

Weisung zur Erhebung der Grundstückgewinnsteuer bei Zwangsverwertungen

(Vom 16. April 2002)

Der Vorsteher der Steuerverwaltung des Kantons Schwyz,

gestützt auf § 124 des Steuergesetzes vom 9. Februar 2000 (StG) und §§ 14 und 16 der Grundstückgewinnsteuerverordnung vom 29. Mai 2001 (GGStV),

erlässt folgende Weisung:

A. Zweck und Begriffsbestimmung*I. Zweck*

- 1 Diese Weisung regelt die Mitwirkung der Betreibungs- und Konkursbehörden sowie der Grundbuchämter bei der Steuersicherung und der Veranlagung der Grundstückgewinnsteuer anlässlich der Veräusserung von Grundstücken im Rahmen von Zwangsverwertungsverfahren.

II. Begriffsbestimmung

- 2 Der Begriff der Betreibungs- und Konkursbehörden ist im Sinne von Art. 5 des Schuldbetreibungs- und Konkursgesetzes (SchKG) zu verstehen. Er schliesst insbesondere ausseramtliche Konkursverwaltungen mit ein.
- 3 Grundstückgewinnsteuern, die auf Grund einer im Zwangsverwertungsverfahren erfolgten Veräusserung geschuldet werden, stellen Verwertungskosten im Sinne des Schuldbetreibungs- und Konkursgesetzes dar.

B. Organisation und Verfahren*I. Mitwirkung der Betreibungs- und Konkursbehörden*

- 4 Die Betreibungs- und Konkursbehörden:
 - a) melden die Steigerung dem zuständigen Grundbuchamt gleichzeitig mit der öffentlichen Bekanntmachung gem. Art. 138 resp. 257 SchKG, mindestens einen Monat vor dem Steigerungsdatum, mit folgenden Angaben:
 - Steigerungsdatum;
 - Höhe der betreibungs- resp. konkursamtlichen Schätzung des Grundstücks;
 - allfällige von der erwerbenden Person im Zusammenhang mit dem Grundstück zu übernehmende weitere Leistungen (insbesondere Wohnrechte);
 - allfällige Vertretung der veräussernden Person;

- b) fordern die Grundpfandgläubiger nach Eingang der Berechnung des voraussichtlichen Steuerbetrages zur Einreichung sachdienlicher Unterlagen (Erwerbskosten und wertvermehrnde Aufwendungen) auf;
- c) führen, sofern bei Schuldübernahmen nicht genügende Barzahlungen vorhanden sind, in den Steigerungsbedingungen auf:
 - die von der erwerbenden Person zu leistenden, den voraussichtlichen Steuerbetrag beinhaltenden Barzahlungen;
 - den Betrag, ab welchem bei einem höheren Zuschlagspreis ein zusätzlich zu sichernder Grundstücksgewinn anfällt, sowie den Steuersatz zur Berechnung des von der erwerbenden Person unter Anrechnung am Zuschlagspreis zusätzlich zu leistenden voraussichtlichen Steuerbetrages;
- d) informieren die Steigerungsteilnehmer vor der Steigerung allgemein über die Pflicht zur Sicherung der Grundstücksgewinnsteuer im Sinne von § 197 StG und die Rechtsfolgen bei Nichtleistung;
- e) teilen der Steuerverwaltung innert 8 Tagen seit dem Steigerungsdatum den Zuschlag unter Beilage der Steigerungsbedingungen und des Steigerungsprotokolls mit;
- f) überweisen den von der Steuerverwaltung auf Grund des Zuschlagspreises neu berechneten voraussichtlichen Steuerbetrag innert 30 Tagen seit dem Steigerungsdatum an die kantonale Finanzverwaltung.

II. Mitwirkung der Grundbuchämter

- 5 Das Grundbuchamt stellt der Steuerverwaltung innert 5 Tagen nach Eingang der Steigerungsanzeige gemäss Randziffer 4 Bst. a eine Meldung über die voraussichtliche Veräusserung im Sinne von § 15 Abs. 2 und 3 GGStV zu.

III. Aufgaben der Steuerverwaltung

- 6 Die Steuerverwaltung meldet der veräussernden Person unter Beilage der Unterlagen zur Einreichung der Steuererklärung sowie den Betreibungs- oder Konkursbehörden innert 5 Tagen nach Eingang der Veräusserungsmeldung:
 - a) den unter Berücksichtigung der betreibungs- resp. konkursamtlichen Schätzung des Grundstücks und der anrechenbaren Anlagekosten (§§ 115 – 117 StG) berechneten voraussichtlichen Steuerbetrag;
 - b) den Betrag, ab welchem bei einem höheren Zuschlagspreis ein zusätzlich zu sichernder Grundstücksgewinn anfällt, sowie den Steuersatz zur Berechnung des zusätzlichen voraussichtlichen Steuerbetrages.
- 7 Die Steuerverwaltung nimmt eine Neuberechnung des voraussichtlichen Steuerbetrages vor:
 - a) sofern vor der Steigerung Unterlagen eingereicht werden, auf Grund derer sich die Anlagekosten erheblich ändern, oder
 - b) auf Grund des von der Betreibungs- oder Konkursbehörde mitgeteilten Zuschlagspreises.

IV. Berechnung des voraussichtlichen Steuerbetrages

- 8 Der voraussichtliche Steuerbetrag wird, mit Ausnahme einer Neuberechnung gemäss Randziffer 7 Bst. b, wie folgt pauschal vom Grundstückgewinn (betriebs-/konkursamtliche Schätzung resp. Zuschlagspreis abzüglich Anlagekosten) berechnet:

| Jahre ¹ | Steuer in % | Jahre ¹ | Steuer in % | Jahre ¹ | Steuer in % | Jahre ¹ | Steuer in % | Jahre ¹ | Steuer in % |
|--------------------|-------------|--------------------|-------------|--------------------|-------------|--------------------|-------------|--------------------|-------------|
| weniger 1 | 42.00 | volle 5 | 27.00 | volle 11 | 21.60 | volle 16 | 17.10 | volle 21 | 12.60 |
| weniger 2 | 39.00 | volle 6 | 26.10 | volle 12 | 20.70 | volle 17 | 16.20 | volle 22 | 11.70 |
| weniger 3 | 36.00 | volle 7 | 25.20 | volle 13 | 19.80 | volle 18 | 15.30 | volle 23 | 10.80 |
| weniger 4 | 33.00 | volle 8 | 24.30 | volle 14 | 18.90 | volle 19 | 14.40 | volle 24 | 9.90 |
| weniger 5 | 30.00 | volle 9 | 23.40 | volle 15 | 18.00 | volle 20 | 13.50 | über 25 | 9.00 |

¹ Besitzesdauer gemäss § 121 StG

V. Veranlagungsverfahren

- 9 Das Veranlagungsverfahren richtet sich nach den §§ 161 und 163 StG.
- 10 Bei Zwangsverwertungen im Konkursverfahren nehmen die Konkursbehörden die Verfahrensrechte und -pflichten nebst der veräussernden Person soweit wahr, als sie dazu nach Art. 240 des Schuldbetreibungs- und Konkursgesetzes (SchKG) gehalten sind.

VI. Abrechnung über hinterlegte voraussichtliche Steuerbeträge

- 11 Nach Abschluss des Veranlagungsverfahrens überweist die kantonale Finanzverwaltung einen zuviel hinterlegten Betrag den Betreibungs- oder Konkursbehörden.

C. Spezielle Veräusserungstatbestände

- 12 Bei einem Freihandverkauf gemäss Art. 143b SchKG, bei Verfahren betreffend Spezialliquidation eines Grundstücks gemäss Art. 230a Abs. 2 SchKG bzw. bei konkursamtlicher Liquidation einer ausgeschlagenen Erbschaft, sowie bei weiteren speziellen Veräusserungstatbeständen sind die vorstehenden Ausführungen sinngemäss zu beachten.

D. Verwertung von Grundstücken im Amtshilfeverfahren

- 13 Gelangen Grundstücke im Auftrag ausserkantonaler Betreibungs- und Konkursbehörden zur Verwertung, ist das vorbeschriebene Verfahren sinngemäss anzuwenden. Die beauftragte Behörde teilt der ausserkantonalen Betreibungs- oder Konkursbehörde mit, dass nur der Nettoerlös nach Abzug der Grundstückgewinnsteuer überwiesen wird.

E. Schlussbestimmungen*I. Inkrafttreten*

- 14 Diese Weisung tritt sofort in Kraft.

II. Publikation

- 15 Diese Weisung wird im Steuerbuch und Internet publiziert.