

November 2019

Wer Immobilien veräussert zahlt die Grundstück-Gewinnsteuer.



Beim Verkauf von Liegenschaften verdient der Staat oder die Gemeinde mit. Jede Handänderung ist, abhängig von den beteiligten Parteien und dem Standort der Liegenschaft, unterschiedlich steuerbar. Die Grundstück-Gewinnsteuer ist eine Sondersteuer und ist in der Schweiz kantonal geregelt und fern von einheitlich.

Diese Kolumne berichtet über die Möglichkeiten die Steuer legal zu optimieren und wie man das dafür nötige Kapital für sich selbst nutzen kann.

Überall in der Schweiz wird der Kapitalgewinn beim Immobilienverkauf mit einer Grundstück-Gewinnsteuer (GGSt) belastet. Der unbestimmte Artikel „einer“ ist hier bewusst gewählt, gibt es doch in den 26 Kantonen eben so viele verschiedene Berechnungen hierzu.

Der bei einer Handänderung erzielte Kapitalgewinn wird aus der Differenz zwischen Verkaufspreis und dem Anschaffungspreis, abzüglich den Aufwendungen beim Kauf und Verkauf sowie die im Laufe des Haltedauer getätigten, wertvermehrenden Aufwendungen berechnet, Sonderfälle ausgenommen. Unterhaltsarbeiten bzw. werterhaltende Aufwendungen sind hingegen nicht abzugsfähig. Die GGSt ist immer von Verkäuferseite geschuldet, jedoch lastet diese Steuer als öffentlich-rechtliches Pfand, ohne Grundbucheintrag, auf dem Grundstück. Sollte der Verkäufer die Steuer also nicht begleichen, wird diese in der Folge vom Käufer eingefordert werden.

Jeder Kanton hat aufgrund seiner Steuerhoheit andere Berechnungssätze. Je nach Höhe des Verkaufsgewinns, der Haltedauer und dem zuständigen Amt ist die Berechnung unterschiedlich. Die meisten kantonalen Steuerämter haben auf ihrer Website Hilfen für die nicht ganz triviale Berechnung der GGSt. Für Immobilien im Privatvermögen ist die Steuer immer fällig. Für Immobilien im Geschäftsvermögen (bei Privaten und Firmen) gibt es zwei unterschiedliche Systeme:

- Beim monistischen System fallen Verkaufsgewinne im Geschäftsvermögen wie im Privatvermögen unter die GGSt, darum „mono“. Mit diesem System arbeiten 9 Kantone: ZH, BE, UR, SZ, NW, BS, BL, TI und JU.
- Anders beim dualistischen System. Dort unterliegen Verkaufsgewinne im Geschäftsvermögen der Einkommenssteuer (Private) oder der Gewinnsteuer (Firmen), darum „dual“. Mit diesem System arbeiten alle übrigen 17 Kantone.

Auf den privaten Bereich beschränkt kann die grundsätzlich immer fällige GGSt unter gewissen Umständen aufgeschoben werden. Dies verhindert eine übermässige Steuerhärte in gewissen Fällen. Vereinfacht gesagt ist das bei Eigentümerwechsel infolge Erbschaft, Schenkung, Trennung und Scheidung möglich.

Beliebt ist der Aufschub bei Ersatzbeschaffung, nämlich wenn nach dem Verkauf einer selbstbewohnten Immobilie, innert bestimmter Frist, wieder eine gleichwertige und selbstbewohnte Immobilie als Ersatz gekauft wird. Ist die neue Immobilie günstiger als die alte, kann die Steuer nur im Verhältnis Kauf- zu Verkaufspreis aufgeschoben werden. Somit wird der Eigenheimbesitzer nicht für den Wechsel des Eigenheims bestraft und er kann den aufgeschobenen Steuerbetrag vorteilhaft nutzen.