

Grundstückgewinnsteuer

Wird ein Grundstück (Wohnhaus, Wohnung oder Land) verkauft, fallen für natürliche und juristische Personen grundsätzlich Grundstückgewinnsteuern an.

Rechtsgeschäfte, die in Bezug auf die Verfügungsgewalt über ein Grundstück wirtschaftlich wie eine Handänderung an einem Grundstück wirken, werden ebenfalls mit der Grundstückgewinnsteuer besteuert. Darunter fallen etwa die Ausübung eines Kaufrechts zugunsten eines Dritten oder die Veräusserung von mehr als der Hälfte der Beteiligungsrechte an einer Immobiliengesellschaft. Neben der Veräusserung untersteht auch die dauernde und wesentliche Belastung eines Grundstücks gegen Entgelt der Grundstückgewinnsteuer.

Die Besteuerung wird aufgeschoben bei Eigentumswechsel durch Erbgang, Erbvorbezug oder Schenkung, bei Handänderungen unter Ehegatten im Zusammenhang mit dem Güterrecht sowie zur Abgeltung ausserordentlicher Beiträge eines Ehegatten an den Unterhalt der Familie und scheidungsrechtlicher Ansprüche.

Ebenfalls aufgeschoben wird die Grundstückgewinnsteuer bei Landumlegungen und Unternehmensumstrukturierungen sowie beim Verkauf einer dauernd selbst genutzten Liegenschaft, sofern der Erlös innert zwei Jahren in ein gleich genutztes Ersatzgrundstück in der Schweiz investiert wird.

Die Steuererklärung wird in der Regel vom Grundbuchamt ausgehändigt und ist innert 30 Tagen nach Handänderung beim Gemeindesteueramt einzureichen. Eine Fristverlängerung kann vor Ablauf der Frist beim Gemeindesteueramt gestellt werden.

Wie hoch ist die Depotleistung?

Das Gemeindesteueramt berechnet auf **Begehren** die mutmasslichen Steuern bzw. den Verkehrswert vor 20 Jahren. Berechnung des mutmasslichen Betrags der Grundstückgewinnsteuer und Sicherstellung gemäss § 69 Abs. 5 VO StG (Verordnung zum Steuergesetz vom 1. April 1998, LS 631.11).

Eine Anfrage soll die folgenden Angaben enthalten:

- **Name und Anschrift der Verkäuferschaft**
- **Name und Anschrift der anfragenden Person und Vollmacht im Falle einer Vertretung der Verkäuferschaft**
- **Angabe des Grundstücks, das veräussert werden soll (Grundbuchblatt, Katasternummer, Strasse, Ort, Stockwerkseigentumsanteile, usw.; falls vorhanden Kopie Grundbuchauszug)**
- **Name und Anschrift der Käuferschaft**
- **Verkaufspreis**
- **damaliger Kaufpreis / Kaufdatum**
- **Zeitpunkt der Handänderung (angedachter oder eventuell bereits vereinbarter Termin für Grundbuchanmeldung)**
- **Eventuell Vertragsentwurf (Beilage)**
- **Angaben über allfällige Steueraufschübe infolge Ersatzbeschaffung**

Wir bitten Sie, Ihre Anfrage inklusive allfällige Beilagen rechtzeitig (Bearbeitungsdauer 2-5 Tage) entweder per E-Mail oder schriftlich einzureichen.

Wie hoch wird meine Steuer ausfallen?

Grundlage für die Bemessung der Grundstückgewinnsteuer ist der steuerbare Grundstücksgewinn unter Berücksichtigung des Besitzesdauerabzuges. Als steuerbarer Grundstücksgewinn gilt die Differenz zwischen den Anlagekosten und dem Veräusserungserlös.

Bis zu einem Grundstücksgewinn von CHF 100'000.-- gilt ein progressiver Steuertarif und darüber erfolgt eine lineare Besteuerung von 40% des steuerbaren Gewinns.

Bei einer Besitzesdauer von weniger als einem Jahr erhöht sich die nach dem Grundtarif berechnete Steuer um 50% und bei weniger als zwei Jahren um 25%.

Ab einer Besitzesdauer von 5 Jahren bis 20 Jahre ermässigt sich die nach dem Grundtarif berechnete Steuer jedes Jahr um 3%. Nach 20 Jahren beträgt die Ermässigung somit 50%. Grundstücksgewinne unter CHF 5'000.-- werden nicht besteuert.

Zuständige Abteilung

Steuern