücksgewinn wird besteuert, wenn das Ersatzobjekt veräussert wird, ohne dass innerhalb der gesetzlichen Zweijahresfrist ein weiteres Ersatzobjekt erworben wird.

Ein Steueraufschub infolge Ersatzbeschaffung ist nicht möglich für Objekte des Geschäftsvermögens, Objekte im Eigentum von Liegenschaftshändlern, Bauparzellen und Objekte, die nicht ganzjährig selbst bewohnt sind, wie z. B. Ferienwohnungen.

5 Verbleibender Reingewinn

Ist die Differenz vom Reingewinn abzüglich Ersatzbeschaffungswert (Berechnung des Ersatzbeschaffungswertes auf Seite 3 der Steuererklärung unter Ziffer 8.1 – 8.6)

6 Abzug für Besitzesdauer

Der steuerbare Gewinn wird nach einer Besitzesdauer von 5 Jahren um je 2% für jedes weitere volle Jahr reduziert, höchstens um 50% nach einer Besitzesdauer von 30 Jahren. Als Beginn und Ende der Besitzesdauer gilt das Datum der öffentlichen Beurkundung, bei Überführung vom Geschäfts- ins Privatvermögen oder umgekehrt der Zeitpunkt der Überführung oder, im Fall von Dienstbarkeiten, der Zeitpunkt des Vertragsabschlusses.

7 Steuerbarer Grundstücksgewinn

Die Differenz vom Reingewinn abzüglich der Besitzesdauer ergibt den steuerbaren Grundstücksgewinn. Der Grundstücksgewinnsteuer wird der Einkommenssteuertarif von § 44 Abs. 1 StG zu Grunde gelegt. Die Steuer wird nach Massgabe des Gesamtsteuerfusses des Staates, der Einwohner- und der Kirchgemeinde berechnet. Wird die Steuer nicht fristgerecht bezahlt, wird auf dem veräusserten Grundstück ein gesetzliches Pfandrecht eingetragen.

Rentensatzbesteuerung nach § 58 Abs. 3 StG

Unter folgenden Voraussetzungen wird die Grundstücksgewinnsteuer zum Rentensatz berechnet, d. h. der ganze Gewinn wird für die Bestimmung des Steuersatzes in eine lebenslängliche jährliche Rente umgerechnet:

- Die Veräusserung des Grundstückes muss infolge vorgerückten Alters oder Invalidität stattfinden. Als vorgerücktes Alter gilt die Vollendung des 58. Altersjahres (§ 32 VV StG). Als Invalidität wird die erhebliche Beeinträchtigung der Erwerbsfähigkeit qualifiziert.
- Das veräusserte Grundstück (zum Verkehrswert bewertet) muss mehr als ein Viertel des gesamten Vermögens darstellen. Werden mehrere Grundstücke im gleichen Jahr veräussert, können ihre Werte nicht zusammengezählt werden. Jede Veräusserung ist für sich zu beurteilen.
- Der Erlös muss für die Altersvorsorge verwendet werden. Wird der Erlös (teilweise) verschenkt, entfällt die Rentensatzbesteuerung auf dem anteiligen Gewinn. Ebenso wird der Rentensatz nicht gewährt, soweit der Verkaufserlös nur in gleiche oder ähnlich Objekte umgeschichtet wird. Wird die Schenkung nachträglich festgestellt, erfolgt eine Nachbesteuerung.

Die Besteuerung zum Rentensatz kann nur alle 10 Jahre einmal beansprucht werden. Ehegatten werden selbständig besteuert. Deshalb kann jeder Ehegatte die Rentensatzbesteuerung für sich allein und nur für sich beanspruchen.

Steueraufschiebende Veräusserungen

Die Besteuerung wird aufgeschoben bei

- Eigentumswechsel zufolge Erbanges (Erbfolge, Erbteilung, Vermächtnis), Erbvorbezuges (lebzeitiger Abtretung, d. h. wenn die Gegenleistung des Erwerbers max. 75% beträgt) oder Schenkung, bei gemischter Schenkung, sofern die Gegenleistung des Beschenkten die Anlagekosten des Schenkers nicht übersteigt.
- Eigentumswechsel unter Ehegatten zur Abgeltung güter- und scheidungsrechtlicher Ansprüche sowie ausserordentlicher Beträge eines Ehegatten an den Unterhalt der Familie gemäss Art. 165 ZGB, sofern beide Ehegatten einverstanden sind

Die Besteuerung wird ferner aufgeschoben bei

- 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.
- Veräusserung von Grundstücken des betriebsnotwendigen Anlagevermögens durch die in § 48 Abs. 1 lit. d + e StG genannten juristischen Personen, soweit sie den Erlös innert angemessener Frist für den Ersatz gleichartiger Grundstücke in der Schweiz verwenden.

Weitere Auskünfte

Für weitere Auskünfte steht Ihnen die Veranlagungsbehörde gerne zur Verfügung:

Solothurn (Bezirke Solothurn, Bucheggberg, Wasseramt und Lebern)	Werkhofstrasse 29c 4509 Solothurn	032 627 88 88
Olten-Gösgen (Bezirke Olten, Gösgen, Thal und Gäu)	Amthausquai 23 4600 Olten	062 311 87 16
Dorneck-Thierstein (Bezirke Dorneck und Thierstein)	Amthaus 4143 Dornach	061 704 70 71
Abt. Juristische Personen	Werkhofstrasse 29c 4509 Solothurn	032 627 87 42