

Anlagekosten

1. Allgemeines

Als Grundstücksgewinn gilt der Betrag, um den der Erlös die Anlagekosten übersteigt. Bei Erwerb durch steueraufschiebende Veräusserung ist für die Berechnung der Anlagekosten die letzte steuerbegründende Veräusserung massgebend.

Gemäss § 133 StG gehören zu den Anlagekosten:

- der Erwerbspreis mit Einschluss aller weiteren Leistungen des Erwerbers;
- die mit dem Erwerb und der Veräusserung unmittelbar zusammenhängenden Kosten;
- die wertvermehrenden Aufwendungen seit dem Erwerb (vgl. StP 133 Nr. 2).

Die nach Umzonungen gemäss dem Planungs- und Baugesetz bezahlte Mehrwertabgabe wird den Anlagekosten gleichgestellt.

2. Erwerbspreis

Der Erwerbspreis entspricht dem im Grundbuch eingetragenen Kauf- oder Übernahmepreis des Grundstücks und umfasst zusätzlich sämtliche geldwerten Leistungen, die dem bisherigen Eigentümer mit der Handänderung zufließen. Grundsätzlich stellt der grundstücksgewinnsteuerliche Erlös des Verkäufers bei der nächsten Handänderung die massgebenden Anlagekosten dar. Als Kaufpreis kann nicht nur der im Grundbuch eingetragene, sondern auch der tatsächlich bezahlte niedrigere Preis gelten.

Als weitere Kaufpreisleistungen kommen alle mit der Handänderung in kausalem Zusammenhang stehenden Leistungen des Käufers in Frage, welche er dem Veräusserer oder auf dessen Rechnung einem Dritten erbracht hat.

Erlös und Anlagewert müssen sich auf das umfänglich und inhaltlich gleiche Grundstück beziehen (Kongruenzprinzip). Hat sich die Substanz während der Besitzdauer vermindert, so müssen durch einen Abschlag auf dem Erwerbspreis vergleichbare Verhältnisse geschaffen werden. Dabei ist zu schätzen, welcher Erwerbspreis bezahlt worden wäre, wenn das Grundstück schon im Erwerbszeitpunkt "verschlechtert" gewesen wäre.

Der Wegfall einer das Grundstück belastenden Dienstbarkeit oder die Begründung einer Grunddienstbarkeit zugunsten des Grundstücks bewirken eine rechtliche Verbesserung des Grundstücks und damit eine Substanzzunahme. Die Ablösung einer Dienstbarkeit, z.B. eines Wohnrechts, bewirkt eine rechtliche Wertvermehrung.

Wird ein mit einer Nutzniessung belastetes Grundstück erworben und nach Wegfall der Nutzniessung weiter veräussert, kann nicht einfach die Differenz zwischen Erwerbs- und Veräusserungspreis als Gewinn erfasst werden. Der kapitalisierte Wert der Nutzniessung im Zeitpunkt des Erwerbs ist daher zum Erwerbspreis zu zählen.

Bei einem Teilverkauf ist der Erwerbspreis anteilmässig festzulegen. In der Regel wird anlässlich des ersten Teilverkaufs eine detaillierte Kaufpreisbewertung vorgenommen. Auch hier gilt der Grundsatz der vergleichbaren Verhältnisse.

3. Erwerb nach Steueraufschub

Gemäss § 129 StG wird die Steuer bei privilegierten Handänderungen aufgeschoben. So führen beispielsweise die Erbfolge, die Schenkung oder Handänderungen unter Ehegatten zu keinen steuerauslösenden Tatbeständen.

Wird ein durch Steueraufschub erworbenes Grundstück veräussert, kann nicht der eigene Erwerbspreis, sondern jener bei der letzten Veräusserung, die keinen Steueraufschub bewirkt hat oder bewirkt hätte, zur Anrechnung gebracht werden. Ebenso wenig können allfällige Ausgleichszahlungen im Rahmen der Erbteilung als Anlagekosten anerkannt werden. Die latente Steuerlast trägt somit jene steuerpflichtige Person, die keinen Steueraufschub mehr geltend machen kann.

Entsprechend dem Steueraufschub wird auch die Haltezeit bis zur letzten steuerlich massgebenden Handänderung angerechnet.

4. Ersatzbeschaffung

Bei Ersatzbeschaffungen im Sinne von § 129 Absatz 1 Ziffern 8 und 9 StG wird die Steuer aufgeschoben.

Wird nach einer aufgeschobenen Besteuerung das Ersatzgrundstück veräussert, wird bei der Ermittlung des Grundstückgewinns der aufgeschobene Gewinn von den Anlagekosten des Ersatzgrundstücks abgezogen (§ 133 Abs. 4 StG).

Bei Veräusserung des Ersatzgrundstücks innert der Sperrfrist von fünf Jahren fällt das Besteuerungsrecht auf dem aufgeschobenen Gewinn des ersetzten Grundstücks dem damaligen Liegenschaftskanton zu (vgl. StP 129 Nr. 1).

Nach Ablauf der Sperrfrist ist gemäss § 131 Absatz 3 StG der gesamte Grundstücksgewinn in dem Kanton steuerbar, in welchem das Ersatzgrundstück liegt.

5. Ersatzwert

Liegt die massgebliche Handänderung bei natürlichen Personen mehr als 20 Jahre zurück, können die Steuerpflichtigen gemäss § 133 Absatz 5 StG den durch die Steuererschätzung festgelegten Wert des Grundstücks vor 20 Jahren in Anrechnung bringen. In diesem Fall entspricht der ursprüngliche Erlös des Verkäufers nicht dem Erwerbspreis des Käufers. Es tritt eine gesetzlich vorgesehene Besteuerungslücke ein.

Die Steuerpflichtigen können bei einer Haltezeit von über 20 Jahren zur Berechnung der für die Grundstückgewinnsteuer massgebenden Anlagekosten zwischen folgenden beiden Methoden wählen:

- Erwerbspreis zuzüglich der mit dem Erwerb zusammenhängenden Kosten (inklusive Handänderungssteuern und Grundbuchgebühren) und zuzüglich der wertvermehrenden Aufwendungen seit Erwerb;
- Steuerwert des Grundstücks vor 20 Jahren zuzüglich der seither getätigten wertvermehrenden Aufwendungen.

6. Zwangsverwertungsverfahren

Hat ein Pfandgläubiger das Grundstück im Zwangsverwertungsverfahren ersteigert und ist er dabei zu Verlust gekommen, gelten diese Verluste als Teil des Erwerbspreises (§ 133 Abs. 6 StG). Den Nachweis für den Verlust hat der/die Pflichtige zu erbringen.

7. Verkaufskosten

Zu den bei den Anlagekosten anrechenbaren Aufwendungen gehören auch die Maklerprovisionen bis max. 3% (zzgl. allfällige MWST) sowie die effektiv nachgewiesenen Werbekosten, die entstanden sind, um das Objekt am Markt bekannt zu machen wie Inserate, Internetkosten, Werbetafeln, Verkaufsdokumentationen. Weitere Aufwendungen im Zusammenhang mit dem Verkauf einer Liegenschaft für persönliche Verkaufsbemühungen wie beispielsweise Reise- und Verpflegungsspesen sind demgegenüber nicht anrechenbar.

Maklerprovisionen können nur berücksichtigt werden, wenn die Tätigkeit des Maklers auch tatsächlich zum Abschluss des fraglichen Kaufvertrages geführt hat. Abzugsberechtigt ist somit nur das Erfolgshonorar.