

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

Merkblatt zur Veräusserung von Beteiligungen an Immobiliengesellschaften

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). Gemäss § 106 Abs. 2 Bst. a StG unterliegen der Grundstückgewinnsteuer auch Rechtsgeschäfte, die in Bezug auf die Verfügungsgewalt über Grundstücke wirtschaftlich wie eine Veräusserung wirken; darunter fallen auch die **Übertragungen massgebender Beteiligungen an Immobiliengesellschaften**. Eine solche gilt als massgebend, wenn sie für sich oder im Zusammenwirken mit Drittpersonen die stimmkraftmässige Mehrheit verschafft oder wenn durch die Beteiligung Sonderrechte an einer Wohneinheit oder Sondernutzungsrechte eingeräumt werden (§ 4 Abs. 1 GGStV). **Massgebender Veräusserungszeitpunkt** bei einer gestaffelten Übertragung ist der Zeitpunkt der Übertragung desjenigen Anteils, mit dem insgesamt eine massgebende Beteiligung als übertragen gilt (§ 4 Abs. 2 GGStV).

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).

Grundstückgewinnsteuererklärung

Bei Veräusserungen ohne Mitwirkung der Notariate und Grundbuchämter hat die steuerpflichtige Person die Steuererklärungsformulare bei der kantonalen Steuerverwaltung anzufordern.

Sie ist **innert 30 Tagen seit der Veräusserung** an die kantonale Steuerverwaltung, Grundstückgewinnsteuer, Bahnhofstrasse 15, Postfach 1232, 6431 Schwyz, zuzustellen. Allfällige Gesuche um Fristerstattung 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 pflichtgemässen 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.

B. Hinweise zur Steuererklärung

Steuerpflichtig ist die veräussernde Person; sie kann nicht mittels Parteivereinbarung abgelöst werden.

Bei Veräusserung von Beteiligungen an Immobiliengesellschaften setzt sich der **Veräusserungserlös** (Verkehrswert für die Immobilien) aus dem Kaufpreis der Beteiligung und den übernommenen Gesellschaftsschulden zusammen. Ist im Kaufpreis für die Beteiligung ein Anteil für die Abgeltung von nichtliegenschaftlichen Werten enthalten, so muss der Veräusserungserlös um den entsprechenden Anteil gekürzt werden.

In Abzug gebracht werden können **Kosten und Abgaben**, die unmittelbar mit der Veräusserung verbunden sind, mit Einschluss von Provisionen an Drittpersonen, soweit sie üblich sind (der Abzug von Provisionen an sich selbst resp. an Konsorten und Miteigentümer ist nicht zulässig [sog. Eigenprovisionen]).

Bei Veräusserung von Grundstücken des **Geschäftsvermögens** kann zur **Bestimmung der Anlagekosten** in der Regel vom aktuellen Buchwert zuzüglich der wiedereinbringbaren Abschreibungen ausgegangen werden, da damit, sofern die Abgrenzung der Anlage- und Unterhaltskosten korrekt vorgenommen wurde, auch die grundstückgewinnsteuerlichen Anlagekosten wiedergegeben werden; der sich ergebende Betrag ist um die als Unterhaltskosten zu qualifizierenden Auf-

wendungen und andere grundstückgewinnsteuerlich nicht anrechenbare Kosten sowie um buchmässige Aufwertungen, welche nicht aufgrund wertvermehrender Investitionen vorgenommen wurden, zu reduzieren.

Die Steuererklärung und eine allfällige Vollmachts-erklärung 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.

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 Grundstückgewinne 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. bis max. 70 % Reduktion bei vollen 25 Jahren (d.h. für jedes weitere Jahr Erhöhung 3 %).

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 der Fälligkeit ist auf zuwenig hinterlegten voraussichtlichen Steuerbeträgen ein **Verzugszins** zu entrichten. Zu viel bezahlte Steuerbeträge werden samt **Vergütungszins** zurückerstattet.

D. Steuersicherung und -haftung

Steuersicherung

Bei **nicht grundbuchlichen Veräusserungen** sind veräussernde und erwerbende Personen gemäss § 12 GGStV verpflichtet, diese zum Zwecke der Steuersicherung mindestens fünf Tage im Voraus bei der kantonalen Steuerverwaltung zu melden. Diese teilt den im Sinne von § 197 StG festgelegten voraussichtlichen Steuerbetrag der veräussernden Person schriftlich mit und informiert zusätzlich die erwerbende Person schriftlich über das Bestehen einer Steuersicherungspflicht (ohne Betragsangabe), die Steuerhaftung bei Nichtleistung und die Möglichkeit, sich vor der Veräusserung bei der kantonalen Finanzverwaltung über die Leistung der erforderlichen Steuersicherung zu erkundigen. Der voraussichtliche Steuerbetrag ist spätestens im Zeitpunkt der Veräusserung wie folgt **bei der kantonalen Finanzverwaltung zu hinterlegen oder sicherzustellen**:

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 der Finanzverwaltung des Kantons Schwyz ausgestellt sein muss (§ 26 Abs. 1 GGStV).

Steuersicherstellungen im Sinne von § 197 Abs. 1 StG (unwiderrufliche und unbefristete Bankgarantien oder ebensolche Bankbürgschaften) 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 (§ 27 Abs. 2 GGStV); die erwerbende Person wird darüber belehrt, dass sie bei Vollzug der Veräusserung nicht von der Steuerhaftung entbunden ist.

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).