

Merkblatt

betreffend Grundstücksgewinnsteuer

I. Allgemeines

Die Bestimmungen über die Grundstücksgewinnsteuer sind in Art. 35 bis 43 des Gesetzes vom 23. September 2010 über die Landes- und Gemeindesteuern (Steuergesetz; SteG), LGBI. 2010 Nr. 340, LR 640.0 geregelt.

Das Grundstücksgewinnsteuerrecht wird vom allgemein gültigen Grundsatz der vergleichbaren Verhältnisse oder Kongruenzprinzip beherrscht, d.h. Erlös (Kaufpreis) und Anlagewert müssen sich auf das umfänglich und inhaltlich gleiche Grundstück beziehen.

Als Bezugspunkt für den Vergleich gilt dabei jener Zustand des Grundstücks, welcher die Grundlage für die Preisgestaltung bei der Veräusserung gebildet hat, was also den Erlös (Kaufpreis) ausgemacht hat.

Hat sich die tatsächliche oder rechtliche Beschaffenheit des Grundstückes während der massgebenden Besitzdauer geändert, so sind durch Zu- oder Abrechnungen vergleichbare Verhältnisse zu schaffen. Verletzt wäre der Grundsatz der vergleichbaren Verhältnisse etwa dann, wenn Aufwendungen für Bauten, die am Veräusserungstag nicht mehr vorhanden sind oder bei der Kaufpreisgestaltung nicht relevant waren, den Anlagekosten zugerechnet würden.

Bei bebauten Verkaufsobjekten, bei denen davon ausgegangen werden kann, dass die Gebäude nach dem Erwerb abgebrochen oder auch teilweise rückgebaut werden, ist der Verkaufspreis aufzuteilen (Wert Landanteil und Wert Gebäude).

II. Steuerpflicht

1. Steuerobjekt

a) *Steuerpflichtige Grundstücksgeschäfte*

Die Grundstücksgewinnsteuer fällt an, wenn bei zivilrechtlichen oder wirtschaftlichen Handänderungen eines im Inland gelegenen Grundstückes im Sinne des Sachenrechtes oder Teilen davon ein Gewinn erzielt wird (Art. 35 Abs. 1 SteG).

Als zivilrechtliche Handänderung gilt der Übergang vom zivilrechtlichen (sachenrechtlichen) Eigentum an einem Grundstück bzw. Grundstücksteil vom bisherigen Rechtsträger auf einen anderen Rechtsträger.

Als wirtschaftliche Handänderung gelten insbesondere:

1. Rechtsgeschäfte, die in Bezug auf die Verfügungsgewalt über ein Grundstück wirtschaftlich wie eine Veräusserung wirken;
2. die Belastung eines Grundstückes mit privatrechtlichen Dienstbarkeiten oder öffentlich-rechtlichen Eigentumsbeschränkungen, wenn diese die unbeschränkte Bewirtschaftung oder den Veräusserungswert des Grundstückes dauernd und wesentlich beeinträchtigen und dafür ein Entgelt entrichtet wird.

3. die Übertragung von Beteiligungsrechten (Mehrheitsbeteiligung) an juristischen Personen, deren Hauptzweck in dem Erwerb, dem Besitz, der Verwaltung und der Veräusserung von Immobilien besteht.

b) Steuerbefreite Grundstücksgeschäfte

Von der Grundstücksgewinnsteuer befreit sind (Art. 36 Abs. 1 SteG):

- Inkonvenienzentschädigungen im Enteignungsverfahren;
- Gewinne, die bei der Weiterveräusserung eines von einem Pfandgläubiger oder Bürgen im Zwangsvollstreckungsverfahren erworbenen Grundstückes erzielt werden, soweit der Gewinn den Verlust auf der pfandrechlich sichergestellten oder verbürgten Forderung nicht übersteigt.

c) Steueraufschub

Das Steuergesetz kennt den Steueraufschub von Gesetzes wegen und auf Antrag.

Von Gesetzes wegen wird die Besteuerung aufgeschoben bei (Art. 36 Abs. 2 SteG):

- Eigentumswechsel durch Vermögensübergang von Todes wegen, Erbvorbezug oder Schenkung;
- Güterzusammenlegung, Baulandumlegungen oder Grenzbereinigungen, die nach Massgabe des öffentlichen Rechts durchgeführt werden.

Auf Antrag wird die Besteuerung aufgeschoben bei (Art. 36 Abs. 3 SteG):

- Umstrukturierungen, wenn sie nach Art. 52 steuerneutral erfolgen;
- Eigentumswechsel unter Ehegatten, sofern die Ehegatten in rechtlich und tatsächlich ungetrennter Ehe leben. Der Antrag ist von beiden Ehegatten gemeinsam zu stellen;
- Eigentumswechsel durch Übertragung von Grundstücken zur Abgeltung von güterrechtlichen oder unterhaltsrechtlichen Ansprüchen bzw. von Ansprüchen infolge Mitwirkung eines Ehegatten beim Erwerb durch den andern. Der Antrag ist von beiden Ehegatten gemeinsam zu stellen;
- Veräusserung einer dauernd und ausschliesslich selbstgenutzten Wohnliegenschaft (Einfamilienhaus oder Eigentumswohnung), soweit der Erlös innert zwei Jahren zum Erwerb oder zum Bau einer gleichgenutzten Ersatzliegenschaft im Inland verwendet wird (Ersatzbeschaffung Wohnliegenschaft)

Beim Aufschub der Besteuerung hat der Erwerber des Grundstücks die Anlagekosten des Veräusserers fortzuführen (Art. 36 Abs. 4 SteG).

2. Steuersubjekt

a) Steuerpflichtige Person

Steuerpflichtig ist der Veräusserer (Art. 35 Abs. 2 SteG).

b) Steuerbefreite Personen

Keine Grundstücksgewinnsteuer wird erhoben, wenn es sich beim Veräusserer um folgende Personen handelt (Art. 4 Abs. 1 und 2 SteG):

- der Landesfürst, der Erbprinz, die fürstliche Domäne und die Stiftungen, welche gemäss statutarischer Zweckbestimmung dem Landesfürsten zur Erfüllung seiner Obliegenheiten dienen;
- das Land, die Gemeinden, die Fonds von Land und Gemeinden, die Zweckverbände der Gemeinden, die Bürgergenossenschaften sowie die nicht wirtschaftlich tätigen öffentlichen Unternehmen gemäss dem Öffentliche-Unternehmen-Steuerungs-Gesetz;

- Personen, welche kraft völkerrechtlicher Übung Steuerfreiheit genießen;
- Einrichtungen der betrieblichen Personalvorsorge;
- gemeinnützig steuerbefreite juristische Personen im Sinne von Art. 4 Abs. 2 SteG.

III. Grundstücksgewinn

Als Grundstücksgewinn gilt der Veräußerungserlös, mit Einschluss aller weiteren Leistungen, abzüglich der von der Steuerverwaltung anerkannten Anlagekosten (Art. 37 Abs. 1 SteG).

Bei einem Tausch von Grundstücken gilt die Differenz zwischen dem Verkehrswert des Empfangenen (Sachwert und Aufgeld) und den Anlagekosten des abgegebenen Grundstücks als Grundstücksgewinn. Steuerpflichtig ist nur der in Bar realisierte Teil des Gewinns (Art. 37 Abs. 2).

1. Veräußerungserlös

Als Veräußerungserlös gilt der Kaufpreis mit Einschluss aller weiteren Leistungen. Steht der Kaufpreis in keinem Verhältnis zum handelsüblichen Verkehrswert, so gilt letzterer als Veräußerungserlös, sofern der Veräußerer mit dem Erwerber nicht in gerader Linie oder in der Seitenlinie bis zum dritten Grad blutsverwandt oder der Ehegatte des Erwerbers ist.

Für Entnahmen von Grundstücken aus juristischen Personen (inkl. widerruflichen Vermögensstrukturen) bedeutet dies, dass die Entnahme zum handelsüblichen Verkehrswert zu erfolgen hat bzw. dieser als Veräußerungserlös gilt.

Bei einer Übertragung eines Grundstückes durch Zwangsversteigerung oder Enteignung gilt der Versteigerungserlös bzw. der Entschädigungsbetrag als Veräußerungserlös. (Art. 39 SteG).

Als weitere Leistungen gelten z.B.

- Übertragung der Hypothekarschuld auf den Erwerber;
- Übernahme der vom Veräußerer geschuldeten Grundstücksgewinnsteuer durch den Erwerber;
- Zahlungen von Ausgleichsbeträgen an Dritte.

2. Anlagekosten

Als Anlagekosten gelten (Art. 38 SteG):

- Erwerbspreis, den der Verkäufer aufgebracht hat, um dieses Grundstück zu erwerben. Wurde das Grundstück durch Erbschaft oder Schenkung erworben, ist der Erwerbspreis des Rechtsvorgängers massgebend;
- Wurde das Grundstück durch Tausch erworben, so gelten als Anlagekosten der vom damaligen Erwerber allenfalls bezahlte Aufpreis sowie die Anlagekosten der beim damaligen Tausch abgegebenen Liegenschaft;
- Wertvermehrnde Aufwendungen, d.h. die während der massgebenden Eigentumsdauer anfallende Ausgaben, die geeignet sind, im Zeitpunkt der Leistung eine dauerhafte Werterhöhung an einem Grundstück zu bewirken; dies sind z.B.
 - Kosten für Neu-, Um-, An- und Ausbauten;

- Planungs- und Projektkosten eines Architekten, Ingenieurs oder Generalunternehmers. Kosten für nicht ausgeführte Bauprojekte werden nur dann angerechnet, wenn diese Projekte zusammen mit dem Grundstück veräussert werden (ausdrückliche wertmässige Vereinbarung im Kaufvertrag), und nur insoweit, als es ihrem Wert für den Erwerber entspricht;
- Umlegungs- und Erschliessungskosten;
- Erwerbsnebenkosten wie Vertragserstellungskosten, Vermessungs- und Vermarktungskosten, Verkaufsprovisionen und Grundbuchgebühren. Bei der Person des Mäklers muss es sich um einen Dritten handeln. Eigenprovisionen (inklusive Entschädigungen an Miterben, Miteigentümer und Gesellschafter sowie Leistungen juristischer Personen an ihre Organe) sind nicht anrechenbar.
- Baukreditzinsen (nur während der Bauphase);
- Vorfälligkeitsentschädigungen, soweit sie im Zusammenhang mit dem Verkauf der Liegenschaft stehen.

Sofern keine Belege mehr für die Anlagekosten vorhanden sind, können diese durch den Vorsitzenden der amtlichen Schätzungskommission geschätzt werden.

Nicht als Anlagekosten gelten:

- Kosten und Gebühren bei vollumfänglich steueraufschiebendem Eigentumswechsel (Erbgang, Schenkung);
- Werterhaltungskosten wie beispielsweise Fassadenrenovierungen, Malerarbeiten, Unterhaltsarbeiten und Reparaturen;
- Gebäudereinigungs- und Räumungskosten;
- Eigenleistungen, welche nicht durch die Erwerbs- oder Ertragssteuer erfasst wurden;
- Verzinsung des Eigen- und Fremdkapitals;
- Einlagen in den Erneuerungsfonds.

Verhältnis zu Steuerschätzwert gemäss Vermögenssteuer

Werden im Rahmen der Ermittlung der Grundstücksgewinnsteuer wertvermehrnde Aufwendungen als Anlagekosten geltend gemacht, welche bis anhin nicht im Steuerschätzwert erfasst waren, wird in der Höhe dieser wertvermehrnden Aufwendungen der Steuerschätzwert erhöht. Vom Erwerber ist dieser korrigierte Steuerschätzwert betreffend die Vermögenssteuer fortzuführen.

V. Steuerberechnung

Die Grundstücksgewinnsteuer wird wie folgt ermittelt (gültig ab 01.06.2013):

- a) In einem ersten Schritt wird auf den steuerpflichtigen Grundstücksgewinn (x) der folgende Tarif angewendet (Art. 42 SteG, i.V.m. Art. 19 Bst. a SteG). Anschliessend wird das Resultat um den Tarifstufenabzug reduziert:

Gewinn	Tarif	Tarifstufenabzug
bis 15 855 Franken (Grundfreibetrag):	0	
von 15 856 Franken bis 21 140 Franken:	0,01 * x -	159
von 21 141 Franken bis 42 280 Franken:	0,03 * x -	581
von 42 281 Franken bis 73 990 Franken:	0,04 * x -	1 004
von 73 991 Franken bis 105 700 Franken:	0,05 * x -	1 744

von 105 701 Franken bis 137 410 Franken:	0,06 * x -	2 801
von 137 411 Franken bis 169 120 Franken:	0,065 * x -	3 488
von 169 121 Franken bis 211 400 Franken:	0,07 * x -	4 334
über 211 401 Franken:	0,08 * x -	6 448

Werden innerhalb von fünf Jahren mehrere Parzellen des gleichen Grundstückes oder Grundstücke, die vor fünf Jahren eine Grundstückseinheit bildeten, veräussert, so wird der Grundfreibetrag dem gleichen Steuerpflichtigen nur einmal gewährt.

- b) Auf den gemäss Bst. a errechneten Betrag wird ein Zuschlag in der Höhe von 200% erhoben (Art. 43 SteG).

Beispiel:

Bei einem steuerpflichtigen Grundstücksgewinn von CHF 120'000 berechnet sich der Steuerbetrag wie folgt:

CHF 120'000 x 0.06 = CHF 7'200 abz. CHF 2'801 =	CHF 4'399
zuzüglich Zuschlag von 200%	<u>CHF 8'798</u>
Total Grundstücksgewinnsteuer	CHF 13'197

Vaduz, im Januar 2025

Steuerverwaltung