

WISSENSWERTES

Grundstück- gewinnsteuer

Artikel vom 02.Juli 2021



“Gewinn ohne Verlust”

Sowohl Eigentümer wie Verkäufer von Liegenschaften sehen sich mit verschiedenen Steuerfragen konfrontiert. Eine besondere Stellung beim Verkauf nimmt die Grundstückgewinnsteuer ein. Es geht um hohe Beträge. Und diese sind nicht immer in Stein gemeisselt

Bei einem gewinnbringenden Immobilienverkauf erhebt der Fiskus (Kantone resp. Gemeinden) eine sogenannte Grundstückgewinnsteuer. Als Grundstückgewinn gilt die Differenz zwischen dem erzielten Erlös und den eigenen Kosten für das Objekt. Diese für den Staat bedeutende Einnahmequelle ist ortsgebunden, d.h. sie wird am Standort des Objektes fällig. Die Höhe richtet sich nach der Besitzesdauer und unterscheidet sich von Kanton zu Kanton deutlich. Ab 20 Jahren ist beispielsweise im Kanton Zürich der niedrigste Steuersatz erreicht, im Kanton Genf entfällt die Steuer nach 25 Jahren vollumfänglich. Die Steuerhoheit liegt grundsätzlich bei den Kantonen oder der jeweiligen Gemeinde, in welcher sich das zu besteuerte Objekt befindet. Im Kanton Zürich hat man ab Handänderung (Eigentumsübertragung) 2 Jahre Zeit für eine Ersatzbeschaffung. Falls die Liegenschaft weniger als ein Jahr im Besitz ist, wird der Gewinn zusätzlich auch als Einkommen versteuert.

Möglichkeiten zur Steueroptimierung

I. Abzüge

Einerseits können mit der Liegenschaft in Zusammenhang stehende Aufwendungen und andererseits mit dem Verkaufsprozess verbundene Kosten abgezogen werden. Dazu gehören Investitionskosten mit wertvermehrendem Charakter wie Dachstockausbau oder Wintergartenanbau. Unabdingbar zur Geltendmachung ist, dass sämtliche Belege und Unterlagen von Sanierungen und Umbauten aufbewahrt werden. Nicht abzugsfähig sind werterhaltende Investitionen wie allgemeine Unterhaltsarbeiten oder der Ersatz der Küche.

Abzugsfähige Verkaufs- respektive Transaktionskosten sind u.a. Maklerprovisionen, Insertions-, Notariatskosten sowie Vorfälligkeitsentschädigungen, bei vorzeitiger Auflösung der Hypothek et cetera. Auch der Anteil des Erneuerungsfonds kann beim Verkaufserlös abgezogen werden. Speziell gehandhabt wird der Abzug der Fahrhabe, das sind die sogenannten beweglichen Sachen. Diese müssten bei einem Abzug explizit im Kaufvertrag aufgeführt werden. Entsprechende Reglemente und Verordnungen erhalten Sie von den jeweils zuständigen kantonalen Steuerbehörden. Zusätzliche Informationen von uns.

II. Aufschub

Ein Sonderfall ist der Aufschub: Unter bestimmten Umständen kann die Steuer aufgeschoben werden. Doch aufgeschoben ist nicht aufgehoben: Wenn man die Liegenschaft später an einen Dritten verkauft, muss man die aufgeschobene Grundstückgewinnsteuer, welche ebenso nach Besitzesjahren angerechnet wird, nachzahlen. Bei Anlageobjekten sowie Zweit- und Ferienwohnungen ist Steueraufschub nicht möglich.

Die wichtigsten Voraussetzungen für eine Aufschiebung sind:

- Erbvorgang oder Schenkung
- Erwerb eines selbstbewohnten Ersatzobjektes
(innert einer kantonal unterschiedlich geregelten Zeitspanne)
- Eigentumswechsel unter Ehegatten (Güterrecht)
- Neuparzellierung resp. Landumlegung

In der Regel ist die Grundstückgewinnsteuer Bestandteil des Kaufvertrags und immer vom Verkäufer zu begleichen. Wir unterstützen Sie bei der Deklaration, welche unmittelbar nach der rechtskräftigen Immobilientransaktion einzureichen ist. Es lohnt sich jedenfalls, Fehler zu vermeiden und Chancen zu nutzen.

Sie wünschen weitere Informationen zu diesem Thema? Zögern Sie nicht mich zu kontaktieren. Ich stehe Ihnen sehr gerne bei Fragen beratend zur Seite.



Jenny Streichan