

## Steuererklärung für die Grundstückgewinnsteuer

Die Steuererklärung ist zusammen **mit den notwendigen Belegen innert 60 Tagen** nach Zustellung (dat.) \_\_\_\_\_ dem gemeindlichen Grundstückgewinnsteueramt einzureichen. Auskünfte erteilt das Grundstückgewinnsteueramt.

Verkäufer/in: (Name Adresse) \_\_\_\_\_

(E-Mailadresse) \_\_\_\_\_ (Tel. Privat/Natel) \_\_\_\_\_ (Tel. Geschäft) \_\_\_\_\_

Vertreter/in: \_\_\_\_\_

Erwerber/in: \_\_\_\_\_

Veräusserungsobjekt (Strasse, Nr.): \_\_\_\_\_ Kat.-Nr.: \_\_\_\_\_

Datum der öffentl. Beurkundung: \_\_\_\_\_ Datum der Handänderung: \_\_\_\_\_ (Grundbuchanmeldung)

	CHF	offen lassen
<b>1. Verkaufserlös</b>		
1.1 Verkaufspreis	_____	_____
1.2 + weitere Leistungen des Erwerbers	_____	_____
1.3 ./ inbegriffenes Mobiliar, Zubehör, Erneuerungsfonds etc.	_____	_____
1.4 _____	_____	_____
<b>1.5 Verkaufserlös netto</b>	_____	_____
<b>2. Anlagekosten</b>		
2.1 Erwerb durch Kauf/Tausch am _____ Erwerbspreis/Tauschwert	_____	_____
2.2 oder Verkehrswert vor 25 Jahren	_____	_____
2.3 Aufwendungen für Bauten, Umbauten, Erschliessungen sowie andere dauernd wertvermehrnde Verbesserungen.	_____	_____
2.4 Kosten für behördlich vorgeprüfte oder bewilligte Planungen	_____	_____
2.5 Kosten für die Errichtung oder Ablösung von Dienstbarkeiten und Grundlasten, für die Errichtung von Schuldbriefen und Grundpfand- verschreibungen, für die Liegenschaftsschätzung, für die Ausfertigung von Verträgen und Reglementen	_____	_____
2.6 Grundeigentümerbeiträge (insbesondere Werkleitungs-, Perimeter- und Kanalisationsbeiträge)	_____	_____
2.7 Übliche Mäklerprovision beim Erwerb	_____	_____
Übliche Mäklerprovision beim Verkauf	_____	_____
Insertionskosten beim Erwerb	_____	_____
Inserionskosten beim Verkauf	_____	_____
2.8 Handänderungsabgaben/ Grundbuchgebühren beim Erwerb	_____	_____
Handänderungsabgaben/ Grundbuchgebühren Verkauf	_____	_____
2.9 _____	_____	_____
<b>2.10 Anlagekosten total</b>	_____	_____
<b>3. Grundstückgewinn</b> (Verkaufserlös netto abzüglich Anlagekosten total)	_____	_____

**Der Steuerpflichtige erklärt, dass die vorstehenden Angaben vollständig und wahrheitsgetreu sind.**

Ort, Datum: \_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_  
(Unterschrift des/der Steuerpflichtigen)



**Ersatzbeschaffung (§ 191 Abs. 1 lit. b StG ZG)**

**A. Allgemeine Hinweise zur Ersatzbeschaffung**

- Kopie **Kaufvertrag** beilegen
- Wurde beim Verkauf ein Grundstückverlust erzielt, ist die Geltendmachung eines Steueraufschubs (mangels aufschiebbarem Grundstücksgewinn) ausgeschlossen.
- Wurde der Grundstücksgewinn vollständig (oder teilweise) in ein Ersatzgrundstück reinvestiert, hält die Steuerbehörde den beantragten Steueraufschub sowie die diesem zugrunde gelegten Faktoren in einer anfechtbaren Verfügung **verbindlich** fest.
- Bei der Festlegung der Reininvestitionssumme wird nur auf die Anlagekosten abgestellt.

**B. Deklaration Ersatzbeschaffung**

Falls beim Ankauf des Veräußerungsobjekts eine Ersatzbeschaffung geltend gemacht wurde oder beim jetzigen Verkauf eine Ersatzbeschaffung vorgenommen wird, sind folgende Angaben erforderlich:

		<b>Ja</b>	<b>Nein</b>
<b>Ersatzbeschaffung beim Ankauf?</b>		ankreuzen: _____	
Angaben zur Liegenschaft, bei welcher damals Ersatzbeschaffung geltend gemacht wurde:			
Datum des Verkaufs:	Verkaufspreis:	Gemeinde / Kanton:	Adresse:
_____	_____	_____	_____
Aufgeschobener Grundstücksgewinn:			
_____			
		<b>Ja</b>	<b>Nein</b>
<b>Ersatzbeschaffung beim Verkauf?</b>		ankreuzen: _____	
Angaben zur Liegenschaft, welche als Ersatz für das Veräußerungsobjekt gelten soll:			
Datum des Ankaufs:	Ankaufspreis:	Gemeinde / Kanton:	Adresse:
_____	_____	_____	_____
Allfällige Mehrkosten:			
_____			

**Kontodaten für allfällige Rückzahlungen aus der Grundstückgewinnsteuer:**

Bank / Post: \_\_\_\_\_

IBAN: \_\_\_\_\_ Kontoinhaber: \_\_\_\_\_

**Bemerkungen:**

\_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_

**Beilagen:**

\_\_\_\_\_

## Erläuterungen

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 zugrunde liegenden 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

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 die 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 zu berücksichtigen sind, können nicht geltend gemacht werden.

Hierzu gehören insbesondere die ordentlichen Instandstellungs- und Unterhaltskosten wie Fassadenrenovation, neue Tapeten, Malerarbeiten, Dachsanierungen, Ersatzanschaffungen sowie Finanzierungskosten (Baukredit- und Hypothekarzinsen etc.).

### Berechnung des Steuersatzes

1. Gesamtrendite: 
$$\frac{\text{Grundstückgewinn} \times 100}{\text{Anlagekosten}}$$
2. Rendite pro Jahr: 
$$\frac{\text{Gesamtrendite} \times 12}{\text{Besitzesdauer in Monaten}}$$
 bei **höchstens 5-Jähriger** Besitzesdauer
3. Rendite pro Jahr: 
$$\frac{\text{Gesamtrendite}}{\text{Besitzesdauer in Jahren}}$$
 bei **über 5-Jähriger** Besitzesdauer

### 4. 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 inkl. Ermässigung infolge 12- und längerjähriger Besitzesdauer 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 des 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 des 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 Busse bestraft.

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