

Liegenschaftsgewinnsteuer (Konferenz vom 24.11.2016)



1

Allgemeines

- Veräusserung einer Liegenschaft welche Bestandteil des Geschäftsvermögens ist = Einkommenssteuer
- Veräusserung einer Liegenschaft welche Bestandteil des Privatvermögens ist = Liegenschaftsgewinnsteuer
- Zuweisung Geschäfts-/ Privatvermögen gemäss der Präponderanzmethode

2

Kriterien Privat-/ Geschäftsvermögen

- Liegenschaft ist im Besitz einer einfachen Gesellschaft, in der ein Mitglied ein «Immobilienhändler» ist
- Anzahl verkaufte Liegenschaften
- Dauer des Besitzes
- Höhe des Fremdkapitals

3

Veräusserung mit Besteuerung

- Veräusserung von Liegenschaften
- Rechtsgeschäfte, welche wirtschaftlich einer Veräusserung gleich kommen
- Überführung der Liegenschaft vom Privat- ins Geschäftsvermögen
- Tausch

4

Rechtliche Grundlagen

KStG Art. 41 :

- Gegenstand der Grundstückgewinnsteuer sind Gewinne, die sich bei Veräusserung eines Grundstückes des Privatvermögens oder von Anteilen daran ergeben
- Basis = **Gewinn** des Verkaufs
- Keine Besteuerung auf Bundesebene

5

Rechtliche Grundlagen

Handänderungssteuer Art. 1 :

- Der Staat erhebt auf den entgeltlichen Grundstückübertragungen eine Handänderungssteuer, insofern die Liegenschaften innerhalb des Kantons gelegen ist
- Basis = **Verkaufspreis** (Verkehrswert)

6

Steuerschuldner

- Die Steuer ist vom Veräusserer geschuldet
- Veräusserer haften solidarisch bis zur Höhe ihres Anteils am Gewinn
- Ehepartner und Kinder werden separat auf ihren Liegenschaftsgewinn besteuert
- Die Bezahlung der Steuer wird indirekt durch den Käufer garantiert (Grundpfandrecht)

7

Bemessungsgrundlage

1. Veräusserungsobjekt

- Verkaufspreis
- Verkehrswert im Falle eines Tausches
- Buchwert bei Uebertragung vom Privat- ins Geschäftsvermögen

8

Bemessungsgrundlage

2. Anlagekosten

- Erwerbspreis
- Wenn Akquisition älter als 15 Jahre ist, kann der Steuerwert vier Jahre vor Verkauf berücksichtigt werden
- Aufwendungen (Baukosten, nachhaltige Verbesserungen, Grundeigentümerbeiträge, Provisionen und Vermittlungsgebühren)

9

Bemessungsgrundlage

Veräusserungspreis

- Anlagekosten

= Realisierter Gewinn



10

Steuersatz

Grundsätzlich

- Kantonale Steuersätze sind degressiv aufgrund der Besitzesdauer
- Gemeinden erheben 60 Rappen pro Franken der Kantonssteuer
- Wenn die Besitzesdauer kleiner als 5 Jahre ist und die Summe der Gewinne CHF 400'000 übersteigt, so wird die Steuer auf dem Gewinn, der diesen Betrag übersteigt, um 40 % erhöht.

11

Steuersatz

Grundsätzlich

- Jährliche Gewinne unter CHF 6'000 werden nicht besteuert
- Kompensation der Gewinne mit den Verlusten des Vorjahres
- Nur die im Kanton erzielten Verluste können in Rechnung gestellt werden

12

Steuersatz

Eigentumsdauer bis zu	Satz
2 Jahren	22 %
4 Jahren	20 %
6 Jahren	18 %
8 Jahren	16 %
10 Jahren	14 %
15 Jahren	12 %
mehr als 15 Jahre	10 %

13

Verkaufsdatum vom 31.10.2016

Situation	A	B
Verkaufspreis	1'100'000	1'200'000
Anlagekosten	?	750'000
Steuerwert	650'000	650'000
Erwerbsdatum / Bau	15.02.1990	30.06.2013
Realisierter Gewinn zur Steuerberechnung	450'000	450'000

14

Steuerberechnung

Situation	A	B
Realisierter Gewinn zur Steuerberechnung	450'000	450'000
Kanton 10% / 20%	45'000	90'000
Zuschlag Art 51.2	0	4'000
Gemeinde 60%	27'000	56'400
Zu bezahlende Steuer	72'000	150'400
Gesamtsteuersatz	16.0%	33.4%

15

Steueraufschub - Ersatzbeschaffung

Besteuerung wird aufgeschoben bei:

- Eigentumswechsel bei Erbgang oder Schenkung
- Eigentumswechsel unter Ehegatten
- Landumlegungen / drohende Enteignung
- Veräusserung einer selbstgenutzten Wohnliegenschaft soweit der erzielte Erlös innert zwei Jahren vor oder nach Veräusserung zum Erwerb/Bau einer Ersatzliegenschaft in der Schweiz verwendet wird

16

Beispiel - Ersatzbeschaffung

Anlagekosten	650'000
Verkaufspreis	800'000
Realisierter Gewinn	150'000

17

Beispiel - Ersatzbeschaffung

Kaufpreis	1'000'000	750'000	600'000
«Alte» Investition	650'000	650'000	650'000
Differenz	350'000	100'000	- 50'000
Aufgeschobener Gewinn	150'000	100'000	0
Steuerbarer Gewinn	0	50'000	150'000

18