

# Übersicht zur Wegleitung Grundstückgewinnsteuer

---

## 0. Abkürzungsverzeichnis

## 1. Grundlagen / Rechtsnatur der Steuer

- 1.1 Rechtsnatur
- 1.2 Ort der Besteuerung
- 1.3 System der Besteuerung
- 1.4 Abgrenzung von der allgemeinen Einkommens-/Gewinnsteuer

## 2. Grundstücksbegriff

- 2.1 Allgemein
- 2.2 Umschreibung der einzelnen Grundstücksarten
  - 2.2.1 Liegenschaften
  - 2.2.2 Selbständige und dauernde Rechte
  - 2.2.3 Bergwerke
  - 2.2.4 Miteigentumsanteile
  - 2.2.5 Mit den Grundstücken fest verbundene Sachen und Rechte
  - 2.2.6 Bauten und Anlagen auf fremdem Boden
- 2.3 Zugehör

## 3. Steuersubjekt

## 4. Steuerbefreiung

- 4.1 Der Bund und seine Anstalten nach Massgabe des Bundesrechts
- 4.2 Der Kanton, seine Anstalten und Betriebe
- 4.3 Die schwyzerischen Bezirke, Gemeinden, Kirchgemeinden und Kantonalkirchen sowie deren Anstalten
- 4.4 Die ausländischen Staaten für ihre den diplomatischen und konsularischen Vertretungen bestimmten Liegenschaften

## **5. Steuerbegründende Veräusserungen**

- 5.1 Zivilrechtliche Veräusserungen
- 5.2 Wirtschaftliche Veräusserungen
  - 5.2.1 Allgemein
  - 5.2.2 Übertragung massgebender Beteiligungen an Immobiliengesellschaften
  - 5.2.3 Kettengeschäfte mit Substitutionsklausel
    - Kaufverträge mit Substitutionsklausel
    - Kaufrechtsverträge mit Substitutionsklausel / Vorkaufsrecht
    - Verzicht auf ein Kaufrecht / Vorkaufrecht / Rückkaufrecht
- 5.3 Belastung von Grundstücken mit privatrechtlichen Dienstbarkeiten und öffentlichrechtlichen Eigentumsbeschränkungen

## **6. Steueraufschiebende Veräusserungen**

- 6.1 Erbvorbezug / Erbgang / Erbteilung / Vermächtnis / Schenkung
- 6.2 Eigentumswechsel unter verheirateten Personen
- 6.3 Landumlegungen
  - 6.3.1 Allgemein
  - 6.3.2 Güterzusammenlegung
  - 6.3.3 Quartierplanung
  - 6.3.4 Grenzbereinigung
  - 6.3.5 Abrundung landwirtschaftlicher Heimwesen
  - 6.3.6 Landumlegungen im Enteignungsverfahren
- 6.4 Umstrukturierungen

## **7. Ersatzbeschaffung**

- 7.1 Allgemein
  - 7.1.1 Vorgängige Ersatzbeschaffung
  - 7.1.2 Nachträgliche Ersatzbeschaffung
- 7.2 Veranlagungsverfahren
  - 7.2.1 Umfang des Steueraufschubs
  - 7.2.2 Veranlagung
- 7.3 Veräusserung eines erworbenen Ersatzgrundstücks
  - 7.3.1 Veräusserung innerhalb des Kantons
  - 7.3.2 Veräusserung ausserhalb des Kantons
- 7.4 Hinweise im Besonderen
  - 7.4.1 Geschäftsvermögen
  - 7.4.2 Land- und forstwirtschaftliche Grundstücke
  - 7.4.3 Wohneigentum

## **8. Steuerbemessung / Grundstücksgewinn**

- 8.1 Grundstücksgewinn allgemein
- 8.2 Veräusserungserlös
  - 8.2.1 Veräusserungserlös allgemein
  - 8.2.2 Zusammenrechnung Landpreis und Werklohn
  - 8.2.3 Erlös Beteiligungen an Immobiliengesellschaften
  - 8.2.4 Erlös erhöhende Leistungen
    - Allgemein
    - Nutzungsrechte und Nebenleistungen bei nichtlandwirtschaftlichen Grundstücken
    - Nutzungsrechte und Nebenleistungen bei landwirtschaftlichen Liegenschaften
    - Vorauszahlung/-leistung
  - 8.2.5 Erlös mindernde Leistungen
    - Allgemein
    - Nichtliegenschaftliche Werte
      - . Erneuerungsfonds

- . Inventar
  - . Inkonvenienz-Entschädigungen
  - Hinausschieben der Zahlung
  - Minderwertige Zahlungsmittel
- 8.2.6 Kosten und Abgaben
  - Allgemein
  - Provisionen an Drittpersonen
- 8.3 Anlagekosten
  - 8.3.1 Anlagekosten allgemein
    - Allgemein
    - Buchwerte
    - Berücksichtigung eines zufolge Ersatzbeschaffung nichtbesteuerten Gewinnes
    - Grundsatz der vergleichbaren Verhältnisse (Kongruenzprinzip)
  - 8.3.2 Erwerbspreis
    - Erwerbspreisbestimmung
      - . Teilveräußerung
      - . Erwerb durch Landumlegung
      - . Leistungen in Umgehung der Steuerpflicht
      - . Erwerb im Zwangsverwertungsverfahren
    - Erwerbspreis erhöhende Leistungen
    - Erwerbspreis mindernde Leistungen
  - 8.3.3 Aufwendungen
    - Abgrenzungen zur Einkommens-/Ertragssteuer
      - . Einkommenssteuerlich berücksichtigte Ausgaben
      - . Anschaffungsnahe Instandstellungsarbeiten / Dumontpraxis
      - . Unterhaltskosten
      - . Einkommensverwendung
  - 8.3.4 Werterhöhende Ausgaben
    - Allgemein
    - Baukosten im Besonderen
      - . Abbruchkosten
      - . Bauprojekte
      - . Eigenleistungen
      - . Fremdkapitalzinsen,
      - . Generalunternehmerhonorare
      - . Mehrwertsteuer
    - Grundeigentümerbeiträge
    - Rechtliche Verbesserungen
  - 8.3.5 Kosten und Abgaben
  - 8.3.6 Teilveräußerung
    - Allgemein
    - Aufteilung von Anlagekosten
      - . Erwerbspreis sowie Kosten und Abgaben bei Erwerb
      - . Übrige Aufwendungen
- 8.4 Verlustverrechnung
  - 8.4.1 Kalenderjahrverrechnung
  - 8.4.2 Zusätzliche Verlustverrechnung bei Teilveräußerungen

## 9. Steuerberechnung

- 9.1 Steuerberechnung
- 9.2 Besitzesdauer
  - 9.2.1 Allgemein
  - 9.2.2 Altrechtliche Sonderfälle
  - 9.2.3 Bestimmung bei zivilrechtlichen Veräußerungen
  - 9.2.4 Bestimmung bei wirtschaftlichen Veräußerungen

## **10. Steuerbezug**

- 10.1 Bezugsorgan
- 10.2 Fälligkeit und Zahlungsfrist
- 10.3 Zinsen
- 10.4 Geringfügigkeit
- 10.5 Steuerrückerstattung und Verrechnung
- 10.6 Haftung
- 10.7 Steuerverteilung

## **11. Steuersicherung**

- 11.1 Allgemein
- 11.2 Voraussichtlicher Steuerbetrag
  - 11.2.1 Veräußerungsmeldung
  - 11.2.2 Festlegung und Mitteilung
- 11.3 Sicherungsarten
  - 11.3.1 Steuerhinterlagen
  - 11.3.2 Steuersicherstellungen
- 11.4 Einreichungsstelle
- 11.5 Haftung der erwerbenden Person

## **12. Organisation und Verfahren**

- 12.1 Allgemein
- 12.2 Veranlagungsbehörde
- 12.3 Steuererklärung
  - 12.3.1 Zustellung
  - 12.3.2 Einreichung / Fristen
  - 12.3.3 Folgen bei Nichteinreichung
- 12.4 Mitwirkung der Notariate und Grundbuchämter
  - 12.4.1 Aufgaben
  - 12.4.2 Organisation
- 12.5 Mitwirkung der Betreibungs- und Konkursbehörden

GGSt\_062006