

Wegleitung zur Steuererklärung für Grundstücksgewinne

Ausgabe vom 01.01.2022



Herausgeber Departement Finanzen
 Kantonale Steuerverwaltung
 Rechtsdienst/Spezialsteuern
 Gutenberg-Zentrum
 Kasernenstrasse 2
 9100 Herisau

1. Auflage November 2002
2. Auflage Januar 2005
3. Auflage Januar 2006
4. Auflage Januar 2010
5. Auflage Januar 2014
6. Auflage Januar 2017
7. Auflage Januar 2019
8. Auflage Januar 2022

Inhaltsübersicht

1.	Allgemeines zur Steuererklärung.....	1
1.1.	Bedeutung der Steuererklärung.....	1
1.2.	Zweckmässiges Vorgehen.....	2
1.3.	Beilagen.....	2
1.4.	Unterschrift.....	3
1.5.	Fristen.....	3
1.6.	Ausgleichszins.....	3
1.7.	Straffolgen bei Verletzung von Verfahrenspflichten bzw. bei Steuerhinterziehung.....	3
2.	Definition Grundstücksgewinn.....	4
3.	Verkauf.....	4
3.1.	Veräusserungserlös (Ziff. 1. a der Steuererklärung).....	4
3.2.	Fehlender Kaufpreis.....	4
3.3.	Tausch.....	5
3.4.	Inventar.....	5
3.5.	Weitere Leistungen bei der Veräusserung (Seite 2 Ziff. 2).....	5
4.	Erwerb.....	5
4.1.	Erwerbspreis – Allgemeines.....	5
4.2.	Erwerbspreis nicht feststellbar.....	6
4.3.	Wahlmöglichkeit (Amtlicher Verkehrswert vor 20 Jahren).....	6
4.4.	Teilveräusserung.....	6
4.5.	Tausch.....	6
4.6.	Überführung vom Geschäftsvermögen ins Privatvermögen.....	7
4.7.	Unentgeltlicher Erwerb.....	7
4.8.	Übernahme der Grundstücksgewinnsteuer durch den Erwerber.....	7
4.9.	Weitere Leistungen beim Erwerb (Seite 2 Ziff. 2).....	8
5.	Nebenkosten.....	8
5.1.	Allgemeines.....	8
5.2.	Provisionen und Vermittlungsgebühren.....	9
5.3.	Als Aufwendungen nicht anrechenbar sind insbesondere:.....	10
6.	Wertvermehrnde Aufwendungen.....	10
6.1.	Zu den wertvermehrnden Aufwendungen gehören:.....	10
6.2.	Nicht zu den wertvermehrnden Aufwendungen gehören:.....	11
7.	Steueraufschub.....	12
7.1.	Grundsatz.....	12
7.2.	Erbvorbezug / Erbgang (Erbfolge / Erbteilung / Vermächtnis) / Schenkung..	12
7.3.	Eigentumswechsel unter Ehegatten im Zusammenhang mit dem Güterrecht oder zur Abgeltung güter- und scheidungsrechtlicher Ansprüche bzw. ausserordentlicher Beiträge.....	13
7.4.	Ersatzbeschaffung Landwirtschaft / Verbesserung land- oder forstwirtschaftlicher Grundstücke.....	13
7.5.	Ersatzbeschaffung betriebsnotwendiger Grundstücke bestimmter, steuerbefreiter juristischer Personen.....	15
7.6.	Ersatzbeschaffung Eigenheim.....	15
8.	Land- und forstwirtschaftliche Grundstücke im Geschäftsvermögen.....	19
9.	Überführung ins Privatvermögen.....	19
10.	Tarif.....	19

10.1. Zuschlag für kurze Eigentumsdauer.....	19
10.2. Ermässigung für lange Eigentumsdauer	20
11. Steuerbezug	20
11.1. Solidarhaftung.....	20
11.2. Pfandrecht an Grundstücken.....	20
12. Sicherstellung der Grundstückgewinnsteuer	20
ANHANG I.....	22
ANHANG II.....	24

1. Allgemeines zur Steuererklärung

Sehr geehrte Damen und Herren

Die vorliegende Wegleitung soll Ihnen das Ausfüllen der Steuererklärung erleichtern. Sie ist so ausgestaltet, dass Sie darin auf alle wesentlichen Fragen eine Antwort finden können.

Sollten Sie besondere Fragen haben, wenden Sie sich bitte an die Kantonale Steuerverwaltung, Grundstückgewinnsteuer, Gutenberg-Zentrum, Kasernenstrasse 2, 9100 Herisau (Telefon 071 353 63 06 bzw. E-Mail spezialsteuern@ar.ch).

Wir bitten Sie, die Steuererklärung gewissenhaft und vollständig auszufüllen und fristgerecht mit den Rechnungsbelegen einzureichen. Sie ersparen sich damit zusätzliche Umtriebe und erleichtern uns zudem die Veranlagungsarbeiten. Besten Dank.

1.1. Bedeutung der Steuererklärung

Die von Ihnen ausgefüllte Steuererklärung dient als Grundlage für die Veranlagung der Grundstückgewinnsteuer. Bei einem Steueraufschub infolge Ersatzbeschaffung dient die Steuererklärung auch der Feststellung der Anlagekosten und des aufgeschobenen Gewinnes. Die Steuerbehörde darf sich auf die Richtigkeit und Vollständigkeit der in der Steuererklärung gemachten Angaben verlassen. Steuerpflichtige Personen, welche – ohne zwischen wertvermehrenden Aufwendungen und bereits bei den ordentlichen Steuern geltend gemachtem Unterhalt zu unterscheiden – alle Liegenschaftsaufwendungen als wertvermehrend deklarieren, erfüllen die Pflicht zur wahrheitsgemässen Deklaration eindeutig nicht. Wir möchten Sie bereits an dieser Stelle auf Ziffer 1.7 aufmerksam machen.

1.2. Zweckmässiges Vorgehen

- Lesen Sie diese Wegleitung aufmerksam durch;
- Stellen Sie die Belege für die Nebenkosten und die wertvermehrenden Aufwendungen zusammen;
- Ordnen Sie die Belege, Rechnungen, Verträge, usw. nach Datum (chronologisch) und nummerieren Sie diese fortlaufend;
- Tragen Sie die mit dem Erwerb und der Veräusserung unmittelbar zusammenhängenden Kosten (Nebenkosten) auf Seite 2 bzw. die wertvermehrenden Aufwendungen auf Seite 3 der Steuererklärung ein. Sie können die Auslagen auch auf einer separaten Liste zusammenfassen. Diesfalls ist nur der entsprechende Totalbetrag in die Steuererklärung zu übertragen.
- Beantworten Sie auch alle "Ergänzenden Fragen" auf Seite 2 der Steuerklärung vollständig und wahrheitsgemäss.

1.3. Beilagen

Der Steuererklärung legen Sie bitte folgende Unterlagen bei:

- Belege über weitere Leistungen bei der Veräusserung bzw. beim Erwerb wie Verträge über Wohnrecht, Nutzniessung, Rente, Übernahme der Grundstücksgewinnsteuer durch den Erwerber usw.;
- Detaillierte Inventarliste, wenn mit dem Grundstück Inventar veräussert worden ist;
- Kaufvertrag über den seinerzeitigen Erwerb;
- Zusammenstellung und Belege der Nebenkosten beim Erwerb bzw. bei der Veräusserung;
- Zusammenstellung und Belege der wertvermehrenden Aufwendungen;
- Liquidationsgewinnveranlagung bzw. entsprechende Veranlagung der Überführung ins Privatvermögen;
- Beiblatt über die quotenmässige Beteiligung mehrerer Veräusserer

1.4. Unterschrift

Die Steuererklärung ist vom Veräusserer wahrheitsgemäss und vollständig auszufüllen, persönlich zu unterschreiben und mit den vorgeschriebenen Beilagen fristgerecht einzureichen. Mehrere Veräusserer unterschreiben gemeinsam oder ermächtigen einen der ihren zur Unterschrift.

Mit der Unterschrift wird bescheinigt, dass die Steuererklärung wahrheitsgemäss und vollständig ausgefüllt ist.

1.5. Fristen

Die Steuererklärung sowie die erforderlichen Beilagen sind **innert 30 Tagen der Kantonalen Steuerverwaltung, Grundstückgewinnsteuer, Gutenberg-Zentrum, Kasernenstrasse 2, 9100 Herisau**, einzureichen. Fristverlängerungen können auf begründetes Gesuch hin bewilligt werden. Entsprechende Gesuche sind vor Ablauf der Frist an die Kantonale Steuerverwaltung, Grundstückgewinnsteuer, zu richten (spezialsteuern@ar.ch oder 071 353 63 06).

1.6. Ausgleichszins

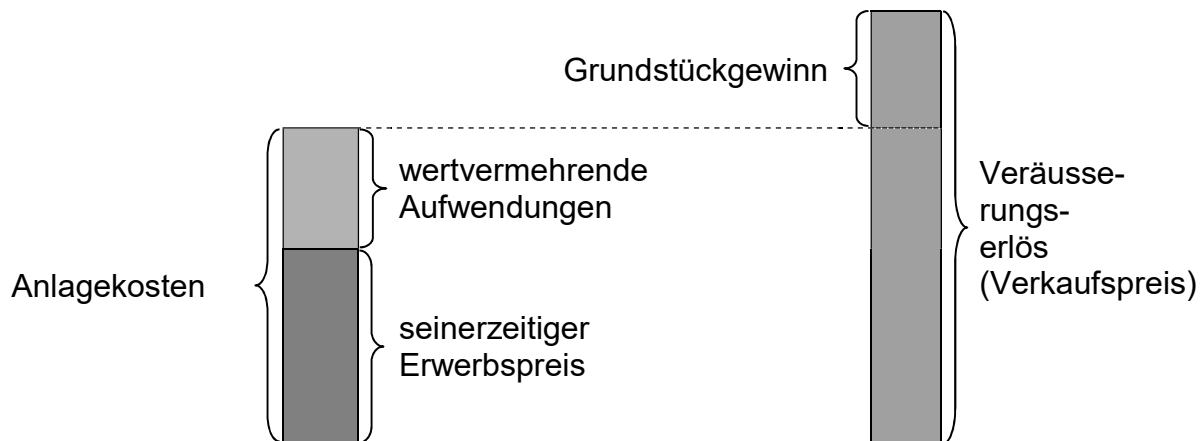
Aufgrund der gesetzlichen Bestimmungen sind auf dem zu bezahlenden Steuerbetrag ab dem 90. Tag seit dem Entstehen des Steueranspruches, d.h. seit der Eintragung des Eigentumsüberganges im Grundbuch, Ausgleichszinsen geschuldet.

1.7. Straffolgen bei Verletzung von Verfahrenspflichten bzw. bei Steuerhinterziehung

Die Nichtbeachtung der gesetzlichen Vorschriften kann zu einem Verfahren wegen Verletzung von Verfahrenspflichten (Art. 242 des kantonalen Steuergesetzes (StG, bGS 621.11); Busse bis Fr. 10'000) bzw. einem Steuerhinterziehungsverfahren (Art. 243 StG; Höhe der Steuerbusse in Abhängigkeit der hinterzogenen Steuer sowie des Verschuldens) führen.

2. Definition Grundstücksgewinn

Der Grundstücksgewinn entspricht der Differenz zwischen Anlagekosten und Verkaufserlös. Die Anlagekosten setzen sich zusammen aus dem seinerzeitigen Erwerbspreis und den wertvermehrenden Aufwendungen (sowie bestimmte weitere Kosten). Übersteigt der Verkaufserlös die Anlagekosten, resultiert ein Grundstücksgewinn.



3. Verkauf

3.1. Veräußerungserlös (Ziff. 1. a der Steuererklärung)

Der Veräußerungserlös entspricht im Normalfall dem durch die Grundbuchbelege ausgewiesenen Kaufpreis mit allen weiteren Leistungen des Erwerbers.

3.2. Fehlender Kaufpreis

Wird kein Kaufpreis festgelegt, so ist der amtliche Verkehrswert zum Zeitpunkt der Veräußerung massgebend (Art. 127 Abs. 2 StG). Ein vertraglich festgelegter Kaufpreis fehlt namentlich bei Schenkung und Tausch. Als amtlicher Verkehrswert gilt derjenige Wert, der auf der zum Realisationszeitpunkt rechtskräftigen amtlichen Verkehrswertschätzung beruht. Vorbehalten bleibt eine Neuschätzung, die sowohl von der steuerpflichtigen Person als auch von der Steuerbehörde verlangt werden kann.

3.3. Tausch

Wird das Grundstück durch Tausch veräussert, so bildet der amtliche Verkehrswert des abgetauschten, d.h. des veräusserten Grundstückes im Zeitpunkt des Tausches und ein allfälliger Aufpreis den massgeblichen Veräusserungserlös. Wird im Tauschvertrag der Tauschwert festgelegt, so ist in der Regel dieser massgebend. Vorbehalten bleibt die Prüfung, ob eine (gemischte) Schenkung vorliegt.

3.4. Inventar

Ist im Kaufpreis für ein Grundstück Inventar inbegriffen, ist der Inventarwert vom Veräusserungserlös in Abzug zu bringen. Ist der Inventarwert im Kaufvertrag nicht ausgewiesen, ist eine vom Erwerber und Veräusserer unterzeichnete Liste über die veräusserten Gegenstände und deren Bewertung beizubringen.

3.5. Weitere Leistungen bei der Veräusserung (Seite 2 Ziff. 2)

Solche sind beispielsweise:

- Barwert von **Nutzungsrechten** wie **Wohnrecht** oder **Nutzniesung** zugunsten des Veräusserers oder eines Dritten (Beispiele siehe Anhang I dieser Wegleitung);
- Übernahme der vom Veräusserer geschuldeten Grundstücksgewinnsteuer durch den Erwerber (die Aufrechnung dieser Leistung erfolgt durch die Kantonale Steuerverwaltung).

4. Erwerb

4.1. Erwerbspreis – Allgemeines

Der **Erwerbspreis** entspricht im Normalfall dem durch die Grundbuchbelege ausgewiesenen Kaufpreis mit allen weiteren Leistungen des Erwerbers. War im Kaufpreis für ein Grundstück **Inventar** inbegriffen, ist der

Inventarwert vom Erwerbspreis in Abzug zu bringen. Wird eine Liegenschaft vorgängig vom Geschäfts- in das Privatvermögen überführt, gilt der Überführungswert als Kaufpreis (siehe auch Ziffer 4.6).

4.2. Erwerbspreis nicht feststellbar

Lässt sich der Kaufpreis anhand von amtlichen Unterlagen nicht mehr feststellen, bestimmt sich der Erwerbspreis nach dem amtlichen Verkehrswert im Zeitpunkt des Erwerbs. Ist aus dieser Zeit kein amtlicher Verkehrswert bekannt, so ist auf die älteste noch bekannte amtliche Verkehrswertschätzung abzustellen.

4.3. Wahlmöglichkeit (Amtlicher Verkehrswert vor 20 Jahren)

Liegt der massgebende Erwerb mehr als 20 Jahre zurück, kann anstelle der tatsächlichen Kosten der amtliche Verkehrswert vor 20 Jahren zuzüglich der seitherigen wertvermehrenden Aufwendungen als Anlagekosten geltend gemacht werden (Art. 131 Abs. 3 StG). Diese Variante ist in der Regel vorteilhafter als der oftmals lückenhafte Nachweis mittels Belegen. Der amtliche Verkehrswert vor 20 Jahren beruht auf der vor 20 Jahren gültigen, d.h. rechtskräftigen, amtlichen Schätzung. Auskunft betreffend der Höhe der Schätzungswerte vor 20 Jahren erteilt das Grundbuchamt.

4.4. Teilveräusserung

Wird nur ein Teil eines Grundstückes veräussert, werden die Anlagekosten anteilmässig im Verhältnis der amtlichen Verkehrswertschätzung im Zeitpunkt des Erwerbs berücksichtigt (siehe Beispiel 2 im Anhang II).

4.5. Tausch

Wurde das Grundstück durch Tausch erworben, so bildet der amtliche Verkehrswert des eingetauschten, d.h. des erworbenen Grundstückes im Zeitpunkt des Tausches und ein allfälliger Aufpreis den massgeblichen Erwerbspreis. Wurde im Tauschvertrag der Tauschwert festgelegt, so ist

in der Regel dieser massgebend, es sei denn, dass im Rahmen der damaligen Veranlagung der Grundstücksgewinnsteuer der Tauschwert von der Veranlagungsbehörde abweichend festgelegt worden ist.

4.6. Überführung vom Geschäftsvermögen ins Privatvermögen

Wurde das Grundstück vom Geschäfts- ins Privatvermögen überführt, was einer Veräusserung gleichgestellt wird, ist nicht der durch die Grundbuchbelege ausgewiesene Kaufpreis sondern der damalige Überführungswert massgebend, welcher dem amtlichen Verkehrswert oder dem Buchwert im Zeitpunkt der Überführung entspricht (siehe auch Ziffer 9 nachfolgend).

4.7. Unentgeltlicher Erwerb

Bei unentgeltlichem Erwerb (steueraufschiebender Tatbestand) ist auf den Erwerbspreis des Rechtsvorgängers (Erblasser, Schenker) bzw. auf die letzte steuerbegründende Veräusserung abzustellen (siehe Beispiel 3 im Anhang II).

4.8. Übernahme der Grundstücksgewinnsteuer durch den Erwerber

4.9.1. Übernahme aufgrund gesetzlichen Pfandrechts

Art. 221 StG sieht ein gesetzliches Pfandrecht am Grundstück zur Sicherung der Grundstücksgewinnsteuern vor (siehe auch Ziffer 11.2). Wenn der Erwerber Grundstücksgewinnsteuerforderungen eines früheren Eigentümers aufgrund der Inanspruchnahme dieses gesetzlichen Pfandrechts bezahlt hat und trotz Inkassobemühungen vom Steuerpflichtigen nicht einfordern konnte, können die übernommenen Grundstücksgewinnsteuern als Anlagekosten geltend gemacht werden.

4.9.2. Vertraglich vereinbarte Übernahme

Übernimmt der Erwerber die vom damaligen Veräusserer geschuldete Grundstücksgewinnsteuer, kann diese Leistung nur dann angerechnet werden, wenn sie bei der Steuerveranlagung des damaligen Veräusserungsgeschäftes berücksichtigt worden ist. Die vereinbarte Übernahme der

Grundstückgewinnsteuer hat zur Folge, dass der Veräusserer eine weitere Kaufpreisleistung erhält welche seinen Grundstückgewinn erhöht, was wiederum eine Erhöhung der Grundstückgewinnsteuer zur Folge hat. In diesem Fall wird die Grundstückgewinnsteuer mit einer Näherungsrechnung ermittelt.

4.9.3. Ausservertragliche Übernahme

Grundstückgewinnsteuern, die unter Umgehung der Steuerpflicht übernommen werden, können nach Art. 128 Abs. 3 StG nicht berücksichtigt werden.

4.9. Weitere Leistungen beim Erwerb (Seite 2 Ziff. 2)

Solche Leistungen sind beispielsweise der Barwert von **Nutzungsrechten wie Wohnrecht oder Nutzniessung** zugunsten des damaligen Veräusserers oder eines Dritten. Massgebend ist der im Zeitpunkt des Erwerbs veranlagte Barwert.

5. Nebenkosten

5.1. Allgemeines

Als Nebenkosten gelten die **mit Erwerb und Veräusserung unmittelbar zusammenhängenden und nachgewiesenen Kosten** bzw. **Aufwendungen** (abschliessende Aufzählung gem. Art. 129 Abs. 1 lit. c StG).

Als solche anrechenbar sind:

- Handänderungsabgaben
- Provisionen und Vermittlungsgebühren;
- Für aufgelöste Hypotheken bezahlte Vorfälligkeitsentschädigungen im Zusammenhang mit dem Verkauf von Liegenschaften
- Insertionskosten (in Zeitschriften, Internet usw.).

5.2. Provisionen und Vermittlungsgebühren

Provisionen und Vermittlungsgebühren, d.h. Entgelte, die der Veräusserer einer Drittperson (Mäkler) für die Vermittlung oder den Nachweis einer Kaufs- bzw. Verkaufsgelegenheit tatsächlich geleistet hat (Art. 413 Abs. 1 OR), sind als Nebenkosten sowohl bei einer zivilrechtlichen als auch bei einer wirtschaftlichen Veräusserung anrechenbar, sofern sie für eine Tätigkeit entrichtet wurden, die zum Vertragsabschluss geführt hat, und zudem folgende Bedingungen erfüllt sind:

- Sowohl übersetzte als auch nicht ausgewiesene Provisionen gelten als Gewinnverwendung und sind somit nicht anrechenbar.
- Für Mäklerprovisionen ins Ausland muss der Nachweis von Geschäftsbeziehungen zur Person des Mäklers beigebracht werden.
- Bei der Person des **Mäklers** muss es sich um einen Dritten handeln. Eigenprovisionen (inkl. Entschädigungen an Miterben, Miteigentümer und Gesellschafter sowie Leistungen juristischer Personen an ihre Organe) sind nicht anrechenbar.
- Anerkannt werden nur **Provisionen im ortsüblichen Ausmass**. (siehe nachstehende Provisionssätze).

Provisionssätze

Auftrag / Arbeitsleistung	Provision
Mehrfamilien- und Appartementshäuser, Wohn- und Geschäftshäuser, Büro- und Gewerbehäuser	1 bis 3%
Grossüberbauungen und Siedlungen	1 bis 2%
Industrie- und Fabrikbauten	2 bis 3%
Einkaufszentren	1 bis 2%
Einfamilienhäuser	2 bis 4%
Bauland mit baureifen Projekten für Einfamilienhäuser	4 bis 5%
Einzelobjekte im Stockwerkeigentum	2 bis 4%
Baurechtsliegenschaften und Baurechte, berechnet vom Total des zu 5 bis 6% kapitalisierten Baurechtszinses	2 bis 4%
Unbebaute Parzellen/Baurechtsgrundstücke, Abbruchobjekte, berechnet vom Total des zu 5½% kapitalisierten Baurechtszinses	4 bis 5%
Landwirtschaftliche Betriebe und Grundstücke	4 bis 5%

5.3. Als Aufwendungen nicht anrechenbar sind insbesondere:

- Geldbeschaffungskosten/Kreditvermittlungsprovisionen;
- Grundpfanderrichtungskosten, selbst wenn die Pfandrechte im Interesse der Käuferschaft errichtet werden;
- Mietzinsausfälle;
- Gebäudereinigungs-, Umzugs-, Betriebsverlegungs- oder Räumungskosten.

6. Wertvermehrnde Aufwendungen

Wertvermehrnde Aufwendungen sind während der massgebenden Eigentumsdauer anfallende Ausgaben, die geeignet sind, im Zeitpunkt der Leistung eine dauerhafte Werterhöhung an einem Grundstück zu bewirken. **Es sind nur die tatsächlich bezahlten Leistungen (Nettobeträge) abzugsberechtigt.**

Aufwendungen, die steuerlich bereits abgezogen worden sind, werden nicht angerechnet. Diese Einschränkung gilt insbesondere auch für Aufwendungen, die im Rahmen der Einkommenssteuer als Liegenschaftsunterhalt (pauschal oder effektiv) berücksichtigt worden sind.

6.1. Zu den wertvermehrnden Aufwendungen gehören:

- Kosten für **Neu-, Um-, An- und Ausbauten** und andere Werterhöhungen von Grundstücken (z.B. Erschliessung);
- **Planungs- und Projektkosten** eines Architekten, Ingenieurs oder Generalunternehmers. Kosten für nicht ausgeführte Bauprojekte werden nur dann angerechnet, wenn diese Projekte zusammen mit dem Grundstück veräussert werden (ausdrückliche wertmässige Vereinbarung im Kaufvertrag), und nur insoweit, als es ihrem Wert für den Erwerber entspricht;
- **Grundeigentümerbeiträge** an die Kosten für den Bau und die Korrektur von Strassen und Wegen, für Bodenverbesserungen und den Wasserbau, nicht aber Unterhaltsbeiträge für solche Werke;

- Der **Wert der eigenen Arbeit** (Eigenleistung), sofern dieser im Zusammenhang mit wertvermehrenden Aufwendungen getätigt und als Einkommen in der Schweiz versteuert wurde;
- **Nachgeholter Unterhalt**, welcher in den ersten Jahren nach dem Erwerb vorgenommen worden ist, gilt bis zur Abschaffung der sogenannten „Dumont-Praxis“ per 1.1.2009 in der Regel als wertvermehrend, soweit die entsprechenden Kosten nicht bei der Einkommenssteuer bereits als Unterhaltskosten abgezogen worden sind bzw. noch abgezogen werden können;

6.2. Nicht zu den wertvermehrenden Aufwendungen gehören:

- **Instandhaltungskosten**, d.h. Auslagen für übliche Ausbesserungsarbeiten und anfallende Reparaturen, welche zur Erhaltung des gebrauchsfähigen Zustandes beitragen;
- **Instandstellungskosten** (z.B. Sanierungen), welche über die laufenden Reparaturen hinaus für Arbeiten erbracht werden müssen, um die liegenschaftlichen Werte auf Dauer erhalten zu können (z.B. Dach- und Fassadenrenovationen sowie funktionell gleichartiger Ersatz der Heizanlage, Waschmaschine, Kücheneinrichtungen, Teppiche, etc.);
- die erforderlichen Einlagen in den **Erneuerungsfonds** der Stockwerkeigentümergeinschaft;
- **Schuldzinsen**, einschliesslich der Baukreditzinsen, welche bereits bei der Einkommenssteuer in Abzug gebracht werden konnten;
- Auslagen, die steuerlich bereits als Unterhalts- und Verwaltungskosten (pauschal oder effektiv) berücksichtigt worden sind (d.h. wertvermehrende Aufwendungen, die bereits als Unterhaltskosten zum Abzug zugelassen wurden, sind nicht abzugsfähig);
- Aufwendungen, die vor der Überführung eines Grundstückes vom Geschäfts- ins Privatvermögen getätigt worden sind.

Betreffend Unterscheidung wertvermehrende und werterhaltende Aufwendungen kann das Merkblatt **Steuerliche Behandlung des Liegenschaftsunterhaltes ab 2020** sowie Anhang dazu beigezogen werden (siehe <http://www.ar.ch/steuerverwaltung> → „Gesetze/Weisungen/Merkblätter“).

7. Steueraufschub

7.1. Grundsatz

Nicht jede Veräusserung führt zu einer sofortigen Steuererhebung. Bei den abschliessend definierten steueraufschiebenden Tatbeständen wird (noch) keine Grundstücksgewinnsteuer erhoben, d.h. die Besteuerung erfolgt erst im Falle einer späteren steuerauslösenden Veräusserung respektive der Veräusserung des Ersatzgrundstücks bei einer Reinvestition.

7.2. Erbvorbezug / Erbgang (Erbfolge / Erbteilung / Vermächtnis) / Schenkung

Als **Erbvorbezug** im Sinne des Steuerrechts gilt ein Rechtsgeschäft, bei dem die veräussernde Person mit Rücksicht auf die Person des Erwerbers als Erbanwärter auf ein Entgelt ganz oder teilweise verzichtet.

Unter **Erbgang** (Art. 560 Abs. 1 ZGB) wird der Eigentumswechsel kraft Erbrecht von der erblassenden Person auf die Erben im Zeitpunkt des Todes verstanden.

Die **Erbteilung** (Art. 607 ff. ZGB) ist ein Eigentumswechsel unter gesetzlichen und/oder eingesetzten Erben.

Ein **Eigentumswechsel** zufolge **Vermächtnis** (Art. 484 ff. ZGB) liegt vor, wenn in einer Verfügung von Todes wegen (Testament oder Erbvertrag) einer oder den erbenden Personen die Pflicht auferlegt wird, der/dem oder den Bedachten (Vermächtnisnehmer) Eigentum an einem Grundstück zu verschaffen.

Die **Schenkungen** (Art. 239 Abs. 1 und Art. 244 OR) sind ein Eigentumswechsel zwischen schenkenden und beschenkten Personen zu Vorzugsbedingungen. Sie können vollständig unentgeltlich oder teilweise entgeltlich (gemischte Schenkung) sein.

Erbfolge, Erbteilung und auch eine vollumfängliche Schenkung bzw. ein vollumfänglicher Erbvorbezug führen zwingend zu einem vollumfänglichen Steueraufschub.

7.3. Eigentumswechsel unter Ehegatten im Zusammenhang mit dem Güterrecht oder zur Abgeltung güter- und scheidungsrechtlicher Ansprüche bzw. ausserordentlicher Beiträge

Die Besteuerung des Grundstückgewinnes wird bei einem Eigentumswechsel zwischen Ehegatten ungeachtet des Güterstandes aufgeschoben, soweit er im Zusammenhang mit dem Güterrecht bzw. der Abgeltung güter- und scheidungsrechtlicher Ansprüche oder ausserordentlicher Beiträge im Sinne von Art. 165 ZGB erfolgt ist und das Begehren um Steueraufschub **von beiden Ehegatten** gestellt wird, da die übernehmende Person die **latente Steuerlast** trägt. Güterrechtliche Ansprüche entstehen bei einer güterrechtlichen Auseinandersetzung, **d.h. wenn ein Güterstand** zufolge Scheidung, Trennung, Ungültigerklärung der Ehe, durch Vereinbarung eines andern Güterstandes, durch gesetzliche oder gerichtliche Anordnung der Gütertrennung oder durch Tod **aufgelöst wird**.

Das Begehren beider Ehegatten um Steueraufschub muss in der Scheidungskonvention, im Kaufvertrag oder durch unterschriftliche Zustimmung in der Steuererklärung gestellt werden.

7.4. Ersatzbeschaffung Landwirtschaft / Verbesserung land- oder forstwirtschaftlicher Grundstücke

Die vollständige oder teilweise Veräusserung eines selbstbewirtschafteten land- oder forstwirtschaftlichen Grundstücks führt zu einem Aufschub der Besteuerung des Gewinnes, wenn und soweit der Veräusserungserlös innert angemessener Frist, d.h. in der Regel innert 3 Jahren, zum Erwerb eines in der Schweiz gelegenen Ersatzobjektes mit gleicher Funktion verwendet wird. Gleiches gilt, wenn und soweit der Veräusserungserlös innert der gleichen Frist zur Verbesserung der eigenen selbstbewirtschafteten land- oder forstwirtschaftlichen Grundstücke verwendet wird.

Die gesetzlichen Bedingungen sind unter folgenden Voraussetzungen erfüllt:

- **Das veräusserte Grundstück** muss vom Eigentümer selbst bewirtschaftet worden sein und auch beim **ersatzweise erworbenen** Grundstück muss er Selbstbewirtschafter sein. Selbstbewirtschaftung liegt vor, wenn das Grundstück vom Eigentümer auf eigene Rechnung und Gefahr und unter Einsatz ihm selbst gehörender sachlicher Betriebsmittel und seiner eigenen Arbeitsleistung bewirtschaftet wird. Art und Umfang der eigenen Arbeitsleistung sollen dabei derart bedeutend sein, dass sie den wirtschaftlichen Erfolg massgebend prägen; auch im Falle des Beizugs von Drittpersonen hat der "Selbstbewirtschafter" (Grundeigentümer) in arbeitsmässiger Hinsicht einen qualitativ und quantitativ wesentlichen Teil seiner Arbeitskraft der Erbringung produktiver Leistungen oder zumindest der entscheidenden Oberleitung des Landwirtschaftsbetriebes zu widmen.
- Wird das Grundstück dagegen durch einen Pächter bewirtschaftet, der das Recht zum Gebrauch des Pachtobjektes und zum Bezug der Früchte oder der Erträge besitzt (Art. 275 Abs. 1 OR), so erfolgt die Bewirtschaftung durch den Pächter (Art. 283 Abs. 1 OR) und nicht durch den Eigentümer (Verpächter) selbst. Das gilt auch, wenn der Vater das Ersatzgrundstück seinem Sohn verpachtet und in dessen Betrieb noch gelegentlich mithilft. Dabei spielt es auch keine Rolle, ob die Verpachtung freiwillig erfolgt oder die Selbstbewirtschaftung unter Zwang aufgegeben werden muss. Sodann kann der Gewinn aus dem Verkauf einer Kapitalanlage (Mehrfamilienhaus) eines Landwirtes nicht steueraufschiebend reinvestiert werden. Ausgeschlossen ist auch die Ersatzbeschaffung nichtliegenschaftlicher Vermögenswerte (z.B. Agrarmaschinen, Mobilien).
- **Der Veräusserungserlös muss zum Erwerb eines in der Schweiz gelegenen Ersatzobjektes mit gleicher Funktion verwendet werden** (z.B. Veräusserung eines ganzen landwirtschaftlichen Betriebes und Kauf eines neuen landwirtschaftlichen Heimwesens zur Selbstbewirtschaftung).

7.5. Ersatzbeschaffung betriebsnotwendiger Grundstücke bestimmter, steuerbefreiter juristischer Personen

Die Veräusserung eines betriebsnotwendigen Grundstückes, d.h. eines Grundstückes, welches unmittelbar betrieblichen Zwecken, also z.B. der Fabrikation, dem Handel, dem Dienstleistungsgewerbe oder der Urproduktion dient, führt zu einem Aufschub der Besteuerung des Gewinnes, wenn und soweit der Veräusserungserlös innert angemessener Frist, d.h. in der Regel innert 3 Jahren, zum Erwerb eines in der Schweiz gelegenen Ersatzgrundstückes mit gleicher Funktion verwendet wird. Grundstücke, welche nur mittelbar der Zweckerreichung dienen, wie Kapitalanlageliegenschaften, erfüllen diese Voraussetzungen nicht.

7.6. Ersatzbeschaffung Eigenheim

7.6.1. Voraussetzungen Aufschub Grundstücksgewinnsteuer

Für einen Steueraufschub bei vollständiger oder teilweiser Veräusserung von Grundstücken im Privatvermögen müssen folgende Voraussetzungen kumulativ erfüllt sein:

1. Die Eigentümerin oder der Eigentümer muss sowohl bei der Veräusserung wie auch bei der Ersatzbeschaffung identisch sein (sogenannte Subjektidentität);
2. Erforderlich ist eine dauernde und ausschliessliche Selbstnutzung (Selbstbewohnen) des Veräusserungsobjekts wie auch des Ersatzobjekts durch die steuerpflichtige Person;
3. Der Erlös hat in das Ersatzgrundstück (Reinvestition) zu fliessen; ist die Reinvestition tiefer als die Anlagekosten des Veräusserungsobjekts, so ist kein Steueraufschub möglich (absolute Methode);
4. Die Ersatzbeschaffung hat innert angemessener Frist sowie innerhalb der Schweiz zu erfolgen.

Das Kriterium der dauernden und ausschliesslichen Selbstnutzung erfordert ein Wohnen im zu veräussernden Eigenheim sowie im späteren Ersatzobjekt, womit ein zivilrechtlicher oder steuerrechtlicher Wohnsitz vorausgesetzt wird.

Wird lediglich ein Teil des Veräusserungsobjektes oder des Ersatzgrundstücks selbst bewohnt, beschränkt sich der Steueraufschub ausschliesslich auf den selbstbewohnten Teil.

7.6.2. Frist / Verfahren

Die Veräusserung einer dauernd und ausschliesslich selbstgenutzten Wohnliegenschaft (Einfamilienhaus oder Eigentumswohnung) führt zu einem Aufschub der Besteuerung des Gewinnes, wenn und soweit der Veräusserungserlös **innert angemessener Frist, d.h. in der Regel innert 3 Jahren, zum Erwerb oder zum Bau** einer gleichgenutzten Ersatzliegenschaft in der Schweiz verwendet wird. Die Frist kann erstreckt werden, wenn eine Verzögerung durch eine objektive Zwangssituation entstanden ist, die sich auch bei sorgfältigem Vorgehen nicht hätte vermeiden lassen.

Das Ersatzgrundstück kann **innerhalb eines Jahres vor der Veräusserung** des zu ersetzenden Grundstücks erworben werden.

Ist die Ersatzbeschaffung im Zeitpunkt der Einreichung der Steuererklärung für Grundstückgewinne bereits bekannt, so ist die Ersatzbeschaffung in der Steuererklärung entsprechend zu deklarieren.

Werden die Voraussetzungen für den Aufschub der Grundstückgewinnsteuer hingegen erst nach der rechtskräftigen Grundstückgewinnsteueranlagung erfüllt, so ist gestützt auf Art. 189 Abs. 1 lit. f StG **innert 90 Tagen** ein Revisionsgesuch zu stellen.

7.6.3. Dauernde und ausschliessliche Selbstnutzung

Dauernde und ausschliessliche Selbstnutzung bedeutet, dass das veräusserte Objekt durch die steuerpflichtige Person selbst zu Wohnzwecken an seinem Wohnsitz (keine Zweitwohnung) genutzt wurde. Bei überraschendem Wohnsitzwechsel (z.B. wegen Unfallfolgen, beruflich bedingter Wohnsitzwechsel u. dgl.) wird eine kurzfristige Fremdnutzung (Vermietung) oder Nichtnutzung (leer stehend) anerkannt.

Das Kriterium der Dauerhaftigkeit ist in der Regel dann erfüllt, wenn eine Person vor der Veräusserung die Liegenschaft während mindestens 1 Jahr ununterbrochen selbst genutzt hat.

Gleiche Nutzung liegt dann vor, wenn es sich bei der veräusserten und der neu erworbenen Liegenschaft um funktional identische Objekte handelt. Dies trifft für ein Einfamilienhaus und eine Eigentumswohnung in der Regel zu.

Der Verkaufserlös muss innert der erwähnten Frist zum Erwerb oder zum Bau eines gleichgenutzten Ersatzgrundstückes in der Schweiz verwendet werden. Die Ersatzbeschaffung ist durch den oder die Veräusserer selbst vorzunehmen.

7.6.4. Absolute Methode

Es gilt die sogenannte absolute Methode (auch Abschöpfungsmethode), wonach in dem Umfang, in dem der Erlös nicht in das Ersatzobjekt fliesst, der Gewinn besteuert wird (BGE 130 II 202). Ist die **Reinvestition tiefer als die Anlagekosten der veräusserten Liegenschaft**, so erfolgt **kein Steueraufschub**; der ganze Gewinn, sofern einer erzielt wurde, ist zu versteuern.

7.6.5. Umfang des Steueraufschubs

Es ist zwischen den folgenden Ersatzbeschaffungen zu unterscheiden:

Fall 1: Eine Reinvestition des gesamten Erlöses aus der veräusserten Liegenschaft führt zu einem vollständigen Steueraufschub.

Fall 2: Liegen die Anlagekosten des Ersatzobjekts zwischen dem Erlös und den Anlagekosten der veräusserten Liegenschaft, ist der nicht reinvestierte Teil des Erlöses zu versteuern.

Fälle 3 und 4: Ist die Reinvestition tiefer als die Anlagekosten der veräusserten Liegenschaft, so erfolgt kein Steueraufschub; der ganze Gewinn, sofern einer erzielt wurde, ist zu versteuern.

Beispiel (in Fr.)	Fall 1	Fall 2	Fall 3	Fall 4
Erlös	500'000	500'000	500'000	400'000
Anlagekosten	400'000	400'000	400'000	400'000
Gewinn auf dem veräusserten Eigenheim	100'000	100'000	100'000	0
Reinvestition (Ersatzobjekt)	550'000	430'000	390'000	
Aufgeschobener Grundstücksgewinn (= Reinvestition ./ Anlagekosten, max. im Umfang des Gewinnes auf dem veräusserten Eigenheim)	100'000	30'000	0	
Zu versteuernder Grundstücksgewinn	0	70'000	100'000	0

7.6.6. Früherer Steueraufschub

Bei Veräusserung eines Grundstückes, bei dessen Erwerb oder Verbesserung die Besteuerung eines bestimmten Gewinnbetrages aufgeschoben wurde, wird der wieder angelegte, aufgeschobene Gewinn von den Anlagekosten abgezogen. Ein früherer Steueraufschub ist auf einem separaten Blatt mit den notwendigen Angaben (Verkaufsdatum, aufgeschobener Gewinn, betreffende Gemeinde usw.) aufzuführen und der Steuererklärung für Grundstücksgewinne beizulegen.

7.6.7. Revision der Grundstücksgewinnsteuerveranlagung

Sind im Zeitpunkt der Veranlagung der Grundstücksgewinnsteuer noch nicht sämtliche Bedingungen betreffend Ersatzgrundstück erfüllt (siehe Ziffer 7.6.1.), so erfolgt die Steuerveranlagung ohne Gewährung eines Steueraufschubes.

Es besteht jedoch die Möglichkeit, die rechtskräftige Veranlagung zu revidieren, sofern – in der Regel innert 3 Jahren – die Voraussetzungen für einen Steueraufschub nachträglich erfüllt werden. Das Revisionsbegehren ist innert 90 Tagen seit getätigter Ersatzbeschaffung (Datum des

Grundbucheintrags) und Wohnsitznahme bei der Kantonalen Steuerverwaltung, Rechtsdienst/Spezialsteuern, Gutenberg-Zentrum, Kasernenstrasse 2, 9100 Herisau, zu stellen.

8. Land- und forstwirtschaftliche Grundstücke im Geschäftsvermögen

Gewinne aus der Veräusserung land- und forstwirtschaftlicher Grundstücke, die dem Geschäftsvermögen natürlicher Personen zugehören, werden ebenfalls mit der Grundstückgewinnsteuer erfasst. Der Besteuerung unterliegt der erzielte Kapitalgewinn, d.h. die Differenz zwischen Veräusserungserlös und Anlagekosten (Erwerbspreis und wertvermehrende Aufwendungen). Die Differenz zwischen Anlagekosten und Buchwert unterliegt der Einkommenssteuer.

9. Überführung ins Privatvermögen

Die Überführung eines Grundstückes vom Geschäfts- ins Privatvermögen ist einer Veräusserung von Vermögenswerten aus selbständiger Erwerbstätigkeit gleichgestellt. Dabei erzielte Gewinne werden mit der Einkommenssteuer erfasst. Wird das ins Privatvermögen überführte Grundstück zu einem späteren Zeitpunkt veräussert, unterliegt der Gewinn der Grundstückgewinnsteuer. In diesen Fällen ist zur Ermittlung des Erwerbspreises nicht auf den durch die Grundbuchbelege ausgewiesenen Kaufpreis, sondern auf den Überführungswert abzustellen. Der Überführungswert kann der Liquidationsgewinnveranlagung bzw. der Veranlagung der Überführung ins Privatvermögen entnommen werden.

10. Tarif

Die Grundstückgewinnsteuer beträgt **30%**.

10.1. Zuschlag für kurze Eigentumsdauer

War das Grundstück während weniger als 4 Jahren im Eigentum des Veräusserers, wird der Steuerbetrag um 5% erhöht, bei weniger als 3 Jahren um 10%,

bei weniger als 2 Jahren um 20%,
bei weniger als 1 Jahr um 35% und
bei weniger als ½ Jahr um 50%.

10.2. Ermässigung für lange Eigentumsdauer

War das Grundstück während mindestens 10 Jahren im Eigentum des Veräusserers, wird der Steuerbetrag für jedes weitere volle Jahr um 2,5% ermässigt, höchstens aber um 50% (Art. 133 Abs. 2 StG).

11. Steuerbezug

11.1. Solidarhaftung

Mehrere Veräusserer entrichten die Steuern entsprechend ihren Anteilen unter solidarischer Haftbarkeit.

11.2. Pfandrecht an Grundstücken

Dem Staat steht nach Art. 221 StG für die Steuern aus Gewinn an Grundstücken zuzüglich Zins ein gesetzliches Pfandrecht am Grundstück, das allen anderen Pfandrechten vorgeht, ohne Eintragung zu. Unbeschadet dieses Pfandrechts kann auch auf Pfändung betrieben werden. Dieses gesetzliche Pfandrecht gilt auch für Grundstücke im Geschäftsvermögen.

12. Sicherstellung der Grundstückgewinnsteuer

Unter Umständen verlangt der Erwerber der Liegenschaft die Sicherstellung der voraussichtlichen Grundstückgewinnsteuer vor dem definitiven Grundbucheintrag.

Die voraussichtliche Grundstückgewinnsteuer zur Festlegung des Depots kann der Verkäufer mit dem Steuerkalkulator auf der Webseite der Kantonalen Steuerverwaltung selbst berechnen (www.ar.ch > Verwaltung > Departement Finanzen > Steuerverwaltung > Steuerberechnungen/Steuerfüsse)

Um eine Vorausberechnung bei der Kantonalen Steuerverwaltung zwecks Festlegung des Depots zu verlangen, senden Sie bitte die folgenden (eingescannten) Unterlagen an **spezialsteuern@ar.ch**:

- Vollständig ausgefüllter Antrag um Vorausberechnung (Steuerverwaltung > Formulare und Wegleitungen > Kategorie „Formulare Grundstückgewinnsteuer“)
- Entwurf des Verkaufsvertrages, in welchem ein Depot verlangt wird
- Kaufvertrag, mit dem die fragliche Liegenschaft erworben wurde
- Vollständige Aufstellung der wertvermehrenden Aufwendungen (inkl. Belege), wobei keine werterhaltenden Aufwendungen (Liegenschaftsunterhalt), die bereits bei den direkten Steuern in Abzug gebracht worden sind, aufzuführen sind.

Alternativ können die Unterlagen auf dem Postweg an die folgende Adresse gesandt werden:

Kantonale Steuerverwaltung
Rechtsdienst und Spezialsteuern
Frau Nicole Graf
Kasernenstrasse 2
9100 Herisau

Ist der Antrag bzw. sind die Unterlagen nicht vollständig, so wird dem Antrag um Vorausberechnung der Grundstückgewinnsteuer nicht entsprochen. Die provisorische Vorausberechnung erfolgt ohne Gewähr.

Kantonale Steuerverwaltung
Rechtsdienst / Spezialsteuern
Januar 2022

ANHANG I

Beispiel 1 Kapitalwert lebenslängliche, unentgeltliche **Nutzniessung**

Frau 70-jährig (Nutzniesserin)

Mietwert (Verkehrswert, vgl. Grundstückschätzung)	Fr.	26'000
./. Effektive Hypothekarzinsen ¹	Fr.	2'800
./. Pauschale für den Unterhalt (20%) ²	Fr.	5'200
<hr/>		
Wert der Nutzniessung pro Jahr	Fr.	18'000
Kapitalisierungsfaktor bei einem Kapitalisierungszinssatz von 3.5% und einer 70-jährigen Frau nach den Barwerttafeln von Stauffer/Schätzle		14.32
Barwert der Nutzniessung (= Wert der Nutzniessung pro Jahr x Kapitalisierungsfaktor)	Fr.	257'760
<hr/>		

Diese Berechnung gelangt nur für Grundstückgewinnsteuerzwecke zur Anwendung.

Anmerkung: Wird die lebenslängliche Nutzniessung auf zwei Ehegatten ausgestellt, so dauert dieses an, solange der eine oder andere Ehegatte lebt. Bei der Kapitalwertberechnung der Nutzniessung zu Gunsten von Ehepaaren ist daher auf denjenigen Ehegatten abzustellen, der gemäss den Barwerttafeln den höheren Faktor ausweist.

¹ Soweit der Hypothekarzins durch die nutzniessungsberechtigte Person getragen werden.

² Sofern der gewöhnliche Unterhalt durch die nutzniessungsberechtigte Person getragen wird.

Beispiel 2 Kapitalwert lebenslängliches, unentgeltliches **Wohnrecht**

Frau 70-jährig (Wohnrechtsberechtigte)

Mietwert (Verkehrswert, vgl. Grundstückschätzung)	Fr.	26'000
./.. Pauschale für den Unterhalt (20%) ³	Fr.	5'200
<hr/>		
Wert des Wohnrechtes pro Jahr	Fr.	20'800
<hr/>		
Kapitalisierungsfaktor bei einem Kapitalisierungszinsfuss von 3.5% und einer 70-jährigen Frau nach den Barwerttafeln von Stauffer/Schätzle		14.32
Barwert des Wohnrechtes (= Wert des Wohnrechtes pro Jahr x Kapitalisierungsfaktor)	Fr.	297'856
<hr/>		

Diese Berechnung gelangt nur für Grundstückgewinnsteuerzwecke zur Anwendung.

Anmerkung: Wird das lebenslängliche Wohnrecht auf zwei Ehegatten ausgestellt, so dauert diese an, solange der eine oder andere Ehegatte lebt. Bei der Kapitalwertberechnung des Wohnrechtes zu Gunsten von Ehepaaren ist daher auf denjenigen Ehegatten abzustellen, der gemäss den Barwerttafeln den höheren Faktor ausweist.

³ Soweit der gewöhnliche Unterhalt durch die berechtigte Person getragen wird.

ANHANG II

Beispiel 1:

Aufschub der Besteuerung des Grundstückgewinns zufolge Erbvorbezugs nach Art. 124 Abs. 1 lit. a StG

Ein Vater hat 1985 ein Grundstück für Fr. 400'000 erworben. Er veräussert das Grundstück im Jahr 2000 seiner Tochter unter Einräumung eines Erbvorbezugs von Fr. 120'000. Die Tochter übernimmt Grundpfandschulden in der Höhe von Fr. 480'000.

Veräusserungserlös		Fr. 600'000
./.. Erbvorbezug Käuferin (unentgeltliche Quote)		Fr. 120'000
anrechenbarer Veräusserungserlös (Grundpfandschulden Fr. 480'000)		Fr. 480'000
./.. Anlagekosten:		
Erwerbspreis	Fr. 400'000	
Wertvermehrnde Aufwendungen	Fr. 30'000	
Nebenkosten	Fr. 6'000	<u>Fr. 436'000</u>
Gewinn		<u>Fr. 44'000</u>

Es erfolgt ein vollständiger Steueraufschub.

Beispiel 2:**Aufteilung des Erwerbspreises bei Teilveräusserungen**

Wird nur ein Teil eines Grundstücks veräussert, welcher aus einem ursprünglichen Gesamterwerb stammt, so ist der Kaufpreis im Verhältnis der beim Erwerb gültigen amtlichen Verkehrswertschätzung aufzuteilen.

Kauf:

April 1980, Grundstück mit Wohnhaus, Garage und 1'500 m² Boden.

Kaufpreis 1980	Fr. 300'000
Amtliche Verkehrswertschätzung 1978 (1980 noch gültig)	Fr. 250'000

Verkauf:

14. September 2001, ab obgenanntem Grundstück eine Fläche von 500 m².

Berechnung des anteilmässigen Erwerbspreises:

	Amtl. Verkehrswert	Prozentanteil	Kaufpreis
Wohnhaus	Fr. 130'000	52%	Fr. 156'000
Garage	Fr. 20'000	8%	Fr. 24'000
1500 m ² Boden	Fr. 100'000	40%	Fr. 120'000 = Fr. 80/m ²
insgesamt	Fr. 250'000	100%	Fr. 300'000

Beim Verkauf kann der anteilmässige Erwerbspreis geltend gemacht werden:
Verkauf von 500 m² à Fr. 80 Anteil Erwerbspreis = Fr. 40'000

Wird später das Restgrundstück veräussert, sind Fr. 260'000 als Erwerbspreis anrechenbar.

Beispiel 3:**Steueraufschiebende Veräusserungen**

Aufschub der Besteuerung des Grundstücksgewinns (latente Steuerlast) zufolge Schenkung nach Art. 124 Abs. 1 lit. a StG:

Sachverhalt a)

Ein Steuerpflichtiger hat 1985 ein Grundstück für Fr. 500'000 erworben. In der Absicht, seine Lebensgefährtin ebenfalls am Grundstück zu beteiligen, veräussert er ihr den halben Miteigentumsanteil (ME-Anteil) am Grundstück. Die Lebensgefährtin übernimmt die Hälfte der auf dem Grundstück lastenden Grundpfandschulden. Der Kaufpreis liegt sowohl unter den hälftigen Anlagekosten als auch unter dem halben amtlichen Verkehrswert.

Veräusserungserlös: ½ ME-Anteil (Hypothekarschuld Fr. 400'000)	Fr. 200'000
./.. Anlagekosten: Erwerbspreis ½ Anteil	<u>Fr. 250'000</u>
Gewinn	<u>Fr. 0</u>

Die Besteuerung wird im vorliegenden Fall aufgeschoben. Bei einer späteren Veräusserung kann die Lebensgefährtin Fr. 250'000 als Erwerbspreis geltend machen. Die Besitzdauer zählt ab 1985. Vorbehalten bleibt die Erhebung einer allfälligen Schenkungssteuer.

Sachverhalt b)

Ein Vater hat 1985 ein Grundstück für Fr. 500'000 erworben. Er beabsichtigt, das Grundstück einem seiner Söhne zu schenken (amtlicher Verkehrswert Fr. 750'000). Der Sohn übernimmt Grundpfandschulden in der Höhe von Fr. 600'000.

Veräusserungserlös: Grundpfandschulden	Fr. 600'000
./.. Anlagekosten:	
Erwerbspreis	Fr. 500'000
Wertvermehrnde Aufwendungen	Fr. 150'000
Gewinn	<u>Fr. 650'000</u> <u>Fr. 0</u>

Auch in diesem Fall wird die Besteuerung aufgeschoben. Der Sohn kann bei einer späteren Veräusserung für die Berechnung der Anlagekosten vom seinerzeitigen Erwerbspreis des Vaters (Fr. 500'000) ausgehen und die seitherigen wertvermehrnden Aufwendungen (die Fr. 150'000 des Vaters und allfällige eigene) dazurechnen. Die Besitzdauer zählt ab 1985.