

INFORMATION STATT ÜBERRASCHUNG

Die Grundstücksgewinnsteuer ist je nach Kanton eine Gemeindesteuer oder sie wird von der kantonalen Steuerverwaltung veranlagt. Entsprechend unterschiedlich ist die Handhabung der Abzugsmöglichkeiten – auch der Maklerkosten. TEXT – Ruedi Tanner & Dieter Mader*

Die Grundstücksgewinnsteuer kann für die Verkäuferschaft ein Buch mit sieben Siegeln sein. Die Beratung durch einen qualifizierten Makler mit der entsprechenden Fachexpertise lohnt sich.

BILD: 123RF.COM



► KANTON ODER GEMEINDE?

Wer vor ein paar Jahren eine Immobilie kaufte, kann diese heute mit grosser Wahrscheinlichkeit mit einem ansehnlichen Gewinn verkaufen. Ein Gewinn, der mit der Grundstücksgewinnsteuer besteuert wird, einmalig im Zeitpunkt der Handänderung. Die Steuerbelastung hängt vom Standort, von der Höhe des Gewinns und von der Haltedauer ab. Diese drei Faktoren sind für die Berechnung relevant. Die Unterschiede sind substanziell. Der Bund erhebt keine Steuer auf Grundstücksgewinne. In den Kantonen Bern, Obwalden, Freiburg, Basel-Stadt, Schaffhausen, Graubünden und Jura veranlagten sowohl der Kanton als auch die Gemeinden eine Steuer auf Grundstücksgewinnen, während in den Kantonen Zürich und Zug nur die Gemeinden eine solche erheben. Die Grundstücksgewinnsteuer ist für die Kantone oder die Gemeinden längst zu einem relevanten Steuerfaktor geworden – und auch für die Verkäuferschaft.

ANZEIGE

Konflikte im StWE mediativ klären
ERBEN-Mediation / Immobilien
Moderator / Mediator M.A.
empfiehlt sich. Tel. 079 400 25 93
www.kreuzplatz-mediation.ch

MAKLERPROVISIONEN KÖNNEN ABGEZOGEN WERDEN

Der erzielte Gewinn berechnet sich, indem die Anlagekosten vom Verkaufserlös abgezogen werden. Besteuert wird demnach die Differenz zwischen dem Kauf- und dem Verkaufspreis. Zum Kaufpreis hinzuzählen darf man wertvermehrnde Investitionen, aber auch – «ortsübliche» – Maklerprovisionen, Inseratekosten, Handänderungssteuern sowie Notariatskosten und Kosten für die vorzeitige Auflösung der Hypothek. Die zentralere Fragestellung für die Steuerämter in vielen Fällen ist vor allem: Wie erfolgt die Abgrenzung, was als wertvermehrend oder Reparatur und Unterhalt durchgeht und somit von der Grundstücksgewinnsteuer abgezogen werden kann?

Grundsätzlich gilt: Der Steuersatz der Grundstücksgewinnsteuer sinkt mit zunehmender Haltedauer der Immobilie. Je länger die Besitzdauer ist, desto geringer fällt die Grundstücksgewinnsteuer aus. Wenn ein hoher Gewinn zu erwarten ist, kann es sich daher lohnen, mit dem Verkauf noch zuzuwarten, um von einem tieferen Steuersatz zu profitieren. Ab einer bestimmten Besitzdauer ist der maximale Steuerrabatt erreicht, im Kanton Zürich beispielsweise nach 20 Jahren, im Kanton Luzern nach 33 Jahren und im Kanton Bern nach 35 Jahren. Die Kanto-

ne, in denen die Gemeinden die Hoheit über die Grundstücksgewinnsteuer innehaben, machen sich Gedanken darüber, wie sie mit einem kantonalen Zuschlag daran partizipieren könnten und damit die Abschöpfung erhöht werden müsste.

MAKLER: ERFAHRUNGEN MIT REGIONALER STEUERPRAXIS

Es kann sich also durchaus lohnen, vor einem Immobilienverkauf die entsprechenden Informationen bei der ansässigen Steuerbehörde einzuholen – und auch vor einem

“
**DIE GRUNDSTÜCK-
GEWINNSTEUER IST
ZU EINEM RELEVANTEN
STEUERFAKTOR
GEWORDEN.**
”

Immobilienkauf, wenn dieser nicht zwingend standortgebunden ist. Qualifizierte Maklerinnen und Makler leisten dabei mit ihrer Expertise bei der Vorausberechnung der Grundstücksgewinnsteuer und ihren Erfahrungen mit der regionalen Steuerpraxis wichtige Dienste.

WANN EIN AUFSCHUB MÖGLICH IST

In bestimmten Fällen kann ein Aufschub der Grundstückgewinnsteuer, beispielsweise beim Kauf einer Ersatzliegenschaft für selbst genutztes Wohneigentum in der Schweiz, beantragt werden. Wird auch die Ersatzliegenschaft zu einem späteren Zeitpunkt veräussert, so wird der noch nicht versteuerte Gewinn von den Anlagekosten abgezogen. Ist der Erwerb der neuen Immobilie aber so günstig, dass man den Gewinn nicht investieren muss, wird die Steuer schon beim Kauf der neuen Liegenschaft fällig.

Bei Erbschaften, Erbvorbezügen, Schenkungen, Trennungen und Scheidungen, also immer dann, wenn eine Immobilie nicht verkauft, sondern übertragen wird, wird die Gewinnsteuer in der Regel aufgeschoben.

Wird die Immobilie dann aber später verkauft, ist die aufgeschobene Steuer fällig – und zwar auf der Differenz zum ursprünglichen Kaufpreis, nicht zum Übernahmepreis. Die Haltedauer der vorherigen Besitzer wird angerechnet.

MAKLEREXPERTISE BEZIEHEN

Die Vorteile dieser Praxis bestehen zum einen darin, dass eine längere Haltedauer angerechnet wird, da deren Laufzeit mit dem Kauf der ersten Immobilie beginnt. Zum anderen kann der Fall eintreffen, dass mit dem Verkauf der zweiten Liegenschaft ein Verlust eingefahren wird. Dieser kann mit dem aufgeschobenen Gewinn verrechnet werden. Da die Grundstückgewinnsteuer in ihrer Uneinheitlichkeit und Komplexität für viele Verkäuferinnen und Verkäufer ein Buch mit sieben Siegeln ist, lohnt es sich in

jedem Fall, sich von einer professionellen Maklerin oder einem professionellen Makler mit der entsprechenden Fachkompetenz beraten zu lassen und – gerade auch im Erbschaftsfall – eine Steuerexpertin oder einen Steuerexperten zuzuziehen, um die verschiedenen Szenarien vor dem Immobilienverkauf gründlich zu prüfen. ■



*RUEDI TANNER

Der Autor ist Präsident der Schweizerischen Maklerkammer SMK und Mitinhaber der Wirtz Tanner Immobilien AG in Bern.



*DIETER MADER

Der Autor ist Vizepräsident der Schweizerischen Maklerkammer SMK und Partner/Geschäftsleitung Verkauf der Früh Immobilien Dienstleistungen AG in Wallisellen.

ANZEIGE

Ihre Meinung zählt:

Umfrage zum Gebäudeschutz vor Naturgefahren

Helfen Sie mit bei der Weiterentwicklung der Informationsplattform zum Schutz vor Naturgefahren.

Die Befragung wird von der Berner Fachhochschule gemeinsam mit der Vereinigung Kantonalen Gebäudeversicherungen durchgeführt.

Zur Umfrage:

