

Beilage zur Steuererklärung für die Grundstückgewinnsteuer

Erläuterungen / Berechnungsmethode

Nach Vornahme der Handänderung an einem Grundstück oder eines der Handänderung gleichgestellten Rechtsgeschäftes (z.B. Verkauf der Aktien einer Immobilien-Aktiengesellschaft) hat der Steuerpflichtige (veräussernde Person) dem gemeindlichen Grundstückgewinnsteueramt alle dem Sachverhalt zugrundeliegenden Angaben für die Veranlagung und Besteuerung des Grundstückgewinnes einzureichen.

Grundstückgewinn

Als Grundstückgewinn gilt die Differenz zwischen dem Verkaufserlös und den Anlagekosten.

Verkaufserlös

Der Verkaufserlös entspricht dem Verkaufspreis mit Einschluss aller weiteren Leistungen der erwerbenden Person.

Anlagekosten (nähere Erklärungen auf Seite 3)

Zu den Anlagekosten sind der seinerzeitige Erwerbspreis mit Einschluss aller weiteren Leistungen der erwerbenden Person für den Erwerb sowie die anrechenbaren Aufwendungen zu rechnen.

Als **anrechenbare Aufwendungen** gelten insbesondere wertvermehrenden Aufwendungen. Hierunter sind vor allem die Kosten für Bauten, Umbauten und andere dauernde Verbesserungen, die eine Werterhöhung des Grundstückes bewirkt haben, sowie Beiträge für den Anschluss des Grundstückes an Strassen und öffentliche Werke zu verstehen.

Aufwendungen, die bei der Einkommenssteuer als Abzüge bereits berücksichtigt wurden, können nicht geltend gemacht werden. Hierzu gehören insbesondere die ordentliche Instandstellungs- und Unterhaltskosten wie Fassadenrenovation, neue Tapeten, Malerarbeiten, Dachsanierungen, Ersatzanschaffungen sowie Baukreditzinsen.

Berechnung des Steuersatzes

Gesamtrendite:

$$\frac{\text{Grundstückgewinn} \times 100}{\text{Anlagekosten}}$$

Rendite pro Jahr

(bei **höchstens 5-jähriger** Besitzesdauer)

$$\frac{\text{Gesamtrendite} \times 12}{\text{Besitzesdauer in Monaten}}$$

Rendite pro Jahr

(bei **über 5-jähriger** Besitzesdauer)

$$\frac{\text{Gesamtrendite}}{\text{Besitzesdauer in Jahren}}$$

Rendite pro Jahr = Steuersatz, **vorbehältlich:**

- Minimalsteuersatz = 10% (sofern Rendite pro Jahr kleiner als 10%)
- Maximalsteuersatz = zwischen 60% und 25%, je nach Ermässigung infolge Besitzesdauer. Die Ermässigung des Maximalsteuersatzes beträgt 2,5%-Punkte pro Jahr ab einer anrechenbaren Besitzesdauer von 12 Jahren, maximal 35%-Punkte.

Der Maximalsteuersatz Ermässigt sich nach eine Besitzdauer von 12 Jahren oder mehr. Das kommt nur in den Fällen zur Anwendung, in welchen die Rendite pro Jahr diesen Satz erreicht oder überschreitet. Das Gleiche gilt im umgekehrten Sinn für den Minimalsteuersatz. In den übrigen Fällen entspricht der Steuersatz der Rendite pro Jahr.

Verfahrenspflichten der Steuerpflichtigen

Die Steuerpflichtigen haben dem gemeindlichen Grundstückgewinnsteueramt wahrheitsgetreu Auskunft zu geben und die für die richtige Veranlagung notwendigen Aufstellungen beizubringen (§ 200 in Verbindung mit §§ 125 ff. Steuergesetz).

Folgen der Nichteinreichung der Steuererklärung

Steuerpflichtige, die trotz Mahnung ihre Verfahrenspflichten nicht erfüllen, werden nach pflichtgemäßem Ermessen eingeschätzt (§ 187 Abs. 1 in Verbindung mit § 130 Abs. 3 Steuergesetz).

Straffolgen bei Widerhandlung

Wer den Bestimmungen des Steuergesetzes oder den aufgrund dieses Gesetzes getroffenen Anordnungen zuwiderhandelt, wird unter Vorbehalt der Vorschriften über die Steuerhinterziehung mit einer Busse bestraft.

Steuerpflichtige, die wegen unrichtiger Angaben zu niedrig veranlagt worden sind, haben ausser der Nachsteuer eine Strafsteuer sowie in Fällen von Steuerbetrug überdies gerichtliche Bestrafung zu gewärtigen (§ 187 Abs. 1 in Verbindung mit §§ 203 ff. Steuergesetz).

bitte weiterlesen

Benötigte Angaben zur Erhebung der Anlagekosten

Seiten 3 - 4

Grundstückgewinnsteuer (Auszug aus dem Gesetz)

Seiten 5 - 12

Benötigte Angaben zur Erhebung der Anlagekosten

Für das Ausfüllen der Grundstücksgewinnsteuererklärung bitten wir Sie, die aufgeführten Punkte zu berücksichtigen und die nötigen Unterlagen einzureichen:

1. Verkaufserlös

- **Abzüge vom Verkaufserlös** (Punkt 1.3)
 - a) Saldo Erneuerungsfonds per Verkaufsdatum
 - b) inbegriffen Mobilien, Zubehör (muss im Verkaufsvertrag mit Betrag aufgeführt sein)

2. Anlagekosten

- **Besitzesdauer unter 25 Jahren** (Punkt 2.1)

Haben Sie Ihr zu verkaufendes Objekt weniger als 25 Jahre besessen, bitten wir Sie, eine Kopie des **Kaufvertrages** und der vorhandenen **Bauabrechnung** beizulegen.
- **Besitzesdauer über 25 Jahre** (Punkt 2.2)

Ist Ihr zu verkaufendes Objekt schon über 25 Jahre in Ihrem Besitze, benötigen wir einen **Auszug der Gebäudeversicherung Zug**, auf welchem der **Versicherungswert vor 25 Jahren** ausgewiesen wird. Durch diese Angaben kann die Kommission den Verkehrswert des Gebäudes ausrechnen. (Gebäudeversicherung Zug, Tel. 041 726 90 90).
Sofern der Landkauf vor über 25 Jahren stattfand, wird die Kommission den Landpreis aufgrund von Vergleichszahlen festlegen. Andernfalls ist uns eine Kopie des Kaufvertrages beizulegen.
- **Wertvermehrnde Aufwendungen** (Punkt 2.3)

Dies sind Kosten für Bauten, Umbauten und andere Wertverbesserungen, die eine **Werterhöhung des Grundstückes** bewirkt haben sowie Beiträge für den Anschluss des Grundstückes an Strassen und öffentlichen Werken (Kanalisation, Strom, Wasser, Gas).
Aufwendungen die bei der Einkommenssteuer berücksichtigt wurden, können **nicht** geltend gemacht werden. Hierzu gehören insbesondere die ordentlichen Instandstellungs- und Unterhaltskosten wie Fassadenrenovation, neue Tapeten, Malerarbeiten, Dachsanierungen, Ersatzbeschaffungen sowie Baukreditzinsen.
Die Zusammenstellung der wertvermehrnden Aufwendungen sind auf Seite 2 der Steuererklärung aufzuführen und **Kopien der anzurechnenden Fakturen** sind beizulegen. Beiträge Dritter (Bund, Kanton, Gemeinde, Versicherung, Private etc.) sind zu deklarieren.
- **Mäklerprovision** (Punkt 2.7)

Damit die Mäklerprovision und die Inseratskosten angerechnet werden können, benötigen wir Kopien der Belege (Mäklervertrag, Rechnungen). Mäklerprovisionen werden bis höchstens 3% plus MWST angerechnet.
- **Vorfälligkeitsentschädigung (Festhypotheken)** (Punkt 2.9)

Vorfälligkeitsentschädigungen bei Auflösung von Festhypotheken im Zusammenhang mit einem Verkauf der Liegenschaft sind anrechenbare Anlagekosten. Ohne Gebühren. (Belege beilegen).

Ersatzbeschaffung (Gilt nur für selbstbewohnte Liegenschaften) (Seite 4)

- Steueraufschub infolge Ersatzbeschaffung (gilt nur für selbstbewohnte Liegenschaften oder landwirtschaftliche Ersatzinvestition)
 - a) Bei seinerzeitigem Erwerb des aktuell veräussersten Grundstücks
Deklaration aufgeschobener Grundstücksgewinn bei Veräusserung des Ersatzgrundstücks:
Wenn die Besteuerung eines Grundstücksgewinns aufgrund einer Ersatzbeschaffung aufgeschoben wurde, und das Ersatzgrundstück nun veräussert worden ist, ist der seinerzeit aufgeschobene Gewinn hier zu deklarieren. Bitte **Kopie Steuerveranlagung / Aufschubs-Entscheid** beilegen.

Dieser aufgeschobene Gewinn gelangt jetzt im Rahmen der Veräusserung des Ersatzgrundstücks zur Besteuerung, indem der aufgeschobene Grundstücksgewinn von den Anlagekosten des veräusserten Ersatzgrundstücks abgezogen wird. Dies gilt auch für einen von einem anderen Kanton aufgeschobenen Grundstücksgewinn.

- b) Bei Verkauf des aktuell veräusserten Grundstücks
Falls wiederum eine Ersatzinvestition gelten gemacht wird, ändert dies an der Deklarationspflicht des seinerzeit aufgeschobenen Grundstücks nichts. Die erneute Ersatzinvestition ist zu deklarieren. Bitte **Kopie des beurkundeten Kaufvertrags des Ersatzobjekts** beilegen.

Im Weiteren verweisen wir auf die Erläuterungen in der Steuererklärung. Und den Gesetzestext im Kantonalen Steuergesetz §187 bis §202.

Für Ihre Zusammenarbeit danken wir Ihnen im Voraus bestens. Für allfällige Rückfragen und Auskünfte stehen wir Ihnen jederzeit gerne zur Verfügung.

Grundstückgewinnsteuer-Kommission Menzingen

Sekretariat

AUSZUG AUS DEM STEUERGESETZ

vom 25. Mai 2000

Der Kantonsrat, gestützt auf § 15 und § 74 der Kantonsverfassung, beschliesst:

GRUNDSTÜCKGEWINNSTEUER

§ 187

Allgemeine Bestimmung, Veranlagung

1

Die Bestimmungen dieses Gesetzes über die Kantonssteuer sind unter Vorbehalt der nachfolgenden Abweichungen sinngemäss anwendbar.

2

Die Vorbereitung und Veranlagung erfolgt durch die Einwohnergemeinden.

3

Die von der kantonalen Steuerverwaltung bei der Einkommens- oder Gewinnsteuerveranlagung festgelegten Grundlagen sind für die Veranlagung der Grundstückgewinnsteuer verbindlich.

4

Das Grundbuch- und Vermessungsamt hat aus seinen Akten Auskunft zu erteilen. Es meldet dem zuständigen Grundstückgewinnsteueramt diejenigen Rechtsgeschäfte, die nicht durch eine gemeindliche Urkundsperson verurkundet wurden.

§ 188
Grundstücke

1

Als Grundstücke im Sinne der nachfolgenden Bestimmungen gelten:

- a) Liegenschaften;
- b) in das Grundbuch aufgenommene selbstständige und dauernde Rechte;
- c) Miteigentumsanteile.

2

Zugehör fällt ausser Betracht.

§ 189

Steuertatbestand

1

Der Grundstückgewinnsteuer unterliegen die Gewinne, die aus der Veräusserung von Grundstücken des Privatvermögens oder von Anteilen an solchen erzielt werden.

2

Der Grundstückgewinnsteuer unterliegen ausserdem:

- a) Gewinne aus Veräusserung land- und forstwirtschaftlicher Grundstücke natürlicher Personen;
- b) Gewinne aus dem Handel mit Grundstücken natürlicher Personen, wenn im Kanton lediglich eine Steuerpflicht aus Grundeigentum besteht;
- c) Gewinne aus Veräusserung von Grundstücken juristischer Personen, die gemäss § 57 Bst. e – h dieses Gesetzes von der Steuerpflicht befreit sind.

3

Handänderungen an Grundstücken sind gleichgestellt:

- a) Rechtsgeschäfte, die bezüglich der Verfügungsgewalt über ein Grundstück tatsächlich und wirtschaftlich wie Handänderungen wirken;
- b) die Überführung eines Grundstückes sowie von Anteilen daran vom Privatvermögen in das Geschäftsvermögen der steuerpflichtigen Person;
- c) die Belastung eines Grundstückes mit privatrechtlichen Dienstbarkeiten oder öffentlich-rechtlichen Eigentumsbeschränkungen, wenn diese die unbeschränkte Bewirtschaftung oder den Veräusserungswert des Grundstückes dauernd und wesentlich beeinträchtigen und dafür ein Entgelt entrichtet wird;
- d) die Übertragung von beherrschenden Beteiligungsrechten des Privatvermögens der steuerpflichtigen Person an Immobiliengesellschaften.

§ 190
Steueraufschub

a) Im Allgemeinen

Die Grundstücksgewinnsteuer wird aufgeschoben bei:

- a) Eigentumswechsel durch Erbgang (Erbfolge, Erbteilung, Vermächtnis), Erbvorbezug oder Schenkung;
- b) Eigentumswechsel unter Eheleuten im Zusammenhang mit dem Güterrecht, sowie zur Abgeltung ausserordentlicher Beiträge eines Eheteils an den Unterhalt der Familie (Art. 165 ZGB) und scheidungsrechtlicher Ansprüche, sofern beide Eheteile einverstanden sind;
- c) Landumlegungen zwecks Güterzusammenlegung, Nutzungs- und Sondernutzungsplanung, Grenzberichtigung, Abrundung landwirtschaftlicher Heimwesen sowie bei Landumlegungen in einem Enteignungsverfahren oder angesichts drohender Enteignung;
- d) Umstrukturierungen im Sinne von § 62 dieses Gesetzes von juristischen Personen, die nach § 57 Bst. e–h dieses Gesetzes von der Steuerpflicht befreit sind.

§ 191
b) bei Ersatzbeschaffung

1

Anspruch auf Steueraufschub besteht bei Handänderungen zum Zwecke der Ersatzbeschaffung von gleich genutzten Liegenschaften in der Schweiz infolge

- a) vollständiger oder teilweiser Veräusserung von land- oder forstwirtschaftlichen Liegenschaften, soweit der Veräusserungserlös in der Regel innert 2 Jahren vor oder nach der Handänderung zum Erwerb eines selbstbewirtschafteten Ersatzgrundstückes oder zur Verbesserung der eigenen, selbstbewirtschafteten land- oder forstwirtschaftlichen Liegenschaften in der Schweiz verwendet wird;
- b) Veräusserung von dauernd und ausschliesslich selbst genutztem Wohneigentum am Wohnsitz der steuerpflichtigen Person, soweit der Veräusserungserlös in der Regel innert 2 Jahren vor oder nach der Handänderung zum Erwerb oder zum Bau einer gleichgenutzten Ersatzliegenschaft in der Schweiz verwendet wird.

2

Soweit der Gewinn nach Anrechnung der bisherigen Anlagekosten und allfälliger Dritteleistungen nicht gemäss Abs. 1 verwendet wird, erfolgt für diesen Teil des Gewinnes eine Besteuerung zum Steuersatz des Gesamtgewinnes.

§ 192

Steuersubjekt

1

Steuerpflichtig ist die veräussernde Person.

2

Mehrere steuerpflichtige Personen haben die Steuer entsprechend ihren Anteilen unter solidarischer Haftbarkeit zu entrichten.

§ 193

Steuerobjekt

a) Grundstücksgewinn

1

Grundstücksgewinn ist der Betrag, um welchen der Erlös die Anlagekosten (Erwerbspreis und anrechenbare Aufwendungen sowie der bei Überführung ins Privatvermögen besteuerte Gewinn) übersteigt.

2

Massgebend für die Berechnung des Gewinnes und der Besitzesdauer ist die letzte steuerpflichtige Handänderung, welche überdies keinen Anspruch auf Steueraufschub gab.

§ 194

b) Erlös

Als Erlös gilt der Kaufpreis mit allen weiteren Leistungen der erwerbenden Person. Wird kein oder ein offensichtlich zu tiefer Kaufpreis festgelegt oder liegt ein Tausch vor, so gilt der Verkehrswert im Zeitpunkt der Veräusserung als Erlös.

§ 195

c) Erwerbspreis

1

Als Erwerbspreis gilt der Kaufpreis mit allen weiteren Leistungen der erwerbenden Person.

2

Liegt die massgebende Handänderung mehr als 25 Jahre zurück, kann die steuerpflichtige Person anstelle des Erwerbspreises den Verkehrswert des Grundstückes vor 25 Jahren in Anrechnung bringen. In diesem Fall beträgt die anrechenbare Besitzesdauer ebenfalls 25 Jahre.

3

Soweit das Grundstück durch eine steueraufschiebende Veräußerung oder Ersatzbeschaffung erworben worden ist, wird der Erwerbspreis der letzten steuerbegründenden Veräußerung zugrunde gelegt.

4

Hat die steuerpflichtige Person das Grundstück im Zwangsverwertungsverfahren erworben und ist sie dabei als Pfandgläubigerin oder Pfandbürgin zu Verlust gekommen, darf sie als Erwerbspreis den Verkehrswert im Zeitpunkt des Erwerbs in Anrechnung bringen.

§ 196

d) Aufwendungen

1

Als Aufwendungen sind anrechenbar:

- a) Aufwendungen für Bauten, Umbauten, Meliorationen, Erschliessungskosten sowie Aufwendungen, die zu einer dauernden und wertvermehrenden Verbesserung des Grundstückes führen. Massgebend sind die von der Eigentümerin oder dem Eigentümer effektiv an Dritte bezahlten Beträge;
- b) Kosten für Planungen wie insbesondere Bebauungspläne, Baugesuche und -ermittlungen und Vorprojekte, die einer Behörde zur Vorprüfung oder Bewilligung eingereicht wurden;
- c) Entschädigungen für die Errichtung von Dienstbarkeiten und Grundlasten zugunsten des Grundstückes oder für die Ablösung von Dienstbarkeiten und Grundlasten auf dem Grundstück;

- d) Kosten für die Errichtung von Schuldbriefen und Grundpfandverschreibungen und Gebühren der amtlichen Liegenschaftsschätzung;
- e) Grundeigentümerbeiträge, insbesondere Werkleitungs-, Kanalisations- oder Perimeterbeiträge;
- f) Ausgewiesene Mäklerprovisionen für den Erwerb und die Veräusserung sowie die ausgewiesenen Insertions- und Prospektkosten für den Verkauf;
- g) Mit der Handänderung verbundene Abgaben;
- h) Kosten für die Ausarbeitung von Verträgen wie insbesondere Vorverträge, Hauptverträge, Stockwerkeigentümerreglemente, Begründungsakte für Stockwerkeigentum;
- i) Früher bereits von der Grundstückgewinnsteuer gemäss § 191 Abs. 2 erfasste Gewinne;
- k) Die gemäss bundesgerichtlicher Rechtsprechung vom Liegenschaftskanton im interkantonalen Verhältnis zu übernehmenden Aufwendungen, soweit sich deren Anrechnung nicht schon aufgrund der vorstehenden Vorschriften ergibt.

2

Nicht anrechenbar sind:

- a) der Wert der eigenen Arbeit, der nicht als Einkommen während einer ganzen Steuerperiode in der Schweiz versteuert wurde oder wird;
- b) Aufwendungen, die bei der Einkommenssteuer als Abzüge (insbesondere Baukreditzinsen) oder Aufwand zu berücksichtigen wurden.

3

Von allen Aufwendungen sind allfällige Versicherungsleistungen und Beiträge von Bund, Kanton, Gemeinde sowie Drittparteien in Abzug zu bringen.

4

Anrechenbar sind die in der massgebenden Besitzesdauer gemachten Aufwendungen.

§ 197

e) Gesamtveräusserung

Werden zu verschiedenen Zeiten erworbene Grundstücke oder Anteile zusammen veräussert, ist der Gewinn von jedem Grundstück und jedem Anteil gesondert zu ermitteln.

§ 198

f) Teilveräusserung

1

Bei parzellenweiser Veräusserung ist der Gesamterwerbspreis nach den Wertverhältnissen im Zeitpunkt des Erwerbes anteilmässig anzurechnen.

2

Aufwendungen sind anrechenbar, soweit sie die veräusserte Parzelle betreffen; utrennbare Aufwendungen sind anteilmässig anrechenbar.

3

Verluste aus Teilveräusserungen können nach vollständiger Veräusserung des Grundstückes den Anlagekosten der mit Gewinn veräusserten Parzellen anteilmässig zugerechnet werden.

§ 199

Steuertarife

1

Der Steuersatz entspricht dem auf ein Jahr umgerechneten prozentualen Verhältnis des Grundstücksgewinnes zu den Anlagekosten.

2

Die Berechnung des Steuersatzes erfolgt bei einer Besitzesdauer

- a) bis zu 5 Jahren unter Berücksichtigung der Monate, wobei ein angefangener Monat mitgezählt wird.
- b) von über 5 Jahren aufgrund der Anzahl Jahre Besitzesdauer, wobei ein angefangenes Jahr mitgezählt wird.

3

Der Steuersatz beträgt

- a) im Minimum 10 Prozent;
- b) im Maximum 60 Prozent. Er ermässigt sich ab einer anrechenbaren Besitzesdauer von 12 Jahren jährlich um 2,5 Prozentpunkte und beträgt nach einer Besitzesdauer von 25 und mehr Jahren 25 Prozent.

4

Grundstücksgewinne unter 5000 Franken werden nicht besteuert.

§ 200
Steuererklärung

Die steuerpflichtige Person hat der Veranlagungsbehörde innert 60 Tagen nach Anmeldung der Handänderung im Grundbuch bzw. bei Veräusserung ohne Grundbucheintrag nach Vollzug des Rechtsgeschäftes eine Steuererklärung einzureichen.

§ 201
Steuerbezug

1

Die Veranlagungsbehörde erlässt nach Eintritt des Steuertatbestandes eine provisorische Steuerrechnung.

2

Die Steuer wird mit der Zustellung der provisorischen Rechnung fällig und ist innert 30 Tagen nach deren Zustellung zu bezahlen. Nach Ablauf der Zahlungsfrist wird ein Verzugszins erhoben.

3

Eine allfällige Differenz zwischen definitivem und provisorischem Steuerbetrag ist ab dem 31.Tag nach der provisorischen Rechnungsstellung gegenseitig zu verzinsen.

§ 202
Haftung, Depot

1

Die steuerpflichtige Person und die Käuferin oder der Käufer des Grundstückes haften solidarisch für die Bezahlung der Grundstückgewinnsteuern.

2

Bei der öffentlichen Beurkundung ist ein Depot in der Höhe des mutmasslichen Steuerbetrages zu leisten oder eine entsprechende Sicherheitsleistung zu erbringen.

Hinweis: Massgebend ist der Text des Steuergesetzes gemäss Amtlicher Sammlungen der Gesetze und Verordnungen des Kantons.