

Kurz&Bündig

Grundstückgewinnsteuer auf Liegenschaften des Privatvermögens



Einleitung

Der Grundstückgewinnsteuer unterliegen Gewinne aus der Veräusserung von Grundstücken im Privatvermögen. Die Steuerpflicht wird grundsätzlich durch jede Handänderung begründet, mit welcher Eigentum an einem Grundstück übertragen wird.

Fragen & Antworten

1. Welche Tatbestände lösen die Grundstückgewinnsteuer von Liegenschaften im Privatvermögen aus?

Als steuerbegründende Veräusserung gilt jede zivilrechtliche Handänderung an einem Grundstück. Im Normalfall ist das der klassische Verkauf einer Liegenschaft. Aber auch ein Tausch oder die Übertragung auf eine juristische Person gilt als Veräusserung.

In zirka der Hälfte der Kantone der Schweiz, z.B. St. Gallen, Aargau und Zug, wird auch die Überführung einer Liegenschaft vom Privatvermögen ins Geschäftsvermögen mit der Grundstückgewinnsteuer erfasst.

2. Unterliegt jeder Eigentumswechsel an einem Grundstück im Privatvermögen der Grundstückgewinnsteuer?

Nein. Die Grundstückgewinnsteuer wird aufgeschoben bei:

- Eigentumswechsel durch Erbgang (Erbfolge, Erbteilung, Vermächtnis), Erbvorbezug oder Schenkung;
- Handänderungen unter Ehegatten im Zusammenhang mit dem Güterrecht, sowie zur Abgeltung ausserordentlicher Beiträge eines Ehegatten an den Unterhalt der Familie und scheidungsrechtlicher Ansprüche, sofern beide Ehegatten einverstanden sind;
- Landumlegungen zwecks Güterzusammenlegung, Quartierplanung, Grenzberichtigung, Abrundung landwirtschaftlicher Heimwesen sowie bei Landumlegungen im Enteignungsverfahren oder angesichts drohender Enteignung;
- bei der Ersatzbeschaffung von selbstbewohntem Wohneigentum.

3. Was bedeutet «gemischte Schenkung»? Unterliegt eine solche der Grundstückgewinnsteuer?

Bei einer gemischten Schenkung ist die Liegenschaftsübertragung mit einer Gegenleistung verbunden. Das kann z.B. die Übernahme einer Hypothek sein, ein unter dem Marktwert liegender Kaufpreis oder die Einräumung eines Wohnrechts bzw. einer Nutzniessung zu Gunsten des Veräusserers.

Damit eine Schenkung vorliegt, welche die Grundstückgewinnsteuer aufschiebt, darf die Gegenleistung im Verhältnis zum Wert der Liegenschaft nicht zu hoch sein, andernfalls bewerten die Steuerbehörden den Vermögensübergang als Verkauf. Die Wertobergrenze für die Gegenleistung ist kantonale unterschiedlich. Einige Kantone wie z.B. Zürich haben die Wertobergrenze für die Gegenleistung bei 75% festgesetzt; in anderen Kantonen z.B. Graubünden darf die Gegenleistung den Anlagewert des geschenkten Grundstücks nicht übersteigen.

4. Was bedeutet «Aufschub der Grundstückgewinnsteuer» infolge Ersatzbeschaffung?

Wird eine dauernd und ausschliesslich selbstgenutzte Wohnliegenschaft (Einfamilienhaus oder Eigentumswohnung) mit Gewinn verkauft, wird die Besteuerung aufgeschoben, soweit der Erlös zum Erwerb oder zum Bau einer ebenfalls selbstgenutzten Ersatzliegenschaft verwendet wird. Wird nicht der gesamte Erlös in ein Ersatzobjekt reinvestiert, unterliegt der nicht wieder investierte Anteil am Erlös der Grundstückgewinnsteuer.

5. Was sind die Voraussetzungen für den Aufschub der Grundstückgewinnsteuer?

Der Aufschub der Grundstückgewinnsteuer kann nur beantragt werden, sofern

- a) sowohl die verkaufte als auch die neu erworbene (oder zu erwerbende) Liegenschaft dauernd und ausschliesslich selbst zu Wohnzwecken am Hauptwohnsitz genutzt wird;
- b) die Verwendung des Erlöses für die Ersatzliegenschaft verwendet wird und;

- c) das Ersatzgrundstück in der Schweiz liegt.

Der Ersatz muss i.d.R. innerhalb von zwei Jahren nach der Veräusserung der ursprünglichen Liegenschaft erfolgen. Längere Fristen sind in Einzelfällen möglich, wobei hier die Umstände, die zur Verzögerung führen, offengelegt werden müssen.

6. Kann für den Verkauf einer Zweit- oder Ferienwohnung der Steueraufschub beantragt werden?

Nein. Die Voraussetzung der dauernden und ausschliesslichen Selbstnutzung wird bei Zweit- und Ferienwohnungen nicht erfüllt. Liegt kein anderer Steueraufschubtatbestand wie z.B. eine Schenkung, eine Erbschaft oder ein Erbvorbezug vor, ist die Grundstückgewinnsteuer geschuldet.

7. Wie wird der Gewinn aus der Veräusserung einer Liegenschaft berechnet?

Der Grundstückgewinn ist die Differenz zwischen Verkaufserlös und Anlagekosten. Die Anlagekosten setzen sich wiederum aus dem Kaufpreis zuzüglich wertvermehrende Investitionen (z.B. Aufwendungen für Bauten, Umbauten, dauernde Verbesserungen des Grundstücks, die eine Werterhöhung des Grundstücks bewirkt haben) zusammen. Des Weiteren kann die Maklerprovision und die mit der Handänderung verbundenen Abgaben vom Grundstückgewinn abgesetzt werden.

8. Was hat die Haltedauer der Liegenschaft für eine Auswirkung auf die Grundstückgewinnsteuer?

Je länger die Liegenschaft gehalten wurde, desto weniger Grundstückgewinnsteuern fallen an. Die Reduktionen sind kantonal unterschiedlich. Im Kanton Zürich reduziert sich die Steuer bei einer Halterdauer von mindestens 20 Jahren um 50%.

Bei sehr kurzen Haltedauern ist die Grundstückgewinnsteuer mit bis zu 60% am höchsten.

9. Wer hat die Grundstückgewinnsteuererklärung zu erstellen und wer schuldet die Grundstückgewinnsteuer?

Die Grundstückgewinnsteuer ist vom Verkäufer des Grundstücks geschuldet. Er hat innerhalb der kantonal dafür vorgesehenen Frist eine Steuererklärung für die Grundstückgewinnsteuer zu erstellen und der zuständigen Steuerbehörde einzureichen.

Ihre Ansprechpartner für Fragen:



Rolf Schilling
r.schilling@blumgrob.ch
dipl. Steuerexperte, Rechtsanwalt, LL.M.



Dr. Natalie Peter
n.peter@blumgrob.ch
Rechtsanwältin, LL.M., TEP



Yvonne Wellenzohn
y.wellenzohn@blumgrob.ch
dipl. Steuerexpertin



Peter von Burg
p.vonburg@blumgrob.ch
dipl. Steuerexperte, Rechtsanwalt

Rechtlicher Hinweis:

Diese Publikation wurde mit grösstmöglicher Sorgfalt erstellt. Diese dient jedoch nur Informationszwecken und kann keine individuelle Beratung ersetzen. Jegliche Haftung für die Richtigkeit oder Aktualität der Informationen ist wegbedungen.
© April 2020