

Grundstückgewinnsteueramt

Steuererklärung für die Grundstückgewinnsteuer

Die Steuererklärung ist zusammen mit den notwendigen Belegen innert 60 Tagen nach der Zustellung dem gemeindlichen Grundstückgewinnsteueramt einzureichen. Auskünfte erteilt das Grundstückgewinnsteueramt.

Verkäufer

Name Vorname

Adresse PLZ / Ort

E-Mail Tel. Privat/Mobile Tel. Geschäft

Vertreter (Name, Adresse) Käufer (Name, Adresse)

Objekt

Datum öffentl. Beurkundung Datum Handänderung (Grundbuchanmeldung)

1. **Verkaufserlös** CHF (leerlassen)

1.1 Verkaufspreis

1.2 + weitere Leistungen des Erwerbers

1.3 ./.. inbegriff. Mobiliar, Zubehör, Erneuerungsfonds etc.

1.4

1.5 **Verkaufserlös netto**

2. **Anlagekosten** (Datum)

2.1 Erwerb durch Kauf / Tausch am / Erwerbspreis / Tauschwert

2.2 oder Verkehrswert vor 25 Jahren

2.3 Aufwendungen für Bauten, Umbauten, Erschliessungen sowie andere dauernd wertvermehrnde Verbesserungen

2.4 Kosten für behördlich vorgeprüfte oder bewilligte Planungen

2.5 Kosten für die Errichtung oder Ablösung von Dienstbarkeiten und Grundlasten, für die Errichtung von Schuldbriefen und Grundpfandverschreibungen, für die Liegenschaftsschätzung, für die Ausfertigung von Verträgen und Reglementen

2.6 Grundeigentümerbeiträge (insbesondere Werkleitungs-, Perimeter und Kanalisationsbeiträge)

2.7 Mäklerprovision beim Erwerb und Verkauf sowie die Kosten für Inserate und Prospekte

2.8 Handänderungsabgaben/ Grundbuchgebühren beim Erwerb und Verkauf

2.9

2.10 **Anlagekosten total**

3. **Grundstückgewinn** (Verkaufserlös netto abzüglich Anlagekosten total)

**2.9 a Wurde Ihnen für das zu veräussernde Grundstück ein Steueraufschub
gewährt?**

Ja

Nein

Zum Beispiel bei der Veräusserung eines Grundstücks, bei dessen Erwerb ein Steueraufschub gewährt wurde.

Von welcher Gemeinde / welchem Kanton wurde der Aufschub gewährt?

Steuerveranlagungen, Aufschubentscheid beilegen!

Erklärung / Wegleitung

Deklaration aufgeschobener Gewinn bei Veräusserung des Ersatzgrundstücks: Wurde die Besteuerung eines Grundstücksgewinns aufgrund einer Ersatzbeschaffung aufgeschoben (insbesondere aufgrund landwirtschaftlicher Ersatzinvestition oder aufgrund Ersatzinvestition in selbstgenutztes Wohneigentum) und ist nun das Ersatzgrundstück veräussert worden, ist der seinerzeit aufgeschobene Gewinn hier zu deklarieren. Dieser aufgeschobene Gewinn gelangt jetzt im Rahmen der Veräusserung des Ersatzgrundstücks zur Besteuerung, indem er vom Anlagewert des Ersatzgrundstücks abgezogen wird. Dies gilt auch für einen Gewinn, der von einem anderen Kanton aufgeschoben wurde. Falls wiederum eine Steueraufschub berechtigte Ersatzinvestition vorgenommen worden ist, ändert dies an der Deklarationspflicht des seinerzeit aufgeschobenen Gewinns nichts. Die erneute Ersatzinvestition ist zu deklarieren.

**2.9 b Haben Sie Beiträge von Bund, Kanton oder Gemeinde, soweit nicht
ersatz- oder rückerstattungspflichtig (Subventionen für Wohnungsbau,
Zivilschutz, etc.) erhalten?**

Ja

Nein

Der Steuerpflichtige erklärt, dass die vorstehenden Angaben vollständig und wahrheitsgetreu sind..

Beilagen

Ort, Datum

Unterschrift des Steuerpflichtigen

Aufstellung der Anlagekosten während der massgebenden Besitzesdauer (ohne ordentliche Unterhaltskosten)

1.4 Erneuerungsfonds

CHF offenlassen

Total Erneuerungsfonds (Übertrag in Zif. 1.4!)

2.3 Wertvermehrnde Aufwändungen

Kosten netto offenlassen

Rechnungs- Art der ausgeführten Arbeiten/ Aufwendungen

datum (Firma, Arbeitsgattung)

Total der Aufwendungen

./.. Leistungen Dritter (Bund, Kanton, Gemeinde, Versicherung, Private etc.)

Total anrechenbare, dauernd wertvermehrenden Aufwendungen (in Ziff. 2.3 übertragen)

2.7 Verkaufsbemühungen

Kosten netto offenlassen

Mäklerprovision (Firma, Adresse; Belegkopien beilegen)

Inserate (Firma, Adresse; Belegkopien beilegen)

In Ziff. 2.7 auf dem Hauptformular übertragen

2.8 Handänderungsbemühungen / Grundbuchgebühr

Kosten netto offenlassen

Kauf

Verkauf

In Ziff. 2.8 auf dem Hauptformular übertragen

Wichtig : Für alle aufgeführten Positionen sind Belegkopien erforderlich und beizulegen

Angaben für Bank / PC für allfällige Rückzahlungen

Bank

Konto-Nr.

Postkonto-Nr.

Kontoinhaber

Ersatzbeschaffung

Kaufpreis

Mehrkosten

Bemerkungen

Erläuterungen

Nach Vornahme der Handänderung an einem Grundstück oder eines der Handänderung gleichgestellten Rechtsgeschäftes (z.B. Verkauf der Aktien einer Immobilien-Aktiengesellschaft) hat der Steuerpflichtige (veräussernde Person) dem gemeindlichen Grundstückgewinnsteueramt alle dem Sachverhalt zugrunde liegenden Angaben für die Veranlagung und Besteuerung des Grundstückgewinnes einzureichen

Grundstückgewinn

Als Grundstückgewinn gilt die Differenz zwischen dem Verkaufserlös und den Anlagekosten.

Verkaufserlös

Der Verkaufserlös entspricht dem Verkaufspreis mit Einschluss aller weiteren Leistungen der erwerbenden Person.

Anlagekosten

Zu den Anlagekosten sind der seinerzeitige Erwerbspreis mit Einschluss aller weiteren Leistungen der erwerbenden Person für den Erwerb sowie die anrechenbaren Aufwendungen zu rechnen.

Als **anrechenbare Aufwendungen** gelten insbesondere die wertvermehrenden Aufwendungen. Hierunter sind vor allem die Kosten für Bauten, Umbauten und andere dauernde Verbesserungen, die eine Werterhöhung des Grundstückes bewirkt haben, sowie Beiträge für den Anschluss des Grundstückes an Strassen und öffentliche Werke zu verstehen.

Aufwendungen, die bei der Einkommenssteuer als Abzüge zu berücksichtigen sind, können nicht geltend gemacht werden. Hierzu gehören insbesondere die ordentlichen Instandstellungs- und Unterhaltskosten wie Fassadenrenovierung, neue Tapeten, Malerarbeiten, Dachsanierungen, Ersatzanschaffungen sowie Finanzierungskosten (Baukredit- und Hypothekarzinsen etc.).

Berechnung des Steuersatzes

1. Gesamtrendite:
$$\frac{\text{Grundstückgewinn} \times 100}{\text{Anlagekosten}}$$
2. Rendite pro Jahr:
$$\frac{\text{Grundstückgewinn} \times 100}{\text{Besitzesdauer in Monaten}}$$
 bei höchstens 5-jähriger Besitzesdauer
3. Rendite pro Jahr:
$$\frac{\text{Grundstückgewinn} \times 100}{\text{Besitzesdauer in Jahren}}$$
 bei über 5-jähriger Besitzesdauer
4. Rendite pro Jahr = Steuersatz, vorbehaltlich:
 - Minimalsteuersatz = 10 % (sofern Rendite pro Jahr kleiner als 10%)
 - Maximalsteuersatz = zwischen 60% und 25%, je nach Ermässigung infolge Besitzesdauer. Die Ermässigung des Maximalsteuersatzes beträgt 2,5 %-Punkte pro Jahr ab einer anrechenbaren Besitzesdauer von 12 Jahren, maximal 35 %-Punkte.

Der Maximalsteuersatz inkl. Ermässigung infolge 12- und langjähriger Besitzesdauer kommt nur in den Fällen zur Anwendung, in welchen die Rendite pro Jahr diesen Satz erreicht oder überschreitet. Das Gleiche gilt im umgekehrten Sinn für den Minimalsteuersatz. In den übrigen Fällen entspricht der Steuersatz der Rendite pro Jahr.

Verfahrenspflichten des Steuerpflichtigen

Die Steuerpflichtigen haben dem gemeindlichen Grundstückgewinnsteueramt wahrheitsgetreu Auskunft zu geben und die für die richtige Veranlagung notwendigen Aufstellungen beizubringen (§ 200 in Verbindung mit §§ 125 ff. Steuergesetz).

Folgen der Nichteinreichung des Steuererklärung

Steuerpflichtige, die trotz Mahnung ihre Verfahrenspflichten nicht erfüllen, werden nach pflichtgemäßem Ermessen eingeschätzt (§187 Abs. 1 in Verbindung mit § 130 Abs. 3 Steuergesetz)

Straffolgen bei Widerhandlung

Wer den Bestimmungen des Steuergesetzes oder den aufgrund dieses Gesetzes getroffenen Anordnungen zuwiderhandelt, wird unter Vorbehalt der Vorschriften über die Steuerhinterziehung mit Busse bestraft.

Steuerpflichtige, die wegen unrichtiger Angaben zu niedrig veranlagt worden sind, haben ausser der Nachsteuer eine Strafsteuer sowie in den Fällen von Steuerbetrug überdies gerichtliche Bestrafung zu gewärtigen (§ 187 Abs. 1 in Verbindung mit §§ 203 ff. Steuergesetz).