

Kanton Schwyz

# Kantonale Steuerverwaltung Grundstückgewinnsteuer

## Zusatzwegleitung zur Steuererklärung

### „Besondere Aufwendungen für Liegenschaftenhändler“

# Inhaltsverzeichnis

<b>1.</b>	<b>Einleitung</b>	<b>3</b>
<b>2.</b>	<b>Gesetzliche Grundlagen</b>	<b>3</b>
<b>3.</b>	<b>Begriffsbestimmung</b>	<b>3</b>
<b>4.</b>	<b>Aufwendungen</b>	<b>5</b>
4.1	Schematische Bestimmung der abzugsfähigen Aufwendungen	5
4.2	Rechtsprechung / Gesetzliche Grundlagen	5
4.3	Aufwendungen allgemein	5
4.3.1	Unkostenpauschale	5
4.3.2	Einkommens- / gewinnsteuerlich nicht berücksichtigte Aufwandüberschüsse	6
4.4	Subjektbezogene Aufwendungen	7
4.4.1	Juristische Personen	7
4.4.2	Natürliche Personen	8
<b>5.</b>	<b>Verfahren</b>	<b>8</b>
5.1	Aufwendungen allgemein	8
5.2	Subjektbezogene Aufwendungen	9
5.2.1	Juristische Personen	9
5.2.2	Natürliche Personen	9
<b>6.</b>	<b>Übergangsbestimmung</b>	<b>9</b>

## 1. Einleitung

Die nachfolgend aufgeführten Aufwendungen können nur von gewerbsmässig mit Liegenschaften handelnden natürlichen oder juristischen Personen geltend gemacht werden.

## 2. Gesetzliche Grundlagen

Als Aufwendungen sind anrechenbar, soweit sie in der massgebenden Besitzesdauer angefallen sind, die Grundstückgewinnsteuer bei gewerbsmässig mit Liegenschaften handelnden juristischen Personen, sofern diese auf deren Berücksichtigung bei der Gewinnsteuer verzichten (§ 116 Abs. 1 Bst. f StG).

Die weiter gehenden, nach interkantonalem Recht zu berücksichtigenden Aufwendungen bleiben vorbehalten. Sie können auch von innerkantonalen Liegenschaftenhändlern geltend gemacht werden (§ 116 Abs. 1a StG).

## 3. Begriffsbestimmung

### Allgemein

Begrifflich unterscheiden sich mit Liegenschaften handelnde Personen wie folgt:

- Liegenschaftenhändler im engeren Sinne: Hauptberuflich im Liegenschaftshandel tätige Personen.
- Liegenschaftenhändler im weiteren Sinne: Personen, welche den Liegenschaftshandel nebenberuflich und in einem engen Zusammenhang mit ihrer hauptberuflichen Tätigkeit betreiben (Architekten, Bauhandwerker etc.).
- Quasi-Liegenschaftenhändler: Personen, welche sich bemühen, die Entwicklung des Liegenschaftsmarktes in der Art und Weise von nebenberuflich Selbstständigerwerbenden zur Gewinnerzielung auszunützen.

Nach der bundesgerichtlichen Rechtsprechung kann im interkantonalen Doppelbesteuerungsrecht der Begriff des gewerbsmässigen Liegenschaftshandels nach den gleichen Grundsätzen bestimmt werden, wie sie das Bundesgericht für die Umschreibung des nämlichen Begriffs im Bundessteuerrecht verwendet (BGr, 19.2.1969, ASA 39, 54). Rechtsprechung und Praxis haben verschiedene Kriterien und Indizien entwickelt, die - unter Einbezug der Einzelumstände - auf eine gewerbsmässig ausgeübte Liegenschaftshandelstätigkeit schliessen lassen:

- Häufung von Käufen und Veräusserungen.
- Kurze Besitzesdauer.
- Verwendung vorwiegend fremder Mittel.
- Zusammenhang mit der beruflichen Tätigkeit oder spezielle Kenntnisse.
- Planmässigkeit oder Systematik des Vorgehens.
- Gewinnerhöhende Tätigkeiten der steuerpflichtigen Person.
- Erneute Anlage von Veräusserungserlösen in Immobilien.
- Beteiligung an einer Personengesellschaft oder einfachen Gesellschaft, welche ein Liegenschaftsgeschäft abwickelt, das nach Art und Umfang dem Vorgehen bei Liegenschaftshandel gleichgestellt werden kann; die einzelnen Gesellschafter brauchen dabei nicht persönlich aktiv zu sein, um als Liegenschaftshändler qualifiziert zu werden.

Die Voraussetzungen müssen nicht kumulativ erfüllt sein; es genügt, wenn eine davon gegeben ist (BGE vom 26.9.1997 E., Erw 2c, StR 1998, 83 ff.). Entscheidend ist, dass sich die steuerpflichtige Person bemüht hat, in der Art und Weise eines Unternehmens die Entwicklung des Liegenschaftsmarktes zur Gewinnerzielung auszunützen.

## **Subjektive Voraussetzungen**

Bei der steuerpflichtigen mit Liegenschaften handelnden Person kann es sich um eine natürliche oder juristische Person handeln. Auch bei der juristischen Person wird aber verlangt, dass sie gewerbsmässig mit Liegenschaften handelt. Nicht gewerbsmässig mit Liegenschaften handelnde juristische Personen können sich daher nicht auf die in diesem Merkblatt beschriebenen Aufwendungen berufen:

- Reine Immobiliengesellschaften, deren Geschäftstätigkeit in der Überbauung und in der Verwaltung von Liegenschaften besteht (die Liegenschaften dienen der Vermögensanlage und stellen Anlagevermögen dar);
- Gewinnsteuerlich steuerbefreite juristische Personen;
- Unternehmungen, deren Liegenschaftstransaktionen nicht als eigenständige unternehmerische Tätigkeiten erscheinen<sup>1</sup>.

Die steuerpflichtige Person hat rechtsgenügend nachzuweisen, dass sie einkommens- resp. gewinnsteuerlich als gewerbsmässige Liegenschaftenhändlerin besteuert wird (StE 1993 B 93.3 Nr. 4).

## **Objektive Voraussetzungen**

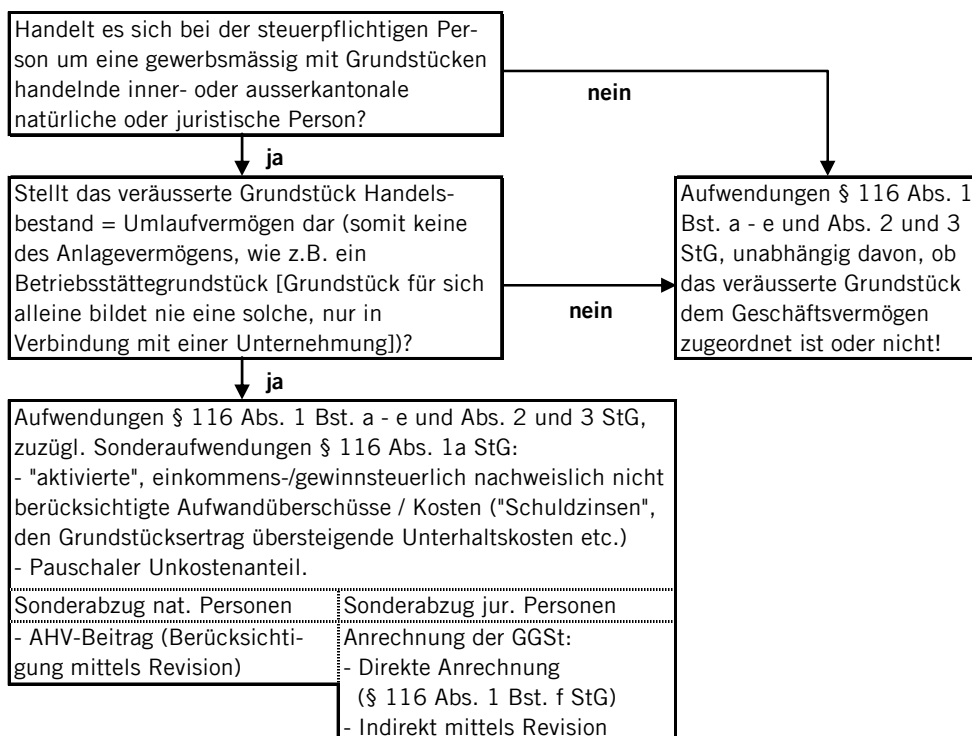
Die in diesem Merkblatt beschriebenen Aufwendungen finden nur Anwendung auf Grundstücke, welche dem Umlaufvermögen zugerechnet sind (direkt mit dem Liegenschaftshandel zusammenhängende Handelsobjekte und Generalunternehmerbauten), da der Belegenheitskanton in Berücksichtigung der Grundsätze zu den interkantonalen Steuerauscheidungen und gemäss entsprechender Rechtsprechung nur bei diesen Grundstücken berechtigt ist, sowohl den Wertzuwachsgeinn wie auch die wieder eingebrachten Abschreibungen alleine zu besteuern. In allen anderen Fällen (Grundstücke bilden im Belegenheitskanton eine Betriebsstätte [Betriebsliegenschaften]; Grundstücke gehören zu einer bestehenden Betriebsstätte; Kapitalanlageliegenschaften) gilt auch bei mit Liegenschaften handelnden Person die allgemeine Regel, wie sie auch bei allen anderen interkantonalen Unternehmen zur Anwendung kommt, nämlich die objektmässige Zuweisung der Wertzuwachskomponente.

---

<sup>1</sup> Auch wenn es die Tätigkeit einer Gesellschaft (z.B. Versicherungsgesellschaft) mit sich bringt, dass Liegenschaften zur Optimierung ihrer Liegenschaftensportefeuilles erworben, neu erstellt, verwaltet und verkauft werden, macht dies die Gesellschaft nicht zur Liegenschaftenhändlerin im Sinn der bundesgerichtlichen Rechtsprechung, sofern die mit den Liegenschaften zusammenhängenden Tätigkeiten nicht als eigenständige unternehmerische (Handels-) Tätigkeiten erscheinen (siehe dazu VG-ZH 14.12.2005, StE 23 2006 H.7 B 44.13.7 Nr.22).

## 4. Aufwendungen

### 4.1 Schematische Bestimmung der abzugsfähigen Aufwendungen



### 4.2 Rechtsprechung / Gesetzliche Grundlagen

Nach der Rechtsprechung des Bundesgerichts gelten für die Besteuerung des Grundeigentums insbesondere für interkantonale Liegenschaftenhändler verschiedene, aus dem Verbot der interkantonalen Doppelbesteuerung (Art. 127 Abs. 3 BV) abgeleitete Ausscheidungsregeln. So hat der Liegenschaftskanton bei der Besteuerung von Gewinnen aus der Veräusserung von Grundstücken eines Liegenschaftenhändlers unabhängig von der Ausgestaltung seines Grundstücksgewinnsteuergesetzes sämtliche Aufwendungen zu übernehmen, die mit dem Erwerb und der Veräusserung des Grundstücks zusammenhängen (BGr 2P.58/1993 vom 9.2.1994). Aufgrund von § 116 Abs. 1a StG können diese Aufwendungen auch von einer gewerbsmässig mit Liegenschaften handelnden Person mit Sitz oder Wohnsitz im Kanton Schwyz bei Veräusserung einer innerkantonalen Liegenschaft geltend gemacht werden.

### 4.3 Aufwendungen allgemein

#### 4.3.1 Unkostenpauschale

#### Allgemein

Der Liegenschaftskanton hat die dem gewerbsmässigen Liegenschaftenhändler am Wohnsitz bzw. Sitz in Form allgemeiner Unkosten (Personal- und Sachauslagen, Reisespesen, Telefongebühren, Porti usw.) angefallenen Aufwendungen in Form einer Pauschale zu übernehmen, welche dessen Bemühungen beim Ankauf, der Erschliessung und Überbauung sowie beim Verkauf der Liegenschaft entspricht (BGE 92 I 465 E.2). Bei der Schätzung des Abzuges ging das Bundesgericht vom Lohn eines Grundstückmaklers aus (BGE 18.12.1963, ASA 33).

#### Pauschale Ansätze bei ordnungsgemäss geführter Buchhaltung / Aufzeichnung

Die allgemeinen Unkosten gewerbsmässiger Liegenschaftenhändler werden in Abhängigkeit der geleisteten Arbeiten gewährt. Bei der Festlegung des Abzuges muss grundsätzlich der effektive Arbeitsaufwand der steuerpflichtigen Person in Rechnung gestellt werden (Ulrich Dätwyler, Die Behandlung von Unternehmungsliegen-

schaften im interkantonalen Steuerrecht, Diss. St. Gallen 1969, S. 109); die nachstehend aufgeführten prozentualen Ansätze sind somit nicht mit den üblichen Provisionen vergleichbar, welche nur bei Erfolg anfallen und somit ein Erfolgshonorar darstellen. Gewerbsmässige haupt- oder nebenberufliche Liegenschaftenhändler (nicht aber Quasiliegenschaftenhändler) können, sofern eine ordnungsgemäss geführte Buchhaltung resp. Aufzeichnung vorliegt, folgende vom Veräusserungserlös berechnete Pauschalen geltend machen (bei mehreren veräussernden Personen gelten die Maximalbeträge nur anteilmässig):

#### **A. Allgemeinkostenpauschale (ohne Vermittlungsanteil)**

##### **aa) Haupttätigkeit (hauptberuflich resp. Hauptzweck einer Unternehmung)**

- Einzelverkauf 1.00 %, max. Fr. 10'000
- Teilveräusserung ab Gesamtgrundstück <sup>2</sup> 0.50 %, max. Fr. 5'000

##### **ab) Nebentätigkeit (nebenberuflich resp. nebst Hauptzweck Unternehmung)**

- Einzelverkauf 0.50 %, max. Fr. 5'000
- Teilveräusserung ab Gesamtgrundstück <sup>2</sup> 0.25 %, max. Fr. 2'500

#### **B. Vermittlungspauschale (bei Verkauf sind keine Drittvermittler beteiligt)**

Können die eigenen Vermittlungsbemühungen mittels Prospekten / Inseraten nachgewiesen werden, kann von einer sog. Vermittlungsmäkelei ausgegangen werden; diesfalls können folgende Pauschalen geltend gemacht werden:

- Einzelverkauf 1.50 %, max. Fr. 30'000
- Teilveräusserung ab Gesamtgrundstück <sup>2</sup> 1.00 %, max. Fr. 20'000

Liegen keine Prospekte und Inserate vor, ist in der Regel von einer sog. **Nachweismäkelei** auszugehen; diesfalls können die hälftigen Ansätze der Vermittlungspauschale geltend gemacht werden.

#### **Effektive Kosten**

Der effektive Nachweis höherer Kosten bleibt vorbehalten und kann in Beachtung der nachfolgend aufgeführten Kriterien erbracht werden:

- Jährlicher Aufwand pro Liegenschaft: Aufgrund der Buchhaltung bzw. Aufzeichnung ist auszuweisen, welche allgemeinen Unkosten in Bezug auf die veräusserte Liegenschaft entstanden sind (bei mehreren Liegenschaften anteilmässige Kosten im Verhältnis der Verkehrswerte); ein allfälliger bereits einkommens-/gewinnsteuerlich geltend gemachter pauschaler Abzug für Verwaltungskosten ist aufwandmindernd zu berücksichtigen.
- Besitzesdauer (Anzahl Jahre x effektiver anteilmässiger Aufwand pro Jahr).

#### **Einkommens- resp. gewinnsteuerliche Folgen**

Die steuerpflichtige Person hat die grundstückgewinnsteuerlich geltend gemachten Unkosten einkommens-/gewinnsteuerlich erfolgswirksam zu berücksichtigen.

#### **Vorbehalt der einkommens- resp. gewinnsteuerlichen Veranlagungen**

Die Grundstückgewinnsteuerveranlagungen erfolgen unter dem Vorbehalt der einkommens- resp. gewinnsteuerlichen Berücksichtigung der gewährten Aufwendungen und können berichtigt werden, sofern sich einkommens- resp. gewinnsteuerlich Abweichungen ergeben.

#### **4.3.2 Einkommens- / gewinnsteuerlich nicht berücksichtigte Aufwandüberschüsse**

#### **Allgemein**

Der Liegenschaftskanton hatte nach der ursprünglichen bundesgerichtlichen Rechtsprechung auch alle nichtaktivierungspflichtigen Kosten zu den Anlagekosten zu rechnen, die im Rahmen der ordentlichen Betriebsrechnung als Aufwand hätten berücksichtigt werden müssen, mangels laufender Erträge indessen nicht verrechnet werden konnten (BGE 120 Ia 361). Sie waren zu aktivieren. Das Bundesgericht verwendete den Ausdruck "Aktivierung" nicht im üblichen, handelsrechtlichen

<sup>2</sup> Sofern innerhalb eines Kalenderjahres mehrere Teilveräusserungen ab einem gleichen ursprünglichen Gesamtgrundstück vorgenommen werden.

Sinn, was durch die Verwendung von Anführungszeichen hervorgehoben wurde. Mit Urteil vom 3. November 2006 (2P.84/2006, E. 6) hat das Bundesgericht aufgrund seiner geänderten Rechtsprechung zur Verlustverrechnung (BGE 131 I 249; BGE 132 I 220) auch seine „Aktivierungspraxis“ aufgegeben, womit einkommens- resp. gewinnsteuerliche Ausscheidungsverluste vermieden werden sollen; gemäss Kreis Schreiben Nr. 27 vom 15. März 2007 der SSK (Schweizerische Steuerkonferenz) lässt sich daraus schliessen, dass allfällige Verlustübernahmen definitiv zu erfolgen haben (keine Rückbelastung an andere Kantone in den Folgejahren) und dass damit nach einer gewissen Übergangsphase derartig „aktivierte“ Aufwendungen entfallen sollten.

## **Nachweis**

Der Nachweis, dass Aufwandüberschüsse einkommens- resp. gewinnsteuerlich nicht berücksichtigt worden sind, obliegt der steuerpflichtigen Person. Dieser Nachweis ist mittels pro Grundstück geführten detaillierten Aufstellungen (bei Buchführenden mit entsprechenden Kontoauszügen) zu erbringen, mit ausdrücklicher Bezeichnung jener Aufwendungen, welche einkommens- resp. gewinnsteuerlich aktiviert oder auf eine andere Weise nicht berücksichtigt wurden.

## **4.4 Subjektbezogene Aufwendungen**

### **4.4.1 Juristische Personen**

## **Grundstückgewinnsteuer**

Das vom Bundesgericht aus Art. 46 Abs. 2 BV abgeleitete sog. Schlechterstellungsverbot (ein Kanton darf eine steuerpflichtige Person grundsätzlich nicht deshalb stärker belasten, weil sie nicht in vollem Umfang seiner Steuerhoheit untersteht, sondern zufolge ihrer territorialen Beziehungen auch noch in einem anderen Kanton steuerpflichtig ist) verlangt sinngemäss, dass bei steuerpflichtigen Personen mit ausserkantonalem Sitz, welche als (interkantonale) Liegenschaftenhändler tätig sind, bei der Bemessung des steuerbaren Grundstückgewinnes der Abzug der Grundstückgewinnsteuern (nicht aber bei Veräusserung von Betriebsliegenschaften resp. Anlagevermögen) zu gewähren ist, sofern diese nach dem Steuerrecht des Liegenschaftskantons (bei einer steuerpflichtigen Person der in Frage stehenden Art) überhaupt zu den einkommens- resp. gewinnsteuerlich abziehbaren Aufwendungen gehören (BGE 92 I 461 Erw. 2c S. 469). Letzteres trifft nach dem Schweizer Steuergesetz zu auf juristische Personen, wo in § 65 Bst. a StG die Grundstückgewinnsteuer unter dem allgemeinen Begriff der „Steuern“ zu subsumieren ist, nicht aber auf natürliche Personen, bei welchen die Grundstückgewinnsteuer gemäss § 34 Bst. e StG zu den nicht abziehbaren Kosten und Aufwendungen zählt. Die vom Liegenschaftskanton zu übernehmende Grundstückgewinnsteuer ist in erster Linie mit gewinnsteuerlichen Erträgen zu verrechnen; erst ein allfällig verbleibender Restbetrag ist grundstückgewinnsteuerlich (nach der sog. iterativen Methode) zu berücksichtigen.

Aufgrund von § 116 Abs. 1 Bst. f StG kann die Grundstückgewinnsteuer bei gewerbmässig mit Liegenschaften handelnden juristischen Personen direkt als Aufwendung angerechnet werden, sofern diese auf deren Berücksichtigung bei der Gewinnsteuer verzichten; diesfalls darf die Grundstückgewinnsteuer gewinnsteuerlich nicht mehr als Aufwand berücksichtigt werden.

## **Direkte Bundessteuer**

Gemäss Rechtsprechung zur interkantonalen Doppelbesteuerung kann die direkte Bundessteuer bei der Grundstückgewinnsteuer nicht in Abzug gebracht werden (VGE-LU vom 16.8.1991 i.S. G.). Eine (indirekte) Anrechnung der direkten Bundessteuer kann sich in Verbindung mit § 119 Abs. 4 StG (Verlustverrechnung) dann ergeben, wenn sich im Rahmen der gewinnsteuerlichen Veranlagung zu Lasten des Kantons Schwyz ein sogenannter Ausscheidungsverlust ergeben würde (siehe dazu auch das Merkblatt „Anrechnung von Ausscheidungsverlustern“).

#### 4.4.2 Natürliche Personen

#### AHV-Beitrag

Ein im Zusammenhang mit der gewerbmässigen Veräusserung eines Grundstücks angefallener AHV-Beitrag ist vom Liegenschaftskanton als Aufwand zu berücksichtigen.

### 5. Verfahren

Die Anrechnung der Aufwendungen für Liegenschaftenhändler erfolgt je nach gegebenem Sachverhalt sofort oder aber im Revisionsverfahren, da die Beurteilung, ob gewerbmässiger Liegenschaftenshandel gegeben ist oder nicht, aufgrund der zu prüfenden Gesamtumstände (Liegenschaftenhändler im engeren oder weiteren Sinne, Quasiliegenschaftenhändler) in der Regel erst im einkommens- resp. gewinnsteuerlichen Veranlagungsverfahren bestimmt werden kann.

#### 5.1 Aufwendungen allgemein

#### Unkostenpauschalen

Die sofortige Anrechnung erfolgt in der Regel bei Vorliegen folgender Nachweise:

- Nachweis der steuerpflichtigen Person, dass sie den Status einer gewerbmässigen Liegenschaftenhändlerin besitzt:
  - Natürliche Personen: Bestätigung der Steuerbehörde des Wohnsitzkantons;
  - Juristische Personen: Nachweis, dass die mit den Liegenschaften zusammenhängenden Tätigkeiten als eigenständige unternehmerische (Handels-) Tätigkeit ausgeübt wird (der Liegenschaftenshandel muss als für sich lebensfähiger Betrieb / Teilbetrieb mit eigenem Marktauftritt und Personal nachgewiesen sein).
- Nachweis der erfolgswirksamen Verbuchung / Aufzeichnung der pauschalen Unkosten (Hauptjournal und Kontoauszüge der buchungsbetroffenen Konten).

In allen übrigen Fällen erfolgt die Grundstücksgewinnsteuerveranlagung ohne Anrechnung einer allfällig geltend gemachten Unkostenpauschale, jedoch mit einem entsprechenden Vorbehalt. Die Veranlagung wird in Revision gezogen, sofern folgende Unterlagen nachgereicht werden:

- Nachweis der steuerpflichtigen Person, dass sie den Status einer gewerbmässigen Liegenschaftenhändlerin besitzt:
  - Natürliche Personen: Bestätigung der Steuerbehörde des Wohnsitzkantons;
  - Juristische Personen: Nachweis, dass die mit den Liegenschaften zusammenhängenden Tätigkeiten als eigenständige unternehmerische (Handels-) Tätigkeit ausgeübt wird (der Liegenschaftenshandel muss als für sich lebensfähiger Betrieb / Teilbetrieb mit eigenem Marktauftritt und Personal nachgewiesen sein).
- Nachweis über die sowohl bei den kantonalen Steuern wie auch bei der direkten Bundessteuer erfolgswirksame Berücksichtigung der pauschalen Unkosten (mittels Veranlagungsverfügung des Wohnsitz- resp. Sitzkantons).

#### Nicht berücksichtigte Aufwandüberschüsse

Die Anrechnung von einkommens- resp. gewinnsteuerlich nicht berücksichtigten Aufwandüberschüssen erfolgt, sofern folgende Nachweise vorliegen:

- Nachweis der steuerpflichtigen Person, dass sie den Status einer gewerbmässigen Liegenschaftenhändlerin besitzt:
  - Natürliche Personen: Bestätigung der Steuerbehörde des Wohnsitzkantons;
  - Juristische Personen: Nachweis, dass die mit den Liegenschaften zusammenhängenden Tätigkeiten als eigenständige unternehmerische (Handels-) Tätigkeit ausgeübt wird (der Liegenschaftenshandel muss als für sich lebensfähiger Betrieb / Teilbetrieb mit eigenem Marktauftritt und Personal nachgewiesen sein).
- Detaillierter Nachweis der einkommens- resp. gewinnsteuerlich nicht verrechneten Aufwandüberschüsse, unter Beilage der entsprechenden einkommens- resp. gewinnsteuerlichen Veranlagungsverfügungen.

## 5.2 Subjektbezogene Aufwendungen

### 5.2.1 Juristische Personen

#### Grundstückgewinnsteuer

In der Regel erfolgt die sofortige Anrechnung, sofern folgende Unterlagen vorliegen:

- Nachweis, dass die mit den Liegenschaften zusammenhängenden Tätigkeiten als eigenständige unternehmerische (Handels-) Tätigkeit ausgeübt wird (der Liegenschaftshandel muss als für sich lebensfähiger Betrieb / Teilbetrieb mit eigenem Marktauftritt und Personal nachgewiesen sein).
- Von der steuerpflichtigen Person unterzeichneter Revers, dass sie die Grundstückgewinnsteuer als direkte Sonderaufwendung im Sinne von § 116 Abs. 1 Bst. f StG geltend machen will und auf deren erfolgswirksame Berücksichtigung bei der Gewinnsteuer verzichtet.

In allen übrigen Fällen erfolgt die Grundstückgewinnsteuerveranlagung ohne Anrechnung der Grundstückgewinnsteuer, jedoch mit einem entsprechenden Vorbehalt. Die Veranlagung wird in Revision gezogen, sofern folgende Unterlagen nachgereicht werden:

- Nachweis, dass die mit den Liegenschaften zusammenhängenden Tätigkeiten als eigenständige unternehmerische (Handels-) Tätigkeit ausgeübt wird (der Liegenschaftshandel muss als für sich lebensfähiger Betrieb / Teilbetrieb mit eigenem Marktauftritt und Personal nachgewiesen sein).
- Nachweis über die nicht erfolgswirksame Berücksichtigung der Grundstückgewinnsteuer (Hauptjournal und Kontoauszüge der buchungs betroffenen Konten, Veranlagungsverfügung des Sitzkantons).

### 5.2.2 Natürliche Personen

#### AHV-Beitrag

Verfahrensmässig ist das Vorliegen eines AHV-Beitrages von der steuerpflichtigen Person zu beweisen. Sie hat der Steuerbehörde die bezahlten AHV-Beiträge durch Vorlegung der Steuereinschätzungen, AHV-Verfügungen und Zahlungsbelege nachzuweisen. Da anlässlich der Grundstückgewinnsteuerveranlagung unklar ist, ob der erzielte Grundstücksgewinn bundessteuerlich allenfalls mit Verlusten anderer Grundstückverkäufe resp. mit übrigen Geschäftsverlusten verrechnet werden kann, werden AHV-Beiträge gemäss Praxis gewährt, wenn dieser betragsmässig bekannt ist; zu diesem Zweck wird die Grundstückgewinnsteuerveranlagung in Revision gezogen.

## 6. Übergangsbestimmung

Eine gewerbsmässig mit Liegenschaften handelnde Person mit Sitz oder Wohnsitz im Kanton Schwyz kann die Abzüge im Sinne der §§ 116 Abs. 1 Bst. f und 116 Abs. 1a StG für Veräusserungen geltend machen, welche nach dem 31. Dezember 2009 im Grundbuch eingetragen werden; für Veräusserungen ohne Grundbucheintrag ist das Datum des Übergangs der Verfügungsgewalt oder der Beteiligungsrechte massgebend (siehe dazu §§ 250b Abs. 2 und § 246 StG).

GGSt-02.2012