

Merkblatt zur Sicherstellung der Grundstückgewinnsteuer

1. Bestimmung und Mitteilung des voraussichtlichen Steuerbetrages

Veräussernde und erwerbende Personen sind verpflichtet, zum Zwecke der Steuersicherung Veräusserungen, die einen Grundbucheintrag bewirken, mindestens fünf Tage im Voraus dem zuständigen Notariat und Grundbuchamt zu melden. Bei nicht grundbuchlichen Veräusserungen hat die Meldung innert gleicher Frist bei der kantonalen Steuerverwaltung zu erfolgen (§ 12 GGStV). Die Notariate und Grundbuchämter machen der kantonalen Steuerverwaltung nach deren Weisung Meldung über die voraussichtliche Veräusserung von Grundstücken oder Anteilen an solchen und Rechtsgeschäfte, die wie Veräusserungen wirken (§ 15 GGStV).

Die kantonale Steuerverwaltung bestimmt den voraussichtlichen Steuerbetrag unter Berücksichtigung der Angaben in der Veräusserungsmeldung und der vorhandenen Unterlagen und teilt diesen der veräussernden Person und dem zuständigen Notariat und Grundbuchamt schriftlich mit. Gegen die Berechnung des voraussichtlichen Steuerbetrages besteht kein Einspracherecht (§ 13 Abs. 4 GGStV).

→ Von der steuerpflichtigen Person vor der Veräusserung eingereichte Unterlagen (z.B. die provisorisch ausgefüllte Grundstückgewinnsteuererklärung) werden von der kantonalen Steuerverwaltung bei der Bestimmung des voraussichtlichen sicherzustellenden Steuerbetrages berücksichtigt resp. eine allenfalls bereits mitgeteilte Sicherstellung wird entsprechend berichtet.

2. Einreichung der Steuersicherungen

Der voraussichtliche Steuerbetrag ist spätestens im **Zeitpunkt der Veräusserung** (öffentliche Beurkundung / Grundbucheintrag) zu hinterlegen oder durch unwiderriefliche und unbefristete Bankgarantie oder ebensolche solidarische Bankbürgschaft sicherzustellen.

Einreichungsstelle für Steuerhinterlagen (Barzahlung oder Banküberweisung) und Bankgarantien/Bankbürgschaften sind bei deren Mitwirkung das zuständige Notariat und Grundbuchamt, bei den übrigen Veräusserungen die kantonale Finanzverwaltung.

3. Steuersicherungen / Verzinsung

3.1 Steuerhinterlagen

Steuerhinterlagen im Sinne von § 197 Abs. 1 StG müssen in bar (resp. Banküberweisung auf das Konto des zuständigen Notariats und Grundbuchamtes) 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 Kantons Schwyz ausgestellt sein muss (§ 26 Abs. 1 GGStV).

3.2 Steuersicherstellungen

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).

→ Bankgarantien oder Bankbürgschaften dürfen nicht befristet sein; beachten Sie dazu die Mustervorlagen auf der Rückseite.

3.3 Verzinsung

Die Grundstückgewinnsteuer wird mit der **Veräusserung fällig**. Grundlage für die Zinsberechnung ist der veranlagte Steuerbetrag. **Für einen zuwenig hinterlegten Steuerbetrag resp. bei einer Steuersicherstellung durch Bankgarantie oder Bankbürgschaft wird ein Verzugszins, für einen zuviel bezahlten Steuerbetrag (= Steuerhinterlage) ein Vergütungszins, berechnet.**

4. Ungenügende Steuersicherungen

Steuersicherungen, die den Anforderungen nicht genügen oder zu spät eingereicht wurden, werden nur unter dem ausdrücklichen Vermerk der ungenügenden Steuersicherung entgegengenommen und die erwerbende Person darüber belehrt, dass sie bei Vollzug der Veräusserung nicht von der Steuerhaftung im Sinne vom § 197 Abs. 2 StG entbunden ist.

Bank Name
Adresse
PLZ / Ort
(nachfolgend Bank genannt)

Bürgschaftsverpflichtung (Solidarbürgschaft)

Die oben aufgeführte Bank erklärt hiermit, dass sie bis

zum Maximalbetrag von **CHF**
in Worten: (Schweizer Franken _____)

solidarisch als Bürgin im Sinne von Art. 496 des Schweizerischen Obligationenrechts für die Verpflichtungen haftet, welche

dem Schuldner Muster Hans
Musterstrasse 210
0000 Muster (nachstehend Schuldner genannt)

gegenüber der Gläubigerin Kantonale Finanzverwaltung Schwyz
Bahnhofstrasse 15
6430 Schwyz (nachstehend Gläubigerin genannt)

für die aufgrund des Kaufvertrages betr. der Veräusserung von GB 230 KTN 2340 (500 m²)
in Musterhausen

im Zusammenhang mit der dadurch anfallenden und durch die kantonale Steuerverwaltung Schwyz zu veranlagenden Grundstückgewinnsteuer, einschliesslich Verzugszinsen, entstehen.

Die Bürgschaft ist unbefristet gültig bis zur Rückgabe der Urkunde und erlischt ohne weiteres, wenn die Gläubigerin nicht binnen vier Wochen nach dieser Frist ihre Forderung im Sinne von Art. 510, Abs. 3 des Schweizerischen Obligationenrechts geltend macht und dies der Bank nicht innert der gleichen Frist durch eingeschriebenen Brief mitteilt. Ist die Forderung in diesem Zeitpunkt noch nicht fällig, so erlischt die Bürgschaft gleichwohl, wenn die Gläubigerin nicht innerhalb derselben vier Wochen der Bank durch eingeschriebenen Brief davon Kenntnis gibt und ihre Forderung, unter Angabe des Fälligkeitstermins, anmeldet.

Für diese Bürgschaftsverpflichtung gilt **schweizerisches Recht**; Gerichtsstand ist **Schwyz**.

Ort/Datum _____ Rechtsgenügeliche Unterschrift Bank _____

Bank Name
Adresse
PLZ / Ort
(nachfolgend Bank genannt)

Bankgarantie (Zahlungs-/Erfüllungsgarantie)

Die oben aufgeführte Bank verpflichtet sich hiermit unwiderruflich,

der Gläubigerin Kantonale Finanzverwaltung Schwyz
Bahnhofstrasse 15
6430 Schwyz (nachstehend Gläubigerin genannt)

auf deren erste Aufforderung hin jeden Betrag bis maximal

CHF (Schweizer Franken _____)
(Kapital, Zinsen, Kosten und Folgen eingeschlossen)

als Deckung für die Forderung zu zahlen, welche der Gläubigerin

gegenüber Muster Hans
Musterstrasse 210
0000 Muster (nachstehend Schuldner genannt)

aufgrund des Kaufvertrages betr. der Veräusserung von GB 230 KTN 2340 (500 m²)
in Musterhausen

und der damit im Zusammenhang stehenden und durch die kantonale Steuerverwaltung Schwyz zu veranlagenden Grundstückgewinnsteuer, einschliesslich Verzugszinsen, zusteht.

Die Auszahlung erfolgt ungeachtet der Rechtskraft der Steuerveranlagung und ungeachtet der Gültigkeit und der Rechtswirkung des angeführten Vertragsverhältnisses und unter Verzicht auf jegliche Einwendung und Einrede aus demselben gegen Vorlage folgender Dokumente:

- schriftliche Aufforderung der Gläubigerin an den Schuldner, die Leistung zu erbringen;
- schriftliche Bestätigung der Gläubigerin, wonach der Schuldner seine obgenannten vertraglichen Verpflichtungen nicht erfüllt hat.

Jede unter dieser Garantie geleistete Zahlung erfolgt in Reduktion unserer Verpflichtung.

Diese Garantie ist **unbefristet gültig**.

Eine vorzeitige Rücknahme dieser Garantieerklärung durch die Bank bedarf der schriftlichen Zustimmungserklärung der kantonalen Finanzverwaltung Schwyz.

Für diese Garantie gilt **schweizerisches Recht**; Gerichtsstand ist **Schwyz**.

Ort/Datum _____ Rechtsgenügeliche Unterschrift Bank _____