

# Die Grundstück-Gewinnsteuer ist die höchste aller Immobilien-Steuern, -Gebühren und -Abgaben.



*Beim Verkauf Ihrer Liegenschaft verdient der Staat und/oder die Gemeinde mit. Jede Handänderung ist definitiv steuerbar. Die Grundstück-Gewinnsteuer (GGSt) ist eine Sondersteuer, ist in der Schweiz kantonal geregelt und damit uneinheitlich. Diese Kolumne berichtet über die spezifischen Eigenheiten und die Optimierungsmöglichkeiten der GGSt.*

Juni 2023

[www.si-immo.ch](http://www.si-immo.ch)

Auf den Gewinn einer Immobilientransaktion fällt eine Sondersteuer an, die Grundstück-Gewinnsteuer GGSt. Die Eigenart dieser Steuer ist, dass sie je nach Kanton in Höhe und Art ganz unterschiedlich gestaltet ist, der Kantönligeist lässt grüssen. Interessant ist ausserdem, dass der Gesetzgeber einiger Kantone keine Verrechnung bei einem Verlust vorsieht, wie etwa beim Unternehmensgewinn.

Der bei einer Transaktion erzielte Kapitalgewinn wird aus der Differenz zwischen Verkaufspreis und dem ursprünglichen Anlagenwert berechnet, abzüglich die Aufwendungen beim Kauf und Verkauf. Vom Gewinn abgezogen dürfen zudem die im Laufe des Haltedauer getätigten wertvermehrenden Aufwendungen.

Jeder Kanton hat eigene spezifische GGSt-Sätze, die von der Haltedauer der Immobilie abhängig, degressiv sind. Je länger man also Eigentümer einer Immobilie war, desto kleiner wird der Steuersatz. Die Steuersätze sind in der Regel hoch, einige Kantone kennen zudem einen Malus für kurze Haltedauern zur Bekämpfung der Spekulation. Die Berechnung der zu erwartenden Steuer ist unterschiedlich und kompliziert. Viele Kantone bieten Berechnungstools auf ihren Websites an.

Steuerpflichtig ist immer der Verkäufer - da muss eine Warnleuchte aufblinken. Falls er nämlich nicht zahlen kann, werden die Steuerbehörden ein Pfandrecht im Grundbuch eintragen lassen und die GGSt damit vom unschuldigen Käufer einfordern. Der Käufer sollte somit beim Kaufprozess unbedingt die Sicherstellung des vermutlichen Steuerbetrags durch die Steuerbehörde verlangen.

Die GGSt ist für alle fällig, für Private wie für Firmen. Für Immobilien im Geschäftsvermögen (bei Privaten und Firmen) gelten zwei unterschiedliche Steuersysteme:

- Monistisches System: Verkaufsgewinne im Geschäftsvermögen wie im Privatvermögen fallen unter die GGSt. Mit diesem System arbeiten 9 Kantone: ZH, BE, UR, SZ, NW, BS, BL, TI und JU.
- Dualistisches System: Hier unterliegen Verkaufsgewinne im Geschäftsvermögen (a) der Einkommenssteuer bei Privatpersonen oder (b) der Gewinnsteuer bei Firmen. Mit diesem System arbeiten alle übrigen 17 Kantone.

Im Privaten gibt es zudem die Möglichkeit, die Zahlung der GGSt ganz oder teilweise aufzuschieben um Kapital für die Ersatzbeschaffung eines Eigenheims zu schaffen (verringerte Steuerhärte). Dies ist zudem bei Erbschaft, Schenkung oder Scheidung möglich. Die Höhe des Aufschubs hängt vom Wert des neuen Eigenheims ab. Bei einer teureren Kaufimmobilie kann die ganze GGSt aufgeschoben werden. Ist der Kaufpreis tiefer, wird ein anteiliger Aufschub gewährt. Die Höhe des Aufschubs hängt von verschiedenen Faktoren, im Wesentlichen vom wiederinvestierten Kapital, ab. Die Berechnung ist heute bundesweit geregelt und wird durch die zuständige Steuerbehörde vorgenommen.