

Anrechenbare Aufwendungen

1. Allgemeines

Zu den Anlagekosten gehören gemäss § 133 Abs. 1 StG neben dem Erwerbspreis auch die wertvermehrenden Aufwendungen seit dem Erwerb. Zu den anrechenbaren Anlagekosten gehören zum Beispiel:

2. Ausgaben für dauerhafte Werterhöhung

Als Kosten für eine dauerhafte Werterhöhung des Grundstückes gelten insbesondere die Planungs-, Bau- und Verbesserungskosten.

Der Begriff "Bau" umfasst sowohl Neubauten, Umbauten als auch Anbauten.

3. Grundeigentümerbeiträge

Dazu gehören Perimeterbeiträge für Bau und Korrektion von Strassen und Wegen, für Bodenverbesserungen und für Wasserbau.

4. Wertvermehrende Eigenleistungen

Zur Anrechnung kommen nur jene eigenen Arbeitsleistungen, die bereits mit der Einkommenssteuer ordnungsgemäss erfasst wurden oder - im Anrechnungszeitpunkt - noch mit der Einkommenssteuer erfasst werden können (vgl. StP 20 Nr. 7).

Die Wertvermehrungen durch Eigenleistungen müssen vom Steuerpflichtigen nachgewiesen werden.

Für die Leistungen eines selbständigen Architekten, der sich als sein eigener Generalunternehmer betätigt ist nur dann ein steuerlicher Abzug möglich, wenn diese nicht im Architekturhonorar inbegriffen sind und den Rahmen der ordentlichen Aufgaben eines Bauherren sprengen. Der Steuerpflichtige, der den Abzug der unter diesem Titel erbrachten Leistungen verlangt, muss beweisen, dass:

- die Leistungen überhaupt erbracht wurden. An den ziffernmässigen Nachweis dürfen nicht allzu strenge Anforderungen gestellt werden;
- die Leistungen wertvermehrend oder notwendig sind;
- die Leistungen nicht schon unter einem anderen Titel abgegolten sind;
- die Leistungen nicht von jedem anderen Bauherrn hätten erbracht werden können (z.B. Auswahl der Handwerker, Sicherstellung Finanzierung, Zahlungsverkehr).

5. Schuldzinsen mit Anlagekostencharakter

Gemäss § 11 StV gelten Bau- und Landkreditzinsen während der Bauphase zu den Anlagekosten im Sinne von § 34 Abs. 1 Ziffer 3 StG (vgl. StP 34 Nr. 7). Solche Schuldzinsen zählen daher zu den Anlagekosten im Sinn von § 133 Abs. 1 StG und können im Rahmen der Veranlagung der Grundstückgewinnsteuer vom Erlös abgezogen werden.

6. AHV-Beitrag bei Verkauf von Liegenschaften im Geschäftsvermögen

Wird eine ausserkantonale geschäftliche Liegenschaft veräussert, so hat der Beleggenheitskanton den aufgrund des Verkaufs geschuldeten AHV-Beitrag vollumfänglich bei der Einkommens- oder Grundstückgewinnsteuer zu übernehmen (vgl. StP 2 Nr. 19).

Der Wohnsitzkanton ist nicht verpflichtet, den AHV-Beitrag auch nur teilweise zum Abzug zuzulassen. Es ist zulässig, den Beitrag bei der Veranlagung der Grundstückgewinnsteuer zu pauschalieren.