Finanzdepartement
Steuerverwaltung
Bahnhofstrasse 15
Postfach 1232
6431 Schwyz
Telefon 041 819 23 45

kantonschwyz

Merkblatt

Abgrenzung zwischen Grundstückgewinnsteuer und Gewinnsteuer[1] bei Veräusserungen von Grundstücken des Geschäftsvermögens

Inhaltsverzeichnis

1.	Abgrenzungsbedarf	1
2.	Zeitlicher Ablauf	2
3.	Steuerfolgen Jahr n	3
3.1	Jahresrechnung und Deklaration bei der Gewinnsteuer	3
3.2	Abgrenzungen	3
3.2.1	Garantierückstellungen und effektive Kosten	3
3.2.2	Steuersystematische Korrekturen	4
3.3	Verlustverrechnung	4
4.	Steuerfolgen in den Jahren n+ff.	4
5.	Fallbeispiel	5
5.1	Sachverhalt	5
5.2	Steuerfolgen im Jahr n	5
5.2.1	Grundstückgewinnsteuerveranlagung	5
5.2.2	Gewinnsteuerveranlagung und Berichtigung Grundstückgewinnsteuerveranlagung	5
5.3	Steuerfolgen im Jahr n+ff.	7
5.3.1	Grundstückgewinnsteuer	7
5.3.2	Gewinnsteuer	8
6.	Buchführung und Kontierung	8
7.	Unterlagen	8
8.	Gültigkeit	9
9.	Publikation	9

---

1. Abgrenzungsbedarf

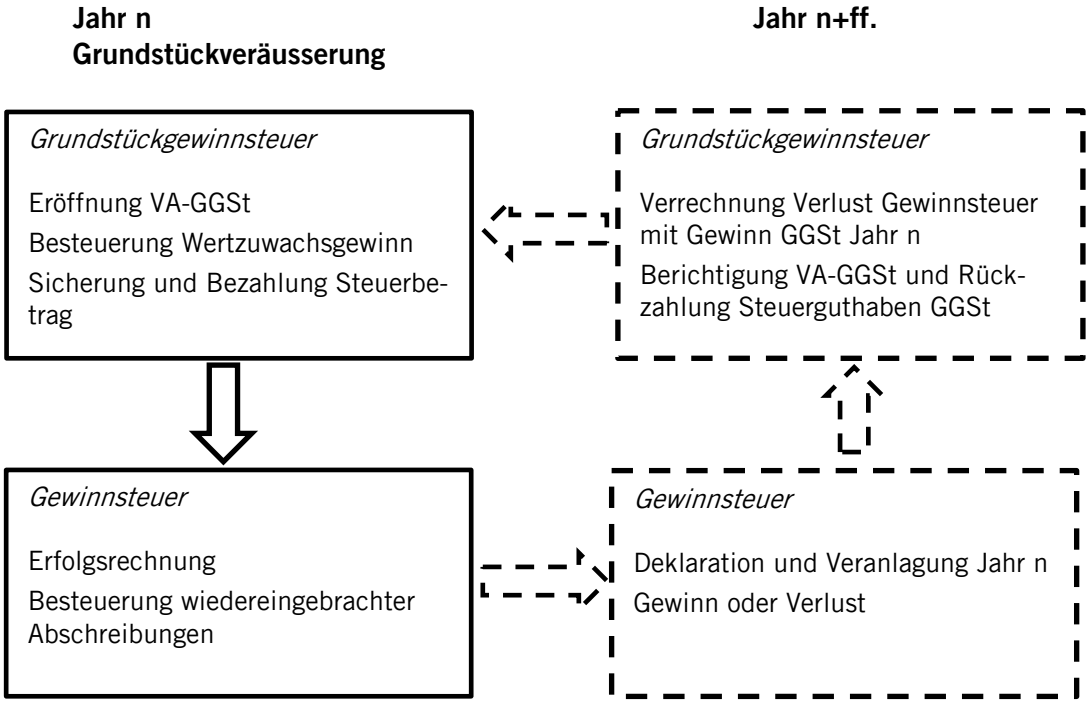
Der Grundstückgewinnsteuer unterliegen Gewinne aus der Veräusserung von im Kanton gelegenen Grundstücken oder von Anteilen an solchen (§ 104 Abs. 1 des Steuergesetzes vom 9. Februar 2000 [StG, SRSZ 172.200]). Steuerpflichtig ist die veräussernde Person (§ 111 Abs. 1 StG). Die Grundstückgewinnsteuer ist eine Objektsteuer[2]. Sie folgt im Kanton Schwyz dem sog. monistischen System (Art. 12 Abs. 4 des Bundesgesetzes über die Harmonisierung der direkten Steuern der Kantone und Gemeinden [StHG, SR 642.14]), indem sie Gewinne aus der Veräusserung von Grundstücken des

[1] Das Merkblatt betrifft die kantonale Gewinnsteuer (juristische Personen) und gilt sinngemäss auch für die kantonale Einkommenssteuer (Selbstständigerwerbende). Es gilt nicht für die direkte Bundessteuer, da es auf Bundesebene keine Grundstückgewinnsteuer gibt.
[2] Objektsteuern belasten ein einzelnes Steuerobjekt unabhängig von der wirtschaftlichen Leistungsfähigkeit des Steuersubjekts.

Privat- und Geschäftsvermögens erfasst. Während Veräusserungsgewinne auf Privatgrundstücken ausschliesslich mit der Grundstückgewinnsteuer erfasst werden, ist bei der Veräusserung von Geschäftsgrundstücken auch die Gewinnsteuer betroffen. Der Grundstückgewinnsteuer unterliegen dabei die sog. Wertzuwachsgewinne (Differenz zwischen Veräusserungserlös und Anlagekosten), der Gewinnsteuer die wiedereingebrachten Abschreibungen (Differenz zwischen Anlagekosten und Buchwert)[3]. Entsteht bei der Gewinnsteuer ein Verlust, so kann dieser bei der Grundstückgewinnsteuer mit einem Grundstückgewinn des gleichen Jahres verrechnet werden (analog interkantonalem Recht, vgl. § 119 Abs. 4 StG).

2. Zeitlicher Ablauf

Im Gegensatz zur Grundstückgewinnsteuer handelt es sich bei der Gewinnsteuer um eine periodische Steuer. Als Steuerperiode gilt dabei das Geschäftsjahr (§ 84 Abs. 2 StG)[4]. Legt man als Steuerperiode das Jahr n zugrunde, in dem auch die Grundstückveräusserung stattgefunden hat, so ergibt sich für das Verhältnis zwischen der Grundstückgewinnsteuer und der Gewinnsteuer in zeitlicher Hinsicht folgendes Bild:



GGSt Grundstückgewinnsteuer
VA-GGSt Veranlagungsverfügung Grundstückgewinnsteuer

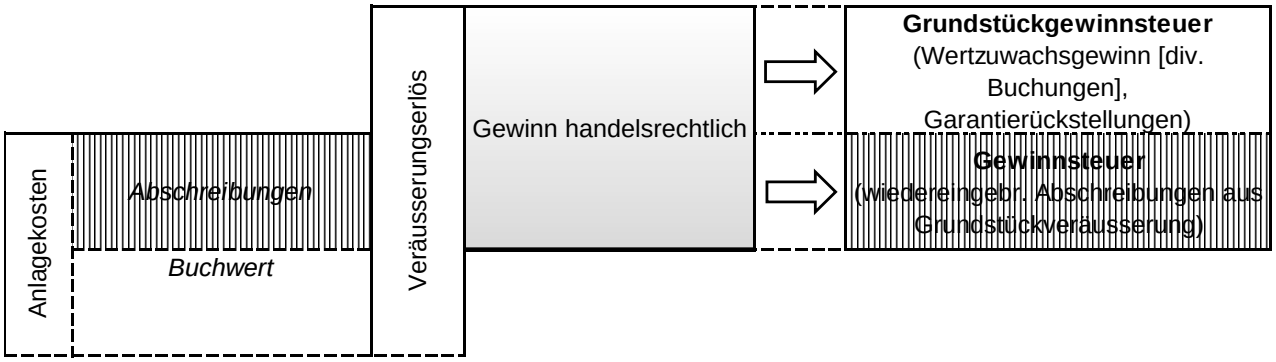
Die Veranlagung der Grundstückgewinnsteuer erfolgt in der Regel unmittelbar nach der Veräusserung, somit noch im Jahr n. Die Postnumerandobesteuerung bei der Gewinnsteuer[5] führt dazu, dass ein bei der Grundstückgewinnsteuer verrechenbarer Verlust gewinnsteuerlich frühestens im Jahr n+1 bestimmt werden kann, weshalb die Veranlagungsverfügung zur Grundstückgewinnsteuer nach Rechtskraft der gewinnsteuerlichen Veranlagung auf Antrag[6] zu korrigieren ist (Revision; vgl. hiezu auch § 119 Abs. 4 StG sowie bundesgerichtliche Rechtsprechung zur interkantonalen Verlustverrechnung).

[3] § 64 Abs. 3 StG, für die Einkommenssteuer § 19 Abs. 4 StG.
[4] Bei der Einkommenssteuer gilt als Steuerperiode das Kalenderjahr (§ 50 Abs. 2 StG).
[5] Die Veranlagungsperiode ist der Steuerperiode zeitlich nachgelagert. Die Einkommenssteuer folgt demselben Bemessungsprinzip.
[6] Antragstellung innert 90 Tagen ab Versand der Gewinnsteuerveranlagung.

3. Steuerfolgen Jahr n

3.1 Jahresrechnung und Deklaration bei der Gewinnsteuer

Auszugehen ist vom handelsrechtlichen Reingewinn gemäss Erfolgsrechnung[7]. Da aufgrund des monistischen Systems Veräusserungsgewinne auf Geschäftsgrundstücken lediglich im Umfang der wiedereingebrachten Abschreibungen mit der Gewinnsteuer erfasst werden, sind ausser diesen sämtliche in der Erfolgsrechnung enthaltenen Grundstückgewinne wie nachfolgend dargelegt von der Gewinnsteuer auszunehmen und der Grundstückgewinnsteuer zuzuweisen.



Zu den bei der Gewinnsteuer auszuscheidenden Buchungen zählen auch Garantierückstellungen, sofern diese bei der Grundstückgewinnsteuer als Anlagekosten gemäss §§ 115 ff. StG behandelt werden. Dies gilt unabhängig davon, ob die Garantierückstellungen gebildet oder aufgelöst wurden. Damit wird sichergestellt, dass Garantieleistungen objektmässig bei der Grundstückgewinnsteuer berücksichtigt werden.

Die Grundstückgewinnsteuer selbst beeinflusst in der Regel als Geschäftsaufwand das Ergebnis der Gewinnsteuer und ist nur dann bei der Gewinnsteuer auszuscheiden, sofern sie als Aufwendung gemäss § 116 Abs. 1 Bst. f StG[8] gilt.

In der Gewinnsteuerdeklaration sind die auszunehmenden Erträge in Ziffer 4.2.3 (Der Grundstückgewinnsteuer unterliegende Erträge) aufzuführen (vgl. Schema Ziffer 5.2.2, Zeile Saldo Erfolgsrechnung / Saldo pro Steuerart).

3.2 Abgrenzungen

Nach den Zuweisungen gemäss Ziffer 3.1 sind bei der Bestimmung der gewinn- und grundstückgewinnsteuerlichen Ergebnisse folgende Abgrenzungspositionen zu beachten (vgl. Schema Ziffer 5.2.2):

3.2.1 Garantierückstellungen und effektive Kosten

Bei der Grundstückgewinnsteuer werden handelsrechtlich gebildete (pauschale) Garantierückstellungen für Grundstücke erst bei Nachweis im Umfang der effektiv angefallenen Kosten angerechnet. In der Praxis können innerhalb der üblichen Garantiefristen angefallene zusätzliche Aufwendungen (z.B. Fertigstellungs- und Garantiearbeiten) gesamthaft und unter Vorlage der Originalrechnungen sowie Zahlungsbelege innert maximal 90 Tagen ab Ende der Garantiefrist geltend gemacht werden. Später anfallende Aufwendungen sind innert 90 Tagen seit Rechnungseingang geltend zu machen.

---

[7] Bei interkantonalen Verhältnissen ist vom schwyzerischen Anteil am Gesamtergebnis gemäss Steuerausscheidung auszugehen.

[8] Dies trifft zu auf gewerbsmässig mit Liegenschaften handelnde juristische Personen, sofern diese auf die Berücksichtigung der Grundstückgewinnsteuer bei der Gewinnsteuer verzichten.

3.2.2 Steuersystematische Korrekturen

Differenz zwischen Einbuchungswert und Anlagekosten beim Erwerb des Grundstücks: Eine solche Differenz ergibt sich, wenn beim Grundstückerwerb beim Rechtsvorgänger ein Besteuerungsaufschub gewährt wurde (z.B. infolge [gemischter] Schenkung oder Umstrukturierung gemäss § 107 Bst. a und d StG)[9]. Der Aufschub hat zur Folge, dass bei einer späteren Weiterveräusserung des Grundstücks sowohl bei der Gewinnbemessung als auch bei der Berechnung der Besitzesdauer auf die letzte steuerbare Veräusserung abgestellt wird (§§ 113 Abs. 2 und 121 Abs. 3 StG). Da die bei der steueraufschiebenden Veräusserung von der erwerbenden Person erbrachte Gegenleistung ausser Betracht fällt, ergibt sich ein Zuschlag zum Saldo der Grundstückgewinnsteuer, sofern der Einbuchungswert höher ist als die grundstückgewinnsteuerlichen Anlagekosten beim Erwerb, im gegenteiligen Fall ein Abzug.

Aktivierte Aufwendungen zwischen Erwerb und Veräusserung, welche nicht als Aufwendungen bei der Grundstückgewinnsteuer gemäss § 116 StG gelten: Hierbei handelt es sich in der Regel um grundstückgewinnsteuerlich nicht anrechenbare Unterhaltskosten oder Aufwertungen. Sie sind beim Ergebnis der Gewinnsteuer zu berücksichtigen.

3.3 Verlustverrechnung

Ergibt sich bei der Gewinnsteuer ein Verlust (einschliesslich verrechenbarer Vorjahresverluste[10]), kann dieser bei der Grundstückgewinnsteuer mit Grundstückgewinnen des gleichen Jahres verrechnet werden. Die Verlustverrechnung bestimmt sich gemäss § 119 Abs. 4 StG nach interkantonalem Recht.[11]

Bei der Verlustverrechnung im Rahmen der Grundstückgewinnsteuer wird der gewinnsteuerliche Verlust generell überprüft, unter anderem wird er um transitorisch nicht berücksichtigte Positionen korrigiert (z.B. Grundstückgewinnsteuerguthaben aus der Verlustverrechnung, sofern die Grundstückgewinnsteuer als Aufwand bei der Gewinnsteuer geltend gemacht wird und nicht als Aufwendung gemäss § 116 Abs. 1 Bst. f StG gilt). **Die Korrektur wird bei der Gewinnsteuer als versteuerte stille Reserve behandelt.**

4. Steuerfolgen in den Jahren n+ff.

Bei der Gewinnsteuer ergeben sich in den Folgejahren n+ff. aufgrund der vorstehend beschriebenen Zuweisungen, Abgrenzungen und einer allfälligen Verlustverrechnung folgende Auswirkungen:

- **Bezahlte Garantiekosten:** Falls eine Rückstellung gebildet wurde, erfolgt die Verbuchung zu deren Lasten und damit erfolgsneutral, weshalb keine Korrektur des steuerbaren Gewinns notwendig ist. Im Falle einer erfolgswirksamen Verbuchung der Kosten, sind diese bei der Gewinnsteuer aufzurechnen. Bei der Grundstückgewinnsteuer können diese Kosten gemäss Ziffer 3.2.1 auf Antrag (Revision) geltend gemacht werden. Die Grundstückgewinnsteuerveranlagung des Jahres n wird entsprechend berichtigt.
- **Auflösung nicht beanspruchter Garantierückstellungen:** Bei der kantonalen Deklaration der Gewinnsteuer ist der entsprechende Betrag unter Ziffer 4.2.3 (Der Grundstückgewinnsteuer unterliegende Erträge) zu berücksichtigen.

---

[9] Gelangt bei der Grundstückgewinnsteuer der 25 Jahre zurückliegende Steuerschatzungswert gemäss § 115 Abs. 2 Satz 2 StG zur Anwendung, berechnet sich die Differenz zwischen dem Buchwert und den Anlagekosten vor 25 Jahren, und nicht zwischen dem Einbuchungswert und den Anlagekosten im Zeitpunkt des Erwerbs.

[10] Vorjahresverluste sind trotz Rechtskraft der entsprechenden Veranlagungsverfügung überprüfbar (vgl. BGer 2C_319/2013 vom 13. März 2014, E. 2.4.4, mit Verweis auf Urteile 2A.775/2006 vom 18. Juni 2007, E. 1.1, und 2A.192/2000 vom 9. Mai 2001, E. 1; in: RDAF 2001 II S. 261).

[11] Einzelheiten zur interkantonalen Rechtsprechung können dem Merkblatt «Anrechnung von Ausscheidungsverlusten» entnommen werden.

- **Im Zeitpunkt der späteren, erfolgswirksamen Verbuchung des Grundstückgewinnsteuerguthabens erfolgt in der Steuerbilanz eine Auflösung der gemäss Ziffer 3.3 aus Verlustverrechnung versteuerten stillen Reserve.**

5. Fallbeispiel

5.1 Sachverhalt

Im Jahr n-15 erwarb Y ein Grundstück zum Kaufpreis von CHF 640 000 und tätigte anschliessend wertvermehrende Investitionen im Umfang von CHF 60 000 (total Anlagekosten bei der Grundstückgewinnsteuer CHF 700 000). Im Jahr n-3 veräusserte Y das Grundstück zu einem Preis von CHF 900 000 an die von ihm zu 100% gehaltene X-AG. Der Verkehrswert des Grundstücks betrug CHF 1 200 000, weshalb die Grundstückgewinnsteuer auf Antrag gemäss § 107 Bst. a StG (gemischte Schenkung) aufgeschoben wurde. Nach dem Erwerb hat die X-AG Investitionen in das Grundstück im Umfang von CHF 50 000 vorgenommen, diese aktiviert (obwohl davon CHF 10 000 Unterhaltkosten waren) und in der Folge vollständig abgeschrieben.

Im Jahr n veräusserte die X-AG das Grundstück zu einem Preis von CHF 1 500 000. Vor der Verbuchung der veräusserungsrelevanten Beträge resultierte gemäss handelsrechtlicher Erfolgsrechnung ein Betriebsverlust von CHF 160 000, nach der Verbuchung der wiedereingebrachten Abschreibungen von CHF 50 000, des Grundstückgewinns von CHF 550 000 (diverse Buchungen), einer pauschalen Garantierückstellung von CHF 190 000 und des Grundstückgewinnsteuerbetrags von CHF 133 866 ein Gewinn von CHF 116 134.

Die X-AG reicht im Jahr n+1 die Steuererklärung zur Gewinnsteuer ein und stellt nach Eröffnung der Gewinnsteuerveranlagung bei der Grundstückgewinnsteuer ein Revisionsbegehren um Verrechnung des gewinnsteuerlichen Verlusts.

Vor Ablauf des Jahres n+1 macht die X-AG effektiv angefallene Garantiekosten von CHF 30 000 geltend.

5.2 Steuerfolgen im Jahr n

5.2.1 Grundstückgewinnsteuerveranlagung

Die Veranlagung der Grundstückgewinnsteuer erfolgt in der Regel unmittelbar nach der Veräusserung, somit noch im Jahr n. Der im Jahr n-3 bei Veräusserung des Grundstücks bei der Grundstückgewinnsteuer gewährte Steueraufschub bewirkt, dass diese Veräusserung bei der späteren Weiterveräusserung des Grundstücks nicht beachtet und sowohl bei der Gewinnbemessung als auch bei der Berechnung der Besitzesdauer auf die letzte steuerbegründende Veräusserung abgestellt wird (siehe § 113 Abs. 2 StG und § 121 Abs. 3 StG) und dass die bei der steueraufschiebenden Veräusserung erbrachte Gegenleistung nicht angerechnet wird.

		(CHF)	*(CHF)*
Veräusserungserlös			1 500 000
Erwerbspreis	Jahr n-15 (Erwerb durch Y)	640 000	
Wertvermehrende Aufwendungen	Jahr n-15 bis Jahr n-3 (Investitionen Y)	60 000	
	Jahr n-3 bis Jahr n (Investitionen X-AG)	40 000	-740 000
Freibetrag gemäss § 120 Abs. 1 StG			-2 000
Steuerbarer Grundstückgewinn			**758 000**
Steuerbetrag (Besitzesdauer volle 15 Jahre)			**133 866**

5.2.2 Gewinnsteuerveranlagung und Berichtigung Grundstückgewinnsteuerveranlagung

Die Deklaration der Gewinnsteuer für das Jahr n erfolgt in der Regel im Jahr n+1, die Veranlagung im Jahr n+ff. Nebst den ordentlichen Buchungen (Zwischensaldo minus CHF 160 000) werden bei

Veräusserung eines Grundstücks die wiedereingebrachten Abschreibungen, die diversen den Grundstückgewinn ergebenden Positionen (Erlös, Ausbuchung Anlagekosten etc.) sowie die Grundstückgewinnsteuer gebucht. Der gewinnsteuerlich relevante Gewinn (bzw. Verlust) wird diesbezüglich nur von den wiedereingebrachten Abschreibungen, der Grundstückgewinnsteuer (sofern diese nicht als Aufwendung gemäss § 116 Abs. 1 Bst. f StG gilt) sowie von aktivierten, grundstückgewinnsteuerlich jedoch nicht anrechenbaren Kosten beeinflusst.

Positionen	**Handelsrecht**		**Aufteilung Steuerart**	
	Passivkto. (CHF)	Erfolg (CHF)	Gewinnst. (CHF)	*GGSt (CHF)*
Zwischensaldo Bestandeskonto / "normaler" Erfolg	0	-160 000	-160 000	----------
+ Buchungen bei Veräusserung eines Grundstücks:				
• Wiedereingebrachte Abschreibungen	----------	50 000	50 000	----------
• Grundstückgewinn (diverse Positionen)	----------	550 000	----------	*550 000*
• Grundstückgewinnsteuer	----------	-133 866	-133 866	----------
• Optional: Garantierückstellung	190 000	-190 000	----------	*-190 000*
Saldo Erfolgsrechnung / Saldo pro Steuerart	**190 000**	**116 134**	**-243 866**	*360 000*
− Verlustvorträge			0	----------
+ Aufrechnung gebildete Garantierückstellung (Jahr n)			----------	*190 000*
− Anrechnung bezahlter Garantiekosten (Jahr n)			----------	*0*
+ Steuersystematische Korrekturen Grundstück:		*(CHF)*		
• Per Erwerb: Einbuchungswert Gewinnsteuer		900 000		
Anlagekosten Grundstückgewinnsteuer		-700 000	----------	*200 000*
• Ab Erwerb: Aktivierte Kosten Gewinnsteuer		50 000		
Davon Anlagekosten Grundstückgewinnsteuer		-40 000	-10 000	*10 000*
Ergebnis pro Steuerart			**-253 866**	*760 000*

Nach der Bestimmung der Saldi Erfolgsrechnung / pro Steuerart (Zuweisungen gemäss Ziffer 3.1 [Buchhaltungsabschluss und Deklaration bei der Gewinnsteuer]) und Berücksichtigung allfälliger steuersystematischer Korrekturen (vgl. Ziffer 3.2.2) ergibt sich das gewinnsteuerlich massgebende Ergebnis. Die steuersystematischen Korrekturen berechnen sich

- per Erwerb aus der Differenz zwischen dem gewinnsteuerlichen Einbuchungswert und den grundstückgewinnsteuerlich tatsächlich anrechenbaren Anlagekosten[12] sowie
- ab Erwerb aus der Differenz zwischen den gewinnsteuerlich aktivierten und den gemäss §§ 115 ff. StG grundstückgewinnsteuerlich anrechenbaren Kosten (die Differenz betrifft in der Regel Unterhaltskosten, Aufwertungen etc.).

[12] Bei Erwerb von Grundstücken aus steueraufschiebender und deshalb grundstückgewinnsteuerlich nicht zu beachtender Veräusserung. Sofern der Einbuchungswert höher ist, ergibt sich ein Zuschlag, im gegenteiligen Fall ein Abzug.

Nach Eröffnung und Rechtskraft der Gewinnsteuerveranlagung erfolgt auf Antrag die Berichtigung der Grundstückgewinnsteuerveranlagung zwecks Verlustverrechnung (Revision):

		(CHF)	*(CHF)*
Veräusserungserlös			1 500 000
Erwerbspreis	Jahr n-15 (Erwerb durch Y)	640 000	
Wertvermehrende Aufwendungen:	Jahr n-15 bis Jahr n-3 (Investitionen Y)	60 000	
	Jahr n-3 bis Jahr n (Investitionen X-AG)	40 000	-740 000
Verrechnung Verlust Gewinnsteuer:	Verlust	-253 866	
	Korrektur (fehlende Abgrenzung Steuer)	38 725	-215 141
Freibetrag gemäss § 120 Abs. 1 StG			-2 000
Berichtigter steuerbarer Grundstückgewinn			**542 859**
Steuerbetrag (Besitzesdauer volle 15 Jahre)*			**95 141**

** Rückzahlung CHF 38 725 (Steuerbetrag bisher CHF 133 866 – Steuerbetrag neu CHF 95 141)*

Das sich aus der Verlustverrechnung ergebende Steuerguthaben (CHF 38 725) wurde in der Jahresrechnung nicht berücksichtigt, weshalb dieser Betrag als versteuerte stille Reserve behandelt wird, welche bei der Gewinnsteuer im Zeitpunkt der erfolgswirksamen Verbuchung der Rückzahlung der Grundstückgewinnsteuer wieder aufgelöst wird:

	(CHF)
Verlust Gewinnsteuer	-253 866
Verrechnung Verlust Gewinnsteuer mit Gewinn(en) Grundstückgewinnsteuer	215 141
Differenz (wird bei der Gewinnsteuer als versteuerte stille Reserve behandelt)	-38 725

5.3 Steuerfolgen im Jahr n+ff.

5.3.1 Grundstückgewinnsteuer

Nach der ersten revisionsweisen Berichtigung der Grundstückgewinnsteuerveranlagung (vgl. Ziffer 5.2.2) reichte die X-AG vor Ablauf des Jahres n+1 die Abrechnung über die tatsächlich bezahlten Garantiekosten von CHF 30 000 ein. Dies führt zu einer zweiten Revision der Grundstückgewinnsteuerveranlagung wie folgt:

		(CHF)	*(CHF)*
Veräusserungserlös			1 500 000
Erwerbspreis	Jahr n-15 (Erwerb durch Y)	640 000	
Wertvermehrende Aufwendungen:	Jahr n-15 bis Jahr n-3 (Investitionen Y)	60 000	
	Jahr n-3 bis Jahr n (Investitionen X-AG)	40 000	-740 000
Verrechnung Verlust Gewinnsteuer			-215 141
Bezahlte Garantiearbeiten			-30 000
Freibetrag gemäss § 120 Abs. 1 StG			-2 000
Berichtigter steuerbarer Grundstückgewinn			**512 859**
Steuerbetrag (Besitzesdauer volle 15 Jahre)*			**89 741**

** Rückzahlung CHF 5 400 (Steuerbetrag bisher CHF 95 141 – Steuerbetrag neu CHF 89 741)*

5.3.2 Gewinnsteuer

Positionen	Handelsrecht + direkte Bundessteuer		Aufteilung Steuerart kantonale Steuern	
	Passivkto. (CHF)	Erfolg (CHF)	Gewinnst. (CHF)	*GGSt (CHF)*
Zwischensaldo Bestandeskonto. / "normaler" Erfolg	**190 000**	**0**	**0**	----------
+ Ertrag Steuerguthaben aus Verlustverrechnung		38 725	38 725	----------
– Bezahlte Garantiekosten (Gegenkonto Geldkto.)	-30 000	----------	----------	----------
+ Ertrag Steuerguthaben aus Anrechnung Garantieko.		5 400	5 400	----------
+ Auflösung Garantie-Rückstellung	-160 000	160 000	----------	*160 000*
Ergebnis	**0**	**204 125**	**44 125**	*160 000*
– Auflösung versteuerte stille Reserve			-38 725	----------
+ Grundstückgewinn nach Verlustverrechnung[13]			----------	*544 859*
– Abzug aufgelöste Garantie-Rückstellung			----------	*-160 000*
– Anrechnung bezahlter Garantiekosten			----------	*-30 000*
– Freibetrag gemäss § 120 Abs. 1 StG			----------	*-2 000*
Steuerbar pro Steuerart (Gewinnsteuer Jahr n+1, GGSt Jahr n)			**5 400**	*512 859*

Bei der Revision der Grundstückgewinnsteuerveranlagung des Jahres n erfolgte eine reduzierte Verlustverrechnung, da das sich aus der Verlustverrechnung ergebende Steuerguthaben bei der Grundstückgewinnsteuer in der Jahresrechnung des Jahres n nicht berücksichtigt wurde. Der erfolgswirksam verbuchte Ertrag von Steuerguthaben aus Verlustverrechnung wird durch die Auflösung der versteuerten stillen Reserve neutralisiert.

Die im Jahr n+1 bei der Grundstückgewinnsteuer revisionsweise abgerechneten Garantiekosten führen zu einem Steuerguthaben von CHF 5 400. Dieses wirkt sich gewinnerhöhend aus (sofern die Grundstückgewinnsteuer nicht als Aufwendung im Sinne von § 116 Abs. 1 Bst. f StG gilt).

6. Buchführung und Kontierung

Die im monistischen System notwendige Abgrenzung zwischen Grundstückgewinnsteuer und Gewinnsteuer bei der Veräusserung von Geschäftsgrundstücken lässt sich bei entsprechender Kontierung transparent, einfach und mit geringem Mehraufwand durchführen resp. ermitteln (vgl. Schema unter Ziffer 5.2.2), indem grundstückbezogene Buchungen generell pro Grundstück (Aktivkonto Grundstück, Minusaktivkonto Abschreibungen und Passivkonto Garantierückstellungen) vorgenommen werden. Auch pauschal gebildete Garantierückstellungen können so auf Jahre hinaus effizient und übersichtlich verbucht werden.

7. Unterlagen

Mit dem Revisionsantrag sind für das Jahr n folgende Unterlagen einschliesslich der entsprechenden Kontoauszüge einzureichen:

- Nachweis der erfolgswirksam verbuchten Wertzuwachsgewinne auf Grundstücken;
- Verbuchungsnachweis zu bezahlten Grundstückgewinnsteuern (einschliesslich Depots);
- Verbuchungsnachweis / -details zu transitorischen Aktiven / Passiven sowie Rückstellungen / Garantiearbeiten.

[13] CHF 542 859 + CHF 2 000 Freibetrag = CHF 544 859

8. Gültigkeit

Dieses Merkblatt findet Anwendung auf alle Veräusserungen ab dem 1. Januar 2010 (vgl. § 119 Abs. 4 StG).

9. Publikation

Dieses Merkblatt wird im Internet publiziert.

Schwyz, 24. April 2019