

Immobilien-Steuern

Die Grundstückgewinnsteuer

1. Grundsätzliches / Gesetzliche Grundlagen

Grundsätzliches

Das Steuersystem der Schweiz ist dadurch gekennzeichnet, dass neben dem Bund auch die 26 Kantone und sogar die rund 3000 Gemeinden zum Teil die gleichen und teilweise unterschiedlichen Steuern erheben. Die Gemeinden erheben in der Regel ihre Steuern als Zuschläge zu den kantonalen Steuern.

Grundsätzlich sind Kapitalgewinne, die eine natürliche Person auf ihrem Privatvermögen erzielt, von der Einkommenssteuer befreit. Ausnahmen liegen jedoch vor, falls die Realisierung des Kapitalgewinns durch eine gewerbliche Tätigkeit erzielt wird (z.B. gewerbmässiger Immobilienhändler) oder falls eine andere Steuer anfällt, wie bei Grundstücken die kantonalen Grundstückgewinn- und die Handänderungssteuer.

Die Grundstückgewinnsteuer gehört zu den direkten Steuern und ist eine Objektsteuer, weil sie ohne Berücksichtigung der übrigen Einkommensverhältnisse der steuerpflichtigen Person erhoben wird (mit Ausnahme bei der Veräusserung von Grundstücken im Geschäftsvermögen im dualistischen System).

Der Grundstückgewinnsteuer unterliegen Gewinne, welche sich bei der Veräusserung von Grundstücken ergeben, soweit der Erlös die Anlagekosten übersteigt. Diese Wertvermehrung stellt die eigentliche Ursache der Gewinne bei der Veräusserung von Grundstücken dar. Was Grundstücke im rechtlichen Sinne sind, wird im Art. 655 Abs. 2 ZGB definiert. Weiter knüpft die Grundstückgewinnsteuer auch an wirtschaftliche Sachverhalte an, wie z.B. bei der Veräusserung einer Mehrheitsbeteiligung an einer Immobiliengesellschaft.

Gesetzliche Grundlagen

Im Steuerharmonisierungsgesetz im 3. Kapitel, Art. 12 StHG ist auf Bundesebene die Grundstückgewinnsteuer geregelt. Die Kantone und Gemeinden regeln die Details in ihren Gesetzen.

2. Steuerhoheit / Steuerpflicht / Steuersubjekt / Steuerobjekt / Steuermass

Steuerhoheit (Art. 2 StHG)

Der Bund erhebt keine Grundstückgewinnsteuer. Die Kantone erheben eine Grundstückgewinnsteuer und können bestimmen, ob diese allein von den Gemeinden erhoben wird.

Steuerpflicht (Art. 12 Abs. 2 StHG)

Die Steuerpflicht wird durch jede Veräusserung eines Grundstückes, sowie durch die der Veräusserung gleichgestellten Rechtsgeschäfte begründet, ausser es liegen steuer-aufschiebende Gründe vor.

Steuersubjekt

Steuerpflichtig ist immer die veräussernde Person. Dies ist grundsätzlich der im Grundbuch eingetragene, zivilrechtliche Eigentümer.

Steuerobjekt / Bemessungsgrundlage (Art. 12 Abs. 1 StHG)

Als steuerbarer Grundstücksgewinn gilt der Betrag, um den der Erlös die Anlagekosten übersteigt. Der Grundstückgewinnsteuer unterliegen Wertzuwachs-gewinne, die sich bei der Veräusserung eines Grundstückes des Privatvermögens ergeben. Im monistischen System gilt dies auch bei Geschäftsvermögen. Massgebend ist grundsätzlich der beurkundete Kaufpreis. Wurde kein Verkaufspreis festgelegt oder liegt ein Tausch vor, gilt der Verkehrswert. Bei der Überführung ins Geschäftsvermögen ist der in der Buchhaltung aktivierte Betrag massgebend.

Steuermass / Steuersatz (Art. 1 Abs. 3 StHG)

Die Kantone sind in der Regelung des Steuermasses grundsätzlich frei. Eine Einschränkung ergibt sich aus Art. 12 Abs. 5 StHG, wonach kurzfristig realisierte Gewinne (Spekulations-gewinne) stärker zu besteuern sind. Der Steuertarif hängt in den meisten Kantonen von zwei Faktoren ab, nämlich von der Höhe des Gewinnes sowie von der Dauer des Grundstück-besitzes.

3. Anlagekosten / Steueraufschub / Ersatzbeschaffung / Haltedauer

Anlagekosten

Zu den Anlagekosten gehören der Erwerbspreis unter Berücksichtigung der mit dem Erwerb verbundenen Kosten (Handänderungssteuer, Grundbuchgebühren und Notariatskosten), die wertvermehrenden Aufwendungen (Kosten für Neubauten und Umbauten), allfällige Grundeigentümerbeiträge und die übliche Maklerprovision, sowie die Vermarktungskosten und bei Liegenschaften im Geschäftsvermögen die Baukreditzinsen.

FEDERICO

IMMOBILIEN

Steueraufschub (Art. 12 Abs. 3 StHG)

Im Gesetz definierte Handänderungen lassen einen Aufschub der Besteuerung zu, u.a. bei Eigentumswechsel durch Erbgang, bei Erbvorbezug, bei Schenkung, bei Landumlegungen zwecks Güterzusammenlegung, etc.

Ersatzbeschaffung

Ein weiterer wichtiger Anwendungsfall des Grundstückgewinnsteueraufschubs ist die Ersatzbeschaffung, sprich die Veräusserung einer dauernd und ausschliesslich selbst genutzten Wohnliegenschaft, soweit der dabei erzielte Erlös innert angemessener Frist zum Erwerb oder zum Bau einer gleich genutzten und mindestens gleich teuren Ersatzliegenschaft in der Schweiz verwendet wird. Wird nicht der ganze Erlös verwendet, wird auf der Differenz die Grundstückgewinnsteuer erhoben.

Ermässigung für lange Haltedauer (Art. 12 Abs. 5 StHG)

In Abweichung vom Grundsatz der Tarifautonomie schreibt das Steuerharmonisierungsgesetz den Kantonen vor, dass kurzfristig realisierte Grundstückgewinne stärker besteuert werden müssen.

4. Das monistische und dualistische System

Zwei unterschiedliche Systeme

Die Besteuerung der Grundstückgewinne wird im Steuerharmonisierungsgesetz in Art. 12 geregelt. Lediglich bei den Grundstücken des Privatvermögens liegt eine echte Harmonisierung vor. Im Bereich der Geschäftsliegenschaften wird es den Kantonen überlassen, ob die Gewinne entweder mit der ordentlichen Einkommens- respektive Gewinnsteuer oder mit einer speziellen Grundstückgewinnsteuer zu besteuern sind. Da die Kantone dies nicht einheitlich übernommen haben, bestehen zwei verschiedene Systeme, das **monistische System** (auch als Zürcher System bezeichnet) und das **dualistische System** (auch als St. Galler System bezeichnet).

Das monistische System (Kantone BE, BL, BS, JU, NW, SZ, TI, UR, ZH)

Sämtliche Gewinne aus Handänderungen von Grundstücken des Privatvermögens sowie des Geschäftsvermögens von natürlichen und juristischen Personen unterliegen der Grundstückgewinnsteuer.

Im monistischen System sind Grundstückgewinne im Geschäftsvermögen nur insoweit der allgemeinen Einkommens- und Gewinnsteuer unterworfen, als diese wieder eingebrachte Abschreibungen darstellen.

Das dualistische System (AG, AI, AR, FR, GE, GL, GR, LU, NE, OW, SG, SH, SO, VD, VS, ZG)

Gewinne aus Handänderungen von Grundstücken des Privatvermögens unterliegen der Grundstückgewinnsteuer. Hingegen die Gewinne aus der Veräusserung von Liegenschaften aus dem Geschäftsvermögen unterliegen der Einkommens- und Gewinnsteuer. Hier handelt es sich um eine Subjektsteuer, weil die wirtschaftliche Leistungsfähigkeit des Steuerpflichtigen für die Bemessung der Steuer berücksichtigt wird.

5. Zeitpunkt / Ort / Fälligkeit / Sicherung der Steuer / Verrechnung von Verlusten

Zeitpunkt der Besteuerung

Im Zeitpunkt der Handänderung, in der Regel die Eintragung ins Tagebuch des Grundbuchs (Realisierung der Grundstückgewinne), wird die Steuer fällig.

Unter Handänderungen, die zur Realisierung steuerbarer Grundstückgewinne führen können, sind grundsätzlich alle privat- und öffentlich-rechtlichen Rechtsvorgänge zu verstehen, welche in irgendeiner Form die Übertragung oder Aufspaltung des Eigentums oder der tatsächlichen bzw. wirtschaftlichen Verfügungsgewalt an einem Grundstück zum Gegenstand haben. Es wird zwischen zivilrechtlichen (privat- und öffentlich-rechtlich) und wirtschaftlichen Handänderungen unterschieden.

Ort der Besteuerung

In der Regel am Ort der gelegenen Sache.

Fälligkeit (Art. 19 und 65 StHG)

Die Grundstückgewinnsteuer wird für die Steuerperiode festgesetzt, in der die Gewinne erzielt worden sind.

Sicherstellung der Steuerschuld

Zur Sicherung der Steuerschuld, einschliesslich Ausgleichszinsen, kann die Steuerhoheit die veräusserte Liegenschaft bei Nichtbezahlung der Steuer mit einem gesetzlichen Pfandrecht belegen.

Verrechnung von Verlusten

Wo Grundstückgewinne bei der Veräusserung von Grundstücken im Geschäftsvermögen mit der ordentl. Einkommenssteuer erfasst werden, ist die Verrechnung von betrieblichen Verlusten im Allgemeinen zulässig.



Antonio Federico | MRICS
eidg. dipl. Immobilienreuhänder
Immobilienbewirtschafter mit eidg. FA
CAS Real Estate Valuation
MAS Real Estate Management
MAS Corporate Finance

