

Grundstück- gewinnsteuer

Das unbekannte
Monster?

D. Wyssmann, Rechtsanwalt





- 1. Was ist die Grundstücksgewinnsteuer?**
- 2. Wer muss bezahlen?**
- 3. Wie hoch ist die Grundstücksgewinnsteuer?**
- 4. Wie vermeide/vermindere ich die Steuer?**
- 5. Gesetzliches Grundpfandrecht**
- 6. Wo finde ich ergänzende Informationen?**

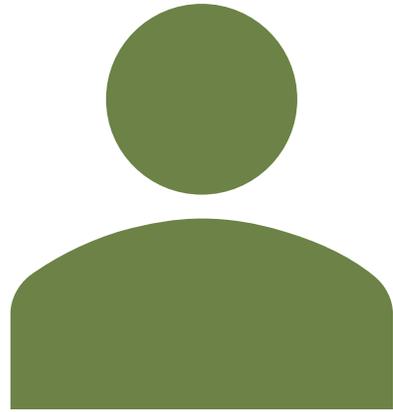


1. Was ist die Grundstücksgewinnsteuer?

Wer beim Verkauf einer Liegenschaft einen Gewinn erzielt, muss Grundstücksgewinnsteuer bezahlen ([Art 126 ff StG](#)).

Als Verkauf gilt beispielsweise:

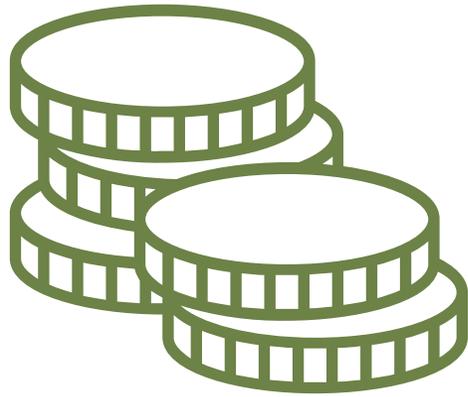
- Verkauf
- Tausch
- Enteignung



2. Wer muss bezahlen?

Der oder die Eigentümer (natürliche oder juristische Personen), die ein Grundstück verkaufen.

Bei mehreren, Aufteilung nach ihrem Eigentumsanteil.



3. Wie hoch ist die Grundstücksgewinnsteuer?

Besteuert wird der Rohgewinn. Dieser berechnet sich wie folgt:

Erlös (Verkaufspreis VBS)

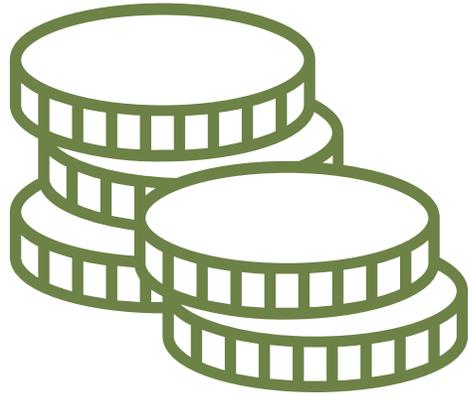
- Erwerbspreis (ursprünglicher Kaufpreis gemäss Grundbuch)

- Aufwendungen

= Rohgewinn

- Besitzesdauer

= steuerbarer Gewinn

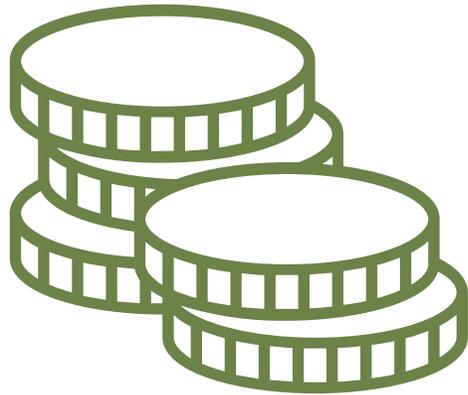


3. Wie hoch ist die Grundstücksgewinnsteuer?

Was sind Aufwendungen (Art. 142 StG)?

Aufwendungen sind wertvermehrende Investitionen in die Liegenschaft.

Ordentlicher Unterhalt sind keine Aufwendungen in diesem Sinne.



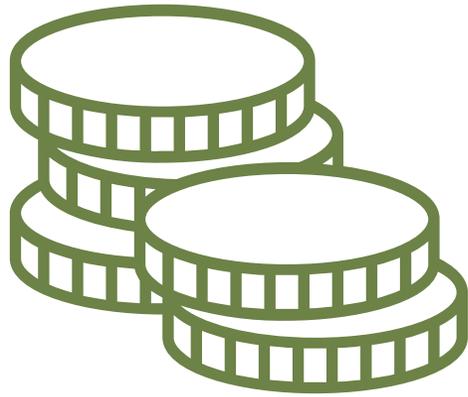
3. Wie hoch ist die Grundstücksgewinnsteuer?

Wenn Sie Aufwendungen geltend machen wollen, so sind diese zu belegen!

Erstellen Sie dazu eine Liste sämtlicher Abzüge und ordnen Sie die Belege nach Datum der jeweiligen (Handwerker-)Rechnungen.



Stellen Sie die Unterlagen bereits heute zusammen!

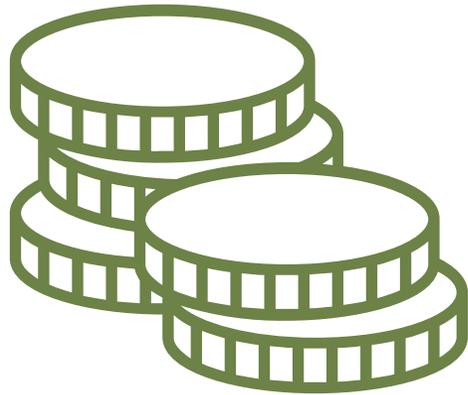


3. Wie hoch ist die Grundstücksgewinnsteuer?

Wie berechnet sich die Grundstücksgewinnsteuer (Art. 146 StG)?

Beispielsweise mit dem Rechner auf der Homepage der Steuerverwaltung.

<https://www.belogin.directories.be.ch/taxmevagg/onlinesimgrunddaten>



Grunddaten

Steuerjahr	2023
Gemeinde	Kandergrund
Konfession	reformiert

Gewinnberechnung in CHF

Erlös	1'000'000
Anlagekosten	-450'000
Rohgewinn	550'000
Besitzesdauerabzug (Anzahl Jahre 37 = 70 Prozent)	-385'000
Grundstückgewinn	165'000

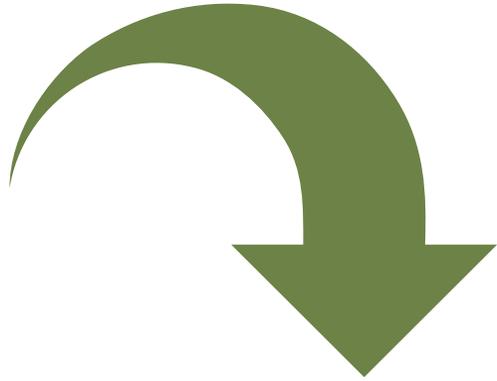
Steuerbarer Grundstückgewinn gerundet 165'000

Steuerberechnung in CHF

Satzbestimmender Gesamtgewinn	165'000
Gesamtsatz	6.72916364 %

	Anlage	Gewinn	Steuern	Total
Kanton	3.0250	165'000	33'586.95	33'586.95
Gemeinde	1.8500	165'000	20'540.75	20'540.75
Kirchgemeinde	0.2500	165'000	2'775.80	2'775.80

Total Grundstückgewinnsteuer 56'903.50



4. Wie kann ich die Steuer vermindern/vermeiden?

- Aufwendungen belegen
- Lange Besitzesdauer
- Ersatzanschaffung



4. Wie kann ich die Steuer vermindern/vermeiden?

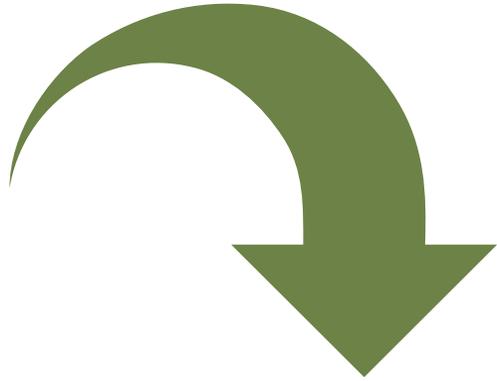
- Lange Besitzesdauer

Art. 144 StG Besitzesdauerabzug

Hatte die steuerpflichtige Person das veräusserte Grundstück während mindestens fünf Jahren zu Eigentum, so ermässigt sich der Grundstücksgewinn um je zwei Prozent für jedes ganze Jahr seit dem Erwerb, höchstens aber um 70 Prozent.



Reduktion um 2% pro Jahr bis max 70%



4. Wie kann ich die Steuer vermindern/vermeiden?

- Ersatzanschaffung

Art. 134 StG Privatvermögen

*Die Besteuerung des Grundstückgewinns wird **aufgeschoben** bei... vollständiger oder teilweiser Veräußerung eines dauernd und ausschliesslich selbstgenutzten Eigenheims (Einfamilienhaus oder Eigentumswohnung), soweit der dabei erzielte Erlös innert angemessener Frist für den Erwerb oder zum Bau eines gleichgenutzten Ersatzobjekts in der Schweiz verwendet wird.*

4. Wie kann ich die Steuer vermindern/vermeiden?

- Ersatzanschaffung



- Gleicher Verkäufer – gleicher Käufer (Identität)
- Erlös wird für Ersatzgrundstück verwendet
- Muss selber genutzt werden (Selbstbewohnen)
- Angemessene Frist (2 Jahren)

5. Gesetzliches Grundpfandrecht



Das Grundstück haftet als Sicherheit für die Grundstückgewinnsteuer.

Zweck: stellt sicher, dass der Kanton seine Steuer erhält.

Ist aber ein Risiko für den Käufer (VBS).

Um den Käufer zu schützen, behält deshalb der Notar die voraussichtliche Grundstückgewinnsteuer zurück.



Nicht der ganze Verkaufspreis wird sofort ausbezahlt!

Es fehlt ev. an Kapital für Ersatzanschaffung



5. Gesetzliches Grundpfandrecht

Haben versucht, eine andere Lösung mit VBS oder Notaren zu suchen.

Waren dazu nicht bereit, weil:

- Gesetzliches Grundpfand
- Verkäufer hat die Höhe der Grundstückgewinnsteuer in der Hand. Es braucht seine Angaben, damit die Steuer entweder vermindert oder aufgeschoben wird.
- VBS steht bei untätigem Verkäufer voll im Risiko



6. Wo finde ich ergänzende Informationen?

Auf der Homepage der bernischen Steuerverwaltung:

<https://www.sv.fin.be.ch/de/start/themen/steuersituationen/kauf-verkauf-liegenschaft/grundstueckgewinnsteuer.html>

- Merkblätter
- Formulare
- Rechner, zum Berechnen der Grundstückgewinnsteuer



**Besten Dank für die
Aufmerksamkeit!**