



Wegleitung Grundstückgewinnsteuer

Gültig ab 1. Januar 2021



Inhaltsverzeichnis

Einleitung	3
Erläuterungen zur Steuererklärung	6
Erläuterungen zu «Ergänzende Fragen»	11
Sicherstellung des Steuerbezuges	15
Auszug aus dem Steuertarif	16
Anhang (Beispiele)	17
I. Beispiele Kapitalwert Wohnrecht oder Nutzniessung	17
II. Beispiele steueraufschiebender Veräusserungen	18
III. Beispiel zur Aufteilung des Erwerbspreises bei Teilveräusserungen	20
IV. Beispiele Ersatzbeschaffung Eigenheim	21
V. Informationen zu Ausgleichszinsen und Verzugszinsen	23

Einleitung

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. Wir bitten Sie, die Steuererklärung gewissenhaft und vollständig auszufüllen und fristgerecht einzureichen. Sie ersparen sich damit zusätzliche Umtriebe und erleichtern uns zudem die Veranlagungsarbeiten. Diese Wegleitung ist gültig für alle Handänderungen mit Grundbucheintrag ab **1. Januar 2021**. Wo nachfolgend von Ehegatten die Rede ist, gelten die entsprechenden Ausführungen sachgemäss für eingetragene Partnerinnen oder Partner (Art. 12^{bis} StG).

Bedeutung der Steuererklärung

Diese Steuererklärung dient als Grundlage für die Veranlagung der Grundstückgewinnsteuer. Bei teilweise entgeltlichen Veräusserungen wie Erbvorbezug, gemischte Schenkung, etc. dient die Steuererklärung auch der Feststellung der Anlagekosten (siehe Erläuterungen zu «Ergänzende Fragen» Ziffer 1.2 dieser Wegleitung).

Ausfüllen der Steuererklärung

Für das Ausfüllen der Steuererklärung steht Ihnen auch die elektronische Steuererklärung online unter **www.steuern.sg.ch** zur Verfügung.

Einreichen der ausgefüllten Steuererklärung

Wir bitten Sie, die unterzeichnete Original-Steuererklärung einzureichen. Nur die Original-Steuererklärung erlaubt eine rasche Eingangserfassung mittels aufgedrucktem QR-Code.

Bitte nur Belege einreichen, die gemäss Steuerklärungsformular oder Wegleitung ausdrücklich verlangt werden (z.B. Belege für Nebenkosten oder wertvermehrnde Aufwendungen).

Bitte sämtliche Belege nur als Kopie einreichen, da diese nicht zurückgesandt und nach dem Scanning durch das Kantonale Steueramt vernichtet werden. Alle weiteren Beilagen sind lediglich bereitzuhalten und werden im Veranlagungsverfahren fallweise eingefordert.

Ihre Unterlagen werden elektronisch archiviert (eingescannt), deshalb:



**Keine
Büroklammer**



**Keine
Heftklammer**



**Kein
Klebeband**



**Kein
Gummiband**

Zweckmässiges Vorgehen

Bevor Sie die Steuererklärung ausfüllen, beschaffen Sie sich alle notwendigen Unterlagen und 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 Nebenkosten auf Seite 2 bzw. die wertvermehrenden Aufwendungen auf Seite 3 der Steuererklärung ein;
- Beantworten Sie auch alle «Ergänzenden Fragen» auf Seite 4 der Steuererklärung vollständig und wahrheitsgemäss.

Beilagen

Der Steuererklärung wollen Sie bitte folgende Unterlagen beilegen:

- Belege über weitere Leistungen bei der Veräusserung bzw. beim Erwerb wie Verträge über Wohnrechte, Nutzniessungen, Renten, Übernahme der Grundstückgewinnsteuer durch den Erwerber (siehe Ziffer 1b und 2b dieser Wegleitung);
- Detaillierte Inventarliste, wenn mit dem Grundstück Inventar veräussert worden ist (siehe Ziffer 1c dieser Wegleitung);
- Kaufvertrag über den seinerzeitigen Erwerb (siehe Ziffer 2a dieser Wegleitung);
- Zusammenstellung und Belege der Nebenkosten beim Erwerb bzw. bei der Veräusserung (siehe Ziffer 3 dieser Wegleitung);
- Zusammenstellung und Belege der wertvermehrenden Aufwendungen (siehe Ziffer 4 dieser Wegleitung);
- Angaben darüber, in welchen Jahren im Rahmen der Einkommenssteuer die Unterhaltskosten effektiv abgerechnet worden sind (siehe Erläuterungen zu «Ergänzende Fragen» Ziffer 3 dieser Wegleitung);
- Letzte Bilanz (siehe Erläuterungen zu «Ergänzende Fragen» Ziffer 4 dieser Wegleitung);
- Liquidationsgewinnveranlagung bzw. entsprechende Veranlagung über die Überführung ins Privatvermögen (siehe Erläuterungen zu «Ergänzende Fragen» Ziffer 5 dieser Wegleitung);
- Beiblatt über die quotenmässige Beteiligung mehrerer Veräusserer;
- Belege, die den beantragten Steueraufschub rechtfertigen.

Bitte reichen Sie nur Belege mit Aufwendungen > Fr. 1'000 ein.

Reichen Sie uns **keine Originalbelege** (Rechnungen, Kaufverträge usw.) ein, sondern nur Kopien. Die eingereichten Unterlagen werden gescannt und **anschliessend vernichtet**. Die eingereichten Belege werden **nicht retourniert**.

Unterschrift und Vertretung

Die Steuererklärung ist vom Veräusserer bzw. seinem gesetzlichen Vertreter zu unterschreiben. Mehrere Veräusserer unterschreiben gemeinsam oder ermächtigen einen derselben zur Unterschrift. Bei Unterzeichnung durch einen Dritten ist eine Vollmacht beizubringen. Mit der Unterschrift wird bescheinigt, dass die Steuererklärung wahrheitsgemäss und vollständig ausgefüllt ist.

Fristen

Die Steuererklärung sowie die erforderlichen Beilagen sind innert 30 Tagen dem Kantonalen Steueramt, Grundstückgewinnsteuer, Davidstrasse 41, Postfach 1245, 9001 St.Gallen, einzureichen. Fristverlängerungen können auf begründetes Gesuch hin bewilligt werden. Entsprechende Gesuche sind vor Ablauf der Frist an das Kantonale Steueramt, Grundstückgewinnsteuer, zu richten (**www.steuern.sg.ch** oder Email **ksta.ggst@sg.ch**).

Ausgleichszins

Aufgrund der gesetzlichen Bestimmungen sind auf dem zu bezahlenden Steuerbetrag ab dem 91. Tag seit dem Entstehen des Steueranspruches, d.h. seit der Eintragung des Eigentumsüberganges im Grundbuch, Ausgleichszinsen geschuldet (siehe Anhang dieser Wegleitung).

Aus diesem und auch aus weiteren Gründen empfehlen wir bei jeder Handänderung die Grundstückgewinnsteuer vorauszuberechnen und sicherstellen zu lassen.

Massnahmen bei nicht oder unkorrekt ausgefüllter Steuererklärung

Die Nichtbeachtung der Mitwirkungspflichten im Veranlagungsverfahren kann eine Ermessensveranlagung sowie Steuerstrafen zur Folge haben. Es liegt in Ihrem und im Interesse der Steuerbehörden, solche Konsequenzen zu vermeiden.

Die Nichtbeachtung der gesetzlichen Vorschriften, wie beispielsweise die Nichteinreichung der Steuerklärung, kann zu einem Verfahren wegen Verletzung von Verfahrenspflichten (Art. 247 StG; Busse bis Fr. 10'000.–) bzw. einem Steuerhinterziehungsverfahren (Art. 248 StG; Höhe der Steuerbusse in Abhängigkeit der hinterzogenen Steuer sowie des Verschuldens) führen.

Allgemeine Hinweise

Diese Wegleitung soll Ihnen das Ausfüllen der Formulare und Beilagen erleichtern. Sie finden darin auf alle wesentlichen Fragen eine Antwort. Individuelle Besonderheiten können natürlich in einer Wegleitung nicht behandelt werden, soll diese noch überblickbar bleiben.

Wenn Sie in den nachfolgenden Erläuterungen auf eine bestimmte Frage keine Antwort finden, wenden Sie sich bitte an die untenstehende Auskunftsstelle. Diese Amtsstelle steht Ihnen gerne für ergänzende Auskünfte zur Verfügung.

Auskünfte

Bei Fragen wenden Sie sich bitte an das Kantonale Steueramt, Grundstückgewinnsteuer, Davidstrasse 41, Postfach 1245, 9001 St.Gallen. (Email: **ksta.ggst@sg.ch**; Telefon: 058 229 46 44).

Erläuterungen zur Steuererklärung

Ziffer 1a

«Veräusserungserlös»

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

Ziffer 1b

«Weitere Leistungen bei der Veräusserung»

Solche sind beispielsweise:

- Barwert von **Nutzungsrechten** wie: **Wohnrecht** oder **Nutzniessung** zugunsten des Veräusserers oder eines Dritten (siehe Beispiele Anhang I dieser Wegleitung);
- **Übernahme der vom Veräusserer geschuldeten Grundstückgewinnsteuer durch den Erwerber** (die Aufrechnung dieser Leistung erfolgt durch das Kantonale Steueramt);
- die verdeckte Kapitaleinlage bei einem **unterpreislichen Verkauf** vom Anteilsinhaber an die **eigene Kapitalgesellschaft**. Die Differenz zwischen verkündetem Kaufpreis und Verkehrswert der Liegenschaft erhöht den inneren Wert der Beteiligung.

Ziffer 1c

«Abzüge»

a) 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.

b) Massgebender Erlös bei teilweiser steueraufschiebender Veräusserung

In Fällen teilentgeltlicher Veräusserungen wie **Erbvorbezug, Vermächtnis und (gemischte) Schenkung** unterliegt die entgeltliche Quote (z.B. Übernahme der auf dem Grundstück lastenden Grundpfandschulden), soweit sie die Anlagekosten übersteigt, der Besteuerung. Die unentgeltliche Quote ist vom beurkundeten Kaufpreis in Abzug zu bringen (siehe Beispiel Anhang II Ziffer 2 dieser Wegleitung).

Ziffer 2a

«Erwerbspreis»

Der **Erwerbspreis** entspricht im Normalfall dem durch die Grundbuchbelege ausgewiesenen Kaufpreis mit allen weiteren Leistungen des Erwerbers bei der letzten steuerpflichtigen Handänderung. War im Kaufpreis für ein Grundstück **Inventar** inbegriffen, ist der Inventarwert vom Erwerbspreis in Abzug zu bringen.

Liegt der massgebende Erwerb mehr als 20 Jahre zurück, kann anstelle des ursprünglichen Erwerbspreises der amtliche Verkehrswert (bei land- und forstwirtschaftlichen Grundstücken der amtliche Ertragswert) vor 20 Jahren als Anlagekosten geltend gemacht werden. Mit dem Ersatzwert, der wahlweise anstelle des tatsächlichen Erwerbspreises und den während der massgebenden Haltedauer tatsächlich getätigten Aufwendungen in Anrechnung gebracht wird, wird der Veräusserer steuerlich so gestellt, wie wenn das Grundstück vor 20 Jahren erworben worden wäre.

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

Wurde das Grundstück vom Geschäfts- ins Privatvermögen überführt, ist nicht der durch die Grundbuchbelege ausgewiesene Kaufpreis, sondern der damalige Überführungswert massgebend (siehe Erläuterungen zu «Ergänzende Fragen» Ziffer 5 dieser Wegleitung). Bei vollständig unentgeltlichem Erwerb (steueraufschiebender Tatbestand) ist auf den Erwerbspreis des Rechtsvorgängers (Erblasser, Schenker) bzw. auf die letzte steuerbegründende Veräusserung abzustellen (siehe Beispiel im Anhang II Ziffer 1 dieser Wegleitung).

War dagegen die Übertragung des Grundstückes nur teilweise unentgeltlich (z.B. gemischte Schenkung, Erbvorbezug und teilweise Schuldübernahme), bestimmt sich der Erwerbspreis wie folgt (siehe Beispiel im Anhang II Ziffer 2 dieser Wegleitung):

- Liegt der dem Erben oder Beschenkten angerechnete Preis über den Anlagekosten des Erblassers oder Schenkers, gilt dieser Übernahmepreis als Erwerbspreis;
- Liegt der dem Erben oder Beschenkten angerechnete Preis bei oder unter den Anlagekosten des Erblassers oder Schenkers, ist auf die Anlagekosten abzustellen.

Wurde ein Grundstück im Zwangsverwertungsverfahren durch einen Pfandgläubiger bzw. Pfandbürgen mit einem tatsächlichen (wirtschaftlichen) Verlust erworben, so gelten die erlittenen Verluste als Teil des Erwerbspreises. Gleich verhält es sich, wenn der Erwerber Grundstücksgewinnsteuerforderungen eines früheren Eigentümers aufgrund der Inanspruchnahme des gesetzlichen Pfandrechts im Sinne von Art. 227 StG bezahlt hat und trotz Inkassobemühungen vom Steuerpflichtigen nicht einfordern konnte.

Ziffer 2b

«Weitere Leistungen beim Erwerb»

Solche Leistungen sind beispielsweise:

- Barwert von **Nutzungsrechten** wie **Wohnrecht** oder **Nutzniessung** zugunsten des damaligen Veräusserers oder eines Dritten. Massgebend ist der im Zeitpunkt des Erwerbs veranlagte Barwert;
- **Übernahme der vom damaligen Veräusserer geschuldeten Grundstücksgewinnsteuer durch den Erwerber.** Diese Leistung wird jedoch nur dann angerechnet, wenn sie bei der Steuerveranlagung des damaligen Veräusserungsgeschäftes berücksichtigt worden ist.

Ziffer 3 «Nebenkosten»

Die mit dem Erwerb und der Veräusserung unmittelbar zusammenhängenden Kosten sind als Aufwendungen anrechenbar, soweit sie beim massgebenden Erwerb und bei der steuerpflichtigen Veräusserung angefallen sind. Nicht anrechenbar sind die im Zusammenhang mit einem steueraufschiebenden Eigentumswechsel angefallenen Kosten (z.B. Handänderungssteuern bei schenkungsweiser Übertragung des Grundstückes oder im Rahmen der Erbteilung).

Als Nebenkosten sind beispielsweise anrechenbar:

- Handänderungssteuern (ohne Kosten für Erbgang und Erbteilung);
- Grundbuchgebühren (ohne Kosten für Erbgang und Erbteilung);
- Vermessungs- und Vermarktungskosten;
- Provisionen und Vermittlungsgebühren;
- Verkaufsberatungskosten;
- Gebühren für behördliche Bewilligungen;
- Im Zusammenhang mit dem Verkauf der Liegenschaft angefallene Vorfälligkeitsentschädigungen;
- weitere effektive Auslagen beim Erwerb bzw. bei der Veräusserung (z.B. Kosten für Inserate, Ausschreibung im Internet usw.).

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:

- 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:**

Auftrag / Arbeitsleistung	Provision
– Mehrfamilien- und Apartmenthäuser, 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 5,5% kapitalisierten Baurechtszinses	2 bis 4%
– Unbebaute Parzellen und Abbruchobjekte, unüberbaute Baurechtsgrundstücke, berechnet vom Total des zu 5½% kapitalisierten Baurechtszinses	4 bis 5%
– Landwirtschaftliche Betriebe und Grundstücke	4 bis 5%

Sowohl übersetzte, als auch nicht ausgewiesene Provisionen gelten als Gewinnverwendung und sind somit nicht anrechenbar.

Nicht als Nebenkosten anrechenbar sind beispielsweise:

- Handänderungskosten bei vollumfänglich steueraufschiebendem Eigentumswechsel (Erbgang/ Erbteilung);
- Geldbeschaffungskosten/ Kreditvermittlungsprovisionen;
- Grundpfanderrichtungskosten, selbst wenn die Pfandrechte im Interesse der Käuferschaft errichtet werden;
- Rückzahlung von Zuschüssen für die Mietzinsverbilligung (WEG-Grundverbilligung);
- Mietzinsausfälle;
- Gebäudereinigungs-, Umzugs-, Betriebsverlegungs- oder Räumungskosten;
- Vorfälligkeitsentschädigung bei vorzeitiger Auflösung von Festhypotheken, soweit sie nicht im Zusammenhang mit dem Verkauf der Liegenschaft steht.

Ziffer 4

«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 (**Details können Sie der Steuerbuchweisung 44 Nr. 3 entnehmen**). **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 (pauschal oder effektiv) berücksichtigt worden sind.

Wird anstelle der effektiven Anlagekosten der amtliche Verkehrswert vor 20 Jahren geltend gemacht, sind nur noch die in den letzten 20 Jahren getätigten Aufwendungen anrechenbar, soweit sie nachgewiesen werden. Aufwendungen, die im Einzelnen nicht mehr belegt werden können, sind glaubhaft zu machen. Gemäss Veranlagungspraxis und ständiger Rechtsprechung bildet der sogenannte Neuwertvergleich, d.h. der Vergleich der in den amtlichen Schätzungen festgestellten Neuwerte bzw. Bauwerte (innerhalb der Eigentumsdauer) eine taugliche Grundlage, um die vom Steuerpflichtigen pauschal geltend gemachten Aufwendungen zu überprüfen. Diese Ersatzlösung findet vor allem in jenen Fällen Anwendung, in denen der geltend gemachte Aufwand längere Zeit (in der Regel mehr als 20 Jahre) zurückliegt und über den eigenen Aufwand oder allenfalls jenen des Rechtsvorgängers keine Belege mehr vorhanden sind. Der Neuwertvergleich wird bei Wohnbauten angewendet, bei Nebengebäuden nur in ausgewählten Fällen, bei denen die Werterhöhung konkret glaubhaft zu machen ist.

Zu den wertvermehrnden Aufwendungen zählen beispielsweise:

- Kosten für **Neu, Um, An- und Ausbauten**;
- **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;
- **Eigenleistungen**, d.h. durch eigene Arbeitsleistung geschaffene Mehrwerte, soweit diese mit der Einkommenssteuer erfasst wurden oder werden;
- **Schuldzinsen**, soweit sie als Anlagekosten gelten, insbesondere **Baukreditzinsen**, d.h. Zinsen, die für die Zeit vor Fertigstellung der Baute für Fremdkapital bezahlt und deshalb nicht als Schuldzinsen bei der Einkommenssteuer in Abzug gebracht werden konnten;
- **Nachgeholter Unterhalt**: Soweit vor dem 1.1.2010 Instandstellungskosten gemäss damaliger Dumont-Praxis bei der Einkommenssteuer nicht abzugsfähig waren, sind sie als wertvermehrnde Aufwendungen abzugsfähig;
- **Investitionen, die dem Energiesparen und dem Umweltschutz dienen, sowie denkmalpflegerische Arbeiten**, soweit die entsprechenden Kosten nicht bei der Einkommenssteuer abzugsfähig waren.

Nicht zu den wertvermehrenden Aufwendungen zählen beispielsweise:

- **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 die Dauer erhalten zu können (z.B. Dach- und Fassadenrenovationen sowie funktionell gleichartiger Ersatz der Heizanlage, Waschmaschine, Kücheneinrichtungen, Teppiche, etc.);
- die Verzinsung des Eigenkapitals;
- die erforderlichen Einlagen in den **Erneuerungsfonds** der Stockwerkeigentümergeinschaft;
- Auslagen, die steuerlich bereits als Unterhalts- und Verwaltungskosten (pauschal oder effektiv) berücksichtigt worden sind (siehe Erläuterungen zu «Ergänzende Fragen» Ziffer 3 dieser Wegleitung);
- Aufwendungen, die vor der Überführung eines Grundstückes vom Geschäfts- ins Privatvermögen getätigt worden sind (siehe Erläuterungen zu «Ergänzende Fragen» Ziffer 5 dieser Wegleitung).

Erläuterungen zu «Ergänzende Fragen»

(Seite 4 der Steuererklärung)

Ziffer 1 Steueraufschub

1.1 Grundsatz

Nicht jede Veräusserung führt zu einer sofortigen Steuererhebung. Bei den steueraufschiebenden Tatbeständen wird (noch) keine Grundstücksgewinnsteuer erhoben, d.h. die Besteuerung des aufgeschobenen Gewinnes erfolgt erst im Falle einer späteren steuerauslösenden Veräusserung des Grundstückes. Die steueraufschiebenden Veräusserungen sind im Steuergesetz abschliessend geregelt.

1.2 Erbvorbezug/Erbgang/Erbeilung/Vermächtnis/Schenkung

Als **Erbvorbezug** im Sinne des Steuerrechts gilt ein Rechtsgeschäft, bei dem der Veräusserer 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 vom Erblasser auf die Erben im Zeitpunkt des Todes verstanden.

Die **Erbeilung** (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) einem oder den Erben die Pflicht auferlegt wird, dem oder den Bedachten (Vermächtnisnehmer) Eigentum an einem Grundstück zu verschaffen.

Die **Schenkung** (Art. 239 Abs. 1 und Art. 244 OR) ist ein Eigentumswechsel zwischen Schenker und Beschenktem zu Vorzugsbedingungen. Sie kann vollständig unentgeltlich oder teilweise entgeltlich (sog. gemischte Schenkung) sein.

Erbgang und/oder **Erbeilung** führen nach Gesetz zwingend zu einem vollumfänglichen Steueraufschub. In den übrigen Fällen (**Erbvorbezug, Vermächtnis und Schenkung**) gilt folgendes:

- Liegt ein vollumfänglich unentgeltliches Rechtsgeschäft vor oder entspricht der Übernahmewert der Liegenschaft höchstens den Anlagekosten, so tritt ein vollumfänglicher Steueraufschub ein.
- Liegt der Übernahmewert der Liegenschaft über den Anlagekosten, aber unter dem Verkehrswert, so tritt ein teilweiser Aufschub der Besteuerung ein. Zu besteuern ist lediglich die entgeltliche Quote. Diese bestimmt sich als Differenz zwischen den Anlagekosten und dem tatsächlichen Veräusserungserlös (effektiv bezahlter Übernahmewert). Die Wertdifferenz zwischen dem tatsächlichen Veräusserungserlös und dem Verkehrswert, die bei der Übertragung der Liegenschaft auf den Erbanwärter übergeht, erwirbt dieser unentgeltlich; hierfür wird die Besteuerung aufgeschoben (siehe Beispiele Anhang II dieser Wegleitung).

1.3 Abgeltung güter- und scheidungsrechtlicher Ansprüche bzw. ausserordentlicher Beiträge

Die Besteuerung des Grundstücksgewinnes wird bei einem Eigentumswechsel zwischen Ehegatten ungeachtet des Güterstandes aufgeschoben, soweit er der Abgeltung güter- und scheidungsrechtlicher Ansprüche bzw. ausserordentlicher Beiträge im Sinne von Art. 165 ZGB dient und **das Begehren um Steueraufschub von beiden Ehegatten gestellt** wird. Güterrechtliche Ansprüche entstehen bei einer güterrecht-

lichen Auseinandersetzung, d.h. wenn ein Güterstand zufolge Scheidung, Trennung, Ungültigerklärung der Ehe, durch Vereinbarung eines anderen Güterstandes, durch gesetzliche oder gerichtliche Anordnung der Gütertrennung oder durch Tod aufgelöst wird.

Das Begehren kann in der **Scheidungskonvention**, im **Kaufvertrag** oder durch **unterschriftliche Zustimmung in der Steuererklärung** gestellt werden.

1.4 Ersatzbeschaffung Landwirtschaft/Verbesserung land- oder forstwirtschaftlicher Grundstücke

Die vollständige oder teilweise Veräusserung eines selbstbewirtschafteten land- oder forstwirtschaftlichen Grundstückes führt zu einem Aufschub der Besteuerung des Gewinnes, wenn und soweit der Veräusserungserlös **innert angemessener Frist, d.h. innert 3 Jahren**, zum Erwerb eines in der Schweiz gelegenen Ersatzobjektes verwendet wird. Gleiches gilt, wenn und soweit der Veräusserungserlös **innert der gleichen Frist** zur Verbesserung der eigenen selbstbewirtschafteten land- oder forstwirtschaftlichen Grundstücke verwendet wird. Zulässig ist auch der Erwerb des Ersatzgrundstückes innerhalb eines Jahres vor der Veräusserung des zu ersetzenden Grundstückes. Ein land- oder forstwirtschaftliches Grundstück liegt nur vor, wenn es dem BGBB untersteht.

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 Bezugs 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 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 Liegenschaft (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 verwendet werden** (z.B. Veräusserung eines ganzen landwirtschaftlichen Betriebes und Kauf eines neuen landwirtschaftlichen Heimwesens zur Selbstbewirtschaftung).

1.5 Ersatzbeschaffung betriebsnotwendiger Grundstücke bestimmter juristischer Personen

Die Veräusserung eines betriebsnotwendigen Grundstückes, d.h. eines Grundstückes, welches unmittelbar betrieblichen Zwecken dient, also z.B. das Verwaltungsgebäude der steuerbefreiten juristischen Person, führt zu einem Aufschub der Besteuerung des Gewinnes, wenn und soweit der Veräusserungserlös **innert angemessener Frist, d.h. innert 3 Jahren**, zum Erwerb eines in der Schweiz gelegenen Ersatzgrundstückes verwendet wird. Zulässig ist auch der Erwerb des Ersatzgrundstückes innerhalb eines Jahres vor der Veräusserung des zu ersetzenden Grundstückes. Grundstücke, welche nur mittelbar der Zweckerreichung dienen, wie Kapitalanlageliegenschaften, erfüllen diese Voraussetzungen nicht.

1.6 Ersatzbeschaffung Eigenheim

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. innert 3 Jahren, zum Erwerb oder zum Bau einer gleichgenutzten Ersatzliegenschaft in der Schweiz verwendet wird (Beispiele siehe Anhang V dieser Wegleitung). Zulässig ist auch der Erwerb des Ersatzgrundstückes innerhalb eines Jahres vor der Veräusserung des zu ersetzenden Grundstückes. Dauernde und ausschliessliche Selbstnutzung bedeutet, dass das veräusserte Objekt durch den Steuerpflichtigen selbst zu Wohnzwecken an seinem Wohnsitz (keine Zweitwohnung) genutzt wurde. Bei überraschendem Wohnsitzwechsel (z.B. wegen Unfallfolgen, beruflich bedingter Wohnsitzwechsel usw.) wird eine kurzfristige Fremdnutzung (Vermietung) oder Nichtnutzung (leerstehend) anerkannt.

Der Begriff der ausschliesslichen Selbstnutzung schliesst eine geschäftliche oder eine Fremdnutzung neben einer Wohnnutzung nicht von vornherein aus, doch kommt auf dem nicht zu Wohnzwecken dienenden Teil der Liegenschaft ein Steueraufschub nicht in Betracht.

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. Wurde z.B. eine ausschliesslich zu eigenen Wohnzwecken des Veräusserers dienende Liegenschaft verkauft und durch ein Mehrfamilienhaus oder eine teilweise geschäftlich genutzte Liegenschaft im Privatvermögen ersetzt, wird die Grundstückgewinnsteuer aufgeschoben, soweit der Veräusserungserlös für den selbstgenutzten Wohnraum verwendet wird. Kein Steueraufschub gibt es indessen, wenn die neu erworbene Liegenschaft aufgrund der Präponderanz dem Geschäftsvermögen zuzuordnen ist. 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, d.h. die Eigentumsverhältnisse am Verkauften- wie auch am Ersatzgrundstück müssen identisch sein.

Ziffer 2 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. Hierbei handelt es sich um aufgeschobene Gewinne bei landwirtschaftlicher Ersatzbeschaffung oder Verbesserung, bei Ersatzbeschaffung betriebsnotwendiger Grundstücke von bestimmten juristischen Personen sowie bei Ersatzbeschaffung eines Eigenheimes. Der aufgeschobene Gewinn kann auch aus der Veräusserung eines in einem anderen Kanton gelegenen Grundstückes herrühren. Unter Ziffer 2 der «Ergänzenden Fragen» wollen Sie vermerken, ob bei einer früheren Veräusserung ein Steueraufschub gewährt worden ist.

Ziffer 3 Steuerlich bereits berücksichtigte Aufwendungen

Bei der ordentlichen Einkommenssteuer besteht die Möglichkeit, die Liegenschaftsunterhaltskosten pauschal oder effektiv in Abzug zu bringen. Effektiv abgerechnete Unterhaltskosten gelten steuerlich als abgegolten und können bei der Grundstückgewinnsteuer nicht nochmals berücksichtigt werden. Gleiches gilt für wertvermehrnde Aufwendungen, soweit diese bei der Einkommenssteuer abgezogen werden konnten. Unter Ziffer 3 der «Ergänzenden Fragen» ist anzugeben, in welchen Jahren die Unterhalts- und Investitionskosten effektiv abgerechnet worden sind.

Ziffer 4

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 Wertzuwachsgegninn, d.h. die Differenz zwischen Veräusserungserlös und Anlagekosten. Unter Ziffer 4 der «Ergänzenden Fragen» ist anzugeben, ob das veräusserte Grundstück im Geschäftsvermögen (bilanziert) war.

Ziffer 5

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. Unter Ziffer 5 der «Ergänzenden Fragen» ist der Überführungswert zu vermerken. Verlangt der Steuerpflichtige bei der Überführung des Grundstücks ins Privatvermögen, dass nach Art. 32^{bis} Abs. 1 StG die Besteuerung des Wertzuwachsgegninns bis zur Veräusserung des Grundstücks aufgeschoben wird, so wird der bis zur Veräusserung aufgelaufene Wertzuwachsgegninn integral als Einkommen aus selbständiger Erwerbstätigkeit besteuert.

Ziffer 6

Zuschlag zum Steuerbetrag bzw. Ermässigung des Steuerbetrages

Zuschlag für kurze Eigentumsdauer

War das Grundstück während weniger als fünf Jahren im Eigentum des Veräusserers, wird der Steuerbetrag für das fünfte und jedes volle Jahr weniger um 1% erhöht.

Ermässigung für lange Eigentumsdauer

War das Grundstück während mehr als 15 Jahren im Eigentum des Veräusserers, wird der Steuerbetrag für jedes weitere volle Jahr ermässigt:

- a) auf einem Gewinnanteil von höchstens Fr. 500'000.– um 1,5%, höchstens aber um 40,5%, wenn der Veräusserer das Grundstück wenigstens 15 Jahre selbst bewohnt hat;
- b) auf Gewinnanteilen über Fr. 500'000.– gemäss Bst. a sowie in den anderen Fällen um 1%, höchstens aber um 20%.

Insbesondere fallen nicht selbstbewohnte Grundstücke unter Bst. b. Die 15 Jahre Selbstbewohnung (Bst a) müssen **durch den Verkäufer selber** seit seinem Eigentumsantritt erfolgt sein. Unter Ziffer 6 der «Ergänzenden Fragen» ist anzugeben, wie lange das veräusserte Grundstück seit Eigentumsantritt selbst bewohnt worden ist. Ferienhäuser fallen nicht unter den Begriff «selbstbewohnt».

Macht der Veräusserer für die Berechnung der Anlagekosten vom Ersatzwert nach 20 Jahren gemäss Art. 139 Abs. 3 StG Gebrauch, so wird für die Bestimmung der Ermässigung auf eine Eigentumsdauer von 20 Jahren abgestellt.

Sicherstellung des Steuerbezuges

1. Solidarhaftung mehrerer Veräusserer

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

2. Gesetzliches Pfandrecht

Zur Sicherstellung des Steuerbezuges steht dem Staat für die Grundstückgewinnsteuern einschliesslich Ausgleichszinsen ein gesetzliches Pfandrecht am veräusserten Grundstück zu.

3. Steuerbezug bei noch nicht vorgenommener Ersatzbeschaffung/Revision der Veranlagung

Dem Gesuch um Gewährung eines Steueraufschubes zufolge Ersatzbeschaffung bzw. Verbesserung eines land- und forstwirtschaftlichen Grundstückes wird nur dann entsprochen, wenn im Zeitpunkt der Veranlagung die gesetzlichen Voraussetzungen erfüllt sind. Ist dies nicht der Fall, wird die Veranlagung vorgenommen und der Steuerbezug durchgeführt.

Es besteht jedoch die Möglichkeit, die rechtskräftige Veranlagung zu revidieren, sofern die Voraussetzungen für einen Steueraufschub nachträglich erfüllt werden. Das Revisionsbegehren ist innert 3 Monaten seit getätigter Ersatzbeschaffung (in der Regel Grundbucheintrag) zu stellen.

Auszug aus dem Steuertarif

Aus der nachfolgenden Zusammenstellung ist die einfache Grundstücksgewinnsteuer (100% einfache Steuer) für Gewinne ersichtlich, welche ab dem 1. Januar 2007 realisiert werden. Aus dem am Schluss angefügten Umrechnungsbeispiel ersehen Sie die Berechnung der tatsächlichen Steuerbelastung (Annahme: der Steuerfuss beträgt 335% der einfachen Steuer). Dieser Steuerfuss gilt für Verkäufe im ganzen Kanton (Art. 6 und 7 StG). Unter www.steuern.sg.ch steht Ihnen ein Steuerkalkulator für die Berechnung der Grundstücksgewinnsteuer zur Verfügung.

Gewinn bis Fr. 2'200.-	einfache Steuer 100% steuerfrei	Gewinn	einfache Steuer 100%
Fr. 5'000.-	Fr. 14.-	Fr. 120'000.-	Fr. 9'520.-
Fr. 10'000.-	Fr. 89.-	Fr. 130'000.-	Fr. 10'520.-
Fr. 15'000.-	Fr. 275.-	Fr. 140'000.-	Fr. 11'520.-
Fr. 20'000.-	Fr. 543.-	Fr. 150'000.-	Fr. 12'520.-
Fr. 25'000.-	Fr. 843.-	Fr. 160'000.-	Fr. 13'520.-
Fr. 30'000.-	Fr. 1'192.-	Fr. 170'000.-	Fr. 14'520.-
Fr. 35'000.-	Fr. 1'545.-	Fr. 180'000.-	Fr. 15'520.-
Fr. 40'000.-	Fr. 1'945.-	Fr. 190'000.-	Fr. 16'520.-
Fr. 45'000.-	Fr. 2'345.-	Fr. 200'000.-	Fr. 17'520.-
Fr. 50'000.-	Fr. 2'745.-	Fr. 210'000.-	Fr. 18'520.-
Fr. 55'000.-	Fr. 3'188.-	Fr. 220'000.-	Fr. 19'520.-
Fr. 60'000.-	Fr. 3'638.-	Fr. 230'000.-	Fr. 20'520.-
Fr. 65'000.-	Fr. 4'088.-	Fr. 240'000.-	Fr. 21'520.-
Fr. 70'000.-	Fr. 4'538.-	Fr. 250'000.-	Fr. 22'530.-
Fr. 75'000.-	Fr. 5'020.-	Fr. 300'000.-	Fr. 27'780.-
Fr. 80'000.-	Fr. 5'520.-	Fr. 350'000.-	Fr. 33'030.-
Fr. 85'000.-	Fr. 6'020.-	Fr. 400'000.-	Fr. 38'280.-
Fr. 90'000.-	Fr. 6'520.-	Fr. 450'000.-	Fr. 43'530.-
Fr. 95'000.-	Fr. 7'020.-	Fr. 500'000.-	Fr. 49'000.-
Fr. 100'000.-	Fr. 7'520.-	Fr. 550'000.-	Fr. 54'500.-
Fr. 110'000.-	Fr. 8'520.-	Fr. 600'000.-	Fr. 60'000.-
		über Fr. 600'000.-	10%

Beispiel:	steuerbarer Grundstücksgewinn	Fr. 110'000.-	
	100% einfache Steuer gem. Tabelle	Fr. 8'520.-	
	angenommener Steuerfuss	335%	
	Steuerbetrag	Fr. 8'520.- × 3,35	= Fr. 28'542.-

Zu diesem Steuerbetrag ist ein allfälliger Zuschlag für kurze Haltedauer hinzuzurechnen resp. eine Ermässigung für lange Haltedauer ist davon in Abzug zu bringen.

Beispiele Kapitalwert Wohnrecht oder Nutzniessung

Anhang (Beispiele)

Anhang I

1. Lebenslängliches und unentgeltliches Wohnrecht auf 2 Leben

Die Eltern übertragen ihr Grundstück zu Lebzeiten auf die Kinder. Neben anderen Gegenleistungen behalten sich die Eltern das lebenslängliche und unentgeltliche Wohnrecht am verkauften Wohnhaus vor. Die Kinder tragen die Kosten des Liegenschaftsunterhaltes sowie die Hypothekarzinsen. Der Kapitalwert dieser Personaldienstbarkeit stellt Bestandteil des steuerpflichtigen Veräusserungserlöses dar.

Zum Zeitpunkt der Einräumung des Wohnrechtes ist der Vater 65 Jahre, die Mutter 60 Jahre alt. Das Grundstück hat einen steuerbaren Eigenmietwert von Fr. 1'700.– pro Monat, Jahresmietwert somit Fr. 20'400.–.

Kapitalisierungsfaktor aufgrund des Alters der Berechtigten
(Stauffer/Schaetzle/Weber, Barwerttafeln und Berechnungsprogramme, 7. Auflage, Zürich/Basel/Genf 2018, 3% Zinssatz): 20.54

Kapitalwert des Wohnrechtes ($20.54 \times 20'400.–$)	Fr. 419'016.–
(Teil des steuerbaren Veräusserungserlöses)	

2. Lebenslängliches und unentgeltliches Nutzniessungsrecht auf 2 Leben

Im gleichen Fall wie oben behalten sich die Eltern das Nutzniessungsrecht vor, kommen also weiterhin für den Liegenschaftsunterhalt und den Hypothekarzins auf.

Alter der Berechtigten ist gleich wie im obigen Beispiel.

Kapitalisierungsfaktor aufgrund des Alters der Berechtigten
(Stauffer/Schaetzle/Weber, Barwerttafeln und Berechnungsprogramme, 7. Auflage, Zürich/Basel/Genf 2018, 3% Zinssatz): 20.58

Jahresmietwert brutto (monatlich Fr. 1'700.–)	Fr. 20'400.–
./.. Unterhaltskosten Pauschale (20% Mietwertes)	Fr. 4'080.–
./.. Hypothekarzinsen (Annahme: 1% bei Fr. 100'000.– Hypothek)	Fr. 1'000.–
jährlicher Wert der Nutzniessung	Fr. 15'350.–

Kapitalwert der Nutzniessung ($20.58 \times 15'350.–$)	Fr. 315'903.–
(Teil des steuerbaren Veräusserungserlöses)	

Beispiele steueraufschiebender Veräusserungen

Anhang II

1. Aufschiebung der Besteuerung des Grundstücksgewinnes (latente Steuerlast) zufolge Schenkung nach Art.132 Abs.1 Bst. a StG:

- a) Ein Steuerpflichtiger hat 2005 ein Grundstück für Fr. 500'000.– erworben. In der Absicht, seine Lebensgefährtin ebenfalls am Grundstück zu beteiligen, veräussert er ihr den ½ 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 der Grundpfandschulden (Hypothekarschuld Fr. 400'000.–)	Fr. 200'000.–
./. Anlagekosten:	
Erwerbspreis ½ Anteil	Fr. 250'000.–
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.

- b) Ein Vater hat 2005 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.–
Wertvermehrende 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 Anlagekosten von Fr. 650'000.– geltend machen.

2. Teilweiser Aufschub der Besteuerung des Grundstückgewinnes zufolge Erbvorbezuges nach Art.132 Abs.1 Bst. a StG:

Ein Vater hat 2005 ein Grundstück für Fr. 500'000.– erworben. Er beabsichtigt, das Grundstück seiner Tochter unter Einräumung eines Erbvorbezuges von Fr. 20'000.– zu veräussern (gesamthaft 5 Kinder). Die Tochter bezahlt Fr. 100'000.– in bar und übernimmt Grundpfandschulden in der Höhe von Fr. 480'000.–.

Veräusserungserlös		Fr. 600'000.–
./. Erbvorbezug (unentgeltliche Quote)		
anrechenbarer Veräusserungserlös		Fr. 20'000.–
(Grundpfandschulden Fr. 480'000.–;		
Barzahlung Fr. 100'000.–)		Fr. 580'000.–
./. Anlagekosten:		
Erwerbspreis	Fr. 500'000.–	
Wertvermehrnde Aufwendungen	Fr. 30'000.–	
Nebenkosten	Fr. 6'000.–	Fr. 536'000.–
Gewinn		Fr. 44'000.–

In diesem Fall erfolgt ein Steueraufschub lediglich auf der unentgeltlichen Quote von Fr. 20'000.–. Die entgeltliche Quote von Fr. 580'000.– unterliegt der Besteuerung. Bei einer späteren Weiterveräusserung gilt der bezahlte Kaufpreis von Fr. 580'000.– als anrechenbarer Erwerbspreis.

Beispiel zur Aufteilung des Erwerbspreises bei Teilveräusserungen

Anhang III

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

Kauf

1. April 2005, Grundstück mit Wohnhaus, Garage und 1500 m² Boden.

Kaufpreis 2005

Fr. 300'000.–

amtliche Verkehrswertschätzung 2002 (2005 noch gültig)

Fr. 250'000.–

Verkauf

14. September 2012, 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.

Beispiele Ersatzbeschaffung Eigenheim

Anhang IV

I. Steueraufschub

Verkauf Eigenheim Verkäufer:

Ehemann allein Verkaufspreis

Fr. 500'000.–

Anlagekosten

Fr. 200'000.–

Grundstückgewinn

Fr. 300'000.–

./. bewilligter Steueraufschub (lastend auf Ersatzobjekt)

Fr. 300'000.–

Steuerbarer Grundstückgewinn

Fr. 0.–

Kauf Ersatzobjekt Käufer:

Ehemann allein Kaufpreis

Fr. 660'000.–

./. bewilligter Steueraufschub

Fr. 300'000.–

Anlagekosten bei späterem Verkauf

Fr. 360'000.–

II. Ersatzbeschaffung Eigenheim mit tieferem Reinvestitionsbetrag

Ein Steueraufschub erfolgt, soweit der Veräusserungserlös reinvestiert wird. Wird der Veräusserungserlös vollständig reinvestiert, so wird auch die Besteuerung ganz aufgeschoben. Wenn hingegen die Reinvestition geringer ausfällt als der Veräusserungserlös, stellt sich die Frage nach der Höhe des Steueraufschubes. Für die Berechnung des Aufschubsbetrages bzw. des steuerpflichtigen Gewinnes wendet der Kanton St.Gallen die absolute Methode an.

Nach der absoluten Methode wird der Grundstückgewinn soweit nicht besteuert, als der Veräusserungserlös für das Ersatzobjekt verwendet wird. Dabei erfolgt die steuerlich privilegierte Reinvestition vorab aus den freigeordneten Anlagekosten des ersetzten Objektes. Der aufgeschobene Grundstückgewinn entspricht sodann der Differenz zwischen den bisherigen Anlagekosten und den höheren Reinvestitionskosten. Liegen die Reinvestitionskosten jedoch unter den Anlagekosten des ersetzten Objektes, kann sachgemäss kein Steueraufschub erfolgen.

Y. veräussert sein Eigenheim für Fr. 870'000.–. Die Anlagekosten belaufen sich auf Fr. 580'000.–.

Y. reinvestiert den Veräusserungserlös in ein Ersatzobjekt mit einem Kaufpreis von Fr. 700'000.–.

Verkauf Eigenheim

Grundstückgewinn

Fr. 290'000.–

./. bewilligter Steueraufschub

Reinvestition

Fr. 700'000.–

Anlagekosten bisher

Fr. 580'000.–

Fr. 120'000.–

Steuerbarer Grundstückgewinn

Fr. 170'000.–

Kauf Ersatzobjekt

Kaufpreis	Fr. 700'000.–
./.. bewilligter Steueraufschub (absolut)	<u>Fr. 120'000.–</u>
Anlagekosten Ersatzobjekt	<u>Fr. 580'000.–</u>

Der im Zuge der Veräusserung für Fr. 870'000.– realisierte Gewinn von insgesamt Fr. 290'000.– wird nur soweit vorläufig nicht besteuert, als er zusammen mit den freigewordenen bisherigen Anlagekosten in das Ersatzobjekt reinvestiert wird. Nach der absoluten Methode wird ein Gewinn sachgerecht dann besteuert, wenn er realisiert wird und frei verfügbar ist. Liegt jedoch der Erwerbspreis des Ersatzgrundstückes sogar unter den Anlagekosten des ersetzten Grundstücks (in obigem Beispiel unter Fr. 580'000.–), findet kein Steueraufschub statt und der Grundstücksgewinn wird vollumfänglich realisiert und besteuert (in obigem Beispiel Fr. 290'000.–).

Y. veräussert sein Eigenheim für Fr. 870'000.–. Die Anlagekosten belaufen sich auf Fr. 580'000.–.

Y. reinvestiert den Veräusserungserlös in diesem Fall aber zusammen mit seiner Ehefrau in ein Ersatzobjekt mit einem Kaufpreis von Fr. 1'400'000.–. Der Miteigentumsanteil der Ehefrau kann nur mit ihrer ausdrücklichen Zustimmung ausnahmsweise mit einem Steueraufschub des Ehemannes belastet werden.

Kauf Ersatzobjekt ohne Zustimmung Ehefrau

	Ehemann	Ehefrau
Kaufpreis	Fr. 700'000.–	Fr. 700'000.–
./.. bewilligter Steueraufschub (absolut)	Fr. 120'000.–	Fr. 0.–
Anlagekosten Ersatzobjekt	<u>Fr. 580'000.–</u>	<u>Fr. 700'000.–</u>

Kauf Ersatzobjekt mit Zustimmung Ehefrau

	Ehemann	Ehefrau
Kaufpreis	Fr. 700'000.–	Fr. 700'000.–
./.. bewilligter Steueraufschub (absolut)	Fr. 145'000.–	Fr. 145'000.–
Anlagekosten Ersatzobjekt	<u>Fr. 555'000.–</u>	<u>Fr. 555'000.–</u>

Aufgrund des mit dem Subjektwechsel einhergehenden teilweisen Übertrags des aufgeschobenen Grundstücksgewinns (=latente Steuerschuld) auf den neu erwerbenden Ehegatten erfolgt der Steueraufschub nur mit ausdrücklicher Zustimmung beider Ehegatten. Ein entsprechendes Antragsformular wird, wenn die Voraussetzungen erfüllt sind, von Amtes wegen zugestellt. Wird dieses Formular nicht eingereicht, so wird bei der Berechnung der Ersatzbeschaffung nur der Eigentumsanteil des Veräusserers berücksichtigt.

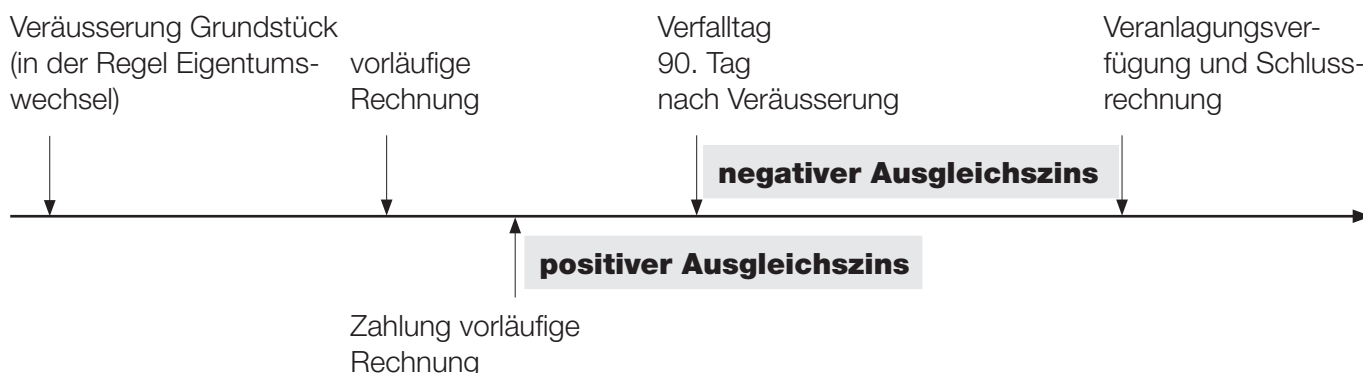
Informationen zu Ausgleichszinsen und Verzugszinsen

Anhang V

I. Ausgleichszinsen

Der Ausgleichszins hat eine wichtige Funktion im Hinblick auf eine Gleichbehandlung aller Steuerpflichtigen beim Bezug von Steuern. Einerseits werden alle Zahlungen des Steuerpflichtigen, die er aufgrund einer vorläufigen Rechnung geleistet hat, bis zur Schlussrechnung zu seinen Gunsten verzinst. Andererseits hat der Steuerpflichtige ab dem Verfalltag den in der Schlussrechnung ausgewiesenen Steuerbetrag zu verzinsen (Art. 212 StG). Ein positiver Zinssaldo führt zu einer Rückerstattung an den Steuerpflichtigen, ein negativer Saldo zu einer Nachforderung der Steuerbehörden.

Als Verfalltag gilt bei der Grundstückgewinnsteuer der 90. Tag nach Veräußerung des Grundstücks (Art. 212 Abs. 2 i. V. m. Art. 133 Abs. 3 StG). Der Ausgleichzinssatz zugunsten und zulasten des Steuerpflichtigen ist gleich hoch und wird jeweils von der Regierung festgelegt.



II. Verzugszinsen

Von den Ausgleichszinsen sind die Verzugszinsen klar zu unterscheiden. Die verspätete Bezahlung einer vorläufigen Rechnung führt nicht zu einer Verzugszinspflicht, sondern wirkt sich bei der Ausgleichszinsberechnung aus.

Nach Eingang der Steuererklärung veranlagten wir die Grundstückgewinnsteuer. Auf dieser Grundlage erfolgt eine Schlussrechnung. Die Zahlungsfrist für die Schlussrechnung beträgt 30 Tage. Erst nach Ablauf dieser Frist besteht eine Verzugszinspflicht (Art. 214 Abs. 2 StG).