

Merkblatt zur Sicherstellung der Grundstückgewinnsteuer

1. Bestimmung und Mitteilung des voraussichtlichen Steuerbetrages

Veräussernde und erwerbende Personen sind verpflichtet, zum Zwecke der Steuersicherung Veräusserungen, die einen Grundbucheintrag bewirken, 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 (§ 12 GGStV). Die Notariate und Grundbuchämter machen der kantonalen Steuerverwaltung nach deren Weisung Meldung über die voraussichtliche Veräusserung von Grundstücken oder Anteilen an solchen und Rechtsgeschäfte, die wie Veräusserungen wirken (§ 15 GGStV).

Die kantonale Steuerverwaltung bestimmt den voraussichtlichen Steuerbetrag unter Berücksichtigung der Angaben in der Veräusserungsmeldung und der vorhandenen Unterlagen und teilt diesen der veräussernden Person und dem zuständigen Notariat und Grundbuchamt schriftlich mit. Gegen die Berechnung des voraussichtlichen Steuerbetrages besteht kein Einspruchrecht (§ 13 Abs. 4 GGStV).

→ Von der steuerpflichtigen Person vor der Veräusserung eingereichte Unterlagen (z.B. die provisorisch ausgefüllte Grundstückgewinnsteuererklärung) werden von der kantonalen Steuerverwaltung bei der Bestimmung des voraussichtlichen sicherzustellenden Steuerbetrages berücksichtigt resp. eine allenfalls bereits mitgeteilte Sicherstellung wird entsprechend berichtigt.

2. Einreichung der Steuersicherungen

Der voraussichtliche Steuerbetrag ist spätestens im **Zeitpunkt der Veräusserung** (öffentliche Beurkundung / Grundbucheintrag) zu hinterlegen oder durch unwiderfällige und unbefristete Bankgarantie oder ebensolche solidarische Bankbürgschaft sicherzustellen.

Einreichungsstelle für Steuerhinterlagen (Barzahlung oder Banküberweisung) und Bankgarantien/Bankbürgschaften sind bei deren Mitwirkung das zuständige Notariat und Grundbuchamt, bei den übrigen Veräusserungen das Amt für Finanzen.

3. Steuersicherungen / Verzinsung

3.1 Steuerhinterlagen

Steuerhinterlagen im Sinne von § 197 Abs. 1 StG müssen in bar (resp. Banküberweisung auf das Konto des zuständigen Notariats und Grundbuchamtes) oder mit Check einer in der Schweiz domizilierten Bank geleistet werden, wobei der Bankcheck spätestens fünf Tage vor Ablauf der Vorlegungsfrist gemäss Art. 1116 Abs. 1 des Schweizerischen Obligationenrechts der Einreichungsstelle übergeben werden und zu Gunsten des zuständigen Notariats und Grundbuchamtes oder des Amtes für Finanzen ausgestellt sein muss (§ 26 Abs. 1 GGStV).

3.2 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).

→ Bankgarantien oder Bankbürgschaften dürfen nicht befristet sein; beachten Sie dazu die Mustervorlagen.

3.3 Verzinsung

Die Grundstückgewinnsteuer wird mit der **Veräusserung fällig**. Grundlage für die Zinsberechnung ist der veranlagte Steuerbetrag. **Für einen zuwenig hinterlegten Steuerbetrag resp. bei einer Steuersicherstellung durch Bankgarantie oder Bankbürgschaft wird ein Verzugszins, für einen zuviel bezahlten Steuerbetrag (= Steuerhinterlage) ein Vergütungszins, berechnet.**

4. Ungenügende Steuersicherungen

Steuersicherungen, die den Anforderungen nicht genügen oder zu spät eingereicht wurden, werden nur unter dem ausdrücklichen Vermerk der ungenügenden Steuersicherung entgegengenommen und die erwerbende Person darüber belehrt, dass sie bei Vollzug der Veräusserung nicht von der Steuerhaftung im Sinne vom § 197 Abs. 2 StG entbunden ist.

Ort/Datum	Rechtsgenügende Unterschrift Bank
-----------	-----------------------------------