

Steuererklärung für die Grundstückgewinnsteuer

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

Verkäufer/in: (Name Adresse) _____
 (E-Mailadresse) _____ (Tel. Privat/Natel) _____ (Tel. Geschäft) _____

Vertreter/in: _____

Erwerber/in: _____

Objekt: _____

Datum der öffentl. Beurkundung: _____ Datum der Handänderung: _____ (Grundbuchanmeldung)

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

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

Ort, Datum: _____

(Unterschrift des Steuerpflichtigen)

Beilagen: _____

Aufstellung der Anlagekosten während der massgebenden Besitzesdauer
(ohne ordentliche Unterhaltskosten)

			Kosten (netto) Fr.	offen lassen!
1.4	Erneuerungsfonds:			
	Übertrag in Ziff. 1.4 ⇐			

2.3 **Wertvermehrnde Aufwändungen:**

	Datum der Rechnung	Firma	Art der ausgeführten Arbeiten/ Aufwändungen Arbeitsgattung	Kosten (netto) Fr.	offen lassen!

Total der Aufwändungen					
./i Leistungen Dritter (Bund, Kanton, Gemeinde, Versicherung, Private etc.)					
Total anrechenbare, dauernd wertvermehrenden Aufwändungen (Übertrag in Ziff. 2.3)					

		Kosten (netto) Fr.	offen lassen!
2.7	Verkaufsbemühungen:		
	Mäklerprovision (mit Belegkopie)		
	Inserate		
	Übertrag in Ziff. 2.7 ⇐		
2.8	Handänderungsgebühren / Grundbuchgebühren		
	Kauf :		
	Verkauf :		
	Übertrag in Ziff. 2.8 ⇐		

Wichtig : Für alle aufgeführten Positionen sind Belegkopien erforderlich und beizulegen!

Bank / PC für allfällige Rückzahlungen:

Bank: _____

Konto-Nr.: _____

Postkonto-Nr.: _____

Kontoinhaber: _____

Ersatzbeschaffung: (Kopie Kaufvertrag)

Kaufpreis Ersatzobjekt: _____

Mehrkosten Ersatzobjekt: _____

Bemerkungen:

Erläuterungen

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

Grundstücksgewinn

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

Verkaufserlös

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

Anlagekosten

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

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

Aufwändungen, die bei der Einkommenssteuer als Abzüge zu berücksichtigen sind, können nicht geltend gemacht werden. Hierzu gehören insbesondere die ordentlichen Instandstellungs- und Unterhaltskosten wie Fassadenrenovation, neue Tapeten, Malerarbeiten, Dachsanierungen, Ersatzanschaffungen sowie Finanzierungskosten (Baukredit- und Hypothekarzinsen etc.).

Berechnung des Steuersatzes

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

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

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

Der Maximalsteuersatz inkl. Ermässigung infolge 12- und längerjähriger Besitzesdauer kommt nur in den Fällen zur Anwendung, in welchen die Rendite pro Jahr diesen Satz erreicht oder überschreitet. Das Gleiche gilt im umgekehrten Sinn für den Minimalsteuersatz. In den übrigen Fällen entspricht der Steuersatz der Rendite pro Jahr.

Verfahrenspflichten des Steuerpflichtigen

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

Folgen der Nichteinreichung des Steuererklärung

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

Straffolgen bei Widerhandlung

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

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