

Grundstückgewinnsteuern

Steuerpflichtige Personen

Natürliche und juristische Personen bezahlen bei der Veräusserung von Grundstücken eine Grundstückgewinnsteuer.

Rechtsgeschäfte, die in Bezug auf die Verfügungsgewalt über ein Grundstück wirtschaftlich wie eine Handänderung an einem Grundstück wirken, werden ebenfalls mit der Grundstückgewinnsteuer besteuert. Darunter fallen etwa die Ausübung eines Kaufrechts zugunsten eines Dritten oder die Veräusserung von mehr als der Hälfte der Beteiligungsrechte an einer Immobiliengesellschaft. Neben der Veräusserung untersteht auch die dauernde und wesentliche Belastung eines Grundstücks mit einer privatrechtlichen Dienstbarkeit oder öffentlich-rechtlichen Eigentumsbeschränkung gegen Entgelt der Grundstückgewinnsteuer.

Die Besteuerung wird aufgeschoben bei Eigentumswechsel durch Erbgang, Erbvorbezug oder Schenkung, bei Handänderungen unter Ehegatten im Zusammenhang mit dem Güterrecht sowie zur Abgeltung ausserordentlicher Beiträge eines Ehegatten an den Unterhalt der Familie und scheidungsrechtlicher Ansprüche.

Ebenfalls aufgeschoben wird die Grundstückgewinnsteuer bei Landumlegungen und Unternehmensumstrukturierungen sowie beim Verkauf einer dauernd selbst genutzten Liegenschaft, sofern der Erlös innert zwei Jahren in ein gleich genutztes Ersatzgrundstück in der Schweiz investiert wird.

Steuerbemessung

Grundlage für die Bemessung der Grundstückgewinnsteuer ist der steuerbare Grundstücksgewinn unter Berücksichtigung des Besitzesdauerabzuges.

Als steuerbarer Grundstücksgewinn gilt die Differenz zwischen den Anlagekosten und dem Veräusserungserlös.

Zu den Anlagekosten gehören

- der Erwerbspreis unter Berücksichtigung der mit dem Erwerb verbundenen Kosten (Handänderungssteuer, Grundbuchgebühren und Notariatskosten)
- die wertvermehrenden Aufwendungen (Kosten für Neubauten und Umbauten)
- die übliche Mäklerprovision und bei Liegenschaften im Geschäftsvermögen die Baukreditzinsen

Personen, welche mit Liegenschaften handeln, können weitere mit der Liegenschaft zusammenhängende Aufwendungen geltend machen, soweit sie auf deren Berücksichtigung bei der Einkommens- oder Gewinnsteuer ausdrücklich verzichtet haben.

Liegt die massgebende letzte Handänderung mehr als zwanzig Jahre zurück, kann anstelle des Erwerbspreises der Verkehrswert vor 20 Jahren in Anrechnung gebracht werden, welcher bei einer steuerpflichtigen Veräusserung von Amtes wegen berechnet wird.

Als Veräusserungserlös gilt der Verkaufspreis mit Einschluss aller weiteren Leistungen des Erwerbers.

Steuerberechnung

Bis zu einem Grundstücksgewinn von CHF 100000 gilt ein progressiver Steuertarif. Darüber erfolgt eine lineare Besteuerung von 40 % des steuerbaren Gewinns.

Bei einer Besitzesdauer von weniger als einem Jahr erhöht sich die nach dem Grundtarif berechnete Steuer um 50 % und bei weniger als zwei Jahren um 25 %.

Ab einer Besitzesdauer von 5 Jahren bis 20 Jahre ermässigt sich die nach dem Grundtarif berechnete Steuer im fünften Jahr um 5 %, jedes weitere Jahr um zusätzlich 3 %. Nach 20 Jahren beträgt die Ermässigung somit 50 %.

Grundstücksgewinne unter CHF 5000 werden nicht besteuert.

Steuersätze

Kantonales Steueramt Zürich - Steuersätze für die Grundstückgewinnsteuer

Zürcher Steuerbuch (ZStB)

- ZStB 208.1 Gesetzliches Pfandrecht
- ZStB 216.1 Mitwirkung Notariate und Grundbuchämter
- ZStB 216.2 Aufschub der Grundstückgewinnsteuer bei Handänderungen unter Ehegatten
- ZStB 216.3 Aufschub der Grundstückgewinnsteuer bei Ersatzbeschaffung
- ZStB 221.1 Aufwendungen Liegenschaftenhändler / Vermeidung von Besteuerungskonflikten
- ZStB 221.2 Aufwendungen des gewerbsmässigen Liegenschaftenhändlers bei der Grundstückgewinnsteuer
- ZStB 225.2 Tarif für Grundstückgewinnsteuer

Steuererklärung für die Grundstückgewinnsteuer

Steuererklärung Grundstückgewinnsteuer

Zuständige Abteilung

Steuern