

Grundstückgemeinde \_\_\_\_\_

Zustellgemeinde \_\_\_\_\_

Diese Steuererklärung ist an die Zustellgemeinde einzureichen bis \_\_\_\_\_

**Wir bitten Sie, folgende Belege beizulegen:**

- Kopien der Verträge und Quittungen über Erwerbspreis sowie über Erwerbs- und Verkaufskosten;
- Kopien der quittierten Originalrechnungen für die geltend gemachten Aufwendungen, Baubrechnungen oder andere beweiskräftige Dokumente.

**Bevollmächtigte/r Vertreter/in**

(zur Entgegennahme von Auflagen der Veranlagungsverfügung und der definitiven Rechnung)

Adresse \_\_\_\_\_



**1. Veräussernde Person/en**

**2. Erwerbende Person/en**

**3. Veräusserungsobjekt**

**4. Weitere Leistungen bei der Veräusserung des Grundstückes**

4.1 Hat die erwerbende Person neben der Bezahlung des Kaufpreises noch weitere Leistungen erbracht (Einräumung einer Verpfändung, einer Rente, Sonderentschädigungen für Goodwill, Wirtschaftspatent, Bauprojekte usw.)?

ja  nein nähere Angaben: \_\_\_\_\_

Wert/Preis dieser Leistungen CHF \_\_\_\_\_

4.2 Wer bezahlt die Grundstückgewinnsteuer ( veräussernde oder  erwerbende Person/en)? \_\_\_\_\_

**5. Erwerbsdatum des veräusserten Grundstückes** (Datum der öffentlichen Beurkundung) \_\_\_\_\_

**6. Weitere Leistungen beim Erwerb des Grundstückes**

Wurden beim Erwerb neben der Bezahlung des Kaufpreises noch weitere Leistungen vereinbart oder fand ein Ausgleich für bereits erbrachte Leistungen statt (Einräumung einer Verpfändung, Verrechnung von Lidlohnansprüchen usw.)?

ja  nein nähere Angaben: \_\_\_\_\_

Wert/Preis dieser Leistungen CHF \_\_\_\_\_

**Diese Steuererklärung ist vollständig und wahrheitsgetreu ausgefüllt:**

**Beilagen**

\_\_\_\_\_  
\_\_\_\_\_  
\_\_\_\_\_

**Unterschrift/en**

P \_\_\_\_\_

Datum \_\_\_\_\_

G \_\_\_\_\_

# Steuerbarer Grundstücksgewinn/Steuerberechnung/Ersatzbeschaffung

	CHF
<b>7. Veräusserungserlös</b>	
7.1 zuzüglich weitere Leistungen der erwerbenden Person gemäss Ziffer 4	
7.2 abzüglich besondere Leistungen der veräussernden Person (Aufstellung beilegen)	-
7.3 <b>Anrechenbarer Veräusserungserlös</b> gemäss § 102 StG	
<b>8. Anlagekosten</b>	
8.1 <b>Pauschalierte Anlagekosten</b> gemäss § 105 StG (zulässig nur für überbaute Grundstücke (§ 46 StGV) mit einer Besitzdauer von mehr als 10 vollendeten Jahren) Besitzdauer: _____ begonnene Jahre = _____ % (§ 105 StG) von Ziffer 7.3	-
8.2 <b>Effektive Anlagekosten</b> (sofern eine Pauschalierung nicht zulässig oder ungünstiger ist)	
8.2.1 Erwerbspreis gemäss § 103 StG	-
8.2.2 Aufwendungen gemäss § 104 StG (detaillierte Aufstellung unter Ziffer 15)	-
<b>9. Grundstücksgewinn vor allfälliger Ersatzbeschaffung</b>	
<b>10. Früher gewährter Steueraufschub</b> (ab 1.1.2001)	+
<b>11. Steuerreduktion infolge Ersatzbeschaffung:</b>	
vorgenommene Ersatzbeschaffung (Erwerbspreis Ziffer 14)	
abzüglich Anlagekosten gemäss Total Ziffer 8	-
aufgeschobener Grundstücksgewinn (max. Ziffer 9)	-
sofern die Anlagekosten grösser sind als die Ersatzbeschaffung, ist keine Steuerreduktion möglich	
<b>12. Steuerbarer Grundstücksgewinn</b>	
<b>13. Steuerberechnung</b>	
Erwerbsdatum: _____ Veräusserungsdatum: _____	
Massgebende Besitzdauer (§ 110 StG): _____ bis _____ Jahre	
Steuersatz gemäss § 109 StG: _____ %;	
ergibt beim erwähnten Grundstücksgewinn (Ziffer 9) einen Steuerbetrag von _____	
<b>14. Ersatzbeschaffung</b>	
Der oder die Steuerpflichtige wünscht einen Steueraufschub infolge Ersatzbeschaffung:	
<input type="checkbox"/> nach § 98 StG in selbst genutztes Wohneigentum (nur möglich bei Veräusserung von dauernd und ausschliesslich selbst genutztem Wohneigentum) oder	
<input type="checkbox"/> nach § 99 StG in selbstbewirtschaftete landw. Grundstücke (nur möglich bei Veräusserung von landw. Grundstücken)	
<b>Ausweis über bereits vorgenommene Ersatzbeschaffung:</b>	
<input type="checkbox"/> Kaufvertrag für Grundstück in der Gemeinde: _____ Kanton: _____	
Grundbuch Nr. _____ Parzelle Nr. _____ Erwerbspreis CHF _____	
<input type="checkbox"/> Zusammenstellung über Investitionen in landwirtschaftliche Bauten	

Die Investitionen sind dem Gemeindesteueramts unaufgefordert nach erfolgter Ersatzbeschaffung jedoch spätestens nach Ablauf der Frist von 3 Jahren seit der Veräusserung nachzuweisen. Die Grundstücksgewinnsteuer wird in der Regel ohne Berücksichtigung der Ersatzbeschaffung provisorisch in Rechnung gestellt.

Damit später von einer durchgehenden Besitzdauer ausgegangen werden kann, sind auch Ersatzbeschaffungen zu deklarieren, welche zu **keiner** Reduktion der Grundstücksgewinnsteuer führen.



# Auszug aus dem Steuergesetz

## Steuergesetz

<sup>2</sup> Der Erwerbspreis ist jedoch nicht massgebend, soweit das Grundstück durch eine steueraufschiebende Veräusserung oder Ersatzbeschaffung erworben worden ist. In solchen Fällen ist jener Erwerbspreis massgebend, welcher der letzten steuerbegründenden Veräusserung (Grundstückgewinn-, Gewinn- oder Einkommenssteuer) zu Grunde lag.

<sup>3</sup> Als Erwerbskosten gelten zudem Verluste, welche die veräussernde Person beim Erwerb des Grundstückes im Zwangsvollstreckungs- oder Nachlassverfahren aus Pfand- oder Bürgschaftsvertrag erlitten hat.

<sup>4</sup> Wurde ein Grundstück durch Überführung aus dem eigenen Geschäftsvermögen ins Privatvermögen erworben, gilt derjenige Wert als Erwerbspreis, welcher der Einkommenssteuer zu Grunde lag.

### § 104

<sup>1</sup> Als Aufwendungen sind anrechenbar:

- Kosten für Planung, Bauen, Umbauen und andere Investitionen;
- Grundeigentümerbeiträge an Bau und Korrektion von Strassen, Kanalisationen, Bodenverbesserungen, Wasserbau und für ähnliche Werke;
- Kosten, die mit dem Erwerb und der Veräusserung des Grundstückes verbunden sind.

<sup>2</sup> Nicht anrechenbar sind:

- Aufwendungen, die bei der Einkommens- oder Gewinnsteuer als Abzüge oder als Aufwand berücksichtigt worden sind oder hätten berücksichtigt werden können;
- der Wert eigener Arbeit, der nicht als Einkommen oder Ertrag während einer ganzen Steuerperiode in der Schweiz versteuert worden ist oder wird.

<sup>3</sup> Leistungen Dritter, insbesondere Versicherungsleistungen, sowie Beiträge von Bund, Kanton und Gemeinden, für welche die veräussernde Person nicht ersatz- oder rückerstattungspflichtig ist, sind dem Veräusserungsgewinn zuzurechnen.

### § 105

<sup>1</sup> Ist das Grundstück im Zeitpunkt der Veräusserung überbaut und besass es die steuerpflichtige Person länger als 10 vollendete Jahre, werden die Anlagekosten pauschaliert. Die Pauschale wird in Prozenten des Veräusserungserlöses bemessen:

Besitzdauer (begonnene Jahre)	Pauschale in Prozenten des Veräusserungserlöses
11	80
12	79
13	78
14	77
15	76
16	75
17	74
18	73
19	72
20	71
21	70
22	69
23	68
24	67
25	66
ab 25 vollendeten Jahren	65

<sup>2</sup> Die Besitzdauer wird nach § 110 berechnet. Wird ein Grundstück, das aus dem Geschäftsvermögen ins Privatvermögen übergeführt wurde, innert 10 Jahren nach der Überführung veräussert, können die Anlagekosten nicht pauschaliert werden.

<sup>3</sup> Höhere Anlagekosten werden angerechnet, sofern sie die steuerpflichtige Person vollständig nachweist.

### § 106

<sup>1</sup> Die für die Grundstückgewinnsteuer massgeblichen Anlagekosten von land- und forstwirtschaftlichen Grundstücken des Geschäftsvermögens entsprechen dem Buchwert zuzüglich der bisher vorgenommenen Abschreibungen nach § 27 Abs. 4.

<sup>2</sup> Der in diesen Anlagekosten enthaltene Erwerbspreis ist jedoch nicht massgebend, soweit das Grundstück durch eine steueraufschiebende Veräusserung erworben worden ist. In solchen Fällen ist jener Erwerbspreis massgebend, welcher der letzten steuerbegründenden Veräusserung zu Grunde lag.

<sup>3</sup> Erfolgte eine Ersatzbeschaffung nach Grundstückgewinnsteuerrecht, werden die Anlagekosten um den Gewinn gekürzt, dessen Besteuerung aufgeschoben wurde.

### § 107

<sup>1</sup> Werden zu verschiedenen Zeiten erworbene Grundstücke oder Anteile an solchen zusammen veräussert, sind Gewinn und Besitzdauer für jede Fläche gesondert zu ermitteln. Dabei ist der Erlös nach den Wertverhältnissen im Zeitpunkt der Veräusserung zu verteilen. Die Anlagekosten werden nach Objekten aufgeteilt. Unausscheidbare Aufwendungen werden gleichmässig auf die Fläche der veräusserten Grundstücke verteilt.

<sup>2</sup> Bilden jedoch die Grundstücke im Zeitpunkt der Veräusserung eine wirtschaftliche Einheit, wird der Gewinn gleichmässig auf die Fläche der veräusserten Grundstücke verteilt, wobei die Wertverhältnisse im Zeitpunkt der Veräusserung zu berücksichtigen sind. Die Besitzdauer wird für jede Fläche gesondert ermittelt.

### § 108

<sup>1</sup> Wird ein Grundstück in verschiedenen Teilen (Parzellen, Miteigentumsanteile usw.) veräussert, ist der Erwerbspreis nach dem Wertverhältnis im Zeitpunkt des massgebenden Erwerbes auf die einzelnen Teile anzurechnen.

<sup>2</sup> Aufwendungen sind anrechenbar, soweit sie den veräusserten Teil betreffen. Unausscheidbare Aufwendungen sind anteilmässig anzurechnen.

<sup>3</sup> Verluste aus Teilveräusserung können mit Gewinnen aus der nächstfolgenden Teilveräusserung verrechnet werden. Bei der vollständigen Veräusserung noch nicht verrechnete Verluste sind anteilmässig mit den vorangegangenen Gewinnen zu verrechnen. Rechtskräftige Veranlagungen sind zu diesem Zweck zu revidieren.

### § 109

Die Steuer wird in Prozenten des steuerbaren Grundstückgewinns berechnet und beträgt:

40 %	bis zum vollendeten	1. Besitzjahr
38 %	bis zum vollendeten	2. Besitzjahr
36 %	bis zum vollendeten	3. Besitzjahr
34 %	bis zum vollendeten	4. Besitzjahr
32 %	bis zum vollendeten	5. Besitzjahr
30 %	bis zum vollendeten	6. Besitzjahr
28 %	bis zum vollendeten	7. Besitzjahr
26 %	bis zum vollendeten	8. Besitzjahr
24 %	bis zum vollendeten	9. Besitzjahr
22 %	bis zum vollendeten	10. Besitzjahr
20 %	bis zum vollendeten	11. Besitzjahr
19 %	bis zum vollendeten	12. Besitzjahr
18 %	bis zum vollendeten	13. Besitzjahr
17 %	bis zum vollendeten	14. Besitzjahr
16 %	bis zum vollendeten	15. Besitzjahr
15 %	bis zum vollendeten	16. Besitzjahr
14 %	bis zum vollendeten	17. Besitzjahr
13 %	bis zum vollendeten	18. Besitzjahr
12 %	bis zum vollendeten	19. Besitzjahr
11 %	bis zum vollendeten	20. Besitzjahr
10 %	bis zum vollendeten	21. Besitzjahr
9 %	bis zum vollendeten	22. Besitzjahr
8 %	bis zum vollendeten	23. Besitzjahr
7 %	bis zum vollendeten	24. Besitzjahr
6 %	bis zum vollendeten	25. Besitzjahr
5 %	ab dem vollendeten	25. Besitzjahr

### § 110

<sup>1</sup> Als Beginn und Ende der Besitzdauer gelten

- das Datum der öffentlichen Beurkundung der Veräusserung;
- bei Fehlen einer öffentlichen Beurkundung der Zeitpunkt des Überganges der Verfügungsgewalt.

<sup>2</sup> Ist das Grundstück auf Grund einer steueraufschiebenden Veräusserung erworben worden, wird die Besitzdauer ab der letzten steuerbegründenden Veräusserung (Grundstückgewinn-, Gewinn- oder Einkommenssteuer oder gleichartige ausserkantonale Steuer) berechnet.

Erfolgte der Erwerb durch Ersatzbeschaffung nur teilweise mit reinvestierten Mitteln, wird die längere Besitzdauer anteilmässig in der Höhe dieser reinvestierten Mittel angerechnet.

### § 111

Die Grundstückgewinnsteuer fällt je zur Hälfte dem Kanton und der Gemeinde zu, in deren Gebiet das Grundstück liegt.

### Hinweis zur Gerichtspraxis zu § 104:

Als Aufwendungen als Anlagekosten bei der Grundstückgewinnsteuer (und nicht bei der Einkommenssteuer) sind auch anrechenbar:

- Vorfälligkeitsentschädigungen, die bei der vorzeitigen Auflösung einer Hypothek anfallen, wenn die Auflösung der Hypothek in einem untrennbaren Zusammenhang mit dem Verkauf der Liegenschaft besteht (BGE vom 3.4.2017, 2C\_1148/2015).