

Kantonale Steuerverwaltung

Grundstückgewinnsteuer

Wegleitung zur Steuererklärung



Kanton Schwyz

Steuererklärung für die Grundstückgewinnsteuer

1

Formular

Veräusserung Nr. (VO-Nr.) VO-

Grundstücksgemeinde

Die **Steuererklärung** ist vollständig ausgefüllt und unterzeichnet **inner 30 Tagen seit der Veräusserung** an die kantonale Steuerverwaltung zuzustellen (pro Kaufvertrag eine Steuererklärung).

Kantonale Steuerverwaltung
Grundstückgewinnsteuer
Postfach 1232
6431 Schwyz

A. Allgemeine Angaben

1. Veräussernde Partei

	Name, Adresse, PLZ, Ort	Anteil an Verkaufsgegenstand in % (Total = 100 %)
1.1		
1.2		
1.3		
1.4		

► Telefonische Rückfragen können gerichtet werden an: G: P:

2. Erwerbende Partei

	Name, Adresse, PLZ, Ort	Anteil an Verkaufsgegenstand in % (Total = 100 %)
2.1		
2.2		
2.3		
2.4		

3. Weitere Angaben zur Veräusserung (zwingend zu beantworten)

Wurde / wird auf dem veräusserten Grundstück vorgängig / gleichzeitig mit der Veräusserung zu Gunsten der veräussernden Partei / einer Drittperson ein ent- / unentgeltliches **Nutzungsrecht** (Wohnrecht, Nutzniessung etc.) begründet oder eine **mietvertragsähnliche Vereinbarung** abgeschlossen, das / die von der erwerbenden Partei übernommen wird? ☐ ja ☐ nein

► Wenn ja, Beschrieb (bitte Vertrag beilegen):

Wird die **Grundstückgewinnsteuer** ganz oder teilweise von der erwerbenden Partei bezahlt? ☐ ja ☐ nein

► Wenn ja, zu welchem Anteil (Prozent / Bruch)?

B. Gewinnberechnung

1. Veräusserungserlös

Veräusserung am (Grundbucheintrag)	Grundbuch-Nr. / Kataster-Nr.	Landfläche in m2 oder STWE-Anteil in xx/1000	Betrag CHF ohne Rappen
1.1 Vertraglicher Erlös			
1.2 Erlös erhöhende Leistungen			
1.3 Erlös mindernde Leistungen / nichtliegendenschaftliche Erlösanteile			
1.4 Veräusserungskosten			
Notariat / Grundbuch Vermittlungsprovision			
Total Veräusserungserlös			

Übertrag auf Rückseite, Ziffer 3.1

nässig geltend
on 420 m2

Betrag
CHF ohne Rp.

Betrag
CHF ohne Rp.

efüllt. Zugleich
ung mit der
gt. Alle
ng zu richten!

ustellen ist!

ersonen)

☐ Hilfsblatt für Liegenschaftenhändler (Form. 3)
☐
☐ GGSt-01.2010

Inhaltsverzeichnis

I. Information

1.	Rechtliches	4
2.	Organisation und Verfahren	6
3.	Gewinnbemessung im Allgemeinen	7
4.	Teilveräußerungen im Besonderen	8

II. Deklaration / Gewinnbemessung

Formular 2:

Hilfsblatt zur Berechnung der Anlagekosten

1.	Erwerbspreis Grundstück	9
2.	Kosten und Abgaben bei Erwerb	10
3.	Aufwendungen	10
4.	Beiträge von Drittpersonen	12
5.	Bei Geschäftsvermögen: Variante zur Anlagekostenbestimmung	12

Formular 3:

Hilfsblatt zur Berechnung von besonderen Aufwendungen für Liegenschaftenhändler

12

Formular 1:

Steuererklärung Grundstückgewinnsteuer

13

A. Allgemeine Angaben

13

B. Gewinnberechnung

1.	Veräußerungserlös	13
2.	Anlagekosten	16
3.	Grundstückgewinnberechnung	16

C. Zahlungsverbindung für Rückerstattungen

17

D. Vollständigkeitserklärung und allfällige Vollmacht

17

III. Steuerberechnung und Steuerbezug

17

IV. Steuersicherung und Steuerhaftung

19

V. Verlustverrechnung

20

VI. Ersatzbeschaffung

20

FAQ / Kurzinfo

Sicherstellung der Grundstücksgewinnsteuer

(siehe Seite 19, Steuersicherung)

Die kantonale Steuerverwaltung legt den voraussichtlichen Steuerbetrag vor der Veräusserung fest und teilt ihn der veräussernden Partei mit. Vor der Veräusserung eingereichte Unterlagen (z.B. die provisorisch ausgefüllte Grundstücksgewinnsteuererklärung) werden soweit möglich bei der Bestimmung des voraussichtlich sicherzustellenden Steuerbetrages mitberücksichtigt und eine allenfalls bereits mitgeteilte Sicherstellung wird entsprechend berichtigt.

Der voraussichtliche Steuerbetrag ist im Zeitpunkt der Veräusserung wie folgt zu hinterlegen resp. sicherzustellen:

- bei Veräusserungen unter Mitwirkung der Notariate und Grundbuchämter beim zuständigen Notariat und Grundbuchamt (siehe Organisation und Verfahren, Seite 6);
- bei den übrigen Veräusserungen direkt beim Amt für Finanzen.

Bei einem mutmasslichen Aufschub der Besteuerung im Sinne von § 107 StG (Eigentumswechsel durch Erbvorbezug, Schenkung und unter verheirateten Personen [Details zu diesen Eigentumswechseln siehe Seite 5]) muss die Sicherstellung nur dann nicht hinterlegt resp. sichergestellt werden, wenn die kantonale Steuerverwaltung den sicherzustellenden Steuerbetrag aufgrund eines vor der Veräusserung eingereichten Antrags um Aufschub der Besteuerung mit Fr. 0 festgelegt hat.

Bei vorgängiger Ersatzbeschaffung ist die Sicherstellung zu hinterlegen resp. sicherzustellen, sofern der Antrag um Aufschub der Besteuerung nicht vor der Veräusserung eingereicht wird und die kantonale Steuerverwaltung den sicherzustellenden Steuerbetrag ohne Berücksichtigung der Ersatzbeschaffung festgelegt hat. Bei nachträglicher Ersatzbeschaffung ist die verlangte Sicherstellung in jedem Fall zu leisten.

Einreichung Steuererklärung

(siehe Seite 6, Organisation und Verfahren)

Die Steuererklärung ist innert 30 Tagen seit der Veräusserung an die kantonale Steuerverwaltung, Grundstücksgewinnsteuer, Bahnhofstrasse 15, Postfach 1232, 6431 Schwyz, zuzustellen. Allfällige Gesuche um Fristerstreckungen sind vor Fristablauf schriftlich und begründet an die gleiche Stelle zu richten; die Einreichung der Steuererklärung kann jedoch nicht z.B. wegen noch anfallenden Garantearbeiten oder einigen ausstehenden Rechnungen hinausgezögert werden.

Liegt ein Aufschub der Besteuerung im Sinne von § 107 StG vor (Eigentumswechsel durch Erbvorbezug, Schenkung und unter verheirateten Personen), bei welchem die Voraussetzungen für einen Aufschub erfüllt sind, ist nur der Antrag um Aufschub der Besteuerung, nicht aber die Steuererklärung einzureichen. Im Gegensatz dazu ist bei Ersatzbeschaffungen (§§ 108 und 109 StG), da der aufzuschiebende Gewinn zu bestimmen ist, stets eine vollständig ausgefüllte Steuererklärung einzureichen.

Steuerbezug: Verzinsung

(siehe Seite 17, Steuerberechnung und Steuerbezug)

Die Grundstücksgewinnsteuer wird 30 Tage nach der Veräusserung fällig. Grundlage für die Zinsberechnung ist stets der veranlagte Steuerbetrag, unabhängig des von der kantonalen Steuerverwaltung im Zusammenhang mit der Sicherstellung mitgeteilten Betrages. Für einen zuwenig hinterlegten Steuerbetrag resp. bei einer Steuersicherstellung durch Bankgarantie oder Bankbürgschaft wird ein Verzugszins und für einen zuviel bezahlten Steuerbetrag (= Steuerhinterlage) ein Vergütungszins berechnet.

Internet

Weitere Informationen (gesetzliche Grundlagen, Merkblätter, Formulare) und Hilfsmittel (Berechnung der Grundstücksgewinnsteuer resp. des Barwerts von Nutzungsrechten) stehen unter www.sz.ch/steuern/grundstueckgewinnsteuer zur Verfügung.

I. Information

Diese Wegleitung dient dazu, einen Überblick über die Grundstückgewinnsteuer zu vermitteln und die Grundstückgewinnsteuererklärung auszufüllen; sie ersetzt aber weder die Gesetzesgrundlagen noch andere Erlasse.

1. Rechtliches

Ort der Besteuerung	Sowohl im interkantonalen als auch im internationalen Verhältnis steht das Besteuerungsrecht für unbewegliches Vermögen demjenigen Kanton zu, wo sich das Grundstück befindet.
Besteuerungssystem	Der Grundstückgewinnsteuer, im Kanton 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.
Veräusserungstatbestand	Die Steuerpflicht wird durch jede Veräusserung begründet, mit der Eigentum an Grundstücken oder Anteilen an solchen übertragen wird (§ 106 Abs. 1 StG). Der Grundstückgewinnsteuer unterliegen gemäss § 106 Abs. 2 StG ausserdem: – Rechtsgeschäfte, die in Bezug auf die Verfügungsgewalt über Grundstücke wirtschaftlich wie eine Veräusserung wirken (Kettengeschäfte, Übertragung massgebender Beteiligungen an Immobiliengesellschaften usw.); – die Belastung von Grundstücken mit privatrechtlichen Dienstbarkeiten oder öffentlich-rechtlichen Eigentumsbeschränkungen, wenn diese die unbeschränkte Bewirtschaftung oder den Veräusserungswert der Grundstücke dauernd und wesentlich beeinträchtigen und dafür ein Entgelt entrichtet wird. Eine Veräusserung kann ausgelöst werden mittels – zivilrechtlicher Veräusserung: Als solche gilt der Übergang von zivilrechtlichem Eigentum an einem Grundstück oder einem Grundstücksanteil; der Übertrag bedarf in der Regel der Eintragung im Grundbuch. – wirtschaftlicher Veräusserung: Eine solche liegt vor, wenn wesentliche Teile der tatsächlichen und wirtschaftlichen Verfügungsgewalt über ein Grundstück von der bisher Verfügungsberechtigten Person auf eine Drittperson übergehen, ohne dass die Übertragung im Grundbuch vollzogen werden muss. – Belastung von Grundstücken mit privatrechtlichen Dienstbarkeiten oder öffentlich-rechtlichen Eigentumsbeschränkungen: Eine Belastung ist steuerpflichtig, wenn die unbeschränkte Bewirtschaftung oder der Veräusserungswert des belasteten Grundstücks dauernd und wesentlich beeinträchtigt und dafür ein Entgelt entrichtet wird.
Grundstücksbegriff	Als Grundstücke gelten die Liegenschaften, die in das Grundbuch aufgenommenen selbstständigen und dauernden Rechte, die Bergwerke, die Miteigentumsanteile an Grundstücken, die mit den Grundstücken fest verbundenen Sachen und Rechte sowie Bauten und Anlagen auf fremdem Boden (§ 105 StG).
Steuerpflicht	Steuerpflichtig ist die natürliche oder juristische Person, welche das Eigentum an einem Grundstück (zivilrechtliche Veräusserung) oder wesentliche Teile der Verfügungsgewalt hierüber (wirtschaftliche Veräusserung) auf eine andere Person überträgt oder deren Grundstück mit einer privatrechtlichen Dienstbarkeit oder einer öffentlich-rechtlichen Eigentumsbeschränkung belastet wird; wem der Erlös endgültig zufließt, ist unbeachtlich. Ehegatten und Kinder werden selbstständig besteuert. Die vertragliche Übernahme der Grundstückgewinnsteuer durch die erwerbende Person löst die gesetzliche Steuerpflicht nicht ab.

Bei gleichzeitiger Veräusserung von Mit- oder Gesamteigentumsanteilen und bei Personengemeinschaften ohne juristische Persönlichkeit (Kollektivgesellschaft, Kommanditgesellschaft, einfache Gesellschaft, Erbengemeinschaft etc.) ist nicht die Gemeinschaft als solche, sondern die Gesamtheit der veräussernden Personen gemeinsam für den erzielten Gewinn steuerpflichtig und haben die Steuer unter solidarischer Haftung entsprechend ihren Anteilen zu entrichten.

Steuerbefreiung

Steuerbefreite Veräusserungen sind Rechtsvorgänge, die alle Merkmale einer steuerpflichtigen Veräusserung tragen, das Steuergesetz jedoch die veräussernde Person ausdrücklich von der subjektiven Steuerpflicht ausnimmt. Eine steuerbefreite Veräusserung wird bei einer späteren Veräusserung als effektive Veräusserung behandelt; die erwerbende Person hat von einer veräussernden, steuerbefreiten Person keine latente Steuerlast zu übernehmen. Die Ausnahmen von der subjektiven Grundstückgewinnsteuerpflicht sind im Steuergesetz in § 112 StG abschliessend aufgeführt. Nicht befreit sind daher die gemäss § 61 Abs. 1 Bst. d - g und Abs. 2 StG von der Gewinn- und Kapitalsteuer befreiten juristischen Personen.

Aufschub der Besteuerung

Sämtliche zivilrechtlichen und ihnen gleichgestellten Veräusserungen lösen grundsätzlich die Grundstückgewinnsteuer aus. Die Tatbestände, welche trotz Vorliegens einer Veräusserung zu einem Aufschub der Besteuerung führen, sind in § 107 StG abschliessend geregelt. Sie sind so umschrieben, dass die Besteuerung in der Regel nur entweder vollständig oder überhaupt nicht aufgeschoben werden kann. Zu einem Aufschub führen:

- a) Eigentumswechsel durch Erbgang (Erbfolge, Erbteilung, Vermächtnis), Erbvorzug oder Schenkung (Erbvorbezüge oder Schenkungen können dann zu einem Aufschub der Besteuerung führen, wenn die Gegenleistung der erwerbenden Person [Zahlungen, Übernahme Hypotheken, Barwert von Nutzungsrechten etc.] insgesamt nicht mehr beträgt als 75 % des aktuellen Verkehrswerts des veräusserten Grundstücks);
- b) Eigentumswechsel unter verheirateten Personen im Zusammenhang mit dem Güterrecht, sowie zur Abgeltung ausserordentlicher Beiträge eines Ehepartners an den Unterhalt der Familie (Art. 165 ZGB) und scheidungsrechtlicher Ansprüche, sofern beide Eheleute einverstanden sind;
- c) Landumlegungen zwecks Güterzusammenlegung, Quartierplanung, Grenzbereinigung, Abrundung landwirtschaftlicher Heimwesen sowie bei Landumlegungen im Enteignungsverfahren oder angesichts drohender Enteignung;
- d) Eigentumswechsel infolge Umstrukturierung im Sinne der §§ 20 Abs. 1 und 67 Abs. 1 und 3 StG.

Der Aufschub der Besteuerung bewirkt, dass zum Zeitpunkt des Eigentumsübergangs keine steuerlich relevante Gewinnrealisierung angenommen wird und dass bei einer späteren Weiterveräusserung des Grundstücks sowohl bei der Gewinnbemessung wie auch bei der Berechnung der Besitzesdauer auf die letzte Veräusserung abgestellt wird, die keinen Aufschub der Besteuerung bewirkt hat; die bei der steueraufschiebenden Veräusserung erbrachte Gegenleistung fällt dabei ausser Betracht.

Informationen und Merkblätter zu den einzelnen steueraufschiebenden Tatbeständen sind im Internet unter www.sz.ch/steuern/grundstueckgewinnsteuer erhältlich.

Verlustverrechnung

Siehe unter „V. Verlustverrechnung“

Ersatzbeschaffung

Siehe unter „VI. Ersatzbeschaffung“

2. Organisation und Verfahren

Nachfolgend sind Ausführungen zur Organisation und zum Verfahren aufgeführt, welche speziell auf die Erhebung der Grundstückgewinnsteuer zutreffen. Soweit keine Ausführungen vorhanden sind, finden die im Steuergesetz und den jeweiligen Ausführungsbestimmungen geregelten allgemeinen Organisations- und Verfahrensgrundsätze sinngemäss Anwendung.

Mitwirkung der Notariate und Grundbuchämter

Im Kanton Schwyz ist die öffentliche Beurkundung von Grundstücksveräusserungen und die Grundbuchführung insgesamt sieben Notariaten und Grundbuchämtern zugewiesen. Diese sind wie folgt nach Liegenschaftsgemeinden organisiert:

Grundbuchamt	Gemeinden
Schwyz:	Schwyz, Ingenbohl, Muotathal, Oberiberg, Unteriberg, Morschach, Riemenstalden, Alpthal, Illgau
Goldau:	Arth, Steinen, Sattel, Rothenthurm, Lauerz, Steinerberg
Gersau:	Gersau
March (in Lachen):	Lachen, Altendorf, Galgenen, Vorderthal, Innerthal, Schübelbach, Tuggen, Wangen, Reichenburg
Einsiedeln:	Einsiedeln
Küssnacht:	Küssnacht
Höfe (in Wollerau):	Wollerau, Feusisberg, Freienbach

Die Notariate und Grundbuchämter haben im Grundstückgewinnsteuerverfahren folgende Aufgaben:

- Meldung voraussichtlicher Veräusserungen mit Grundbucheintrag;
- Mitwirkung bei der Berechnung des voraussichtlichen Steuerbetrages;
- Entgegennahme und Ablieferung der Steuersicherungen;
- Belehrung der Erwerber über die Steuerhaftung;
- Meldung über grundbuchlich vollzogene Veräusserungen.

Mitwirkung der Betreibungs- und Konkursbehörden

Gemäss bundesgerichtlicher Rechtsprechung (BGE 122 III 246 ff.; BGE 120 III 152 ff.) stellen Grundstückgewinnsteuern, die aufgrund einer im Zwangsverwertungsverfahren erfolgten Veräusserung geschuldet werden, Verwertungskosten im Sinne des Schuldbetreibungs- und Konkursgesetzes dar. Im Zwangsverwertungsverfahren wirken die Betreibungs- und Konkursbehörden daher zum Zwecke der Steuersicherung und Veranlagung nach Weisung der kantonalen Steuerverwaltung mit (§ 16 GGStV); nähere Ausführungen dazu siehe Schwyzer Steuerbuch Nr. 70.40, Weisung zur Erhebung der Grundstückgewinnsteuer bei Zwangsverwertungen.

Der Begriff der Betreibungs- und Konkursbehörden ist im Sinne von Art. 5 des Schuldbetreibungs- und Konkursgesetzes (SchKG) auszulegen; insbesondere schliesst er auch ausseramtliche Konkursverwaltungen mit ein.

Versand Steuererklärung

Bei Veräusserungen unter Mitwirkung der Notariate und Grundbuchämter stellt die kantonale Steuerverwaltung der steuerpflichtigen Person die Formulare zusammen mit der Mitteilung des voraussichtlichen Steuerbetrages zu. Bei den übrigen Veräusserungen hat die steuerpflichtige Person die Formulare bei der kantonalen Steuerverwaltung anzufordern. Die Nichtzustellung einer Steuererklärung entbindet nicht von der Pflicht zur rechtzeitigen Deklaration.

Einreichung Steuererklärung

Grundsätzlich ist je (Kauf-) Vertrag eine Steuererklärung auszufüllen, unabhängig der Anzahl der veräussernden Personen. Sie ist, unter Beilage der mit der Mitteilung des voraussichtlichen Steuerbetrages verlangten Unterlagen, **innert 30 Tagen seit der Veräusserung** an die kantonale Steuerverwaltung, Grundstückgewinnsteuer, Bahnhofstrasse 15, Postfach 1232, 6431 Schwyz, zuzustellen. Diese Einreichungsfrist ist erstreckbar; allfällige Gesuche um Fristerstreckungen sind **vor Fristablauf** schriftlich und begründet an die gleiche Stelle zu richten.

Die steuerpflichtige Person kann die Veranlagung der Grundstückgewinnsteuer nicht mit dem Hinweis darauf, dass sie den Nachweis für anrechenbare Aufwendungen im Augenblick noch nicht erbringen könne (z.B. wegen noch anfallenden Garantierarbeiten oder einigen ausstehenden Rechnungen), hinauszögern.

Deklarationspflichten

Die gesetzlichen Bestimmungen sehen im Veranlagungsverfahren eine ausgeprägte Mitwirkungspflicht der steuerpflichtigen Person vor, wie die Einreichung der Steuererklärung und verlangter Unterlagen. Wer diesen Pflichten trotz Mahnung nicht nachkommt, wird mit Busse bestraft und nach pflichtgemäßem 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.

Gemäss dem auch im Steuerrecht anwendbaren Grundsatz von Art. 8 ZGB obliegt die Beweislast für steuerbegründende Tatsachen der Steuerbehörde, diejenige für steueraufhebende oder steuermindernde Tatsachen grundsätzlich der steuerpflichtigen Person. Zu den von der steuerpflichtigen Person nachzuweisenden steuermindernden Tatsachen zählen die Anlagekosten. Gemäss Rechtsprechung kann von einem Grundstückeigentümer erwartet werden, dass er die Belege zu Aufwendungen länger aufbewahrt als gemäss Obligationenrecht üblich.

Zum rechtsgenügenden Nachweis von Aufwendungen gehört die Vorlage quittierter Rechnungen oder anderer Zahlungsbelege; die hypothekarische Belastung einer Liegenschaft stellt für sich alleine keinen genügenden Beweis dar. Es sind nur die tatsächlich bezahlten Leistungen (Nettobeträge) abzugsberechtigt.

Es ist zu beachten, dass einkommens- resp. gewinnsteuerlich berücksichtigte Aufwendungen (Zinsen, Unterhaltskosten, energiesparende Aufwendungen etc.) nicht nochmals in der Grundstückgewinnsteuererklärung aufgeführt werden, damit Verfahren im Sinne von §§ 201 ff. (Steuerstrafrecht) vermieden werden können.

Nachtrags- und Garantierarbeiten / Revision

Gemäss Praxis kommt bei Nachtrags- und Garantierarbeiten, welche innerhalb der nach SIA üblichen Garantiefrist von 5 Jahren anfallen, aus verwaltungsökonomischen Gründen die in § 170 StG geregelte Frist von 90 Tagen erst mit Ablauf dieser Garantiefrist zur Anwendung, womit die steuerpflichtige Person diese Aufwendungen zu diesem Zeitpunkt gesamthaft geltend machen kann.

3. Gewinnbemessung im Allgemeinen

Gewinnbemessung

Der Grundstückgewinn entspricht dem Betrag, um den der Veräusserungserlös die Anlagekosten (Erwerbspreis und Aufwendungen) übersteigt. Der Erwerbspreis bildet den Anfangswert, der Veräusserungserlös den Endwert des Grundstücks, wenn man die ganze anrechenbare Besitzesdauer betrachtet.

Kongruenzprinzip

Das Grundstückgewinnsteuerrecht wird vom allgemein gültigen Grundsatz der vergleichbaren Verhältnisse resp. dem Kongruenzprinzip beherrscht. Anfangs- (Erwerbspreis) und Endwert (Veräusserungserlös) haben sich umfänglich und inhaltlich auf das gleiche Grundstück zu beziehen. Hat sich die Substanz eines Grundstücks während der Besitzesdauer geändert, so sind durch Zu- oder Abrechnungen vergleichbare Verhältnisse zu schaffen.

Geldentwertung

Bei der Bestimmung der Anlagekosten wird der Geldentwertung nicht Rechnung getragen. Die Geldentwertung ist im Besitzesdauerabzug berücksichtigt.

Geschäftsvermögen

Bei Geschäftsvermögen kann zur Bestimmung der Anlagekosten in der Regel auf den Buchwert abgestellt werden. Details dazu siehe Seite 12.

4. Teilveräusserungen im Besonderen

Allgemein

Bei parzellenweiser Veräusserung ist der Gesamterwerbspreis anteilmässig gemäss dem zum Zeitpunkt des Erwerbs gültigen Wertverhältnis anzurechnen. Nicht einer bestimmten Parzelle zurechenbare Aufwendungen sind anteilmässig zu verlegen. Eine Verschiebung der Anlagekosten unter Bezug auf mögliche spätere Verluste ist nicht zulässig.

Ursprüngliches Gesamtgrundstück

Teilveräusserungen ab demselben Grundstück oder Stammgrundstück setzen ein ursprünglich einheitliches Grundstück im Sinne eines grundstückgewinnsteuerrechtlich "einheitlichen Wirtschaftsguts" voraus, welches parzelliert wurde (sinngemäss zählen dazu auch mehrere grundbuchlich selbstständige Grundstücke, die ursprünglich gleichzeitig erworben wurden).

Aufteilung Erwerbspreis und Erwerbskosten

Bei parzellenweisen Teilveräusserungen sind für die Aufteilung des Erwerbspreises auf die einzelnen Grundstücke oder Grundstücksteile die Verhältnisse im Zeitpunkt des Erwerbs massgebend. Die zum Zeitpunkt der Teilveräusserung preisbestimmenden Faktoren (z.B. Angebot und Nachfrage, Wirtschaftslage usw.) sind ohne Bedeutung. Die Aufteilung des Erwerbspreises erfolgt in der Regel bei

- unüberbauten Grundstücken mit einheitlichem Landwert im Verhältnis der Grundstücksflächen,
- unüberbauten Grundstücken mit unterschiedlichen Landwerten im Verhältnis der einzelnen im Zeitpunkt des Erwerbs geltenden steueramtlichen Verkehrswertschätzungen,
- überbauten Grundstücken im Verhältnis der einzelnen im Zeitpunkt des Erwerbs gemäss steueramtlicher Schätzung gültigen Land- und Gebäuderealwerte.

Eine Aufteilung des Erwerbspreises nach den zum Zeitpunkt des Erwerbes gültigen Verkehrswerten kann erfolgen, wenn die steueramtliche Schätzung den tatsächlichen Verhältnissen nicht oder ungenügend Rechnung trägt.

Aufteilung der Aufwendungen

Die Aufwendungen sind den einzelnen Grundstücken (im Sinne von § 118 Abs. 2 StG) nach den ihnen im Zeitpunkt der Vornahme zukommenden Wert zuzurechnen. Die Aufteilung erfolgt in der Regel wie folgt:

- Erschliessungskosten, welche nur der erschlossenen Fläche dienen: Aufteilung nach erschlossener Landfläche (m²);
- Erschliessungskosten, welche (bei Etappierung einer Überbauung) auch späteren Etappen dienen: Verteilung auf die gesamte damit erschlossene Fläche;
- Bauzinsen Land: Im Verhältnis der anrechenbaren Erwerbspreise;
- Gebäude- und Baunebenkosten, Bauzinsen Gebäude: In der Regel nach Volumen (m³) resp. bei Stockwerkeigentum im Verhältnis der Wertquoten;
- Veräusserungskosten sowie Mehrkostenabrechnungen: Zurechnung effektiv pro Grundstück.

II. Deklaration / Gewinnbemessung

Formular 2: Hilfsblatt zur Berechnung der Anlagekosten

- ▶ Bitte Formular 2 ausfüllen und Werte auf Formular 1 übertragen!
- ▶ Werden im Formular 2 Anlagekosten aufgeführt, welche nicht nur das veräusserte Grundstück betreffen (siehe dazu auch Seite 8, „Teilveräusserungen im Besonderen“), kann die entsprechende Aufteilung im Formular 1 (Grundstücksgewinnsteuererklärung), Buchstabe B (Gewinnberechnung), Ziffer 2 (Anlagekosten) vorgenommen werden (Spalte „davon Anteil VO“).

1. Erwerbspreis Grundstück

Kaufpreis

Der Erwerbspreis entspricht dem anlässlich der letzten im Sinne des Steuergesetzes steuerbaren Veräusserung bezahlten Kaufpreis und allen weiteren Leistungen (Datum kann in der Regel der dem Sicherstellungsschreiben beigelegten Beilage „Veräusserungsanzeige“ entnommen werden, welche jeweils vom zuständigen Notariat / Grundbuchamt ausfüllt wird). Leistungen, welche unter Umgehung der Steuerpflicht erbracht worden sind, werden nicht berücksichtigt.

Ersatzwerte

Ist der Erwerbspreis nicht, das Datum der letzten steuerbaren Veräusserung jedoch feststellbar, gilt an dessen Stelle der Verkehrswert im Zeitpunkt des Erwerbs. Kann der Zeitpunkt der letzten steuerbaren Veräusserung nicht mehr festgestellt werden, so gilt als Erwerbspreis der 25 Jahre vor der Veräusserung massgebende Steuerschätzungswert ohne Abzug (jener Wert, welcher 25 Jahre vor der Veräusserung bei den ordentlichen Steuern als Vermögen zu deklarieren war).

Steueraufschiebende Veräusserungen

Fanden zwischen der letzten steuerbaren und der aktuellen (heutigen) Veräusserung Eigentumswechsel statt, welche zu einem Aufschub der Besteuerung führten (der jeweilige Rechtsvorgänger wurde dadurch nicht steuerpflichtig, z.B. bei Erbteilung, Erbvorbezug, Schenkung etc.), können die bei diesen Eigentumswechseln erbrachten Gegenleistungen / Ausgleichs- resp. Kaufpreiszahlungen nicht geltend gemacht werden (sog. latente Steuerlast).

Erwerbspreis erhöhende Leistungen

Der Erwerbspreis wird erhöht durch:

- die bei Erwerb für den Rechtsvorgänger bezahlte Grundstücksgewinnsteuer, sofern dies vertraglich vorgesehen und in der Veranlagung des Rechtsvorgängers erlöserhöhend berücksichtigt worden war;
- den Barwert von anlässlich der letzten steuerbaren Veräusserung übernommenen, besteuerten Nutzungsrechten (z.B. Wohnrecht; massgebend ist der Barwert im Zeitpunkt des Erwerbs [siehe dazu „Merkblatt Wohn- oder sonstige Nutzungsrechte bei nichtlandwirtschaftlichen Grundstücken“ und „Merkblatt Wohn- oder sonstige Nutzungsrechte bei landwirtschaftlichen Grundstücken“]);
- Verluste, welche die heute veräussernde Person (resp. deren Rechtsvorgänger) beim Erwerb im Zwangsverwertungsverfahren aus Pfand- oder Bürgschaftsvertrag erlitten hat (jedoch nur soweit, als damit der Verkehrswert des Grundstücks im Zeitpunkt des Erwerbs nicht überschritten wird).

Erwerbspreis mindernde Leistungen / nichtliegendenschaftliche Erwerbspreisanteile

Der Erwerbspreis wird gemindert durch:

- Anteil am Erneuerungsfonds bei Stockwerkeigentum (Stand Erwerbsdatum);
- miterworbenes Inventar (Wertbasis per Erwerbsdatum).

2. Kosten und Abgaben bei Erwerb

Die Kosten und Abgaben bei Erwerb bestimmen sich analog der Kosten und Abgaben bei Veräusserung des Grundstücks (siehe II. Deklaration / Gewinnbemessung > B. Gewinnberechnung > Ziffer 1.4 Veräusserungskosten).

3. Aufwendungen

3.1 Werterhöhende Ausgaben

Allgemein

Grundstückgewinnsteuerlich werden die vom Grundeigentümer oder anderen Personen seit der letzten steuerbaren Veräusserung (Datum kann in der Regel der dem Sicherstellungsschreiben beigelegten Beilage „Veräusserungsanzeige“ entnommen werden) aufgewendeten Ausgaben angerechnet, sofern sie eine Werterhöhung (= zusätzliche Investitionen) des Grundstücks zur Folge hatten. Diese Ausgaben können grundstückgewinnsteuerlich in Abzug gebracht werden, wenn die geschaffene Wert-erhöhung im Zeitpunkt der Veräusserung noch besteht.

Demgegenüber zählen die einen Verschleiss ausgleichenden oder der Komfortverbesserung dienenden Ausgaben (einschliesslich der Ausgaben für den Ersatz von Produkten, welche sich infolge der allgemeinen technischen Entwicklung resp. inflationsbedingt verteuert haben) zu den Unterhaltskosten, welche einkommens- resp. gewinnsteuerlich geltend zu machen waren und daher bei der Grundstückgewinnsteuer nicht anrechenbar sind.

Bei Umbau- und Renovationskosten ist es unumgänglich und zwingend, die entsprechende Aufteilung anhand des „**Merkblatts zur Abgrenzung von Anlage- und Unterhaltskosten**“ vorzunehmen; dieses berücksichtigt auch die Problematik des sog. „nachgeholten Unterhalts“, welcher in den ersten Jahren nach Erwerb vernachlässigter Grundstücke nachgeholt wurde (sog. „**Dumont-Praxis**“). Die Unterhaltskosten sind auch dann auszuscheiden, wenn einkommenssteuerlich jeweils der Pauschalabzug geltend gemacht wurde.

Einlagen in den Erneuerungsfonds werden einkommens-/gewinnsteuerlich als effektive Unterhaltskosten anerkannt. Daher sind Ausgaben, welche durch eine Stockwerkeigentümergeinschaft gemeinsam vorgenommen wurden, zuerst in Unterhaltskosten und werterhöhende Ausgaben aufzuteilen und die Erneuerungsfondseinlagen von den Unterhaltskosten in Abzug zu bringen. Verbleibt von den Erneuerungsfondseinlagen ein Überschuss, ist dieser bei den werterhöhenden Ausgaben abzurechnen.

Neubauten und nachträgliche Anbauten

Die Ausgaben für Neubauten und nachträglich vorgenommene Anbauten sind stets werterhöhend und deshalb grundstückgewinnsteuerlich anrechenbar; darunter fallen unter anderem

- mit der Erstellung von Neubauten und nachträglichen Anbauten gegenüber Drittpersonen angefallenen Kosten, einschliesslich der Ausgaben für Baubewilligungen, Planung, Vermessung, Werkleitungen, Erschliessung, Baureinigung;
- Eigenleistungen, soweit sie als Einkommen oder Ertrag in der Schweiz versteuert worden sind oder werden und zu Drittverhältnissen bewertet sind;
- einmalige Grundeigentümerbeiträge (für Strassenbau, Kanalisation, Bodenverbesserungen, Elektrizität, Wasserbau und ähnliche Werke sowie die Vorteilsabgaben gemäss § 58 StRVo).

Renovationen / Umbauten a) Allgemein

Mit Renovationen und Umbauten werden eingetretene Gebäude- und Installationsverschleisse periodisch ausgeglichen, weshalb diese Ausgaben in der Regel hauptsächlich den Unterhaltskosten zuzurechnen und grundstückgewinnsteuerlich nicht anrechenbar sind; der grundstückgewinnsteuerlich anrechenbare Anteil ist anhand des Merkblatts zur Abgrenzung von Anlage- und Unterhaltskosten zu bestimmen.

b) Energiesparende Aufwendungen im Besonderen

Energiesparende Aufwendungen, welche im Rahmen von Renovationen anfielen, können in der Regel trotz deren zusätzlichem Einbau grundstückgewinnsteuerlich nicht in Abzug gebracht werden, da diese in der Regel bereits bei den ordentlichen Steuern geltend gemacht werden konnten. Da sich die entsprechende Einschätzungspraxis im massgebenden grundstückgewinnsteuerlichen Bemessungszeitraum möglicherweise stark geändert hat, ist es unumgänglich, den grundstückgewinnsteuerlich anrechenbaren Anteil anhand des Merkblatts zur Abgrenzung von Anlage- und Unterhaltskosten zu bestimmen.

Spezielle Aufwendungen
a) Abzugsfähige

- Abbruchkosten, sofern diese im Hinblick auf eine werterhöhende Massnahme vorgenommen wurden.
- Kosten nichtausgeführter Bauprojekte, welche sich auf das veräusserte Grundstück beziehen, sofern und soweit deren liegenschaftlicher (Rest-) Wert* in einem Folgeprojekt verwendet oder (bei Veräusserung des Grundstücks) kaufvertraglich tatsächlich realisiert (veräussert) werden konnte.
* Soweit Bauprojekte ihren Wert nicht verloren haben unter anderem durch Änderung des Zonenplans, des Baugesetzes resp. Baureglements, der baurechtlichen Vorgaben infolge eines zwischenzeitlich erstellten Gestaltungsplanes.
- Kosten der Begründung von Stockwerkeigentum.
- Behindertenbedingte Baumehrkosten sind auch bei Neubauten einkommenssteuerlich abzugsfähig, sofern die tatsächliche Nutzung durch eine behinderte Person gegeben ist. Deshalb können grundstückgewinnsteuerlich nur dann behindertenbedingte Baukosten als Anlagekosten berücksichtigt werden, sofern der Nachweis erbracht wird, dass diese einkommenssteuerlich nicht in Abzug gebracht werden konnten.
- Anwalts- und Prozesskosten, welche zu einer rechtlichen Verbesserung des Grundstücks führten (z.B. Ein- oder Nachzonung des Grundstücks).
- Kosten für die Errichtung und Erhöhung von Schuldbriefen, sofern die entsprechende Darlehenserhöhung für werterhöhende Ausgaben verwendet wurde.
- Abzugsfähig sind Kosten zur Beseitigung von Altlasten bei Liegenschaften, sofern sie einen höheren Nutzungswert oder eine Nutzungsänderung zur Folge haben und somit nicht der Erhaltung der bisherigen Nutzung dienen (siehe auch BGer 2C_251/2016).

b) Nicht abzugsfähige

- Anwalts- und Prozesskosten, mit welchen eine rechtliche Verschlechterung des Grundstücks vermieden werden konnte (z.B. Einsprache gegen Bauvorhaben auf Nachbargrundstück; Rechtsmittel gegen den Landwert mindernde Umzonungen).
- Entschädigungen für die Ablösung eines Werkvertrages.
- Ausgaben für den ordentlichen Unterhalt und die Verwaltung des Grundstücks (jährlich oder periodisch wiederkehrende Erneuerungsarbeiten, Gartenunterhalt, Liegenschaftssteuern, Gebäudeversicherungsprämien, periodische Grundeigentümerbeiträge, Einlagen in den Reparatur- oder Erneuerungsfonds von Stockwerkeigentümergeinschaften etc.).
- die Rückzahlung von Zuschüssen für Mietzinsgrundverbilligung und für Mietzinsausfälle gemäss dem Wohnbau- und Eigentumsförderungsgesetz (WEG), da diese den grundstückgewinnsteuerlich unbeachtlichen Erlösverwendungen und nicht den Erlösminderungen zuzurechnen ist.

3.2 Zinsen

Bauzinsen

Bauzinsen (Zinsen während der Bauzeit von Neubauten) können oder konnten aufgrund der schwyzerischen Einschätzungspraxis in der Regel bei den ordentlichen Steuern in Abzug gebracht werden (Wahlmöglichkeit); deshalb ist für deren Anerkennung der Nachweis zu erbringen, dass diese bisher steuerlich nicht in Abzug gebracht wurden.

Eigenkapitalzinsen

Als Eigenkapitalzinsen werden Zinsen bezeichnet, welche eine oder mehrere veräussernde Personen sich selbst in Rechnung stellen für das von ihnen in das veräusserte Grundstück investierte Eigenkapital; sie sind grundstückgewinnsteuerlich nicht anrechenbar.

4. Beiträge von Drittpersonen

Leistungen von Drittpersonen, insbesondere Versicherungsleistungen sowie Beiträge von Gemeinwesen (Subventionen, Schutzraumbeiträge) für welche die veräussernde Person nicht ersatz- oder rückerstattungspflichtig ist, sind von den Anlagekosten abzurechnen.

5. Geschäftsvermögen: Variante zur Anlagekostenbestimmung

Bei Veräusserung von Grundstücken des Geschäftsvermögens kann zur Bestimmung der Anlagekosten in der Regel vom aktuellen Buchwert zuzüglich der wieder einbringbaren Abschreibungen ausgegangen werden, da damit, sofern keine Unterhaltskosten eingebucht wurden, die anrechenbaren Anlagekosten wiedergegeben werden; der sich ergebende Betrag ist zu reduzieren, sofern

- Unterhaltskosten und sonstige grundstückgewinnsteuerlich nicht anrechenbaren Kosten eingebucht wurden;
- buchmässige Aufwertungen eingebucht wurden, obwohl keine wertvermehrenden Ausgaben vorgenommen wurden (z.B. bei Geschäftssanierungen);
- bei Erwerb des Grundstücks beim Rechtsvorgänger ein Aufschub der Besteuerung gewährt wurde; diesfalls ist der gebuchte Erwerbspreis um den durch den Rechtsvorgänger nicht versteuerten Gewinn zu reduzieren (Erwerbspreis - Anlagekosten Rechtsvorgänger).

II. Deklaration / Gewinnbemessung (Fortsetzung)

Formular 3: Hilfsblatt zur Berechnung von besonderen Aufwendungen für Liegenschaftenhändler

Grundstückgewinnsteuer
Hilfsblatt zur Berechnung von besonderen Aufwendungen für Liegenschaftenhändler

3 Formular

Verkaufserlöse Nr. (VD-Nr.)

Allgemeine Angaben

Veräussernde Person(en) (Namen)

Anteil an Veräußerungsgewinn (Formular 1, Ziffer 1.1, Summe 28.1 bis 28.3)

Veräussernde Person: natürliche (P) oder juristische Person (PJ)?

Liegenschaftshändler - Eigenständige unternehmerische (Handels-) Tätigkeit?

Veräussertes Grundstück - Handelsbestand (Zusatzvermögen)?

Veräussertes Grundstück - Handelsbestand (Zusatzvermögen) in Liegenschaft?

1. Anteil an allgemeinen Unterbieten

1.1 Anteil Allgemein

1.2 Anteil für eigene Verkaufsbeiträge

2. Subjektbezogene Aufwendungen

2.1 Juristische Personen: Antrag für direkte Anrechnung der Grundstückskosten (Wohn- als Aufwendung im Sinne von Art. 9 Abs. 1 des FSG)

2.2 Natürliche Personen: Antrag

3. Sonstige

3.1

3.2

3.3

3.4

3.5

3.6

3.7

3.8

3.9

3.10

3.11

3.12

3.13

3.14

3.15

3.16

3.17

3.18

3.19

3.20

3.21

3.22

3.23

3.24

3.25

3.26

3.27

3.28

3.29

3.30

3.31

3.32

3.33

3.34

3.35

3.36

3.37

3.38

3.39

3.40

3.41

3.42

3.43

3.44

3.45

3.46

3.47

3.48

3.49

3.50

3.51

3.52

3.53

3.54

3.55

3.56

3.57

3.58

3.59

3.60

3.61

3.62

3.63

3.64

3.65

3.66

3.67

3.68

3.69

3.70

3.71

3.72

3.73

3.74

3.75

3.76

3.77

3.78

3.79

3.80

3.81

3.82

3.83

3.84

3.85

3.86

3.87

3.88

3.89

3.90

3.91

3.92

3.93

3.94

3.95

3.96

3.97

3.98

3.99

3.100

- Bitte Formular 3 ausfüllen und Werte auf Formular 1 übertragen!
- Beachten Sie dazu die Zusatzwegleitung „Besondere Aufwendungen für Liegenschaftenhändler“.

II. Deklaration / Gewinnbemessung (Fortsetzung)

Formular 1: Steuererklärung Grundstücksgewinnsteuer

► Bitte zuerst Formulare 2 und 3 ausfüllen und Werte auf Formular 1 übertragen!

A. Allgemeine Angaben

Die Angaben zu den Vertragsparteien sind dem Vertrag zu entnehmen. Steuerpflichtig ist stets die veräussernde Partei und daher immer aufzuführen; die Steuerpflicht kann nicht mittels Parteivereinbarung abgelöst werden. Veräussern mehrere Personen gemeinsam Miteigentum an einem Grundstück (sinngemäss auch bei Gesamteigentumsanteilen und Personengemeinschaften ohne juristische Persönlichkeit [Kollektivgesellschaft, Kommanditgesellschaft, einfache Gesellschaft, Erbengemeinschaft etc.]), ist die Gesamtheit der veräussernden Personen für den gemeinsam erzielten Gesamtgewinn steuerpflichtig (jede Person entsprechend ihrem Gewinn unter solidarischer Haftung).

B. Gewinnberechnung

1. Veräusserungserlös

1.1 Vertraglicher Erlös

Als Veräusserungserlös gilt der Verkaufspreis mit allen weiteren Leistungen. Sachleistungen werden zum Verkehrswert, wiederkehrende Leistungen zum Barwert angerechnet (§ 114 Abs. 1 StG). Massgebend für die Bestimmung des Veräusserungserlöses sind alle Leistungen, welche die Vertragsparteien zum Gegenstand des obligatorischen Vertrags als dem Rechtsgrund für die Übertragung des Grundstücks gemacht haben und die in kausalem Verhältnis zur Veräusserung standen. Neben dem Kaufpreis sind daher auch sämtliche weiteren Parteivereinbarungen (innerhalb und ausserhalb des Kaufvertrages) zu berücksichtigen.

Bei Veräusserung von Grundstücken an (resp. zwischen) Konsortanten resp. an eine von der veräussernden Person beherrschte juristische Person kommen Preisvereinbarungen, die unter den Anlagekosten liegen und keinen erkennbaren realen Hintergrund haben, nur bedingt rechtsgeschäftliche Bedeutung zu, da dadurch ein mit übrigen Gewinnen verrechenbarer Verlust und somit eine Steuerersparnis erwirkt werden könnte.

Beim Tausch von Grundstücken liegen zwei zivilrechtliche Veräusserungen vor. Als Erlös des abgetretenen (veräusserten) Grundstücks wird der aktuelle Verkehrswert des erworbenen resp. erhaltenen Grundstücks angenommen, zuzüglich einer allfälligen empfangenen oder abzüglich einer geleisteten Differenzzahlung.

1.2 Erlös erhöhende Leistungen

- Die Grundstücksgewinnsteuer, sofern von der erwerbenden Partei bezahlt.
- Der vom nicht entgeltlichen Teil berechnete Barwert eines nicht- oder teilentgeltlichen Nutzungsrechts (Wohnrecht, Nutzniessung etc.) oder einer mietvertragsähnlichen Vereinbarung, welches resp. welche vor (ev. durch den Rechtsvorgänger) oder mit der Veräusserung begründet resp. abgeschlossen wurde und von der erwerbenden Partei übernommen werden musste, unabhängig davon, welche Person damit begünstigt wurde resp. wird.
 - Weitere Informationen zu Nutzungsrechten sowie Hilfsmittel zur Berechnung des Barwerts (Excel-Datei „Barwerte Nutzungsrechte“) stehen im Internet unter www.sz.ch/steuern/grundstueckgewinnsteuer zur Verfügung.
- Zahlungen, welche von der erwerbenden Partei zusätzlich zum (beurkundeten) Kaufpreis zu leisten sind (z.B. Mehrkostenzahlungen bei Neubauten).

- Beahlt die erwerbende Partei den Kaufpreis (oder einen Teil desselben) vor der Eigentumsübertragung, führt dies zu einer Erlöserhöhung, sofern die veräussernde Partei die Nutzung des Grundstücks behält, ohne dass sie gleichzeitig zur marktkonformen Verzinsung der Zahlungen verpflichtet ist. Der anwendbare Zinssatz bestimmt sich nach dem durchschnittlich üblichen Zinsniveau; in der Praxis werden die Vorauszahlungszinssätze der direkten Bundessteuer angewandt, da sie sowohl aus der Sicht der veräussernden wie auch aus Sicht der erwerbenden Person praktikabel sind.
- Verzinst die erwerbende Partei den Kaufpreis (oder einen Teil desselben) vor der Eigentumsübertragung, führt dies ebenfalls zu einer Erlöserhöhung, sofern die veräussernde Partei die Nutzung des Grundstücks behält.
- Nachzahlung von Baurechtszinsen, welche die erwerbende Partei im Zusammenhang mit dem Erwerb eines Baurechts anstelle der veräussernden Partei übernimmt.

1.3 Erlös mindernde Leistungen

1.3.1 Allgemein

Damit vom Verkaufspreis abgewichen werden kann, muss ein Minderwert schon bei Vertragsabschluss vorliegen. Nicht in Betracht fällt eine erst später eingetretene Entwertung oder Einbusse, die die veräussernde Partei bei der nachträglichen Realisation unter ungünstigen Umständen erleidet. Wird der Verkaufspreis jedoch nachträglich infolge Gewährleistungspflicht der veräussernden Partei für Mängel, welche nicht bereits bei Vertragsabschluss bekannt gewesen sind, gemindert, so ist der herabgesetzte Erlös für die Besteuerung massgebend.

Beahlt die erwerbende Partei den Kaufpreis (oder einen Teil desselben) nach der Eigentumsübertragung, führt dies zu einer Erlösminderung, sofern die erwerbende Partei die Nutzung des Grundstücks mit der Eigentumsübertragung erhalten hat und den Kaufpreis (oder den restlichen Teil desselben) nicht marktkonform verzinsen muss.

Keine Erlösminderung zur Folge haben an Drittpersonen bezahlte Gewinnbeteiligungen (z.B. aufgrund eines Erb- oder Erbteilungsvertrages oder des Bundesgesetzes über das bürgerliche Bodenrecht [BGBB]).

1.3.2 Nichtliegenschaftliche Werte

Allgemein ist alles vom Erlös auszuklammern, was nicht kausal mit dem Grundstück zusammenhängt. Im Kaufpreis nachweislich inbegriffene nichtliegenschaftliche Werte sind aus der Erlösberechnung auszuschneiden. Der Erlös kann durch folgende nichtliegenschaftliche Werte gemindert werden:

- Anteil am Erneuerungsfonds von Stockwerkeigentumsgrundstücken.
 - Sofern der Anteil am Erneuerungsfonds (Stand per Veräusserung) geltend gemacht wird, ist auch dessen Stand bei Erwerb zwingend zu deklarieren und vom Erwerbspreis in Abzug zu bringen (in Formular 2, Ziffer 1.3).
- Mitveräussertes Inventar (welches im vertraglichen Kaufpreis enthalten ist). Dieses ist mittels einer detaillierten, von der erwerbenden und veräussernden Person unterzeichneten Inventarliste auszuweisen, wobei die einzelnen Positionen zum aktuellen Zeitwert (= Verkehrswert) aufzuführen sind. Hinweis: Die Entschädigung von Inventar, welche nicht im vertraglichen Kaufpreis enthalten ist und zusätzlich geleistet wird, stellt soweit einen zusätzlich zu deklarierenden Kaufpreisbestandteil dar, als die Entschädigung den Zeitwert des Inventars übersteigt.

1.4 Veräusserungskosten (Provisionen siehe unten)

► Abzugsfähige Kosten

Abzugsfähig sind **unmittelbar** mit der Veräusserung des Grundstücks verbundene Kosten und Abgaben (vgl. § 116 Abs. 1 Bst. d StG); als unmittelbar gelten Kosten, welche für das Zustandekommen und die Durchführung der Veräusserung (zivilrechtliche oder wirtschaftliche Handänderung) aufgewendet werden müssen:

- Kosten für Erstellung des Kaufvertrages (inkl. entsprechende Beratungskosten);
- Notariats- und Grundbuchkosten;
- Inseratekosten;
- Drittkosten für die Erstellung der Verkaufsdokumentation einschliesslich, sofern im Zusammenhang mit der Veräusserung, die Kosten für Bodenuntersuchungen zur Abklärung von Altlasten und die Kosten der Kontrolle elektrischer Installatio-

nen gemäss Ziffer 3 des Anhangs zur Verordnung über elektrische Niederspannungsinstallationen vom 7.11.2001, SR 734.27 (nicht aber die Kosten zur Beseitigung von Altlasten resp. Mängeln elektrischer Installationen; diese sind als Aufwendungen anrechenbar, sofern sie gemäss dem Merkblatt zur Abgrenzung von Anlage- und Unterhaltskosten als wertvermehrend gelten);

- Vermessungskosten (bei Abparzellierungen);
- Grundpfanderrichtungskosten (Praxis);
- Gebühren für behördliche Bewilligungen (z.B. aufgrund Bodenrecht [BGBB] oder Erwachsenenschutzrecht [KESB]);
- Vorfälligkeitsentschädigungen und -gebühren (Rücktrittsprämien, Ausstiegsentschädigungen, Penaltys) für die (ausserordentliche) Auflösung einer Hypothek auf dem veräusserten Grundstück, sofern die Auflösung untrennbar verbunden ist mit dessen Veräusserung; der Abzug sowohl bei der Einkommens- als auch bei der Grundstückgewinnsteuer ist in jedem Fall ausgeschlossen (BGer 2C_1148/2015 sowie 2C_1165/2014);
- Abfindungszahlungen für die vorzeitige Auflösung bestehender Pacht-/Mietverträge, sofern die Auflösung Bedingung für den Vollzug der Veräusserung war.

► Nicht abzugsfähige Kosten

Infolge Beschränkung der Abzugsfähigkeit auf die unmittelbar mit der Veräusserung des Grundstücks verbundenen Kosten und Abgaben (vgl. § 116 Abs. 1 Bst. d StG) sind **mittelbare** (als Folge der Veräusserung anfallende) Kosten nicht abzugsfähig:

- Kommissionen und Gebühren für Bankgarantien oder Bankbürgschaften zur Sicherung der Grundstückgewinnsteuer;
- Finanzierungskosten (Gebühren / Kommissionen und Provisionen für die Gewährung / Ablösung von Hypotheken / Krediten);
- Gebäudereinigungs-, Räumungs-, Umzugs- und Betriebsverlegungskosten (diese werden den nicht abzugsfähigen Besitzes- resp. Betriebskosten zugerechnet);
- Kosten zur Erstellung der Bauabrechnung / Grundstückgewinnsteuererklärung.

Generell nicht in Abzug gebracht werden können persönliche Bemühungen (inkl. Zeitaufwand) der veräussernden Partei für das Zustandekommen und die Durchführung der Veräusserung; darunter fallen dementsprechend auch die Kosten von Drittpersonen für Abklärungs-, Beratungs-, Vertretungs- oder Verbeiständungsaufwand (durch KESB, Treuhänder etc.).

Nicht abzugsfähig sind, da kein Zusammenhang mit der Veräusserung:

- Kosten im Zusammenhang mit steueraufschiebenden oder nicht zustande gekommenen Handänderungen (Vertrags-, Grundbuch-, Insertions- und Verkaufskosten etc.);
- Vorfälligkeitsentschädigungen und -gebühren (Rücktrittsprämien, Ausstiegsentschädigungen, Penaltys) für die Auflösung einer Hypothek auf dem veräusserten Grundstück, sofern die Auflösung nicht im Zusammenhang mit dessen Veräusserung erfolgte.

► Provisionen

Provisionen sind Leistungen, die die veräussernde Person einer Drittperson bezahlen muss, weil diese die Gelegenheit zum Abschluss eines Vertrages nachgewiesen oder den Abschluss eines Vertrages vermittelt hat. Sie können nur berücksichtigt werden, wenn die Tätigkeit des Mäklers auch tatsächlich zum Abschluss des Kaufvertrages geführt hat. Anrechenbar ist grundstückgewinnsteuerlich nur das Erfolgshonorar. Die steuerpflichtige Person hat deshalb nachzuweisen, dass der Makler tatsächlich auch erfolgreich tätig geworden ist; dabei ist zu beachten, dass schriftliche Maklerverträge und Zahlungsbelege für sich allein für den Nachweis einer echten Vermittlungstätigkeit nicht rechtsgenügend sind.

Die Anrechenbarkeit einer Maklerprovision ist auf den üblichen Umfang beschränkt. Der Grenzsatz für die steuerliche Anerkennung der Maklerprovision (unter Berücksichtigung der Art der Mäkelei [Nachweis- oder Vermittlungsmäkelei]) liegt je nach Höhe des Erlöses in der Regel zwischen 1 und 3 %. Gemäss Praxis werden bei Einzelobjekten als übliche Provision bewilligt (zuzüglich Mehrwertsteuer):

Verkaufserlös (in Franken)			Provision maximal*	Mindestbetrag (max. jedoch eff. Zahlung) + MWST	Maximalbetrag (max. jedoch eff. Zahlung) + MWST
0	bis	1'500'000	3.00%	10'000	45'000
1'500'001	bis	2'500'000	2.50%	45'000	62'500
2'500'001	bis	5'000'000	2.00%	62'500	100'000
5'000'001	bis	10'000'000	1.50%	100'000	150'000
10'000'001	bis		1.00%	150'000	

* Maximal jedoch vereinbarter Provisionssatz

Provisionen für eigene Kaufs- und Verkaufsbemühungen sind nicht anrechenbar. Sie sind nur anrechenbar, wenn der Makler im Verhältnis zur auftraggebenden Person als Drittperson betrachtet werden kann, und zwar aus der einzig massgebenden Sicht der auftraggebenden Person. Deshalb gelten auch Mit- und Gesamteigentümer, welche bei Veräusserung eines gemeinsamen Grundstücks eine Vermittlungstätigkeit erbringen, nicht als unabhängige Drittpersonen, weshalb eine entsprechende Entschädigung nicht angerechnet werden kann.

Eine juristische Person kann einen Maklervertrag grundsätzlich auch mit einer sie besitzenden Person oder mit einer Schwestergesellschaft abschliessen. Deren Anerkennung als Drittperson findet jedoch ihre Grenze dort, wo sie nur formell als von der veräussernden Person unabhängig auftritt. Muss aus den Umständen geschlossen werden, dass die auftraggebende Person einen gleichartigen Vertrag mit einer unbeteiligten Drittperson nicht abgeschlossen hätte, handelt es sich um ein in Wirklichkeit nicht gewolltes Scheingeschäft, dem gemäss Rechtsprechung die steuerliche Anerkennung zu versagen ist. Die Anerkennung einer solchen Provision setzt unter anderem voraus, dass die makelnde Person auch regelmässig Vermittlungsgeschäfte und Verwaltungen für Drittpersonen tätigt und dass die Vermittlung nicht durch die besitzende Person (z.B. Aktionär) selbst, sondern hauptsächlich durch fachlich ausgewiesene Angestellte erfolgte.

2. Anlagekosten

Deklarationshinweis

Sofern die Beträge der Spalte "Anlagekosten" nicht nur das veräusserte Grundstück betreffen, können die Kosten nur anteilmässig geltend gemacht werden. Beispiel: Ursprünglich Erwerb von 1'150 m² Land, Erstellung Einfamilienhaus und Abparzellierung von 730 m²; bei Veräusserung des Einfamilienhauses mit 420 m² Landanteil können die Landkosten somit im Verhältnis von 420 / 1150 geltend gemacht werden (bitte Berechnung der Aufteilung beilegen).

Ziffern 2.1 bis 2.5

Hertrag von den Formularen 2 und 3.

Ersatzbeschaffung

Bei Veräusserung eines Grundstücks, bei dessen Erwerb, Bau oder Verbesserung die Besteuerung des bei der Ersatzbeschaffung veräusserten Grundstücks im Sinne von §§ 108 oder 109 StG oder einer entsprechenden Bestimmung eines anderen Kantons aufgeschoben wurde, ist der nicht besteuerte Gewinn von den Anlagekosten in Abzug zu bringen.

3. Grundstückgewinnberechnung

Der Grundstücksgewinn entspricht dem Betrag, um den der Veräusserungserlös die Anlagekosten (Erwerbspreis + Aufwendungen) übersteigt, wobei

- allfällige Verlustverrechnungen (siehe Seite 20),
- infolge Ersatzbeschaffung aufgeschobene Gewinne (siehe Seite 20) und
- der Freibetrag von Fr. 2'000 (siehe Seite 17) zu berücksichtigen sind.

C. Zahlungsverbindung für Rückerstattungen

Steuerrückerstattungen erfolgen auf Bank- oder Postkontos (zwingende Angabe der 21-stelligen IBAN [(International Bank Account Number)]). Veräussern mehrere Personen ein Grundstück gemeinsam, kann eine Rückerstattung auf ein gemeinsames Konto oder individuell an jede beteiligte Person erfolgen.

D. Vollständigkeitserklärung und allfällige Vollmacht

Unterzeichnung	Die Steuererklärung (samt allfälliger Vollmachtserklärung) ist von allen veräussernden Personen zu unterzeichnen.
Vollmacht	Es ist zu beachten, dass die Vollmachtserklärung nur für die jeweilige Steuererklärung resp. Veräusserung gültig ist.
Ausländischer Wohnsitz/Sitz	Steuerpflichtige Personen 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. Wird kein Vertreter bestellt, können Verfügungen durch Publikation im Amtsblatt eröffnet werden.
Beilagen	Der Steuererklärung sind in der Regel folgende Unterlagen beizulegen: – Definitiver Kaufvertrag über die Veräusserung des Grundstücks (Kopie); – Detaillierte Aufstellungen zu den geltend gemachten Aufwendungen (sofern sie in den Deklarationsformularen nicht einzeln aufgeführt sind); – Belege über weitere Leistungen im Zusammenhang mit der Veräusserung bzw. dem Erwerb, wie Verträge über Nutzungsrechte etc.; – Detaillierte Liste über allfällig mitveräussertes Inventar (siehe dazu Seite 14 [Erlösminderungen]), unterzeichnet sowohl von der veräussernden wie auch erwerbenden Partei.

III. Steuerberechnung und Steuerbezug

Steuerberechnung	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 Grundstücksgewinne erzielt, so richtet sich die Grundsteuer nach dem Gesamtgewinn (einmalige Gewährung der Steuerprogression sowie des Freibetrages von 2 000 Franken). Bei gleichzeitiger Veräusserung von Miteigentum (sinngemäss auch bei Gesamteigentum und Personengemeinschaften ohne juristische Persönlichkeit [Kollektivgesellschaft, Kommanditgesellschaft, einfache Gesellschaft, Erbengemeinschaft etc.]) ist nicht die Gemeinschaft als solche, sondern die Gesamtheit der veräussernden Personen für den gemeinsam erzielten Gesamtgewinn steuerpflichtig, weshalb sowohl die Progression wie auch der Freibetrag nur einmal und nicht pro beteiligte Person angerechnet werden kann.
-------------------------	--

Die Steuer berechnet sich wie folgt:

8 % für die ersten	3 000	Franken Gewinn	Fr.	240
12 % für die weiteren	5 000	Franken Gewinn	Fr.	600
16 % für die weiteren	7 000	Franken Gewinn	Fr.	1 120
20 % für die weiteren	10 000	Franken Gewinn	Fr.	2 000
25 % für die weiteren	15 000	Franken Gewinn	Fr.	3 750
30 % für Gewinne über	40 000	Franken	Fr.	
Grundsteuer			Fr.	
Besitzesdauerzuschlag/-reduktion	%		Fr.	
Steuerbetrag			Fr.	

- ▶ Zuschlag zur Grundsteuer bei einer Besitzesdauer von weniger als 1 Jahr 40 %, weniger 2 Jahre 30 %, weniger 3 Jahre 20 %, weniger 4 Jahre 10 %.
(Hinweis: Bei Veräusserungen vom 1.1.2007 bis 31.12.2014 betrug der Zuschlag zur Grundsteuer bei einer Besitzesdauer von weniger als 4 Jahren generell 10 %).
- ▶ Reduktion der Grundsteuer bei vollen 5 Jahren Besitzesdauer 10 %, bei vollen 6 Jahren 13 %, bei vollen 7 Jahren 16 %, usw. (d.h. für jedes weitere Jahr Erhöhung 3 %) bis max. 70 % Reduktion bei vollen 25 Jahren.

Hinweis: Zur Berechnung der Grundstückgewinnsteuer steht im Internet unter www.sz.ch/steuern/grundstueckgewinnsteuer eine Excel-Datei zur Verfügung.

Fälligkeit der Steuer

Die Grundstückgewinnsteuern und Nachsteuern werden 30 Tage nach der Veräusserung fällig. Als Veräusserungsdatum gilt das Datum des Grundbucheintrages bzw. bei Fehlen eines solchen der Zeitpunkt des Übergangs der Verfügungsgewalt oder der Beteiligungsrechte.

Verzugs- / Vergütungszinsen

Grundlage für die Zinsberechnung ist der veranlagte Steuerbetrag. Für einen zuwenig hinterlegten Steuerbetrag resp. bei einer Sicherstellung durch Bankgarantie oder Bankbürgschaft (siehe Seite 19, Steuersicherung) wird ab Fälligkeit ein Verzugszins erhoben. Steuerbeträge, die aufgrund einer Mitteilung über den voraussichtlichen Steuerbetrag oder einer Rechnung bezahlt wurden, werden von Amtes wegen bis zum Eintritt der Fälligkeit vollumfänglich, danach in dem den definitiven Steuerbetrag überschüssenden Umfang zu Gunsten der Steuerpflichtigen verzinnt.

Berechnung Besitzesdauer

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 / der Beteiligungsrechte (§ 121 StG). Hat die heute veräussernde Partei (resp. deren Rechtsvorgänger) das Grundstück anlässlich einer steueraufschiebenden Veräusserung erworben, wird für die Berechnung der Besitzesdauer auf die letzte steuerbegründende Veräusserung abgestellt. Zu einem Aufschub der Besteuerung führen in der Regel die nachfolgend aufgeführten Veräusserungs- resp. Erwerbsarten, sofern sie während der erwähnten Zeiträume stattfanden und die Voraussetzungen erfüllt waren resp. sind (diese Veräusserungen sind sowohl bei der Gewinnbemessung wie auch Besitzesdauerberechnung ohne Bedeutung und deshalb nicht zu beachten):

Aufschubstatbestand	Aufschubgrund seit:
• Erbgang, Erbteilung:	Seit jeher.
• Erbvorbezug ^{a)} :	Seit dem 1.01.2001, wenn Voraussetzungen erfüllt.
• Vermächtnis:	Seit jeher, wenn keine Gegenleistung (z.B. Schuldübernahme).
• Schenkung:	Seit dem 1.1.1973, wenn keine Gegenleistung (z.B. Schuldübernahme).
• Zwischen Eltern-Kinder ^{b)} :	Seit jeher bis 31.12.2000.
• Zwischen Ehegatten ^{c)} :	Seit jeher bis 31.12.2000.
• Umstrukturierungen ^{a)} :	Seit 1.01.2001, wenn Voraussetzungen erfüllt.
• Fusion / Aufteilung von Vorsorgeeinrichtungen:	Vom 1.1.1985 - 31.12.2000
• Landumlegungen ^{d)} :	Seit jeher.

^{a)} Vor dem 1.01.2001 stellten derartige Rechtsgeschäfte immer eine steuerpflichtige Veräusserung dar.

^{b)} Seit dem 1.01.2001 stellen derartige Rechtsgeschäfte immer eine steuerpflichtige Veräusserung dar, sofern nicht z.B. ein Aufschub der Besteuerung im Sinne von § 107 Bst. a StG gegeben war.

^{c)} Seit dem 1.01.2001 stellen derartige Rechtsgeschäfte immer eine steuerpflichtige Veräusserung dar, sofern nicht ein Aufschub der Besteuerung im Sinne von § 107 Bst. b StG gegeben war.

^{d)} Insbesondere Güterzusammenlegung, Quartierplanung, Grenzbereinigung, Abrundung landwirtschaftlicher Heimwesen. Landumlegungen im Enteignungsverfahren oder angesichts drohender Enteignung stellen seit dem 01.01.2001 einen Steueraufschubstatbestand dar.

IV. Steuersicherung und Steuerhaftung

Allgemein

Veräussernde und erwerbende Personen sind verpflichtet, Veräusserungen, die einen Grundbucheintrag bewirken, zum Zweck der Steuersicherung 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.

Die kantonale Steuerverwaltung legt den voraussichtlichen Steuerbetrag unter Berücksichtigung der Angaben in der Veräusserungsmeldung fest und teilt ihn der veräussernden Person schriftlich mit, bei Veräusserung mit Grundbucheintrag auch dem Notariat und Grundbuchamt. Bei nicht grundbuchlichen Veräusserungen informiert die Veranlagungsbehörde zusätzlich die erwerbende Person schriftlich über das Bestehen einer Steuersicherungspflicht (ohne Betragsangabe), die Steuerhaftung bei Nichtleistung und die Möglichkeit, sich vor der Veräusserung beim Amt für Finanzen über die Leistung der erforderlichen Steuersicherung zu erkundigen. Gegen die Berechnung des voraussichtlichen Steuerbetrages besteht kein Einspracherecht.

► Von der steuerpflichtigen Partei vor der Veräusserung eingereichte Unterlagen (z.B. die provisorisch ausgefüllte Grundstückgewinnsteuererklärung) werden soweit möglich bei der Bestimmung des sicherzustellenden Steuerbetrages mitberücksichtigt und eine bereits mitgeteilte Sicherstellung wird entsprechend korrigiert.

Der von der kantonalen Steuerverwaltung errechnete voraussichtliche Steuerbetrag ist spätestens im Zeitpunkt der Veräusserung zu hinterlegen oder durch unwiderrufliche und unbefristete Bankgarantie oder ebensolche solidarische Bankbürgschaft sicherzustellen (§ 197 Abs. 1 StG). Bei Veräusserungen mit Grundbucheintrag orientiert das Notariat und Grundbuchamt die erwerbende Person vor Abschluss des Kaufvertrages schriftlich über die Leistung der Sicherstellung oder über allfällige Rechtsfolgen und den Betrag, sofern dieser vor dem Grundbucheintrag nicht hinterlegt oder sichergestellt wurde.

Ungenügende Steuersicherungen

Steuersicherungen, die den Anforderungen nicht genügen, werden nur unter dem ausdrücklichen Vermerk der ungenügenden Steuersicherung entgegengenommen und die erwerbende Partei darüber belehrt, dass sie bei Vollzug der Veräusserung nicht von der Steuerhaftung entbunden ist.

Steuerhinterlagen

Steuerhinterlagen im Sinne von § 197 Abs. 1 StG sind in bar (resp. durch Banküberweisung auf das Konto des zuständigen Notariats und Grundbuchamtes) oder mit Check einer in der Schweiz domizilierten Bank zu leisten, 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 des Amtes für Finanzen ausgestellt sein muss (§ 26 Abs. 1 GGStV).

Steuersicherstellungen

Steuersicherstellungen durch Bankgarantien oder Bankbürgschaften im Sinne von § 197 Abs. 1 StG müssen zu Gunsten des Amtes für Finanzen ausgestellt sein und dürfen gegenüber den Bestimmungen des Schweizerischen Obligationenrechts keine zu Ungunsten des Gläubigers abweichende Formulierungen enthalten (§ 26 Abs. 2 GGStV). Es ist zu beachten, dass

- bei Steuersicherstellungen ein Verzugszins in Rechnung gestellt werden muss (siehe dazu auch Seite 17, Verzugs- / Vergütungszinsen);
- Steuersicherstellungen durch Bankgarantien oder Bankbürgschaften nicht befristet sein dürfen und den Vorgaben der kantonalen Steuerverwaltung entsprechen müssen (siehe „Merkblatt zur Sicherstellung der Grundstückgewinnsteuer“).

Einreichungsstelle

Einreichungsstelle für Steuersicherungen sind für Veräusserungen mit Grundbucheintrag die zuständigen Notariate und Grundbuchämter und für die übrigen Veräusserungen das Amt für Finanzen.

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).

V. Verlustverrechnung

Kalenderjahrverrechnung

1. Stufe, Kalenderjahrverrechnung: Veranlagte Verluste können anteilmässig mit den für das gleiche Kalenderjahr veranlagten Gewinnen verrechnet werden; dabei werden die Verluste proportional auf die angefallenen Gewinne verteilt. Die steuerpflichtige Person hat den Antrag um Verlustverrechnung innert 90 Tagen nach Ablauf des Kalenderjahres der Veräusserungen oder spätestens innert 90 Tagen nach Rechtskraft der letzten für die Verrechnung massgebenden Veranlagung (§ 173 Abs. 1 Bst. b StG) bei der kantonalen Steuerverwaltung einzureichen.

Teilveräusserungen

Bei Teilveräusserungen ab demselben (Stamm-) Grundstück kann ein nach der Kalenderjahrverrechnung verbleibender Verlust anteilmässig mit den nach der Kalenderjahrverrechnung verbleibenden Gewinnen anderer Kalenderjahre verrechnet werden. Teilveräusserungen ab demselben Grundstück oder Stammgrundstück setzen voraus, dass die veräussernde Person ursprünglich ein einziges Grundstück im Sinne eines grundsteuerrechtlich "einheitlichen Wirtschaftsguts" erworben hat; es spielt keine Rolle, ob es sich dabei um mehrere grundbuchlich selbstständige Grundstücke gehandelt hat. Der Antrag der steuerpflichtigen Person um Verlustverrechnung muss bei vollständiger Veräusserung spätestens innert Jahresfrist nach der letzten Veräusserung, bei teilweiser Veräusserung frühestens zehn und spätestens elf Jahre nach der ersten Teilveräusserung eingereicht werden (§ 173 Abs. 1 Bst. c StG).

Ausscheidungsverluste

Die bei Vorliegen interkantonaler Verhältnisse geänderte bundesgerichtliche Rechtsprechung führen in Verbindung mit dem per 1.1.2010 angepassten § 119 Abs. 4 StG dazu, dass einkommens-/gewinnsteuerlich erzielte Verluste mit Grundstückgewinnen des gleichen Jahres verrechnet werden können, unabhängig davon, ob es sich um natürliche oder juristische Personen mit inner- oder ausserkantonalem Sitz / Wohnsitz oder um Betriebs- oder Kapitalgesellschaften handelt und ob das veräusserte Grundstück dem gewerbsmässigen Liegenschaftenhandel zuzurechnen ist oder nicht; die Verrechnung von Verlusten und Gewinnungskostenüberschüssen mit Grundstückgewinnen des Privatvermögens ist in jedem Fall ausgeschlossen. Details hierzu können dem separat erhältlichen Merkblatt „Anrechnung von Ausscheidungsverlusten“ entnommen werden.

Steuerrückerstattung

Auf Steuerrückerstattungen ist ein Vergütungszins erst nach Ablauf von 30 Tagen seit Einreichung des Gesuchs geschuldet, frühestens jedoch nach Ablauf von 30 Tagen nach Verwirklichung der sachlichen und zeitlichen Voraussetzungen (§ 173 Abs. 2 StG).

VI. Ersatzbeschaffung

Geschäftsvermögen

Bei Geschäftsvermögen wird die Besteuerung auf Begehren der steuerpflichtigen Person aufgeschoben (§ 108 Abs. 1 Bst. a bis c StG):

- a) bei vollständiger oder teilweiser Veräusserung eines zum betriebsnotwendigen Anlagevermögen im Sinne von §§ 30 Abs. 3 oder 68 Abs. 3 gehörenden Grundstücks, soweit der Veräusserungserlös innert angemessener Frist zum Erwerb eines neuen oder zur Verbesserung eines eigenen Ersatzgrundstücks in der Schweiz verwendet wird;

- b) bei vollständiger oder teilweiser Veräusserung eines land- oder forstwirtschaftlichen Grundstücks, soweit der Veräusserungserlös innert angemessener Frist zum Erwerb eines selbstbewirtschafteten Ersatzgrundstücks oder zur Verbesserung der eigenen, selbstbewirtschafteten land- oder forstwirtschaftlichen Grundstücke in der Schweiz verwendet wird;
- c) bei der Ersatzbeschaffung von Beteiligungen im Sinne von § 68 Abs. 1a.

Wohneigentum

Bei Wohneigentum wird die Besteuerung auf Begehren der steuerpflichtigen Person aufgeschoben bei Veräusserung einer dauernd und ausschliesslich selbstgenutzten Wohnliegenschaft, soweit der Veräusserungserlös innert angemessener Frist zum Erwerb oder zum Bau einer gleichgenutzten Ersatzliegenschaft in der Schweiz verwendet wird. Die angemessene Frist beträgt in der Regel vier Jahre vor oder nach der Veräusserung. Für Ferien- und Zweitliegenschaften ist die Ersatzbeschaffung nicht anwendbar (§ 109).

Ersatzbeschaffungsfrist

Die Frist zur Ersatzbeschaffung im Sinne der §§ 108 und 109 StG berechnet sich ab dem Zeitpunkt der Veräusserung, für welche ein Besteuerungsaufschub geltend gemacht wird (§ 8 GGStV); bei Geschäftsvermögen wird hierbei von 1 – 2, bei Wohneigentum von 4 Jahren ausgegangen, wobei sinngemäss auch eine Vorausbeschaffung möglich ist.

Geltendmachung

Bei vorgängiger Ersatzbeschaffung ist der Besteuerungsaufschub für einen später erzielten Veräusserungsgewinn spätestens bis zum Ablauf der Frist, innert welcher Einsprache gegen die Veranlagung dieses Veräusserungsgewinns erhoben werden kann, geltend zu machen (§ 18 GGStV); dies gilt sowohl für erworbene wie verbesserte Ersatzgrundstücke. Bei nachträglicher Ersatzbeschaffung ist der Antrag um Anpassung einer rechtskräftigen Grundstückgewinnsteuerveranlagung innert 90 Tagen nach Erwerb des Ersatzgrundstücks einzureichen (§ 173 Abs. 1 Bst. a StG).

Weitere Informationen zu den einzelnen Ersatzbeschaffungstatbeständen sind im Internet unter www.sz.ch/steuern/grundstueckgewinnsteuer erhältlich.