

Gültig ab: 1. Januar 2001
(Stand: 1. Januar 2007)

Merkblatt zur Grundstückgewinnsteuererklärung

A. Allgemeine Hinweise

Dieses Merkblatt dient dazu, einen Überblick über die Grundstückgewinnsteuer zu vermitteln und die Steuererklärung auszufüllen; es ersetzt aber nicht die Gesetzesgrundlagen und andere Erlasse.

Gesetzliche Grundlagen

Der Grundstückgewinnsteuer, im Kt. Schwyz nach dem **monistischen System** erhoben, unterliegen gemäss § 104 Abs. 1 StG Gewinne aus der Veräusserung von im Kanton gelegenen Grundstücken des Privat- und Geschäftsvermögens oder von Anteilen an solchen, unabhängig davon, ob es sich bei der veräussernden Person um eine natürliche oder juristische handelt.

Die **Steuerpflicht** wird durch jede Veräusserung begründet, mit der Eigentum an Grundstücken oder Anteilen an solchen übertragen wird (§ 106 Abs. 1 StG). Der Grundstückgewinnsteuer unterliegen ausserdem Rechtsgeschäfte, die in Bezug auf die Verfügungsgewalt über Grundstücke wirtschaftlich wie eine Veräusserung wirken (Kettengeschäfte, Übertragung massgebender Beteiligungen an Immobiliengesellschaften usw.), sowie die Belastung von Grundstücken mit privatrechtlichen Dienstbarkeiten oder öffentlich-rechtlichen Eigentumsbeschränkungen, wenn diese die unbeschränkte Bewirtschaftung oder den Veräusserungswert der Grundstücke dauernd und wesentlich beeinträchtigen und dafür ein Entgelt entrichtet wird (§ 106 Abs. 2 StG).

Steuerpflichtig ist die veräussernde Person. Ehegatten und Kinder werden selbstständig besteuert (§ 111 Abs. 1 StG). Mehrere Steuerpflichtige haben die Steuer entsprechend ihren Anteilen zu entrichten. Sie haften solidarisch (§ 111 Abs. 2 StG).

Notariate und Grundbuchämter

Im Kanton Schwyz wird die **öffentliche Beurkundung** von Veräusserungen durch das zuständige **Notariat und Grundbuchamt** vorgenommen. Diese sind wie folgt nach Liegenschaftsgemeinden organisiert:

Schwyz (Tel. 041 818 00 20): Schwyz, Ingenbohl, Muotathal, Oberiberg, Unteriberg, Morschach, Riemenstalden, Alpthal, Illgau

Goldau (Tel. 041 855 11 51): Arth, Steinen, Sattel, Rothenthurm, Lauerz, Steinerberg
Gersau (Tel. 041 829 70 65): Gersau
March, in Lachen (Tel. 055 451 22 61): Lachen, Altendorf, Galgenen, Vorderthal, Innerthal, Schübelbach, Tuggen, Wangen, Reichenburg
Einsiedeln (Tel. 055 418 30 30): Einsiedeln
Küssnacht (Tel. 041 854 02 44): Küssnacht
Höfe, in Wollerau (Tel. 044 786 73 00): Wollerau, Feusisberg, Freienbach

Zustellung der Steuererklärung

Bei Veräusserungen unter **Mitwirkung der Notariate und Grundbuchämter** stellt die kantonale Steuerverwaltung der steuerpflichtigen Person die Formulare zusammen mit der Mitteilung des voraussichtlichen Steuerbetrages zu. Bei den **übrigen Veräusserungen** hat die steuerpflichtige Person die Formulare bei der kantonalen Steuerverwaltung anzufordern.

Grundsätzlich ist je (Kauf-) Vertrag eine Steuererklärung auszufüllen. Sie ist, unter Beilage der mit der Mitteilung des voraussichtlichen Steuerbetrages verlangten Unterlagen, **innert 30 Tagen seit der Veräusserung** an die kantonale Steuerverwaltung, Grundstückgewinnsteuer, Bahnhofstrasse 15, Postfach 1232, 6431 Schwyz, zuzustellen. Allfällige Gesuche um Fristerstreckung sind **vor Fristablauf** schriftlich und begründet an die gleiche Stelle zu richten.

Deklarationspflichten

Die gesetzlichen Bestimmungen sehen im Veranlagungsverfahren eine ausgeprägte **Mitwirkungspflicht der steuerpflichtigen Person** vor, wie die Einreichung der Steuererklärung und einverlangter Unterlagen. Wer diesen Pflichten trotz Mahnung nicht nachkommt, wird mit Busse bestraft und nach pflichtgemässigem Ermessen veranlagt. Ebenfalls gebüsst werden steuerpflichtige Personen, die schuldhaft bewirken oder in Kauf nehmen, dass eine Einschätzung zu Unrecht unterbleibt oder die Veranlagung unvollständig erfolgt.

Es ist zu beachten, dass **Unterhaltskosten und bei der Einkommens- resp. Gewinnsteuer gewährte Aufwendungen** (Zinsen, Investitionen etc.) **nicht in der Grundstückgewinnsteuererklärung aufgeführt werden, ansonsten ein Verfahren zufolge versuchter Steuerhinterziehung eröffnet werden kann.**

B. Hinweise zur Steuererklärung

Personalien / Vertragsgegenstand

Die Angaben zu den veräußernden resp. erwerbenden Personen und dem Vertragsgegenstand können dem (Kauf-) Vertrag resp. der Beilage „Veräußerungsanzeige“ entnommen werden. **Steuerpflichtig** ist immer die veräußernde Person; sie kann nicht mittels Parteivereinbarung abgelöst werden. Veräußern mehrere Personen gemeinsam ein Grundstück, so ist der erzielte Gewinn gemeinsam unter solidarischer Haftung zu versteuern.

Veräußerungserlös

Als **Veräußerungserlös** gilt der Verkaufspreis mit allen weiteren Leistungen. Sachleistungen werden zum Verkehrswert, wiederkehrende Leistungen zum Barwert angerechnet (§ 114 Abs. 1 StG).

Der Verkaufspreis wird erhöht durch:

- die Grundstückgewinnsteuer, sofern diese durch die erwerbende Person bezahlt wird;
- den Barwert eines durch die erwerbende Person zu übernehmenden Nutzungsrechts (z.B. Wohnrecht), unabhängig davon, ob dieses durch die veräußernde Person oder einen Rechtsvorgänger einbezahlt wurde;
- Zahlungen, welche von der erwerbenden Person zusätzlich zum verkündeten Kaufpreis zu leisten sind (z.B. Mehrkostenzahlungen bei Neubauten).

Der Verkaufspreis wird gemindert durch:

- den Anteil am Erneuerungsfonds (bei Stockwerkeigentum, Stand per Veräußerung);
- mitveräußertes Inventar (Nachweis: Mittels von der erwerbenden Person mitunterzeichneter, detaillierter Inventarliste, Positionen zum Zeitwert bewertet).

Als Kosten und Abgaben, die unmittelbar mit der Veräußerung des Grundstücks verbunden sind, können in Abzug gebracht werden:

- Handänderungssteuer;
- Inset-, Notariats- und Grundbuchkosten;
- Provisionen an Drittpersonen, soweit sie üblich sind (der Abzug von Provisionen an sich selbst resp. an Konsorten und Miteigentümer ist nicht zulässig [sog. Eigenprovisionen]).

Anlagekosten

Bei Überbauungen (Erstellung Mehrfamilienhaus / Reihenhäuser etc.) sind die **Anlagekosten** des abgehenden Objekts in der Regel wie folgt zu berechnen:

- **Erwerbspreis Land:** Aufteilung des Erwerbspreises im Verhältnis der amtlichen Verkehrswertschätzung zum Zeitpunkt des Erwerbs;
- **Erschliessungskosten:** Im Verhältnis erschlossene / veräußerte Fläche;
- **Gebäude- und Baunebenkosten, Bauzinsen:** Nach Volumen (m³) oder Quote (bei Stockwerkeigentum).

Bei **Geschäftsvermögen** kann zur Bestimmung der Anlagekosten in der Regel auf den **Buchwert** abgestellt werden. Dieser ist um die wiedereinbringbaren Abschreibungen zu erhöhen resp. um verbuchte Unterhaltskosten und nichtliegenschaftliche Aufwertungen (z.B. wegen Geschäftssanierungen) zu reduzieren.

Nachträglich anfallende Aufwendungen, insbesondere Garantearbeiten, können bis 3 Monate nach Ablauf der Garantiefrist gesamthaft geltend gemacht werden.

Erwerbspreis

Der Erwerbspreis entspricht dem anlässlich der letzten im Sinne des Steuergesetzes steuerbegründenden Veräußerung bezahlten Kaufpreis und allen weiteren Leistungen, falls dieser nicht bekannt ist, dem Verkehrswert per Erwerbsdatum. Kann der Zeitpunkt der letzten steuerbaren Veräußerung (siehe Veräußerungsanzeige) nicht mehr festgestellt werden, so gilt als Erwerbspreis der 25 Jahre vor der Veräußerung massgebende Steuerschätzungswert.

Wurde beim Erwerb des Grundstücks die Besteuerung im Sinne von § 107 StG aufgeschoben, können die dabei erbrachten Gegenleistungen nicht geltend gemacht werden (sog. latente Steuerlast).

Der Erwerbspreis wird erhöht durch:

- den Barwert von anlässlich der letzten steuerbaren Veräußerung übernommenen, besteuerten Nutzungsrechten (z.B. Wohnrecht; massgebend ist der Barwert im Zeitpunkt des Erwerbs);
- die bei Erwerb für den Rechtsvorgänger bezahlte Grundstückgewinnsteuer, sofern sie bei diesem Erlöserhöhend berücksichtigt worden ist;
- Verluste, welche die veräußernde Person bei Erwerb im Zwangsverwertungsverfahren aus Pfand- oder Bürgschaftsvertrag erlitten hat (jedoch nur soweit, als damit der Verkehrswert des Grundstücks im Zeitpunkt des Erwerbs nicht überschritten wird).

Der Erwerbspreis wird, sofern im Kaufpreis für das Grundstück enthalten, gemindert durch:

- den Anteil am Erneuerungsfonds (bei Stockwerkeigentum, Stand per Erwerb);
- miterworbenes Inventar (Stand per Erwerb).

Leistungen, welche unter Umgehung der Steuerpflicht erbracht worden sind, werden nicht berücksichtigt.

Aufwendungen

Zum **rechtsgenügelichen Nachweis** von Aufwendungen gehört die Vorlage quittierter Rechnungen oder anderer Zahlungsbelege; die hypothekarische Belastung einer Liegenschaft stellt für sich alleine keinen genügenden Beweis dar. Es sind nur die tatsächlich bezahlten Leistungen (Nettobeträge) abzugsberechtigt.

Leistungen von Drittpersonen, insbesondere Versicherungsleistungen sowie Beiträge von Gemeinwesen (Subventionen, Schutzraumbeiträge) für welche die veräußernde Person nicht ersatz- oder rückerstattungspflichtig ist, werden von den Anlagekosten abgerechnet.

Als Aufwendungen sind anrechenbar, soweit sie in der massgebenden Besitzesdauer angefallen sind:

- **Werterhöhende Ausgaben**, wie Kosten für Bauten, Umbauten und Meliorationen; Aufwendungen, die dem Ausgleich resp. Ersatz eines eingetretenen Verschleisses dienen, stellen steuerrechtlich Unterhaltskosten (Berücksichtigung im Rahmen der Einkommens- resp. Gewinnsteuer); **Planungs- und Projektkosten** eines Architekten, Ingenieurs oder Generalunternehmers für nicht ausgeführte Bauprojekte werden nur dann angerechnet, wenn diese Projekte zusammen mit dem Grundstück veräußert werden (aus-

drückliche wertmässige Vereinbarung im Kaufvertrag), und soweit, als es ihrem Wert für die erwerbende Person entspricht. **Nachgeholtter Unterhalt**, welcher in den ersten Jahren nach Erwerb vernachlässigter Grundstücke vorgenommen worden ist, gilt in der Regel als wertvermehrend (sogenannte "Dumont-Praxis"); siehe dazu separates Merkblatt Abgrenzung Anlage-/Unterhaltskosten.

– **Eigenleistungen**, soweit sie als Einkommen oder Ertrag in der Schweiz versteuert worden sind oder werden und zu Drittverhältnissen bewertet sind;

– **Grundeigentümerbeiträge** an Bau und Korrektur von Strassen, Kanalisationen, Bodenverbesserungen, Wasserbau und für ähnliche Werke;

– **Kosten und Abgaben**, die unmittelbar mit dem Erwerb des Grundstücks verbunden sind;

– **Fremdkapitalzinsen**, soweit sie als Anlagekosten gelten.

Nicht in Abzug gebracht werden können i.d.R.:

Die Grundstückgewinnsteuer; Kaufs- und Verkaufskosten der veräussernden Person; Kosten für die Erstellung der Bauabrechnung und der Steuererklärung; Kosten im Zusammenhang mit Steueraufschüben im Sinne von § 107 StG und nicht zustandekommener Verkäufe; Kommissionen für Sicherstellungen; Räumungs- und Umzugskosten; Verzinsung von Eigenkapital; Planungskosten nicht ausführbarer Projekte; Beratungs- und Vertretungskosten; Anwalts- und Prozesskosten, die nicht zu einer rechtlichen Verbesserung des Grundstücks führten (z.B. Baueinsprache gegen Baute auf Nachbargrundstück; Rechtsmittel gegen eine den Landwert beeinträchtigende Umzonung); Entschädigungen für die Ablösung eines Werkvertrages; Reuegelder; an Dritte bezahlte Gewinnbeteiligungen (z.B. auf Grund eines Erb- oder Erbteilungsvertrages oder des BGBB); Entschädigung für die Auflösung einer Festhypothek; Auslagen für ordentlichen Unterhalt und Verwaltung; jährlich wiederkehrende Grundeigentümerbeiträge.

Unterzeichnung / Vollmacht

Die Steuererklärung (samt allfälliger Vollmachtserklärung) ist von **allen** veräussernden Personen zu unterzeichnen. Es ist zu beachten, dass die Vollmachtserklärung nur für die jeweilige Steuererklärung gültig ist.

Steuerpflichtige mit **Wohnsitz oder Sitz im Ausland** haben zwingend einen in der Schweiz ansässigen Vertreter zu bestellen, der legitimiert ist, alle steuerrechtlichen Zustellungen in Empfang zu nehmen.

Beilagen

Der Steuererklärung sind in der Regel folgende **Unterlagen** beizulegen:

- Definitive Kaufverträge über die Veräusserung des Grundstücks sowie über den seinerzeitigen Erwerb;
- Belege über weitere Leistungen bei der Veräusserung bzw. beim Erwerb, wie Verträge über Nutzungsrechte, Renten;
- Liste über allfällig mitveräussertes Inventar (siehe dazu oben unter Veräusserungserlös);
- Zusammenstellung und Belege der Nebenkosten bei Erwerb bzw. der Veräusserung sowie der Anlagekosten (siehe dazu oben unter Erwerbspreis und Aufwendungen).

C. Steuerberechnung und -bezug

Die **Grundstückgewinnsteuer** errechnet sich aus der Grundsteuer (§ 120 Abs. 1 StG) und den aufgrund der anrechenbaren Besitzesdauer vorzunehmenden Zuschlägen/Reduktionen (§ 120 Abs. 2 und 3 StG). Werden im Kalenderjahr mehrere Grundstücksgewinne erzielt, so richtet sich die Grundsteuer nach dem Gesamtgewinn (einmalige Gewährung der Steuerprogression sowie des Freibetrages von 2 000 Franken). Als Beginn der **Besitzesdauer** gilt die letzte steuerbegründende Veräusserung, als Ende das Datum des Grundbucheintrages bzw. bei Fehlen eines solchen der Zeitpunkt des Übergangs der Verfügungsgewalt oder der Beteiligungsrechte (§ 121 StG). Die Steuer berechnet sich wie folgt:

8 % für die ersten	3 000 Fr. Gewinn	Fr. 240
12 % für die weiteren	5 000 Fr. Gewinn	Fr. 600
16 % für die weiteren	7 000 Fr. Gewinn	Fr. 1 120
20 % für die weiteren	10 000 Fr. Gewinn	Fr. 2 000
25 % für die weiteren	15 000 Fr. Gewinn	Fr. 3 750
30 % für Gewinne über 40 000	Fr.	Fr.....

Grundsteuer Fr.....

Besitzesdauerzuschlag*/-reduktion**% Fr.....

Steuerbetrag Fr.....

=====

*Besitzesdauerzuschlag für Veräusserungen

- bis 31.12.2006: Weniger 1 Jahr 40 %, w. 2 Jahre 30 %, w. 3 Jahre 20 %, w. 4 Jahre 10 %.
- ab 01.01.2007: Bei weniger als 4 Jahren 10 % (Teilrevision StG vom 23. November 2005).

****Besitzesdauerreduktion** bei vollen 5 Jahren 10 %, bei vollen 6 Jahren 13 %, bei vollen 7 Jahren 16 %, usw. (d.h. für jedes weitere Jahr Erhöhung 3 %) bis max. 70 % Reduktion bei vollen 25 Jahren.

Die Grundstückgewinnsteuer wird mit der Veräusserung fällig. Als Veräusserungsdatum gilt das Datum des Grundbucheintrages bzw. bei Fehlen eines solchen der Zeitpunkt des Übergangs der Verfügungsgewalt oder der Beteiligungsrechte. Nach Ablauf von 30 Tagen seit Fälligkeit ist auf Steuerbeträgen, soweit diese nicht bereits bezahlt wurden (Sicherung GGSt), ein **Verzugszins** zu entrichten. Zu viel bezahlte Steuerbeträge werden mit **Vergütungszins** zurückerstattet.

D. Steuersicherung und -haftung

Steuersicherung

Der von der kantonalen Steuerverwaltung errechnete voraussichtliche Steuerbetrag ist spätestens im Zeitpunkt der Veräusserung zu hinterlegen oder durch unwiderrufliche und unbefristete Bankgarantie oder ebensolche solidarische Bankbürgschaft sicherzustellen (§ 197 Abs. 1 StG).

Steuerhinterlagen im Sinne von § 197 Abs. 1 StG müssen in bar oder mit Check einer in der Schweiz domizilierten Bank geleistet werden, wobei der Bankcheck spätestens fünf Tage vor Ablauf der Vorlegungsfrist gemäss Art. 1116 Abs. 1 des Schweizerischen Obligationenrechts der Einreichungsstelle übergeben werden und zu Gunsten des zuständigen Notariats und Grundbuchamtes oder der Finanzverwaltung des Kan-

tons Schwyz ausgestellt sein muss (§ 26 Abs. 1 GGStV).

Steuersicherstellungen durch Bankgarantien oder Bankbürgschaften im Sinne von § 197 Abs. 1 StG müssen zu Gunsten der Finanzverwaltung des Kantons Schwyz ausgestellt sein und dürfen gegenüber den Bestimmungen des Schweizerischen Obligationenrechts keine zu Ungunsten des Gläubigers abweichende Formulierungen enthalten (§ 26 Abs. 2 GGStV).

Steuersicherungen, die den Anforderungen nicht genügen, werden nur unter dem ausdrücklichen Vermerk der ungenügenden Steuersicherung entgegengenommen und die erwerbenden Personen darüber belehrt, dass sie bei Vollzug der Veräusserung nicht von der Steuerhaftung entbunden sind.

Einreichungsstelle für Steuersicherungen sind für Veräusserungen mit Grundbucheintrag die zuständigen Notariate und Grundbuchämter und für die übrigen Veräusserungen die kantonale Finanzverwaltung.

Steuerhaftung

Gemäss § 111 Abs. 2 StG haben mehrere Steuerpflichtige die Steuer entsprechend ihren Anteilen zu entrichten und haften solidarisch. Sofern die steuerpflichtige Person zahlungsunfähig wird oder in der Schweiz nicht belangt werden kann, haftet die erwerbende Person für den voraussichtlichen Steuerbetrag, soweit die verlangte Sicherstellung nicht geleistet wurde resp. für den Steuerbetrag, sofern die Veräusserung der Veranlagungsbehörde nicht gemeldet wurde und keine Sicherstellung verlangt werden konnte (§ 197 Abs. 2 StG).

E. VERLUSTVERRECHNUNGEN

1. Stufe, Kalenderjahrverrechnung: Veranlagte Verluste können anteilmässig mit den für das gleiche Kalenderjahr veranlagten Gewinnen verrechnet werden; dabei werden die Verluste proportional auf die angefallenen Gewinne verteilt. Die steuerpflichtige Person hat den Antrag um Verlustverrechnung innert 90 Tagen nach Ablauf des Kalenderjahres der Veräusserungen oder spätestens innert 90 Tagen nach Rechtskraft der letzten für die Verrechnung massgebenden Veranlagung (§ 173 Abs. 1 Bst. b StG) bei der kantonalen Steuerverwaltung einzureichen.

2. Stufe, bei Teilveräusserungen ab demselben Grundstück oder Stammgrundstück: Bei Teilveräusserungen kann ein nach der Kalenderjahrverrechnung verbleibender Verlust (aus 1. Stufe) anteilmässig mit den nach der Kalenderjahrverrechnung verbleibenden Gewinnen anderer Kalenderjahre verrechnet werden. Der Antrag der steuerpflichtigen Person um Verlustverrechnung muss bei vollständiger Veräusserung spätestens innert Jahresfrist nach der letzten Veräusserung, bei teilweiser Veräusserung frühestens zehn und spätestens elf Jahre nach der ersten Teilveräusserung eingereicht werden (§ 173 Abs. 1 Bst. c StG).

Teilveräusserungen **ab demselben Grundstück oder Stammgrundstück** setzen voraus, dass die veräussernde Person ursprünglich ein einziges Grundstück im Sinn eines grundsteuerrechtlich **"einheitlichen Wirtschaftsguts"** erworben hat; es spielt keine Rolle, ob es sich dabei um mehrere grundbuchlich selbstständige Grundstücke gehandelt hat.

F. ERSATZBESCHAFFUNGEN

Bei **Geschäftsvermögen** wird die Besteuerung auf Begehren der steuerpflichtigen Person aufgeschoben (§ 108 Abs. 1 Bst. a bis c StG):

- a) bei vollständiger oder teilweiser Veräusserung eines zum betriebsnotwendigen Anlagevermögen im Sinne von §§ 30 Abs. 3 oder 68 Abs. 3 gehörenden Grundstücks, soweit der Veräusserungserlös innert angemessener Frist zum Erwerb eines neuen oder zur Verbesserung eines eigenen Ersatzgrundstücks in der Schweiz verwendet wird;
- b) bei vollständiger oder teilweiser Veräusserung eines land- oder forstwirtschaftlichen Grundstücks, soweit der Veräusserungserlös innert angemessener Frist zum Erwerb eines selbstbewirtschafteten Ersatzgrundstücks oder zur Verbesserung der eigenen, selbstbewirtschafteten land- oder forstwirtschaftlichen Grundstücke in der Schweiz verwendet wird.
- c) bei der Ersatzbeschaffung von Beteiligungen im Sinne von § 68 Abs. 1a.

Bei **Wohneigentum** wird die Besteuerung auf Begehren der steuerpflichtigen Person aufgeschoben bei Veräusserung einer dauernd und ausschliesslich selbstgenutzten Wohnliegenschaft, soweit der Veräusserungserlös innert angemessener Frist zum Erwerb oder zum Bau einer gleichgenutzten Ersatzliegenschaft in der Schweiz verwendet wird. Die angemessene Frist beträgt in der Regel vier Jahre vor oder nach der Veräusserung. Für Ferien- und Zweitliegenschaften ist die Ersatzbeschaffung nicht anwendbar (§ 109).

Umfang des Steueraufschubs: Die Besteuerung wird, um jenen Anteil am Veräusserungsgewinn aufgeschoben, um welchen die massgebenden Anlagekosten des Ersatzgrundstücks jene des veräusserten Grundstücks übersteigen; die verbleibende Differenz zwischen dem wieder investierten Betrag und dem Erlös des veräusserten Grundstücks wird sofort besteuert.

Bei **nachträglicher Ersatzbeschaffung** ist der Antrag um Anpassung einer rechtskräftigen Grundstückgewinnsteuerveranlagung innert 90 Tagen nach Erwerb des Ersatzgrundstücks einzureichen (§ 173 Abs. 1 Bst. a StG).

- Siehe dazu auch die **Merkblätter zur Ersatzbeschaffung** von Grundstücken des Geschäftsvermögen, der Land- oder Forstwirtschaft und des privaten Wohneigentums.