

28.11.2017

Patrizia Kaufhold

Zertifizierte Sachbearbeiterin Treuhand
Spezialistin Liegenschaftssteuern

Aufgepasst beim Liegenschaftsverkauf

Sehr geehrte Damen und Herren

Einer unserer Kunden hat nach zweijähriger Besitzdauer sein Haus weiterverkauft und erhielt nun eine Grundstückgewinnsteuerrechnung in der Höhe von 60% seines erzielten Gewinns. Damit hatte er nicht gerechnet.

Liegenschaften haben leider die unangenehme Eigenschaft, dass man sie nicht so einfach in einen anderen Kanton überführen, oder sie gar verstecken kann, sollte man mit der Besteuerung nicht einverstanden sein. Zudem geht es bei Grundstücksgeschäften meist um viel Geld. Dementsprechend grosszügig bedient sich der Fiskus an den Eigentümern.

Nicht nur, dass die Liegenschaftsbesitzer in der Schweiz mit einem fiktiven Einkommen, dem sogenannten Eigenmietwert, in der Steuererklärung belastet werden, auch bei einem Verkauf wird noch einmal kräftig besteuert.

Im Nachhinein ist leider sehr wenig zu retten, deshalb sollten Liegenschaftsverkäufe gut geplant sein.

Nachfolgend die wichtigsten Themen, mit welchen Sie sich bei einem geplanten Hausverkauf zumindest kurz einmal auseinandergesetzt haben sollten:

Die Handänderungssteuer

In den meisten Kantonen werden bei Eigentümerwechsel von Grundstücken, die sogenannten Handänderungssteuern fällig.

Unter dem Begriff Handänderung versteht die Steuerverwaltung etwa die Übertragung von Grundstücken oder Anteilen davon, aber auch die Übertragung der Mehrheit der Anteile an einer Liegenschafts-AG (sog. wirtschaftliche Handänderung), die Übertragung einer Baurechtsparzelle oder die Belastung von Grundstücken mit privatrechtlichen Dienstbarkeiten oder öffentlich-rechtlichen Eigentumsbeschränkungen gegen Entgelt.

Als Berechnungsbasis dient der Verkaufspreis. Dazu gehören alle Leistungen des Erwerbers für das übertragene Grundstück. Je nach Kanton ist ein gewisser Prozentsatz dieses Kaufpreises als Handänderungssteuer je zur Hälfte vom Verkäufer und vom Käufer zu entrichten.

Es gibt vereinzelte Beschränkungen bei der Besteuerung von selbstgenutztem Wohneigentum, welche auch stark von Kanton zu Kanton variieren. Da diese Steuer nur von den Kantonen und nicht vom Bund erhoben wird, sind hier dem „Kantönlicheist“ keine Grenzen gesetzt.

Die Grundstückgewinnsteuer

Zwar in den Grundsätzen vom Bund definiert, aber in der Umsetzung trotzdem noch sehr unterschiedlich gehandhabt wird die Grundstückgewinnsteuer:

Den Kantonen wird vorgegeben, dass sie den Gewinn aus Liegenschaftsverkäufen besteuern müssen, welche Rechtsgeschäfte einer Veräusserung gleichgestellt sind (z.B. Überführungen vom Privat- ins Geschäftsvermögen und die Übertragung von Beteiligungsrechten), und dass kurzfristig realisierte Grundstückgewinne verstärkt besteuert werden müssen.

Wertvermehrnde Investitionen dürfen genauso wie Kauf- und Verkaufskosten von einem Gewinn abgezogen werden. Auch dies ist klar geregelt.

Es ist jedoch vollkommen den jeweiligen Kantonen überlassen, mit welchem Steuersatz die Gewinne besteuert werden, auf welche Art sich die Besitzdauer auf die Grundstückgewinnsteuer auswirkt und welche Kosten als Kauf- und Verkaufskosten oder als wertvermehrnde Investitionen akzeptiert werden.

Basel-Stadt gewichtet die Besitzdauer sehr stark (bis 3 Jahre Steuersatz 60%, nach 25 Jahren noch 12%). Basel-Land hingegen richtet die Steuersätze nach der absoluten Höhe des Gewinns und kennt vereinfacht nur bei einer Besitzdauer unter 5 Jahren einen Zuschlag.

Grundsätzlich gilt für die Berechnung des steuerbaren Grundstückgewinns folgendes Schema:

Erlös (Verkaufspreis inkl. alle weiteren Leistungen des Erwerbers)

- **Kosten des Verkaufs** (Notar, Makler, Handänderungssteuer)
 - **Wertvermehrnde Investitionen**
 - **Ursprünglicher Kaufpreis / Baukosten**
 - **Kosten des Kaufs** (Notar, Makler, Handänderungssteuer)
-

= Steuerbarer Grundstückgewinn

Ein Land, zwei Systeme – auch in der Schweiz

Für die Erhebung der Grundstückgewinnsteuer für juristische Personen und auf Liegenschaften im Geschäftsvermögen gibt es für die Kantone zwei Möglichkeiten:

Das monistische System:

Beim monistischen System unterliegen neben den Gewinnen aus der Veräusserung von Privatvermögen auch die sogenannten Wertzuwachsgewinne auf Geschäftsliegenschaften der Grundstückgewinnsteuer. Im monistischen System sind somit Grundstückgewinne im Geschäftsbereich nur insoweit der allgemeinen Einkommens- und Gewinnsteuer unterworfen, als diese wieder eingebrachte Abschreibungen darstellen. Das monistische System gilt in den Kantonen BE, BL, BS, JU, NW, SZ, TI, UR und ZH.

Das dualistische System:

Beim dualistischen System werden grundsätzlich mit der Grundstückgewinnsteuer nur Gewinne aus der Veräusserung von Grundstücken des Privatvermögens erfasst, während Buchgewinne aus der Veräusserung von Liegenschaften des Geschäftsvermögens der Einkommens- und der Gewinnsteuer unterliegen. Dieses System gilt in den Kantonen AG, AI, AR, FR, GE, GL, GR, LU, NE, OW, SG, SH, SO, VD, VS, und ZG.

In beiden Systemen besteuert der Bund den Buchgewinn mit der normalen Einkommens- / Gewinnsteuer.

Ausnahmen bestätigen die Regel

Nicht erhoben oder aufgeschoben wird die Grundstückgewinnsteuer etwa bei Erbgängen, Erbteilungen, Schenkungen, Eigentumswechsel unter Ehegatten, oder bei der sogenannten Ersatzbeschaffung.

Als Ersatzbeschaffungen gelten die Verkäufe von selbstgenutzten Liegenschaften, Land- und forstwirtschaftlichen Grundstücken und betriebsnotwendigem Anlagevermögen, sofern der Erlös zum Erwerb gleichgenutzter Ersatzliegenschaften (bzw. Grundstücken) verwendet wird.

Auch hier gilt jedoch: Die Definition darüber, wie lange man eine Liegenschaft selbst bewohnen muss, um die „ausschliessliche und dauernde Selbstnutzung“ zu erfüllen, obliegt gänzlich den Kantonen. Die Besteuerung erfolgt auch immer da, wo sich die Liegenschaft befindet, vollständig nach den in diesem Kanton geltenden Regeln.

Aufgrund langjähriger Erfahrung mit der Besteuerung von Liegenschaften steht Ihnen die artax selbstverständlich gerne unterstützend und optimierend zur Seite, um Klarheit in den „Dschungel“ der Liegenschaftsbesteuerung zu bringen und mit Ihnen zusammen den Verkauf Ihrer Liegenschaft zu planen.

Freundliche Grüsse
artax Fide Consult AG

Mitglied von Morison KSi

Gartenstrasse 95, Postfach, 4002 Basel
Tel: +41 61 225 66 66, Fax: +41 61 225 66 67
info@artax.ch, www.artax.ch