



# Wegleitung Grundstückgewinnsteuer

## Inhaltsverzeichnis

### Vorwort

Erläuterungen zur Steuererklärung  
Erläuterungen zu «Ergänzende Fragen»

Sicherstellung des Steuerbezuges  
Auszug aus dem Steuertarif

### Anhang (Beispiele)

- I. Kapitalwert Wohnrecht oder Nutzniessung
- II. Steueraufschiebende Veräusserungen
- III. Aufteilung des Erwerbspreises bei Teilveräusserungen
- IV. Auflistung von wertvermehrenden Aufwendungen
- V. Ersatzbeschaffung Eigenheim
- VI. Ausgleichszinsen und Verzugszinsen
- VII. Ausgefüllte Steuererklärung (Muster)
- VIII. Steuergesetz Grundstückgewinnsteuer

eFormular und  
Steuerkalkulator auf:  
[www.steuern.sg.ch](http://www.steuern.sg.ch)



Sehr geehrte Damen und Herren

**Die vorliegende Wegleitung soll Ihnen das Ausfüllen der Steuererklärung erleichtern. Sie ist so ausgestaltet, dass Sie darin auf alle wesentlichen Fragen eine Antwort finden können.**

Sollten Sie besondere Fragen haben, wenden Sie sich bitte an das Kantonale Steueramt, Grundstückgewinnsteuer, Davidstrasse 41, Postfach 1245, 9001 St.Gallen. (Telefon: 058 229 46 44; Fax 058 229 41 03).

Wir bitten Sie, die Steuererklärung gewissenhaft und vollständig auszufüllen und fristgerecht einzureichen. Sie ersparen sich damit zusätzliche Umtriebe und erleichtern uns zudem die Veranlagungsarbeiten.

Wo nachfolgend von Ehegatten die Rede ist, gelten die entsprechenden Ausführungen sachgemäss für eingetragene Partnerinnen oder Partner (Art. 12bis StG).

## Bedeutung der Steuererklärung

Die von Ihnen ausgefüllte Steuererklärung dient als Grundlage für die Veranlagung der Grundstückgewinnsteuer. Bei teilweise entgeltlichen Veräusserungen wie Erbvorbezug, gemischte Schenkung, etc. dient die Steuererklärung auch der Feststellung der Anlagekosten (siehe Erläuterungen zu «Ergänzende Fragen» Ziffer 1.2, Seite 9 dieser Wegleitung).

## Ausfüllen der Steuererklärung

Das Formular ist graphisch und farblich (rot als Blindfarbe) so gestaltet, dass es mit einem optischen Lesegerät (Scanner) erfasst werden kann. Beachten Sie deshalb beim Ausfüllen bitte folgende Regeln:

- Verwenden Sie einen Kugelschreiber mit blauer oder schwarzer Farbe bzw. eine Schreibmaschine (Schreibschritt-Teilung 10 Pitch);
- Zahlen sollten in den Schreibzonen rechtsbündig eingetragen werden (nur ganze Frankenbeträge).

Die Steuererklärung für Grundstückgewinne kann als eFormular unter [www.steuern.sg.ch](http://www.steuern.sg.ch) heruntergeladen und elektronisch ausgefüllt werden. Das ausgefüllte Formular muss ausgedruckt und in Papierform eingereicht werden, zusammen mit der Original-Steuererklärung.

## Zweckmässiges Vorgehen

- Lesen Sie diese Wegleitung aufmerksam durch;
- Stellen Sie die Belege für die Nebenkosten und die wertvermehrenden Aufwendungen zusammen;
- Ordnen Sie die Belege, Rechnungen, Verträge, usw. nach Datum (chronologisch) und nummerieren Sie diese fortlaufend;
- Tragen Sie die Nebenkosten auf Seite 2 bzw. die wertvermehrenden Aufwendungen auf Seite 3 der Steuererklärung ein. Sie können die Auslagen auch auf einer separaten Liste zusammenfassen. Diesfalls ist nur der entsprechende Totalbetrag in die Steuererklärung zu übertragen und die Liste beizufügen.
- Beantworten Sie auch alle «Ergänzenden Fragen» auf Seite 4 der Steuererklärung vollständig und wahrheitsgemäss.

## Beilagen

Der Steuererklärung wollen Sie bitte folgende Unterlagen beilegen:

- Belege über weitere Leistungen bei der Veräusserung bzw. beim Erwerb wie Verträge über Wohnrechte, Nutzniessungen, Renten, Übernahme der Grundstückgewinnsteuer durch den Erwerber (siehe Ziffer 1b, Seite 5, und 2b, Seite 6 dieser Wegleitung);
- Detaillierte Inventarliste, wenn mit dem Grundstück Inventar veräussert worden ist (siehe Ziffer 1c, Seite 5 dieser Wegleitung);
- Kaufvertrag über den seinerzeitigen Erwerb (siehe Ziffer 2, Seite 5 dieser Wegleitung);
- Zusammenstellung und Belege der Nebenkosten beim Erwerb bzw. bei der Veräusserung (siehe Ziffer 3, Seite 6 dieser Wegleitung);
- Zusammenstellung und Belege der wertvermehrenden Aufwendungen (siehe Ziffer 4, Seite 8 dieser Wegleitung);
- Angaben darüber, in welchen Jahren im Rahmen der Einkommenssteuer die Unterhaltskosten effektiv abgerechnet worden sind (siehe Erläuterungen zu «Ergänzende Fragen» Ziffer 3, Seite 11 dieser Wegleitung);
- Letzte Bilanz (siehe Erläuterungen zu «Ergänzende Fragen» Ziffer 4, Seite 11 dieser Wegleitung);
- Liquidationsgewinnveranlagung bzw. entsprechende Veranlagung über die Überführung ins Privatvermögen (siehe Erläuterungen zu «Ergänzende Fragen» Ziffer 5, Seite 11 dieser Wegleitung);
- Beiblatt über die quotenmässige Beteiligung mehrerer Veräusserer.
- Belege, die den beantragten Steueraufschub rechtfertigen.

## Unterschrift und Vertretung

Die Steuererklärung ist vom Veräusserer bzw. seinem gesetzlichen Vertreter zu unterschreiben. Mehrere Veräusserer unterschreiben gemeinsam oder ermächtigen einen derselben zur Unterschrift. Bei Unterzeichnung durch einen Dritten ist eine Vollmacht beizubringen. Mit der Unterschrift wird bescheinigt, dass die Steuererklärung wahrheitsgemäss und vollständig ausgefüllt ist.

## Fristen

Die Steuererklärung sowie die erforderlichen Beilagen sind innert 30 Tagen dem **Kantonalen Steueramt, Grundstückgewinnsteuer, Davidstrasse 41, Postfach 1245, 9001 St.Gallen**, einzureichen. Fristverlängerungen können auf begründetes Gesuch hin bewilligt werden. Entsprechende Gesuche sind vor Ablauf der Frist an das Kantonale Steueramt, Grundstückgewinnsteuer, zu richten (Telefon: 058 229 46 44; Fax 058 229 41 03).

## Ausgleichszins

Aufgrund der gesetzlichen Bestimmungen sind auf dem zu bezahlenden Steuerbetrag ab dem 91. Tag seit dem Entstehen des Steueranspruches, d.h. seit der Eintragung des Eigentumsüberganges im Grundbuch, Ausgleichszinsen geschuldet (siehe Seite 20 dieser Wegleitung).

## Straffolgen bei Verletzung von Verfahrenspflichten bzw. Steuerhinterziehung

Die Nichtbeachtung der gesetzlichen Vorschriften kann zu einem Verfahren wegen Verletzung von Verfahrenspflichten (Art. 247 StG; Busse bis Fr. 10 000.–) bzw. einem Steuerhinterziehungsverfahren (Art. 248 StG; Höhe der Steuerbusse in Abhängigkeit der hinterzogenen Steuer sowie des Verschuldens) führen.

# Erläuterungen zur Steuererklärung

## Ziffer 1a «Veräusserungserlös»

Der **Veräusserungserlös** entspricht im Normalfall dem durch die Grundbuchbelege ausgewiesenen Kaufpreis mit allen weiteren Leistungen des Erwerbers.

Wird das Grundstück durch **Tausch** veräussert, so bildet der tatsächliche Verkehrswert (Marktwert) des abgetauschten, d.h. des veräusserten Grundstückes im Zeitpunkt des Tausches und ein allfälliger Aufpreis den massgeblichen Veräusserungserlös. Als Marktwert gilt der Wert, zu dem Grundstücke gleicher oder ähnlicher Grösse, Lage und Beschaffenheit in der betreffenden Gegend verkauft werden. Wird im Tauschvertrag der Tauschwert festgelegt, so ist in der Regel dieser massgebend.

## Ziffer 1b «Weitere Leistungen bei der Veräusserung»

Solche sind beispielsweise:

- Barwert von **Nutzungsrechten** wie: **Wohnrecht** oder **Nutzniessung** zugunsten des Veräusserers oder eines Dritten (Beispiele siehe Anhang I, Seite 14 dieser Wegleitung);
- **Übernahme der vom Veräusserer geschuldeten Grundstückgewinnsteuer durch den Erwerber** (die Aufrechnung dieser Leistung erfolgt durch das Kantonale Steueramt).

## Ziffer 1c «Abzüge»

### a) Inventar

Ist im Kaufpreis für ein Grundstück **Inventar** inbegriffen, ist der Inventarwert vom Veräusserungserlös in Abzug zu bringen. Ist der Inventarwert im Kaufvertrag nicht ausgewiesen, ist eine **vom Erwerber und Veräusserer unterzeichnete Liste** über die veräusserten Gegenstände und deren Bewertung beizubringen.

### b) Massgebender Erlös bei teilweiser steueraufschiebender Veräusserung

In Fällen teilentgeltlicher Veräusserungen wie **Erbvorbezug, Vermächtnis und (gemischte) Schenkung** unterliegt die entgeltliche Quote (z.B. Übernahme der auf dem Grundstück lastenden Grundpfandschulden), soweit sie die Anlagekosten übersteigt, der Besteuerung. Die unentgeltliche Quote ist vom beurkundeten Kaufpreis in Abzug zu bringen (siehe Anhang II Ziffer 2, Seite 15 dieser Wegleitung).

## Ziffer 2a «Erwerbspreis»

Der **Erwerbspreis** entspricht im Normalfall dem durch die Grundbuchbelege ausgewiesenen Kaufpreis mit allen weiteren Leistungen des Erwerbers. War im Kaufpreis für ein Grundstück **Inventar** inbegriffen, ist der Inventarwert vom Erwerbspreis in Abzug zu bringen.

Lässt sich der Kaufpreis auch anhand von amtlichen Unterlagen nicht mehr feststellen, bestimmt sich der Erwerbspreis nach dem Verkehrswert im Zeitpunkt des Erwerbs. Ist aus dieser Zeit kein Verkehrswert bekannt, so ist auf die älteste noch bekannte amtliche Verkehrswertschätzung abzustellen.

Liegt der massgebende Erwerb mehr als 50 Jahre zurück, kann anstelle der tatsächlichen Kosten der amtliche Verkehrswert (bei land- und forstwirtschaftlichen Grundstücken der amtliche Ertragswert) vor 50 Jahren als Anlagekosten geltend gemacht werden. Diese Variante ist in der Regel vorteilhafter als der lückenhafte Nachweis mittels Belegen. Auskunft über die Höhe der Schätzungswerte vor 50 Jahren erteilt das Grundbuchamt.

Wird nur ein Teil eines Grundstückes veräussert, werden die Anlagekosten anteilmässig im Verhältnis der amtlichen Verkehrswertschätzung im Zeitpunkt des Erwerbs berücksichtigt (siehe Anhang III, Seite 16 dieser Wegleitung).

Wurde das Grundstück durch **Tausch** erworben, so bildet der tatsächliche Verkehrswert (Marktwert) des eingetauschten, d.h. des erworbenen Grundstückes im Zeitpunkt des Tausches und ein allfälliger Aufpreis den massgeblichen Erwerbspreis. Wurde im Tauschvertrag der Tauschwert festgelegt, so ist in der Regel dieser massgebend, es sei denn, dass im Rahmen der damaligen Veranlagung der Grundstückgewinnsteuer der Tauschwert von der Veranlagungsbehörde abweichend festgelegt worden ist.

Wurde das Grundstück vom Geschäfts- ins Privatvermögen überführt, ist nicht der durch die Grundbuchbelege ausgewiesene Kaufpreis, sondern der damalige Überführungswert massgebend (siehe Erläuterungen zu «Ergänzende Fragen» Ziffer 5, Seite 11 dieser Wegleitung).

Bei **vollständig unentgeltlichem Erwerb** (steueraufschiebender Tatbestand) ist auf den Erwerbspreis des Rechtsvorgängers (Erblasser, Schenker) bzw. auf die letzte steuerbegründende Veräusserung abzustellen (siehe Anhang II Ziffer 1, Seite 15 dieser Wegleitung).

War dagegen die Übertragung des Grundstückes nur **teilweise unentgeltlich (z.B. gemischte Schenkung, Erbvorbezug und teilweise Schuldübernahme)**, bestimmt sich der Erwerbspreis wie folgt (Beispiel siehe Anhang II Ziffer 2, Seite 15 dieser Wegleitung):

- Liegt der dem Erben oder Beschenkten angerechnete Preis über den Anlagekosten des Erblassers oder Schenkers, gilt dieser Übernahmepreis als Erwerbspreis;
- Liegt der dem Erben oder Beschenkten angerechnete Preis bei oder unter den Anlagekosten des Erblassers oder Schenkers, ist auf die Anlagekosten abzustellen.

Wurde ein Grundstück im **Zwangsverwertungsverfahren** durch einen Pfandgläubiger bzw. Pfandbürgen mit einem tatsächlichen (wirtschaftlichen) Verlust erworben, so gelten die erlittenen Verluste als Teil des Erwerbspreises. Gleich verhält es sich, wenn der Erwerber Grundstücksgewinnsteuerforderungen eines früheren Eigentümers aufgrund der Inanspruchnahme des **gesetzlichen Pfandrechts** im Sinne von Art. 227 StG bezahlt hat und trotz Inkassobemühungen vom Steuerpflichtigen nicht einfordern konnte.

#### Ziffer 2b «Weitere Leistungen beim Erwerb»

Solche Leistungen sind beispielsweise:

- Barwert von **Nutzungsrechten** wie **Wohnrecht** oder **Nutzniessung** zugunsten des damaligen Veräusserers oder eines Dritten. Massgebend ist der im Zeitpunkt des Erwerbs veranlagte Barwert;
- **Übernahme der vom damaligen Veräusserer geschuldeten Grundstücksgewinnsteuer durch den Erwerber**. Diese Leistung wird jedoch nur dann angerechnet, wenn sie bei der Steuerveranlagung des damaligen Veräusserungsgeschäftes berücksichtigt worden ist.

#### Ziffer 3 «Nebenkosten»

Die mit dem Erwerb und der Veräusserung unmittelbar zusammenhängenden Kosten sind als Aufwendungen anrechenbar, soweit sie beim massgebenden Erwerb und bei der steuerpflichtigen Veräusserung angefallen sind. Nicht anrechenbar sind die im Zusammenhang mit einem steueraufschiebenden Eigentumswechsel angefallenen Kosten (z.B. Handänderungssteuern bei schenkungsweiser Übertragung des Grundstückes oder im Rahmen der Erbteilung).

**Als Nebenkosten sind beispielsweise anrechenbar:**

- Handänderungssteuern (ohne Kosten für Erbgang und Erbteilung);
- Grundbuchgebühren (ohne Kosten für Erbgang und Erbteilung);
- Vermessungs- und Vermarktungskosten;
- Provisionen und Vermittlungsgebühren;
- Verkaufsberatungskosten;
- Gebühren für behördliche Bewilligungen;
- weitere effektive Auslagen beim Erwerb bzw. bei der Veräusserung (z.B. Kosten für Inserate, Ausschreibung im Internet usw.).

Provisionen und Vermittlungsgebühren, d.h. Entgelte, die der Veräusserer einer Drittperson (Mäkler) für die Vermittlung oder den Nachweis einer Kaufs- bzw. Verkaufsgelegenheit tatsächlich geleistet hat (Art. 413 Abs. 1 OR), sind als Nebenkosten sowohl bei einer zivilrechtlichen als auch bei einer wirtschaftlichen Veräusserung anrechenbar, sofern sie für eine Tätigkeit entrichtet wurden, die zum Vertragsabschluss geführt hat, und zudem folgende Bedingungen erfüllt sind:

- Bei der Person des **Mäklers** muss es sich um einen Dritten handeln. Eigenprovisionen (inkl. Entschädigungen an Miterben, Miteigentümer und Gesellschafter sowie Leistungen juristischer Personen an ihre Organe) sind nicht anrechenbar.
- Anerkannt werden **nur Provisionen im ortsüblichen Ausmass**:

Auftrag / Arbeitsleistung	Provision
• Mehrfamilien- und Apartmenthäuser, Wohn- und Geschäftshäuser, Büro- und Gewerbehäuser	1 bis 3%
• Grossüberbauungen und Siedlungen	1 bis 2%
• Industrie- und Fabrikbauten	2 bis 3%
• Einkaufszentren	1 bis 2%
• Einfamilienhäuser	2 bis 4%
• Bauland mit baureifen Projekten für Einfamilienhäuser	4 bis 5%
• Einzelobjekte im Stockwerkeigentum	2 bis 4%
• Baurechtsliegenschaften und Baurechte, berechnet vom Total des zu 5 bis 6% kapitalisierten Baurechtszinses	2 bis 4%
• Unbebaute Parzellen und Abbruchobjekte, unüberbaute Baurechtsgrundstücke, berechnet vom Total des zu 5 ½% kapitalisierten Baurechtszinses	4 bis 5%
• Landwirtschaftliche Betriebe und Grundstücke	4 bis 5%

Sowohl übersetzte als auch nicht ausgewiesene Provisionen gelten als Gewinnverwendung und sind somit nicht anrechenbar.

**Nicht als Nebenkosten anrechenbar sind beispielsweise:**

- Handänderungskosten bei vollumfänglich steueraufschiebendem Eigentumswechsel (Erbgang/Erbschaft);
- Geldbeschaffungskosten/Kreditvermittlungsprovisionen;
- Grundpfanderrichtungskosten, selbst wenn die Pfandrechte im Interesse der Käuferschaft errichtet werden;
- Rückzahlung von Zuschüssen für die Mietzinsverbilligung (WEG-Grundverbilligung);
- Mietzinsausfälle;
- Gebäudereinigungs-, Umzugs-, Betriebsverlegungs- oder Räumungskosten;
- Vorfälligkeitsentschädigung bei vorzeitiger Auflösung von Festhypotheken.

## Ziffer 4

**«Wertvermehrnde Aufwendungen»**

**Wertvermehrnde Aufwendungen** sind während der massgebenden Eigentumsdauer anfallende Ausgaben, die geeignet sind, im Zeitpunkt der Leistung eine dauerhafte Werterhöhung an einem Grundstück zu bewirken (**Details können Sie dem Anhang IV entnehmen**). **Es sind nur die tatsächlich bezahlten Leistungen (Nettobeträge) abzugsberechtigt.**

**Aufwendungen, die steuerlich bereits abgezogen worden sind, werden nicht angerechnet.** Diese Einschränkung gilt insbesondere auch für Aufwendungen, die im Rahmen der Einkommenssteuer (pauschal oder effektiv) berücksichtigt worden sind.

Aufwendungen, die im einzelnen nicht mehr belegt werden können, sind glaubhaft zu machen. Gemäss Veranlagungspraxis und ständiger Rechtsprechung bildet der sogenannte Neuwertvergleich, d.h. der Vergleich der in den amtlichen Schätzungen festgestellten Neuwerte bzw. Bauwerte (innerhalb der Eigentumsdauer) eine taugliche Grundlage, um die vom Steuerpflichtigen pauschal geltend gemachten Aufwendungen zu überprüfen. Diese Ersatzlösung findet vor allem in jenen Fällen Anwendung, in denen der geltend gemachte Aufwand längere Zeit zurückliegt und über den eigenen Aufwand oder allenfalls jenen des Rechtsvorgängers keine Belege mehr vorhanden sind. Der Neuwertvergleich wird bei Wohnbauten angewendet, bei Nebengebäuden nur in ausgewählten Fällen, bei denen die Werterhöhung konkret glaubhaft zu machen ist.

**Zu den wertvermehrnden Aufwendungen zählen beispielsweise:**

- 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;
- **Grundeigentümerbeiträge** an die Kosten für den Bau und die Korrektur von Strassen und Wegen, für Bodenverbesserungen und den Wasserbau, nicht aber Unterhaltsbeiträge für solche Werke;
- **Eigenleistungen**, d.h. durch eigene Arbeitsleistung geschaffene Mehrwerte, soweit diese mit der Einkommenssteuer erfasst wurden oder werden;
- **Schuldzinsen**, soweit sie als Anlagekosten gelten, insbesondere **Baukreditzinsen**, d.h. Zinsen, die für die Zeit vor Fertigstellung der Baute für Fremdkapital bezahlt und deshalb nicht als Schuldzinsen bei der Einkommenssteuer in Abzug gebracht werden konnten;
- **Nachgeholter Unterhalt**: Soweit vor dem 1.1.2010 Instandstellungskosten gemäss damaliger Dumont-Praxis bei der Einkommenssteuer nicht abzugsfähig waren, sind sie als wertvermehrnde Aufwendungen abzugsfähig;
- **Investitionen, die dem Energiesparen und dem Umweltschutz dienen, sowie denkmalpflegerische Arbeiten**, soweit die entsprechenden Kosten nicht bei der Einkommenssteuer abzugsfähig waren.

**Nicht zu den wertvermehrnden Aufwendungen zählen beispielsweise:**

- **Instandhaltungskosten**, d.h. Auslagen für übliche Ausbesserungsarbeiten und anfallende Reparaturen, welche zur Erhaltung des gebrauchsfähigen Zustandes beitragen;
- **Instandstellungskosten** (z.B. Sanierungen), welche über die laufenden Reparaturen hinaus für Arbeiten erbracht werden müssen, um die liegenschaftlichen Werte auf die Dauer erhalten zu können (z.B. Dach- und Fassadenrenovationen sowie funktionell gleichartiger Ersatz der Heizanlage, Waschmaschine, Kücheneinrichtungen, Teppiche, etc.);
- die Verzinsung des Eigenkapitals;
- die erforderlichen Einlagen in den **Erneuerungsfonds** der Stockwerkeigentümergeinschaft;
- Auslagen, die steuerlich bereits als Unterhalts- und Verwaltungskosten (pauschal oder effektiv) berücksichtigt worden sind (siehe Erläuterungen zu «Ergänzende Fragen» Ziffer 3, Seite 11 dieser Wegleitung);
- Aufwendungen, die vor der Überführung eines Grundstückes vom Geschäfts- ins Privatvermögen getätigt worden sind (siehe Erläuterungen zu «Ergänzende Fragen» Ziffer 5, Seite 11 dieser Wegleitung).

# Erläuterungen zu «Ergänzende Fragen»

(Seite 4 der Steuererklärung)

## Ziffer 1 Steueraufschub

### 1.1 Grundsatz

Nicht jede Veräusserung führt zu einer sofortigen Steuererhebung. Bei den steueraufschiebenden Tatbeständen wird (noch) keine Grundstücksgewinnsteuer erhoben, d.h. die Besteuerung des aufgeschobenen Gewinnes erfolgt erst im Falle einer späteren steuerauslösenden Veräusserung des Grundstückes.

Die steueraufschiebenden Veräusserungen sind im Steuergesetz abschliessend geregelt.

### 1.2 Erbvorbezug / Erbgang / Erbteilung / Vermächtnis / Schenkung

Als **Erbvorbezug** im Sinne des Steuerrechts gilt ein Rechtsgeschäft, bei dem der Veräusserer mit Rücksicht auf die Person des Erwerbers als Erbanwärter auf ein Entgelt ganz oder teilweise verzichtet.

Unter **Erbgang** (Art. 560 Abs. 1 ZGB) wird der Eigentumswechsel kraft Erbrecht vom Erblasser auf die Erben im Zeitpunkt des Todes verstanden.

Die **Erbteilung** (Art. 607 ff. ZGB) ist ein Eigentumswechsel unter gesetzlichen und/oder eingesetzten Erben.

Ein Eigentumswechsel zufolge **Vermächtnis** (Art. 484 ff. ZGB) liegt vor, wenn in einer Verfügung von Todes wegen (Testament oder Erbvertrag) einem oder den Erben die Pflicht auferlegt wird, dem oder den Bedachten (Vermächtnisnehmer) Eigentum an einem Grundstück zu verschaffen.

Die **Schenkungen** (Art. 239 Abs. 1 und Art. 244 OR) sind ein Eigentumswechsel zwischen Schenker und Beschenktem zu Vorzugsbedingungen. Sie können vollständig unentgeltlich oder teilweise entgeltlich (sog. gemischte Schenkung) sein (siehe Seite 6 dieser Wegleitung).

**Erbgang** und/oder **Erbteilung** führen nach Gesetz zwingend zu einem vollumfänglichen Steueraufschub. In den übrigen Fällen (**Erbvorbezug, Vermächtnis und Schenkung**) gilt folgendes:

- Liegt ein vollumfänglich unentgeltliches Rechtsgeschäft vor oder entspricht der Übernahmewert der Liegenschaft höchstens den Anlagekosten, so tritt ein vollumfänglicher Steueraufschub ein.
- Liegt der Übernahmewert der Liegenschaft über den Anlagekosten, aber unter dem Verkehrswert, so tritt ein teilweiser Aufschub der Besteuerung ein. Zu besteuern ist lediglich die entgeltliche Quote. Diese bestimmt sich als Differenz zwischen den Anlagekosten und dem tatsächlichen Veräusserungserlös (effektiv bezahlter Übernahmewert). Die Wertdifferenz zwischen dem tatsächlichen Veräusserungserlös und dem Verkehrswert, die bei der Übertragung der Liegenschaft auf den Erbanwärter übergeht, erwirbt dieser unentgeltlich; hierfür wird die Besteuerung aufgeschoben (siehe Anhang II, Seite 15 dieser Wegleitung).

### 1.3 Abgeltung güter- und scheidungsrechtlicher Ansprüche bzw. ausserordentlicher Beiträge

Die Besteuerung des Grundstücksgewinnes wird bei einem Eigentumswechsel zwischen Ehegatten ungeachtet des Güterstandes aufgeschoben, soweit er der Abgeltung güter- und scheidungsrechtlicher Ansprüche bzw. ausserordentlicher Beiträge im Sinne von Art. 165 ZGB dient und **das Begehren um Steueraufschub von beiden Ehegatten gestellt** wird. Güterrechtliche Ansprüche entstehen bei einer güterrechtlichen Auseinandersetzung, d.h. wenn ein Güterstand zufolge Scheidung, Trennung, Ungültigerklärung der Ehe, durch Vereinbarung eines andern Güterstandes, durch gesetzliche oder gerichtliche Anordnung der Gütertrennung oder durch Tod aufgelöst wird.

Das Begehren kann in der **Scheidungskonvention**, im **Kaufvertrag** oder durch **unterschriftliche Zustimmung in der Steuererklärung** gestellt werden.

#### 1.4 Ersatzbeschaffung Landwirtschaft / Verbesserung land- oder forstwirtschaftlicher Grundstücke

Die vollständige oder teilweise Veräusserung eines selbstbewirtschafteten land- oder forstwirtschaftlichen Grundstückes führt zu einem Aufschub der Besteuerung des Gewinnes, wenn und soweit der Veräusserungserlös **innert angemessener Frist, d.h. innert 3 Jahren**, zum Erwerb eines in der Schweiz gelegenen Ersatzobjektes verwendet wird. Gleiches gilt, wenn und soweit der Veräusserungserlös **innert der gleichen Frist** zur Verbesserung der eigenen selbstbewirtschafteten land- oder forstwirtschaftlichen Grundstücke verwendet wird. Zulässig ist auch der Erwerb des Ersatzgrundstückes innerhalb eines Jahres vor der Veräusserung des zu ersetzenden Grundstückes. Ein land- oder forstwirtschaftliches Grundstück liegt nur vor, wenn es dem BGGB untersteht.

Die gesetzlichen Bedingungen sind unter folgenden Voraussetzungen erfüllt:

- **Das veräusserte Grundstück** muss vom Eigentümer selbst bewirtschaftet worden sein, und auch beim **ersatzweise erworbenen** Grundstück muss er Selbstbewirtschafter sein. Selbstbewirtschaftung liegt vor, wenn das Grundstück vom Eigentümer auf eigene Rechnung und Gefahr und unter Einsatz ihm selbst gehörender sachlicher Betriebsmittel und seiner eigenen Arbeitsleistung bewirtschaftet wird. Art und Umfang der eigenen Arbeitsleistung sollen dabei derart bedeutend sein, dass sie den wirtschaftlichen Erfolg massgebend prägen; auch im Falle des Beizugs von Drittpersonen hat der «Selbstbewirtschafter» (Grundeigentümer) in arbeitsmässiger Hinsicht einen qualitativ und quantitativ wesentlichen Teil seiner Arbeitskraft der Erbringung produktiver Leistungen oder zumindest der entscheidenden Oberleitung des Landwirtschaftsbetriebes zu widmen.

Wird das Grundstück dagegen durch einen Pächter bewirtschaftet, der das Recht zum Gebrauch des Pachtobjektes und zum Bezug der Früchte oder der Erträge besitzt (Art. 275 OR), so erfolgt die Bewirtschaftung durch den Pächter (Art. 283 Abs. 1 OR) und nicht durch den Eigentümer (Verpächter) selbst. Das gilt auch, wenn der Vater das Ersatzgrundstück seinem Sohn verpachtet und in dessen Betrieb noch gelegentlich mithilft. Dabei spielt es auch keine Rolle, ob die Verpachtung freiwillig erfolgt oder die Selbstbewirtschaftung unter Zwang aufgegeben werden muss. Sodann kann der Gewinn aus dem Verkauf einer Kapitalanlage-Liegenschaft (Mehrfamilienhaus) eines Landwirtes nicht steueraufschiebend reinvestiert werden. Ausgeschlossen ist auch die Ersatzbeschaffung nichtliegenschaftlicher Vermögenswerte (z.B. Agrarmaschinen, Mobilien).

- **Der Veräusserungserlös muss zum Erwerb eines in der Schweiz gelegenen Ersatzobjektes verwendet werden** (z.B. Veräusserung eines ganzen landwirtschaftlichen Betriebes und Kauf eines neuen landwirtschaftlichen Heimwesens zur Selbstbewirtschaftung).

#### 1.5 Ersatzbeschaffung betriebsnotwendiger Grundstücke bestimmter juristischer Personen

Die Veräusserung eines betriebsnotwendigen Grundstückes, d.h. eines Grundstückes, welches unmittelbar betrieblichen Zwecken dient, also z.B. das Verwaltungsgebäude der steuerbefreiten juristischen Person, führt zu einem Aufschub der Besteuerung des Gewinnes, wenn und soweit der Veräusserungserlös **innert angemessener Frist, d.h. innert 3 Jahren**, zum Erwerb eines in der Schweiz gelegenen Ersatzgrundstückes verwendet wird. Zulässig ist auch der Erwerb des Ersatzgrundstückes innerhalb eines Jahres vor der Veräusserung des zu ersetzenden Grundstückes. Grundstücke, welche nur mittelbar der Zweckerreichung dienen, wie Kapitalanlagen, erfüllen diese Voraussetzungen nicht.

#### 1.6 Ersatzbeschaffung Eigenheim

Die Veräusserung einer dauernd und ausschliesslich selbstgenutzten Wohnliegenschaft (Einfamilienhaus oder Eigentumswohnung) führt zu einem Aufschub der Besteuerung des Gewinnes, wenn und soweit der Veräusserungserlös **innert angemessener Frist, d.h. innert 3 Jahren**, zum Erwerb oder zum Bau einer gleichgenutzten Ersatzliegenschaft in der Schweiz verwendet wird (Beispiele siehe Anhang V dieser Wegleitung). Zulässig ist auch der Erwerb des Ersatzgrundstückes innerhalb eines Jahres vor der Veräusserung des zu ersetzenden Grundstückes. **Dauernde und ausschliessliche Selbstnutzung** bedeutet, dass das veräusserte Objekt durch den Steuerpflichtigen selbst zu Wohnzwecken an seinem Wohnsitz (keine Zweitwohnung) genutzt wurde. Bei überraschendem Wohnsitzwechsel (z.B. wegen Unfallfolgen, beruflich bedingter Wohnsitzwechsel u. dgl.) wird eine kurzfristige Fremdnutzung (Vermietung) oder Nichtnutzung (leer stehend) anerkannt. Eine steuerliche Privilegierung entfällt, wenn es sich bei dem veräusserten Objekt um ein Mehrfamilienhaus handelt, in welchem der Veräusserer lediglich

eine von mehreren Wohnungen ständig selbst genutzt hat. **Gleiche Nutzung** liegt dann vor, wenn es sich bei der veräusserten und der neu erworbenen Liegenschaft um funktional identische Objekte handelt. Dies trifft für ein Einfamilienhaus und eine Eigentumswohnung in der Regel zu. Ein Einfamilienhaus und ein Mehrfamilienhaus sind jedoch nicht mehr als gleichartig zu betrachten. Der Verkaufserlös **muss innert der erwähnten Frist** zum Erwerb oder zum Bau eines gleichgenutzten Ersatzgrundstückes in der Schweiz verwendet werden. Die Ersatzbeschaffung ist durch den oder die Veräusserer selbst vorzunehmen, d.h. die Eigentumsverhältnisse am verkauften wie auch am Ersatzgrundstück müssen identisch sein.

### 1.7 Ersatzbeschaffung in einem anderen Kanton / Nachbesteuerung

In den Kantonen gehen die Meinungen darüber auseinander, ob bei Ersatzbeschaffung über die Kantonsgrenze hinaus der aufschiebende Kanton den Besteuerungsanspruch endgültig verliert oder nur vorübergehend suspendiert, bis durch Veräusserung des Ersatzobjektes der Gewinn realisiert wird. Der aufgeschobene Gewinn wird bei einer steuerbegründenden Veräusserung des Ersatzobjektes vom Kanton St.Gallen auf jeden Fall nachbesteuert, wenn der andere Kanton im analogen Fall die Nachbesteuerung beansprucht.

## Ziffer 2 Früherer Steueraufschub

Bei Veräusserung eines Grundstückes, bei dessen Erwerb oder Verbesserung die Besteuerung eines bestimmten Gewinnbetrages aufgeschoben wurde, wird der wieder angelegte, aufgeschobene Gewinn von den Anlagekosten abgezogen. Hierbei handelt es sich um aufgeschobene Gewinne bei landwirtschaftlicher Ersatzbeschaffung oder Verbesserung, bei Ersatzbeschaffung betriebsnotwendiger Grundstücke von bestimmten juristischen Personen sowie bei Ersatzbeschaffung eines Eigenheimes. Der aufgeschobene Gewinn kann auch aus der Veräusserung eines in einem anderen Kanton gelegenen Grundstückes herrühren. Unter Ziffer 2 der «Ergänzenden Fragen» wollen Sie vermerken, ob bei einer früheren Veräusserung ein Steueraufschub gewährt worden ist.

## Ziffer 3 Steuerlich bereits berücksichtigte Aufwendungen

Bei der ordentlichen Einkommenssteuer besteht die Möglichkeit, die Liegenschaftsunterhaltskosten pauschal oder effektiv in Abzug zu bringen. Effektiv abgerechnete Unterhaltskosten gelten steuerlich als abgegolten und können bei der Grundstückgewinnsteuer nicht nochmals berücksichtigt werden. Gleiches gilt für wertvermehrnde Aufwendungen, soweit diese bei der Einkommenssteuer abgezogen werden konnten. Unter Ziffer 3 der «Ergänzenden Fragen» ist anzugeben, in welchen Jahren die Unterhalts- und Investitionskosten effektiv abgerechnet worden sind.

## Ziffer 4 Land- und forstwirtschaftliche Grundstücke im Geschäftsvermögen

Gewinne aus der Veräusserung land- und forstwirtschaftlicher Grundstücke, die dem Geschäftsvermögen natürlicher Personen zugehören, werden ebenfalls mit der Grundstückgewinnsteuer erfasst. Der Besteuerung unterliegt der erzielte Wertzuwachsgegninn, d.h. die Differenz zwischen Veräusserungserlös und Anlagekosten. Unter Ziffer 4 der «Ergänzenden Fragen» ist anzugeben, ob das veräusserte Grundstück im Geschäftsvermögen (bilanziert) war.

## Ziffer 5 Überführung ins Privatvermögen

Die Überführung eines Grundstückes vom Geschäfts- ins Privatvermögen ist einer Veräusserung von Vermögenswerten aus selbständiger Erwerbstätigkeit gleichgestellt. Dabei erzielte Gewinne werden mit der Einkommenssteuer erfasst. Wird das ins Privatvermögen überführte Grundstück zu einem späteren Zeitpunkt veräussert, unterliegt der Gewinn der Grundstückgewinnsteuer. In diesen Fällen ist zur Ermittlung des Erwerbspreises nicht auf den durch die Grundbuchbelege ausgewiesenen Kaufpreis, sondern auf den Überführungswert abzustellen. Unter Ziffer 5 der «Ergänzenden Fragen» ist der Überführungswert zu vermerken. Verlangt der Steuerpflichtige bei der Überführung des Grundstückes ins Privatvermögen, dass nach Art. 32bis Abs. 1 StG die Besteuerung des Wertzuwachsgegninns bis zur Veräusserung des Grundstückes aufgeschoben wird, so wird der bis zur Veräusserung aufgelaufene Wertzuwachsgegninn integral als Einkommen aus selbständiger Erwerbstätigkeit besteuert.

## Ziffer 6 Zuschlag zum Steuerbetrag bzw. Ermässigung des Steuerbetrages

### Zuschlag für kurze Eigentumsdauer

War das Grundstück während weniger als fünf Jahren im Eigentum des Veräusserers, wird der Steuerbetrag für das fünfte und jedes volle Jahr weniger um 1% erhöht.

### Ermässigung für lange Eigentumsdauer

War das Grundstück während mehr als 15 Jahren im Eigentum des Veräusserers, wird der Steuerbetrag für jedes weitere volle Jahr ermässigt:

- a) auf einem Gewinnanteil von höchstens Fr. 500 000.– um 1,5%, höchstens aber um 40,5%, wenn der Veräusserer das Grundstück wenigstens 15 Jahre selbst bewohnt hat;
- b) auf Gewinnanteilen über Fr. 500 000.– gemäss Bst. a sowie in den anderen Fällen um 1,5%, höchstens aber um 30%.

Insbesondere fallen nicht selbstbewohnte Grundstücke unter Bst. b. Die 15 Jahre Selbstbewohnung (Bst a) müssen **durch den Verkäufer selber** seit seinem Eigentumsantritt erfolgt sein. Unter Ziffer 6 der «Ergänzenden Fragen» ist anzugeben, wie lange das veräusserte Grundstück seit Eigentumsantritt selbst bewohnt worden ist. Ferienhäuser fallen nicht unter den Begriff «selbstbewohnt».

## Sicherstellung des Steuerbezuges

### 1. Solidarhaftung mehrerer Veräusserer

Mehrere Veräusserer entrichten die Steuern entsprechend ihren Anteilen unter solidarischer Haftbarkeit.

### 2. Gesetzliches Pfandrecht

Zur Sicherstellung des Steuerbezuges steht dem Staat für die Grundstückgewinnsteuern einschliesslich Ausgleichszinsen ein gesetzliches Pfandrecht am veräusserten Grundstück zu.

### 3. Steuerbezug bei noch nicht vorgenommener Ersatzbeschaffung / Revision der Veranlagung

Dem Gesuch um Gewährung eines Steueraufschubes zufolge Ersatzbeschaffung bzw. Verbesserung eines land- und forstwirtschaftlichen Grundstückes wird nur dann entsprochen, wenn im Zeitpunkt der Veranlagung die gesetzlichen Voraussetzungen erfüllt sind. Ist dies nicht der Fall, wird die Veranlagung vorgenommen und der Steuerbezug durchgeführt.

Es besteht jedoch die Möglichkeit, die rechtskräftige Veranlagung zu revidieren, sofern die Voraussetzungen für einen Steueraufschub nachträglich erfüllt werden. Das Revisionsbegehren ist innert 3 Monaten seit getätigter Ersatzbeschaffung (in der Regel Grundbucheintrag) zu stellen.

## Auszug aus dem Steuertarif

Aus der nachfolgenden Zusammenstellung ist die einfache Grundstückgewinnsteuer (100% einfache Steuer) für Gewinne ersichtlich, welche ab dem 1.1.2007 realisiert werden. Aus dem am Schluss angefügten Umrechnungsbeispiel ersehen Sie die Berechnung der tatsächlichen Steuerbelastung (Annahme: der Steuerfuss beträgt 335% der einfachen Steuer). Dieser Steuerfuss gilt für Verkäufe im ganzen Kanton (Art. 6 und 7 StG). Unter [www.steuern.sg.ch](http://www.steuern.sg.ch) steht Ihnen ein Steuerkalkulator für die Berechnung der Grundstückgewinnsteuer zur Verfügung.

Gewinn	einfache Steuer 100%	Gewinn	einfache Steuer 100%
bis 2 200	steuerfrei	120 000	9 520
5 000	14	130 000	10 520
10 000	89	140 000	11 520
15 000	275	150 000	12 520
20 000	543	160 000	13 520
25 000	843	170 000	14 520
30 000	1 192	180 000	15 520
35 000	1 545	190 000	16 520
40 000	1 945	200 000	17 520
45 000	2 345	210 000	18 520
50 000	2 745	220 000	19 520
55 000	3 188	230 000	20 520
60 000	3 638	240 000	21 520
65 000	4 088	250 000	22 530
70 000	4 538	300 000	27 780
75 000	5 020	350 000	33 030
80 000	5 520	400 000	38 280
85 000	6 020	450 000	43 530
90 000	6 520	500 000	49 000
95 000	7 020	550 000	54 500
100 000	7 520	600 000	60 000
110 000	8 520	über 600 000	10%

<b>Beispiel:</b>	steuerbarer Grundstückgewinn	Fr. 110 000.–	
	100% einfache Steuer gem. Tabelle	Fr. 8 520.–	
	angenommener Steuerfuss	335%	
	Steuerbetrag	Fr. 8 520.– x 3,35	= Fr. 28 542.–

Zu diesem Steuerbetrag ist ein allfälliger Zuschlag für kurze Haltedauer hinzuzurechnen resp. eine Ermässigung für lange Haltedauer ist davon in Abzug zu bringen.

# Beispiele Kapitalwert Wohnrecht oder Nutzniessung

ANHANG I

## 1. Lebenslängliches und unentgeltliches Wohnrecht auf 2 Leben

Die Eltern übertragen ihr Grundstück zu Lebzeiten auf die Kinder. Neben anderen Gegenleistungen behalten sich die Eltern das lebenslängliche und unentgeltliche Wohnrecht am verkauften Wohnhaus vor. Die Kinder tragen die Kosten des Liegenschaftsunterhaltes sowie die Hypothekarzinsen. Der Kapitalwert dieser Personaldienstbarkeit stellt Bestandteil des steuerpflichtigen Veräusserungserlöses dar.

Zum Zeitpunkt der Einräumung des Wohnrechtes ist der Vater 65 Jahre, die Mutter 60 Jahre alt. Das Grundstück hat einen steuerbaren (bereits gem. Art. 34 Abs. 3 StG um 30% reduzierten) Eigenmietwert von Fr. 1 200.– pro Monat, Jahresmietwert somit Fr. 14 400.–.

Kapitalisierungsfaktor aufgrund des Alters der Berechtigten (Barwerttafeln Stauffer/Schaetzle, Tafel 1, 3,5% Zinssatz):	18.58
--	-------

<b>Kapitalwert des Wohnrechtes</b> (18.58 x 14 400.–) <b>(Teil des steuerbaren Veräusserungserlöses)</b>	<b>Fr. 267 552.–</b>
---	----------------------

## 2. Lebenslängliches und unentgeltliches Nutzniessungsrecht auf 2 Leben

Im gleichen Fall wie oben behalten sich die Eltern das Nutzniessungsrecht vor, kommen also weiterhin für den Liegenschaftsunterhalt und den Hypothekarzins auf.

Alter der Berechtigten und Kapitalisierungsfaktor sind gleich wie im obigen Beispiel.

Jahresmietwert brutto (monatlich Fr. 1 700.–)	Fr. 20 400.–
./ Reduktion Mietwert gemäss Art. 34 Abs. 3 StG: 30%	Fr. 6 120.–
./ Unterhaltskosten Pauschale (20% des reduzierten Mietwertes)	Fr. 2 856.–
./ Hypothekarzinsen (Annahme: 3% bei Fr. 100 000.– Hypothek)	Fr. 3 000.–
jährlicher Wert der Nutzniessung	Fr. 8 424.–

<b>Kapitalwert der Nutzniessung</b> (18.58 x 8 424.–) <b>(Teil des steuerbaren Veräusserungserlöses)</b>	<b>Fr. 156 518.–</b>
---	----------------------

# Beispiele steueraufschiebender Veräusserungen

## ANHANG II

### 1. Aufschiebung der Besteuerung des Grundstückgewinnes (latente Steuerlast) zufolge Schenkung nach Art. 132 Abs. 1 Bst. a StG:

- a) Ein Steuerpflichtiger hat 1995 ein Grundstück für Fr. 500 000.– erworben. In der Absicht, seine Lebensgefährtin ebenfalls am Grundstück zu beteiligen, veräussert er ihr den ½-Miteigentumsanteil (ME-Anteil) am Grundstück. Die Lebensgefährtin übernimmt die Hälfte der auf dem Grundstück lastenden Grundpfandschulden. Der Kaufpreis liegt sowohl unter den hälftigen Anlagekosten als auch unter dem halben amtlichen Verkehrswert.

Veräusserungserlös: ½ der Grundpfandschulden (Hypothekarschuld Fr. 400 000.–)	Fr. 200 000.–
./.. Anlagekosten:	
Erwerbspreis ½ Anteil	<u>Fr. 250 000.–</u>
Gewinn	<u>Fr. 0.–</u>

Die Besteuerung wird im vorliegenden Fall aufgeschoben. Bei einer späteren Veräusserung kann die Lebensgefährtin Fr. 250 000.– als Erwerbspreis geltend machen.

- b) Ein Vater hat 1995 ein Grundstück für Fr. 500 000.– erworben. Er beabsichtigt, das Grundstück einem seiner Söhne zu schenken (amtlicher Verkehrswert Fr. 750 000.–). Der Sohn übernimmt Grundpfandschulden in der Höhe von Fr. 600 000.–.

Veräusserungserlös (Grundpfandschulden)	Fr. 600 000.–
./.. Anlagekosten:	
Erwerbspreis	Fr. 500 000.–
Wertvermehrnde Aufwendungen	Fr. 150 000.–
	<u>Fr. 650 000.–</u>
Gewinn	<u>Fr. 0.–</u>

Auch in diesem Fall wird die Besteuerung aufgeschoben. Der Sohn kann bei einer späteren Veräusserung Anlagekosten von Fr. 650 000.– geltend machen.

### 2. Teilweiser Aufschiebung der Besteuerung des Grundstückgewinnes zufolge Erbvorbezuges nach Art. 132 Abs. 1 Bst. a StG:

Ein Vater hat 1995 ein Grundstück für Fr. 500 000.– erworben. Er beabsichtigt, das Grundstück seiner Tochter unter Einräumung eines Erbvorbezuges von Fr. 20 000.– zu veräussern (gesamthaft 5 Kinder). Die Tochter bezahlt Fr. 100 000.– in bar und übernimmt Grundpfandschulden in der Höhe von Fr. 480 000.–.

Veräusserungserlös	Fr. 600 000.–
./.. Erbvorbezug (unentgeltliche Quote)	<u>Fr. 20 000.–</u>
anrechenbarer Veräusserungserlös (Grundpfandschulden Fr. 480 000.–; Barzahlung Fr. 100 000.–)	Fr. 580 000.–
./.. Anlagekosten:	
Erwerbspreis	Fr. 500 000.–
Wertvermehrnde Aufwendungen	Fr. 30 000.–
Nebenkosten	Fr. 6 000.–
Gewinn	<u>Fr. 536 000.–</u> <u>Fr. 44 000.–</u>

In diesem Fall erfolgt ein Steueraufschiebung lediglich auf der unentgeltlichen Quote von Fr. 20 000.–. Die entgeltliche Quote von Fr. 580 000.– unterliegt der Besteuerung. Bei einer späteren Weiterveräusserung gilt der bezahlte Kaufpreis von Fr. 580 000.– als anrechenbarer Erwerbspreis.

# Beispiel zur Aufteilung des Erwerbspreises bei Teilveräusserungen

ANHANG III

Wird nur ein Teil eines Grundstückes veräussert, welcher aus einem ursprünglichen Gesamterwerb stammt, so ist der Kaufpreis im Verhältnis der beim Erwerb gültigen amtlichen Verkehrswertschätzung aufzuteilen.

## Kauf

1. April 1980, Grundstück mit Wohnhaus, Garage und 1500m<sup>2</sup> Boden.

Kaufpreis 1980

Fr. 300 000.–

amtliche Verkehrswertschätzung 1978 (1980 noch gültig)

Fr. 250 000.–

## Verkauf

14. September 2012, ab obgenanntem Grundstück eine Fläche von 500m<sup>2</sup>.

Berechnung des anteilmässigen Erwerbspreises:

	amtl. Verkehrswert	Prozentanteil	Kaufpreis	
Wohnhaus	Fr. 130 000.–	52 %	156 000.–	
Garage	Fr. 20 000.–	8 %	24 000.–	
1500m <sup>2</sup> Boden	Fr. 100 000.–	40 %	120 000.–	= Fr. 80.–/m <sup>2</sup>
insgesamt	Fr. 250 000.–	100 %	300 000.–	

Beim Verkauf kann der anteilmässige Erwerbspreis geltend gemacht werden:

Verkauf von 500 m<sup>2</sup> à Fr. 80.– Anteil Erwerbspreis =

Fr. 40 000.–

Wird später das Restgrundstück veräussert, sind Fr. 260 000.– als Erwerbspreis anrechenbar.

# Auflistung von wertvermehrenden Aufwendungen

ANHANG IV

(Die Auflistung ist der Abgrenzung von Unterhaltskosten und Anlagekosten gemäss Steuerbuch-Weisung 44 Nr. 3, publiziert in [www.steuern.sg.ch](http://www.steuern.sg.ch), entnommen.)

<b>Liegenschaftsaufwendungen</b>		<b>wertvermehrende Aufwendungen</b>
		<b>%</b>
<b>1. Gebäude aussen</b>		
<b>1.1.</b>	<b>Dach</b>	
	Dachrinnenheizung	
	– neu	100
<b>1.2.</b>	<b>Fassaden/Aussenwände</b>	
	Fassadenrenovation	
	– Rolläden anstelle Klappläden	50
	– neue Verkleidung (Holz, Eternit) anstelle Anstrich	20
	– erstmaliger Einbau Rolläden (bisher ohne)	100
	Wintergarten (Neuerstellung)	100
	– Sitzplatzverglasung (Neuerstellung)	100
	– Balkonverglasung (Neuerstellung)	100
	Blitzableiter	
	– neu	100
<b>2. Gebäude innen</b>		
<b>2.1.</b>	<b>Grundrissveränderungen / Ausbauten</b>	
	Estrichausbau	
	– Einbau von Zimmern oder Wohnung	100
	Garageauskleidung	
	– mit feuerhemmenden Platten neu	100
	Herausbrechen einer Wand	
	– alt 2 Zimmer, neu 1 Zimmer	50
	– alt 1 Zimmer, neu 2 Zimmer	100
	Aushöhlung des Gebäudes mit anschliessendem Neubau	100
<b>2.2.</b>	<b>Innenausbau</b>	
	Malerarbeiten zusammen mit ganz oder teilweise wertverm. Aufwendungen	
	– ganz (z.B. bei An- oder Umbauten)	100
	– teilweise	anteilmässig
	Plattenarbeiten	
	– erstmaliger Einbau zusammen mit der Sanierung eines Badezimmers/Küche	20
	– Küchenabdeckungen in Granit zusammen mit einer Renovation	20
	Einbauten	
	– Holzeinbauten in bisher einfach ausgebaute Küche	20
	– Einbauten zusammen mit einem Umbau (Aushöhlung des Gebäudes)	100
	– Ersatz Einbauküche (inkl. Apparate)	0

## Liegenschaftsaufwendungen

wertvermehrende  
Aufwendungen  
%

### 3. Installationen

3.1.	<b>Sanitärinstallationen</b> in Bad, Dusche, WC – Ersatz mit Komfortverbesserung	20
3.2.	<b>Elektrische Installationen</b> Apparate – Erstinstallation Kochherd, Backofen, Tumbler, Waschmaschine, Tiefkühler (liegenschaftliche Einrichtungen) – übrige Erstinstallationen	100 100
3.3.	<b>Heizungsinstallationen</b> Gasheizung anstelle einer – manuellen Beheizung (Kohlezentral-, Etagen-, Warmluft- oder Ofenheizung) Holzfeuerung (Neuinstallation) ohne oder mit nur unwesentlichem Speicher Einbau von Klimaanlage	20 100 100
3.4.	<b>Übrige Installationen</b> Lösch- und Überwachungsanlagen – Erstinstallation	100

### 4. Umgebung

4.1.	<b>Belagsarbeiten (Asphalt, Verbundstein usw.)</b> Neuanlage und Komfortverbesserung	100
4.2.	<b>Stützmauern</b> Neuanlage und Qualitätsverbesserung	100
4.3.	<b>Gartenunterhalt</b> Einfamilienhäuser – erstmaliges Einsetzen von Bäumen, Sträuchern und Pflanzen	100
4.4.	<b>Fernsehantennen</b> Erstmalige Installation (Gemeinschaftsantenne oder Kabelfernsehen) Anschluss an Kabelfernsehen – einmalige Anschlussgebühr Satelliten-Anlage (Neuinstallation)	100 100 100
4.5.	<b>Kanalisationsanschluss</b> Kanalisation (ARA) – einmalige Einkaufs- und Anschlussbeiträge – Baukostenbeitrag	100 100
4.6.	<b>Perimeterbeiträge</b> Bauperimeter an Strassen, Melioration usw.	100
4.7.	<b>Wasseranschluss /-versorgung</b> einmalige Anschlusskosten bei bisheriger eigener Quelle einmaliger Feuerschutzbeitrag	100 100

### 5. Diverse Aufwendungen

	Instandstellungskosten (sog. nachgeholter Unterhalt; «Dumont-Praxis») – für die neu erworbene Liegenschaft in den ersten Jahren nach dem Erwerb durch Kauf, Erbteilung oder Schenkung (gilt nur bis 31.12.2009)	100
--	--	-----

# Beispiele Ersatzbeschaffung Eigenheim

ANHANG V

## I. Steueraufschub

<b>Verkauf Eigenheim</b>	
<b>Verkäufer: Ehemann allein</b>	
Verkaufspreis	500 000
Anlagekosten	<u>200 000</u>
Grundstückgewinn	300 000
./. bewilligter Steueraufschub (lastend auf Ersatzobjekt)	<u>300 000</u>
Steuerbarer Grundstückgewinn	<u>0</u>
<b>Kauf Ersatzobjekt</b>	
<b>Käufer: Ehemann allein</b>	
Kaufpreis	660 000
./. bewilligter Steueraufschub	<u>300 000</u>
Anlagekosten bei späterem Verkauf	<u>360 000</u>

## II. Ersatzbeschaffung Eigenheim mit tieferem Reinvestitionsbetrag

Ein Steueraufschub erfolgt, soweit der Veräusserungserlös reinvestiert wird. Wird der Veräusserungserlös vollständig reinvestiert, so wird auch die Besteuerung ganz aufgeschoben. Wenn hingegen die Reinvestition geringer ausfällt als der Veräusserungserlös, stellt sich die Frage nach der Höhe des Steueraufschubes. Für die Berechnung des Aufschubsbetrages bzw. des steuerpflichtigen Gewinnes wendet der Kanton St. Gallen die absolute Methode an.

Nach der absoluten Methode wird der Grundstückgewinn soweit nicht besteuert, als der Veräusserungserlös für das Ersatzobjekt verwendet wird. Dabei erfolgt die steuerlich privilegierte Reinvestition vorab aus den freigewordenen Anlagekosten des ersetzten Objektes. Der aufgeschobene Grundstückgewinn entspricht sodann der Differenz zwischen den bisherigen Anlagekosten und den höheren Reinvestitionskosten. **Liegen die Reinvestitionskosten jedoch unter den Anlagekosten des ersetzten Objektes, kann sachgemäss kein Steueraufschub erfolgen.**

Y. veräussert sein Eigenheim für Fr. 870 000.–. Die Anlagekosten belaufen sich auf Fr. 580 000.–. Y. reinvestiert den Veräusserungserlös in ein Ersatzobjekt mit einem Kaufpreis von Fr. 700 000.–.

<b>Verkauf Eigenheim</b>	
Grundstückgewinn	290 000
./. bewilligter Steueraufschub	
Reinvestition	700 000
Anlagekosten bisher	580 000
	<u>120 000</u>
Steuerbarer Grundstückgewinn	<u>170 000</u>
<b>Kauf Ersatzobjekt</b>	
Kaufpreis	700'000
./. bewilligter Steueraufschub (absolut)	<u>120'000</u>
Anlagekosten Ersatzobjekt	<u>580'000</u>

Der im Zuge der Veräusserung für Fr. 870 000.– realisierte Gewinn von insgesamt Fr. 290 000.– wird nur soweit vorläufig nicht besteuert, als er zusammen mit den freigewordenen bisherigen Anlagekosten in das Ersatzobjekt reinvestiert wird. Nach der absoluten Methode wird ein Gewinn sachgerecht dann besteuert, wenn er realisiert wird und frei verfügbar ist. Liegt jedoch der **Erwerbspreis** des Ersatzgrundstückes sogar **unter den Anlagekosten** des ersetzten Grundstückes (in obigem Beispiel unter Fr. 580 000.–), findet **kein Steueraufschub** statt und der Grundstücksgewinn wird vollumfänglich realisiert und besteuert (in obigem Beispiel Fr. 290 000.–).

Y. veräussert sein Eigenheim für Fr. 870 000.–. Die Anlagekosten belaufen sich auf Fr. 580 000.–. Y. reinvestiert den Veräusserungserlös in diesem Fall aber **zusammen mit seiner Ehefrau** in ein Ersatzobjekt mit einem Kaufpreis von Fr. 1 400 000.–. Der Miteigentumsanteil der Ehefrau kann nicht mit einem Steueraufschub des Ehemannes belastet werden.

Kauf Ersatzobjekt	Ehemann	Ehefrau
Kaufpreis	700 000	700 000
./ bewilligter Steueraufschub (absolut)	120 000	0
Anlagekosten Ersatzobjekt	<u>580 000</u>	<u>700 000</u>

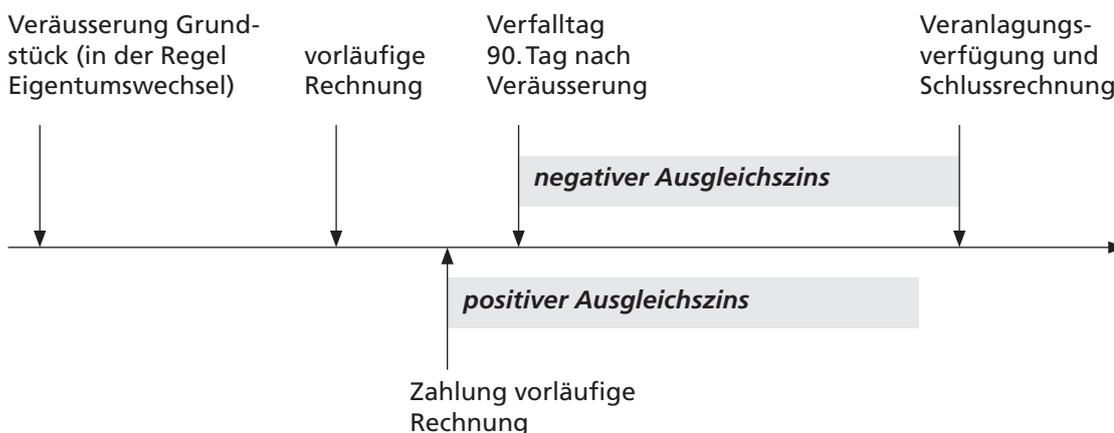
## Informationen zu

# Ausgleichszinsen und Verzugszinsen

## I. Ausgleichszinsen

Der Ausgleichszins hat eine wichtige Funktion im Hinblick auf eine Gleichbehandlung aller Steuerpflichtigen beim Bezug von Steuern. Einerseits werden alle Zahlungen des Steuerpflichtigen, die er aufgrund einer vorläufigen Rechnung geleistet hat, bis zur Schlussrechnung zu seinen Gunsten verzinst. Andererseits hat der Steuerpflichtige ab dem Verfalltag den in der Schlussrechnung ausgewiesenen Steuerbetrag zu verzinsen (Art 212 StG). Ein positiver Zinssaldo führt zu einer Rückerstattung an den Steuerpflichtigen, ein negativer Saldo zu einer Nachforderung der Steuerbehörden.

Als Verfalltag gilt bei der Grundstücksgewinnsteuer der 90. Tag nach Veräusserung des Grundstückes (Art. 212 Abs. 2 i. V. m. Art. 133 Abs. 3 StG). Der Ausgleichzinssatz zugunsten und zulasten des Steuerpflichtigen ist gleich hoch und wird jeweils von der Regierung festgelegt.



## II. Verzugszinsen

Von den Ausgleichszinsen sind die Verzugszinsen klar zu unterscheiden. Die verspätete Bezahlung einer vorläufigen Rechnung führt nicht zu einer Verzugszinspflicht, sondern wirkt sich bei der Ausgleichszinsberechnung aus.

Nach Eingang der Steuererklärung veranlagten wir die Grundstücksgewinnsteuer. Auf dieser Grundlage erfolgt eine Schlussrechnung. Die Zahlungsfrist für die Schlussrechnung beträgt 30 Tage. Erst nach Ablauf dieser Frist besteht eine Verzugszinspflicht (Art. 214 Abs. 2 StG).



Steueramt  
**Grundstückgewinnsteuer**

Ref.-Nr.: 111'111.1-3  
Datum: 01.01.2013

Kantonales Steueramt St.Gallen, Davidstrasse 41, 9001 St.Gallen

Herr  
Hans Tester  
Teststrasse 5  
9001 St. Gallen

Kantonales Steueramt St.Gallen  
Davidstrasse 41  
9001 St.Gallen  
T 058 229 46 44  
F 058 229 41 03  
ksta.ggst@sg.ch  
[www.steuern.sg.ch](http://www.steuern.sg.ch)  
IBAN CH50 0900 0000 9000 0627 7

## Steuererklärung für Grundstückgewinnsteuer

Wir bitten Sie, diese Steuererklärung ausgefüllt und unterzeichnet **innert 30 Tagen** dem Kantonalen Steueramt, Grundstückgewinnsteuer, Davidstrasse 41, Postfach 1245, 9001 St.Gallen, einzureichen.

- Die beiliegende Wegleitung erleichtert Ihnen das Ausfüllen der Steuererklärung.
- Fristverlängerungen werden nur in Ausnahmefällen und auf schriftliches, begründetes Gesuch hin bewilligt. Das Gesuch ist vor Ablauf der Frist einzureichen.

**Veräusserer:**

**Erwerber:**

**Grundstück:**

**Kontoangaben für allfällige Rückzahlungen:**

Bankname: .....

IBAN: .....

Kontoinhaber: .....

---

Nicht ausfüllen		Veranlagungsprotokoll	
Eingang	Gewinn / Entscheid	Veranlagungsart	Datum / Visum

Verwenden Sie einen Kugelschreiber mit blauer oder schwarzer Farbe bzw. eine Schreibmaschine (Schreibschritt-Teilung 10 Pitch)!

### 1. Veräußerungserlös

- a **Veräußerungserlös** (Kaufpreis/Tauschwert)
- b **Weitere Leistungen bei der Veräußerung:** Wohnrecht, Nutzniessung, Übernahme der Grundstückgewinnsteuer durch Erwerber usw.
- c **Abzüge:** Inventar, Erbvorbezug usw. ☞ siehe Wegleitung Ziffer 1c

Fr.	(keine Rappen)							
			4	5	0	0	0	0
+			9	1	0	0	0	0
-				1	0	0	0	0
<b>Anrechenbarer Veräußerungserlös (Übertrag auf Seite 4 Zusammenzug)</b>			5	4	0	0	0	0

### 2. Erwerbspreis

- a **Erwerbspreis:** Kaufpreis (ohne Inventar, Erbvorbezug usw.)
- b **Weitere Leistungen beim Erwerb:** Wohnrecht, Nutzniessung, Übernahme der Grundstückgewinnsteuer durch Erwerber usw. ☞ siehe Wegleitung Ziffer 2b

Fr.	(keine Rappen)							
			2	3	0	0	0	0
<b>Anrechenbarer Erwerbspreis (Übertrag auf Seite 4 Zusammenzug)</b>			2	3	0	0	0	0

### 3. Nebenkosten

welche unmittelbar mit dem Erwerb und der Veräußerung zusammenhängen ☞ siehe Wegleitung Ziffer 3

Beleg Nr.	Art der Kosten	Rechnungssteller	Datum der Rechnung	Fr.	(keine Rappen)						
1	Handänderung	Grundbuchamt	06.02.55				1	5	3	0	
2	Handänderung	Grundbuchamt	04.01.11				3	5	7	0	
3	div. Inserate	Publicitas	2010				1	0	7	0	
4	Vermittlungshon.	Mäkler GmbH	07.12.10				1	6	0	0	0
Hertrag von separater Liste (mit Angaben gemäss dieser Vorlage)											
<b>Anrechenbare Nebenkosten (Übertrag auf Seite 4 Zusammenzug)</b>							2	2	1	7	0

#### 4. Wertvermehrnde Aufwendungen

ohne ordentliche Unterhaltskosten wie Renovationen, Sanierungen, Ersatzbeschaffungen, Reparaturen.

☞ siehe Wegleitung Ziffer 4 und Anhang IV

Liegenschaftsaufwendungen, die bereits **bei der Einkommenssteuer effektiv abgerechnet** worden sind, dürfen auf dieser Liste **nicht** mehr aufgeführt werden.

☞ siehe «Ergänzende Fragen» Seite 4 dieses Formulars

Beleg Nr.	Art der Aufwendung	Ersteller der Arbeit	Datum der Rechnung	Fr. (keine Rappen)
Neubaukosten gemäss separater Baukostenabrechnung				
5	Kanalis.anschl.	Tiefbau	19.04.55	1 3 1 0
6	Perimeterbeitr. Amselweg	Polit. Gemeinde	19.05.55	4 2 9 0
7	ARA-Anschluss	Polit. Gemeinde	11.10.55	9 3 0
8	Anbau Garage	Hochbau AG	07.03.61	1 2 2 6 0
9	Vorplatz teeren	Tiefbau	05.05.61	1 3 0 0
10	Einbau Unterdach	Dackdecker	06.10.64	4 2 0 0
11	Trottoir-Beitrag	Tiefbau AG	12.06.66	2 6 7 0
12	Roll- statt Klappläden; Fenster AG		1969	1/2 = 1 9 0 0
13	Cheminée Einbau	Kamin GmbH	06.05.74	3 1 6 0
14	Zentralheizung			
	anst. Oelfeuerungq	Warm AG	09.07.75	1/2 = 7 2 0 0
15	Eternit-Verkleidung anstelle			
	Anstrich	Fassade & Co.	12.09.78	1/5 = 2 9 0 0
16	Estrichausbau	Hochbau AG	02.02.84	2 7 0 6 0
17	Wintergarten neu	Metall & Co.	09.08.87	3 3 6 2 0
18	Anschl. Kabel-TV	Kabel GmbH	10.10.91	1 9 1 0
19	Anschlussstaxe Kabel-TV	Polit. Gemeinde	12.11.91	1 3 6 5
20	Blitzschutzanlage	Sanito AG	19.04.94	2 9 4 0
Hertrag von separater Liste (mit Angaben gemäss dieser Vorlage)				
<b>Total wertvermehrnde Aufwendungen</b>				1 0 9 0 1 5
abzüglich erhaltene Versicherungsleistungen bei Schadenfällen				-
abzüglich Subventionen von Bund, Kanton und Gemeinde Blitzschutz				- 8 8 0
<b>Anrechenbare Aufwendungen (Übertrag auf Seite 4 Zusammenzug)</b>				1 0 8 1 3 5

Zusammenzug	Fr.	(keine Rappen)
Anrechenbarer Veräußerungserlös Ziffer 1		5 4 0 0 0 0
./ Erwerbspreis Ziffer 2		2 3 0 0 0 0
./ Nebenkosten Ziffer 3		2 2 1 7 0
./ Aufwendungen Ziffer 4		1 0 8 1 3 5
Total Anlagekosten	-	3 6 0 3 0 5
<b>Steuerbarer Grundstücksgewinn</b>		<b>1 7 9 6 9 5</b>

### Ergänzende Fragen

- Wird ein Steueraufschub nach Art. 132 StG beansprucht? ja  nein   
 Grund des Aufschubes:  
 Abgeltung güter- und scheidungsrechtlicher Ansprüche (Art. 132 Abs. 1 Bst. b StG)  
 Zustimmung des erwerbenden Ehegatten, Unterschrift .....  
 Ersatzbeschaffung (Art. 132 Abs. 1 Bst. d bis f StG); wenn vorhanden, Kaufvertrag beilegen!  
 Grundstück Nr. .... Strasse ..... Gemeinde/Kanton .....  
 Verbesserung landwirtschaftlicher Grundstücke (Art. 132 Abs. 1 Bst. d StG)  
 Grundstück Nr. .... Gebäude Nr. .... Gemeinde/Kanton .....
- Wurde Ihnen anlässlich einer früheren Veräußerung ein Steueraufschub gewährt? ja  nein   
 Wenn ja, in welcher Gemeinde/Kanton?.....  
 Reg.Nr./Fallnummer.....
- Wurden im Rahmen der **Einkommenssteuer** die **Unterhaltskosten effektiv** abgerechnet? ja  nein   
 Wenn ja, in welchen Jahren? ..... **1999-2011** .....
- Sofern Sie Buchhaltung führen: Ist oder war das veräußerte Grundstück in der Bilanz aufgeführt? ja  nein
- Wurde das Grundstück vom Geschäftsvermögen ins Privatvermögen überführt? ja  nein   
 Wenn ja, Höhe des Überführungswertes angeben (bitte Liquidationsgewinnabrechnung beilegen)
- Für Eigentumsdauerrabatt: Wurde das Grundstück vom Verkäufer als Eigentümer selbst bewohnt? ja  nein   
 Wenn ja, von ..... **1955** ..... bis ..... **2011 (+Wohnrecht)** .....

#### Beilagen siehe Wegleitung Seite 2

- Belege über weitere Leistungen bei Verkauf und Kauf
- detaillierte Inventarliste, vom Käufer unterzeichnet
- Kaufvertrag Erwerb
- separate Aufstellung über Nebenkosten
- separate Aufstellung über die wertvermehrenden Aufwendungen
- Belege Nr. .... **1** ..... bis .... **20** ..... zu Aufwendungen und Nebenkosten
- Beiblatt weitere Veräußerer, Erwerber, Grundstücke
- Kopien der .....

Steuerhofen , den 16.2.2011

*A. Maister T. Müller*

Unterschrift/en des/r Gesuchsteller/s:

# Auszug aus dem Steuergesetz vom 9. April 1998

inkl. seitheriger Änderungen

## Gegenstand

Art. 130 Der Grundstückgewinnsteuer unterliegen die Gewinne, die aus Veräusserung von Grundstücken des Privatvermögens oder von Anteilen an solchen erzielt werden.

Der Grundstückgewinnsteuer unterliegen ausserdem:

- a) Gewinne aus Veräusserung land- und forstwirtschaftlicher Grundstücke natürlicher Personen;
- b) ...;
- c) Gewinne aus Veräusserung von Grundstücken juristischer Personen, die gemäss Art. 80 Abs. 1 Bst. e bis h und j dieses Gesetzes von der Steuerpflicht befreit sind.

## Veräusserungen

### a) Steuerbegründende Veräusserungen

Art. 131 Als Veräusserung gelten jeder Eigentumswechsel und jede Übertragung der wirtschaftlichen Verfügungsgewalt über ein Grundstück.

Die Überführung von Privatvermögen in das Geschäftsvermögen ist einer Veräusserung gleichgestellt.

Als Veräusserung gelten auch entgeltliche Belastungen von Grundstücken mit privatrechtlichen Dienstbarkeiten oder öffentlich-rechtlichen Eigentumsbeschränkungen, wenn diese die Bewirtschaftung oder den Veräusserungswert der Grundstücke dauernd und wesentlich beeinträchtigen.

### b) Steueraufschiebende Veräusserungen

Art. 132 Die Besteuerung wird aufgeschoben bei:

- a) Eigentumswechsel durch Erbgang (Erbfolge, Erbteilung, Vermächtnis), Erbvorbezug oder Schenkung;
- b) Eigentumswechsel unter Ehegatten zur Abgeltung güter- und scheidungsrechtlicher Ansprüche sowie ausserordentlicher Beiträge gemäss Art. 165 ZGB, auf Begehren beider Ehegatten;
- c) Landumlegung, Güterzusammenlegung, Quartierplanung, Grenzbereinigung, Abrundung landwirtschaftlicher Heimwesen sowie bei Landumlegung im Enteignungsverfahren oder bei drohender Enteignung;
- d) vollständiger oder teilweiser Veräusserung eines selbstbewirtschafteten land- oder forstwirtschaftlichen Grundstückes, soweit der Erlös innert angemessener Frist zum Erwerb eines in der Schweiz gelegenen Ersatzobjektes oder zur Verbesserung der eigenen, selbstbewirtschafteten land- oder forstwirtschaftlichen Grundstücke verwendet wird;
- e) Veräusserung eines betriebsnotwendigen Grundstückes, das im Eigentum einer juristischen Person steht, die gemäss Art. 80 Abs. 1 Bst. e bis h dieses Gesetzes von der Steuerpflicht befreit ist, soweit der Erlös innert angemessener Frist zum Erwerb eines in der Schweiz gelegenen Ersatzobjektes verwendet wird. Bei einer Umstrukturierung wird Art. 88 dieses Gesetzes sachgemäss angewendet;
- f) Veräusserung einer dauernd und ausschliesslich selbstgenutzten Wohnliegenschaft (Einfamilienhaus oder Eigentumswohnung), soweit der Erlös innert angemessener Frist zum Erwerb oder zum Bau einer gleichgenutzten Ersatzliegenschaft in der Schweiz verwendet wird.

Bei einer Ersatzbeschaffung gemäss Abs. 1 Bst. c bis f dieser Bestimmung in einem anderen Kanton wird der aufgeschobene Gewinn gemäss Art. 199 bis 203 dieses Gesetzes nachbesteuert, wenn das Ersatzobjekt steuerbegründend veräussert wird und dieser Kanton im analogen Fall die Nachbesteuerung beansprucht.

## Steuersubjekt und Steueranspruch

Art. 133 Steuerpflichtig ist der Veräußerer.

Mehrere Veräußerer entrichten die Steuern entsprechend ihren Anteilen unter solidarischer Haftbarkeit.

Der Steueranspruch entsteht mit der Veräußerung.

## Steuerobjekt

### a) Grundstücksgewinn

Art. 134 Der Grundstücksgewinn entspricht dem Betrag, um den der Erlös die Anlagekosten (Erwerbspreis und Aufwendungen) übersteigt.

### b) Erlös

Art. 135 Als Erlös gilt der Verkaufspreis mit allen weiteren Leistungen des Erwerbers.

Wird kein Kaufpreis festgelegt, gilt der Verkehrswert als Verkaufspreis.

Nicht zum Erlös zählen Entschädigungen für nachweisbare Inkonvenienzen im Enteignungsverfahren oder bei freiwilliger Abtretung von Grundstücken, an denen ein Enteignungsrecht besteht.

### c) Anlagekosten

#### 1. Erwerbspreis

Art. 136. Als Erwerbspreis gilt der durch die Grundbuchbelege ausgewiesene Kaufpreis mit allen weiteren Leistungen des Erwerbers oder der tatsächlich bezahlte niedrigere Preis.

Liegt kein Kaufpreis vor, wird der Erwerbspreis nach dem Verkehrswert im Zeitpunkt des Erwerbs bestimmt.

Bei Erwerb durch einen Pfandgläubiger oder Pfandbürgen, der das Grundstück im Zwangsverwertungsverfahren erworben hat, gelten die erlittenen Verluste als Teil des Erwerbspreises.

Bei Erwerb aus Eigentumswechsel mit Steueraufschub ist der Erwerbspreis bei der letzten Veräußerung massgebend, die keinen Steueraufschub bewirkt hat oder bewirkt hätte.

Leistungen, für die eine Steuerhinterziehung eingetreten ist, die nicht mehr geahndet werden kann, werden nicht angerechnet.

#### 2. Aufwendungen

Art. 137 Als Aufwendungen sind anrechenbar:

- a) Ausgaben, die eine dauerhafte Werterhöhung des Grundstückes bewirkt haben, wie Kosten für Planung, Bau und Verbesserung;
- b) Grundeigentümerbeiträge, wie Perimeterbeiträge für Bau und Korrektion von Strassen und Wegen, für Bodenverbesserungen und für Wasserbau;
- c) durch eigene Arbeitsleistung geschaffene Mehrwerte, soweit diese mit der Einkommenssteuer erfasst wurden oder werden;
- d) Schuldzinsen, soweit sie als Anlagekosten gelten;
- e) Provisionen an Drittpersonen, soweit sie ortsüblich sind und für eine Tätigkeit entrichtet wurden, die zum Vertragsabschluss geführt hat;
- f) die mit dem Erwerb und der Veräußerung unmittelbar zusammenhängenden Kosten;
- g) bei Teilveräußerung eines Grundstücks Verluste aus früheren Teilveräußerungen.

Aufwendungen, die steuerlich bereits abgezogen worden sind, werden nicht angerechnet.

### 3. Leistungen Dritter

Art. 138 Leistungen Dritter, insbesondere Versicherungsleistungen, Subventionen und Beiträge, für die der Veräusserer nicht ersatz- oder rückerstattungspflichtig ist, werden von den Anlagekosten abgerechnet.

### 4. Anlagekosten in besonderen Fällen

Art. 139 Wird nur ein Teil eines Grundstücks veräussert, berechnen sich die Anlagekosten nach seinem wertmässigen Anteil am Erwerbspreis und an den Aufwendungen.

Bei Veräusserung eines Grundstückes, bei dessen Erwerb oder Verbesserung die Besteuerung im Sinne von Art. 132 Abs. 1 Bst. d bis f dieses Gesetzes oder einer entsprechenden Bestimmung eines andern Kantons aufgeschoben wurde, wird der wieder angelegte, aufgeschobene Gewinn von den Anlagekosten abgezogen.

Liegt der massgebende Erwerb mehr als 50 Jahre zurück, kann der Steuerpflichtige anstelle der tatsächlichen Kosten den amtlichen Verkehrswert oder bei land- und forstwirtschaftlichen Grundstücken den amtlichen Ertragswert vor 50 Jahren als Anlagekosten geltend machen.

## Steuerberechnung

### a) Steuersatz

Art. 140	Die einfache Grundstückgewinnsteuer beträgt:	Fr.
	0 Prozent für die ersten	2 200.–
	0,5 Prozent für die weiteren	2 800.–
	1 Prozent für die weiteren	2 700.–
	2 Prozent für die weiteren	2 100.–
	3 Prozent für die weiteren	2 100.–
	4 Prozent für die weiteren	2 600.–
	5 Prozent für die weiteren	3 700.–
	6 Prozent für die weiteren	6 900.–
	7 Prozent für die weiteren	9 600.–
	8 Prozent für die weiteren	16 000.–
	9 Prozent für die weiteren	21 100.–
	10 Prozent für die weiteren	176 200.–
	Für Gewinne über Fr. 248 000.– beträgt die einfache Steuer zusätzlich:	Fr.
	10,5 Prozent für die weiteren	208 000.–
	11 Prozent für die weiteren	144 000.–

Für Gewinne über Fr. 600 000.– beträgt die einfache Steuer für den ganzen Gewinn einheitlich 10 Prozent.

### b) Zuschläge und Ermässigungen

Art. 141 War das Grundstück weniger als fünf Jahre im Eigentum des Veräusserers, wird der Steuerbetrag für das fünfte und jedes volle Jahr weniger um 1 Prozent erhöht.

War das Grundstück während mehr als 15 Jahren im Eigentum des Veräusserers, wird der Steuerbetrag für jedes weitere volle Jahr ermässigt:

- auf einem Gewinnanteil von höchstens Fr. 500 000.– um 1,5 Prozent, höchstens aber um 40,5 Prozent, wenn der Veräusserer das Grundstück wenigstens 15 Jahre selbst bewohnt hat;
- auf Gewinnanteilen über Fr. 500 000.– gemäss Bst. a dieses Absatzes sowie in den anderen Fällen um 1,5 Prozent, höchstens aber um 30 Prozent.

Bei Erwerb des Grundstückes aus steueraufschiebender Veräusserung wird für die Berechnung der Eigentumsdauer und der Selbstnutzung durch den Veräusserer oder dessen Ehegatten auf die letzte steuerbegründende Veräusserung abgestellt.

