

## Gesetzliche Bestimmungen gemäss Steuergesetz (Art. 141 ff.) bzw. Steuerverordnung (§ 68 ff.)

### Art. 141 Gegenstand

<sup>1</sup> Die Grundstückgewinnsteuer wird auf dem Gewinn aus Veräusserung von Grundstücken oder Anteilen von solchen erhoben.

<sup>2</sup> Der Veräusserung von Grundstücken sind gleichgestellt:

1. Rechtsgeschäfte, die in Bezug auf die Verfügungsgewalt über ein Grundstück wirtschaftlich wie eine Veräusserung wirken;
2. entgeltliche Belastungen eines Grundstückes mit privatrechtlichen Dienstbarkeiten oder öffentlichrechtlichen Eigentumsbeschränkungen, wenn diese die Bewirtschaftung oder den Veräusserungswert des Grundstückes dauernd und wesentlich beeinträchtigen.

### Art. 142 Aufschiebende Wirkung

Die Besteuerung wird aufgeschoben bei:

1. Eigentumswechsel zufolge erbrechtlichen Erwerbs (Erbfolge, Erbteilung, Vermächtnis), Erbvorbezug oder Schenkung;
2. Eigentumswechsel unter Ehegatten in Zusammenhang mit dem Güterrecht sowie zur Abgeltung ausserordentlicher Beiträge eines Ehegatten an den Unterhalt der Familie und scheidungsrechtlicher Ansprüche, sofern beide Ehegatten mit dem Steueraufschub einverstanden sind;
3. Eigentumswechseln, welche im Rahmen von Umstrukturierungen gemäss Art. 22 und 80 stattfinden;
4. bei Landumlegungen zwecks Güterzusammenlegung, Quartierplanung, Grenzbereinigung, Abrundung landwirtschaftlicher Heimwesen sowie bei Landumlegungen im Enteignungsverfahren oder drohender Enteignung;
5. bei vollständiger oder teilweiser Veräusserung eines zum betriebsnotwendigen Anlagevermögen gehörenden Grundstückes, soweit der Erlös binnen angemessener Frist zum Erwerb eines neuen oder zur Verbesserung eines eigenen Ersatzgrundstückes im Kanton mit gleicher Funktion verwendet wird.

### Art. 143 Ersatzbeschaffung

Die Grundstückgewinnsteuer wird aufgeschoben bei Handänderungen zum Zwecke der Ersatzbeschaffung von gleich genutzten Liegenschaften in der Schweiz infolge:

1. vollständiger oder teilweiser Veräusserung von land- oder forstwirtschaftlichen Liegenschaften, soweit der Erlös binnen 2 Jahren zum Erwerb eines selbstbewirtschafteten Ersatzgrundstückes oder zur Verbesserung der eigenen, selbstbewirtschafteten land- oder forstwirtschaftlichen Liegenschaft in der Schweiz verwendet wird;
2. Veräusserung einer dauernd und ausschliesslich selbstgenutzten Wohnliegenschaft, soweit der Erlös binnen 2 Jahren vor oder nach der Handänderung zum Erwerb oder zur Überbauung einer gleichgenutzten Ersatzliegenschaft in der Schweiz verwendet wird.

### Art. 144 Steuersubjekt, Steuerpflicht

<sup>1</sup> Steuerpflichtig ist die Veräusserin oder der Veräusserer des Grundstückes.

<sup>2</sup> Wird ein Grundstück durch mehrere Personen oder Personengemeinschaften veräussert, besteht die Steuerpflicht entsprechend den veräusserten Anteilen.

<sup>3</sup> Veräusserinnen und Veräusserer sowie Erwerberinnen und Erwerber haften für die Grundstückgewinnsteuer solidarisch.

<sup>4</sup> Die Steuerpflicht und Solidarhaftung bestehen unabhängig anderslautender Parteivereinbarungen.

### Art. 145 Steuerobjekt 1. Grundstücksgewinn

<sup>1</sup> Grundstücksgewinn ist der Betrag, um welchen der Veräusserungserlös die Anlagekosten (Erwerbspreis und Aufwendungen) übersteigt.

<sup>2</sup> Massgebend für die Berechnung des Gewinns und der Besitzesdauer ist die letzte steuerbegründende Veräusserung.

<sup>3</sup> Soweit das Grundstück durch eine steueraufschiebende Veräusserung oder Ersatzbeschaffung erworben worden ist, werden die Anlagekosten der letzten im Sinne dieser Bestimmungen steuerbegründenden Veräusserung zugrunde gelegt.

<sup>4</sup> Bei einem Eigentumswechsel gemäss Art. 142 Ziff. 4 und 5 ist auf den Erwerb der tauschweise abgetretenen, bei Ersatzbeschaffungen auf den Erwerb der Ersatzgrundstücke abzustellen.

<sup>5</sup> Liegen die tauschweise abgetretenen oder anlässlich der Ersatzbeschaffung veräusserten Grundstücke in einer anderen Gemeinde des Kantons, wird mit dieser Gemeinde keine Steuerauscheidung vorgenommen.

### Art. 146 2. Steuerbefreiung

Von der Steuerpflicht sind befreit:

1. Veräusserungen, bei denen der Kanton und seine Anstalten oder seine Gemeinden und deren Anstalten als Veräusserer beteiligt sind, sofern die Grundstücke unmittelbar öffentlichen oder gemeinnützigen Zwecken oder Kultuszwecken gedient haben oder dienen werden;
2. Veräusserungen, bei denen der Bund und seine Anstalten als Veräusserer beteiligt sind, nach Massgabe des Bundesrechts;
3. Gewinne aus Handänderungen im Zwangsvollstreckungsverfahren, sofern die Gläubiger zu Verlust kommen.

### Art. 147 3. Erwerbspreis

<sup>1</sup> Als Erwerbspreis gilt der Kaufpreis mit Einschluss aller weiteren Leistungen der Erwerberin oder des Erwerbers.

<sup>2</sup> Ist der Erwerbspreis nicht feststellbar, wird als solcher 150 Prozent des im Zeitpunkt des Erwerbs geltenden Güterschätzwertes angerechnet.

<sup>3</sup> Hat die steuerpflichtige Person das Grundstück im Zwangsverwertungsverfahren erworben und ist sie dabei als Pfandgläubigerin oder Pfandbürgin zu Verlust gekommen, ist der ihr entstandene Verlust Bestandteil des Erwerbspreises.

### Art. 148 4. Aufwendungen

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

1. Aufwendungen für Bauten, Umbauten, Meliorationen und andere dauernde Verbesserungen des Grundstückes, nach Abzug allfälliger Versicherungsleistungen

und Beiträge von Bund, Kanton oder Gemeinde;

2. Grundeigentümerbeiträge, wie Strassen-, Trottoir-, Dolen-, Werkleitungs- oder Perimeterbeiträge;
3. übliche Maklerprovisionen und Insertionskosten für Erwerb und Veräusserung;
4. mit der Veräusserung und dem Erwerb verbundene Abgaben;
5. Baukreditzinsen bei Grundstücken.

<sup>2</sup> Natürliche und juristische Personen, welche mit Grundstücken gewerbsmässig handeln, können weitere mit dem Grundstück zusammenhängende Aufwendungen geltend machen, soweit sie auf deren Berücksichtigung bei der Einkommens- oder Gewinnsteuer ausdrücklich verzichtet haben.

<sup>3</sup> Anrechenbar sind die in der massgebenden Besitzesdauer gemachten Aufwendungen.

<sup>4</sup> Insbesondere folgende Aufwendungen sind nicht abziehbar:

1. der Wert der eigenen Arbeit, der nicht als Einkommen oder Ertrag (Gewinn) während einer ganzen Steuerperiode in der Schweiz versteuert worden ist oder wird;
2. Aufwendungen, die bei der Einkommens- oder Gewinnsteuer als Abzüge oder Aufwand steuermindernd berücksichtigt worden sind.

### Art. 149 5. Erlös

Als Erlös gilt der Kaufpreis, einschliesslich aller weiteren Leistungen der Erwerberin oder des Erwerbers.

### Art. 150 6. Verlustverrechnung

<sup>1</sup> Verluste aus Teilveräusserungen werden nach vollständiger Veräusserung des Grundstückes den Anlagekosten der mit Gewinn vollzogenen Teilveräusserungen anteilmässig zugerechnet. Bereits definitiv veranlagte Grundstückgewinnsteuern werden im Rahmen eines Revisionsverfahrens neu festgelegt.

<sup>2</sup> Grundstückverluste werden mit Grundstückgewinnen desselben Jahres verrechnet. Grundstückverlustüberschüsse aus Veräusserungen im Geschäftsvermögen sind verrechenbar, soweit sie auf Verluste der sieben Vorjahre zurückgehen. Bei Vorliegen von mehreren Grundstückgewinnen desselben Jahres werden Grundstückverluste auf die Grundstückgewinne proportional verteilt.

<sup>3</sup> Grundstückgewinne auf zum Geschäftsvermögen gehörenden Grundstücken können mit Verlusten im Sinne der Art. 33 und 84 verrechnet werden.

### Art. 151 Steuersätze

<sup>1</sup> Die Grundstückgewinnsteuer beträgt unter Berücksichtigung der Eigentumsdauer:

Eigentumsdauer	Steuersatz in %	Eigentumsdauer	Steuersatz in %
bis 1 Jahr	36 %	bis 2 Jahre	33 %
bis 3 Jahre	31 %	bis 4 Jahre	29 %
bis 5 Jahre	28 %	bis 6 Jahre	27 %
bis 7 Jahre	26 %	bis 8 Jahre	25 %
bis 9 Jahre	24 %	bis 10 Jahre	23 %
bis 11 Jahre	22 %	bis 12 Jahre	21,5 %
bis 13 Jahre	21 %	bis 14 Jahre	20,5 %
bis 15 Jahre	20 %	bis 16 Jahre	19,5 %
bis 17 Jahre	19 %	bis 18 Jahre	18,5 %
bis 19 Jahre	18 %	bis 20 Jahre	17,5 %
bis 21 Jahre	17 %	bis 22 Jahre	16,5 %
bis 23 Jahre	16 %	bis 24 Jahre	15,5 %
bis 25 Jahre	15 %	bis 26 Jahre	14,5 %
bis 27 Jahre	14 %	bis 28 Jahre	13,5 %
bis 29 Jahre	13 %	bis 30 Jahre	12,5 %
mehr als 30 Jahre	12 %		

<sup>2</sup> Massgebend für die Eigentumsdauer eines Grundstückes ist die letzte Handänderung gemäss Eintrag im Grundbuch.

<sup>3</sup> Wurde das Grundstück aus steueraufschiebender Veräusserung erworben, wird für die Berechnung der Eigentumsdauer auf die letzte Veräusserung abgestellt, die keinen Steueraufschub bewirkt hat oder bewirkt hätte.

### Art. 152 Steueraufteilung

Der Ertrag der Grundstückgewinnsteuer sowie der Kapitalgewinne gemäss Art. 21 Abs. 5 und Art. 85 Abs. 2 wird je zur Hälfte auf den Kanton und die Belegenheitsgemeinde aufgeteilt.

### § 68 Aufschiebende Wirkung bei der Grundstückgewinnsteuer

<sup>1</sup> Bei einem Aufschub der Grundstückgewinnsteuer werden die bisherigen Anlagekosten als Erwerbspreis übernommen.

<sup>2</sup> Ein Erbvorbezug im Sinne von Art. 142 Ziff. 1 des Steuergesetzes liegt vor, wenn die veräussernde Person mit Rücksicht auf die erwerbende Person als Erbanwärterin oder Erbanwärter offenkundig ganz oder teilweise auf ein Entgelt verzichtet.

<sup>3</sup> Ein Eigentumswechsel gilt als Schenkung, wenn der Erwerbspreis unter den Anlagekosten liegt und die übrigen Voraussetzungen für eine Schenkung erfüllt sind.

### § 69 Ersatzbeschaffung

<sup>1</sup> Wird nur ein Teil des Erlöses für die Ersatzbeschaffung verwendet, erfolgt der Steueraufschub anteilmässig. Gleiches gilt, soweit das veräusserte Objekt oder das Ersatzobjekt die Voraussetzungen für eine steueraufschiebende Ersatzbeschaffung nur teilweise erfüllen.

<sup>2</sup> Der aufgeschobene Gewinn oder Gewinnanteil wird bei der Veräusserung des Ersatzobjektes von dessen Anlagekosten in Abzug gebracht.

### § 70 Steuersätze

Bei teilweisem Steueraufschub wird die Eigentumsdauer lediglich auf dem aufgeschobenen Gewinnanteil nicht unterbrochen.