

## GHR FactSheet

# Grundstückgewinnsteuern natürlicher und juristischer Personen in der Schweiz

### Allgemeines

Grundstücke werden meistens mit Gewinn veräussert. Ein Grundstücksgewinn wird entweder zusammen mit der ordentlichen Einkommens- bzw. Gewinnsteuer (monistisches System) oder von diesen getrennt mit einer separaten Sondersteuer, der sogenannten Grundstückgewinnsteuer (dualistisches System), besteuert. Die Grundstückgewinnsteuer erfasst nur den Grundstücksgewinn, welcher einmalig im Zeitpunkt der Handänderung am Ort der gelegenen Sache besteuert wird. Demgegenüber ist die Einkommens- bzw. Gewinnsteuer eine periodische Steuer, welche die wirtschaftliche Leistungsfähigkeit des Steuerpflichtigen berücksichtigt.

### Natürliche Personen

Bei den natürlichen Personen ist zwischen Gewinnen auf Grundstücken des Privatvermögens und Gewinnen auf Grundstücken des Geschäftsvermögens zu unterscheiden, da deren steuerliche Behandlung verschieden ist.

#### *Privatvermögen*

Werden Immobilien des Privatvermögens veräussert, sind die daraus erzielten Gewinne bei der direkten Bundessteuer steuerfrei. Sie werden jedoch von sämtlichen Kantonen mit der Grundstückgewinnsteuer erfasst.

#### *Geschäftsvermögen*

Das Geschäftsvermögen ist insbesondere dann betroffen, wenn Immobilien des Geschäftsvermögens (bspw. aus den Aktiva eines Selbständigerwerbenden) veräussert werden, oder wenn gewerbsmässiger Liegenschaftshandel (Gewinne, die ein Immobilienhändler in Ausübung seines Berufes erwirtschaftet) vorliegt.

Bei der direkten Bundessteuer sowie bei der Mehrheit der Kantone (LU, OW, GL, ZG, FR, SO, SH, AR, AI, SG, GR, AG, TG, VD, VS und NE) unterliegen diese Gewinne der ordentlichen Einkommenssteuer und werden zum übrigen Einkommen hinzugerechnet. In den übrigen Kantonen (ZH, BE, UR, SZ, NW, BS, BL, TI und JU) wird ein Grundstücksgewinn grundsätzlich von der Grundstückgewinnsteuer erfasst. Im Einzelfall müssen trotz dieser klar erscheinenden Kriterien zahlreiche Ausnahmeregelungen einzelner Kantone beachtet werden. Insbesondere werden Gewinne aus gewerbsmässigem

Liegenschaftshandel in vielen Kantonen separaten Regelungen unterstellt.

#### *Zuteilung*

Für Grundstücke die teils geschäftlich, teils privat genutzt werden, ist die Zuteilung zum Privat- bzw. Geschäftsvermögen relevant. In solchen Fällen gelten grundsätzlich alle Vermögenswerte, die ganz oder vorwiegend der geschäftlichen Tätigkeit dienen, als Geschäftsvermögen (Präponderanzmethode). Die Zuteilung ist jeweils mit den zuständigen Steuerbehörden zu klären (Steuerruling).

#### *Steuerobjekt*

Es wird grundsätzlich jeder Gewinn aus der Veräussderung von Grundstücken besteuert. Der Veräussderung gleichgestellt sind insbesondere das Einbringen in eine Gesellschaft, die entgeltliche Übertragung eines Kaufrechts sowie die Veräussderung einer Mehrheitsbeteiligung an einer Immobiliengesellschaft (sog. wirtschaftliche Handänderung).

Besteuert wird der Reingewinn, welcher sich aus der Differenz zwischen dem Verkaufserlös abzüglich allfälliger Abzüge einerseits und dem Erwerbspreis zuzüglich der wertvermehrenden Aufwendungen andererseits, berechnet. Aus Beweisgründen sind deshalb sämtliche Belege betreffend wertvermehrenden Aufwendungen aufzubewahren, auch über die übliche 10-Jahresfrist hinaus. Massgebend für die Gewinnermittlung sind grundsätzlich die öffentlich beurkundeten Preise. Können diese nicht mehr ermittelt werden, kommen die kantonal unterschiedlichen Sonderregelungen zum Tragen, welche sich erheblich auf den Steuerbetrag auswirken können.

#### *Steuersubjekt*

Steuerpflichtig ist der im Grundbuch eingetragene Grundeigentümer oder im Falle der wirtschaftlichen Handänderung diejenige Person, welche die Mehrheitsbeteiligung an einer Immobiliengesellschaft entgeltlich veräussert.

#### *Steuersatz / Steuertarif*

Unterliegt ein Grundstücksgewinn der Grundstückgewinnsteuer, wird jeder Grundstücksgewinn einzeln veranlagt, wobei sich der Steuersatz entweder nach der Höhe

jedes einzelnen Gewinns unter Beachtung der Besitzdauer oder ausschliesslich nach der Besitzdauer richtet. Bloss in den Kantonen BE, SZ, BL, GR und JU werden die Grundstückgewinne zusammen veranlagt, so dass sich der Steuersatz nach den kumulierten Grundstückgewinnen innerhalb eines bestimmten Zeitraumes bestimmt.

Auf Gewinnen die kurzfristig erzielt werden, erheben mit Ausnahme des Kantons SO sämtliche Kantone eine erhöhte Steuer, um insbesondere Spekulationsgewinne stärker zu belasten. Im Gegensatz dazu sehen alle Kantone, mit Ausnahme des Kantons OW, eine Ermässigung für Grundstückgewinne vor, welche erst nach längerer Besitzdauer erzielt werden.

#### Steueraufschub

Die Besteuerung wird bei Eigentumswechsel durch Erbgang, Erbvorbezug, Schenkung und bei güterrechtlichen Auseinandersetzungen aufgeschoben. Gleiches gilt beim Verkauf eines dauernd selbstgenutzten Grundstückes im Privatvermögen oder eines zum betrieblichen Anlagevermögen gehörenden Grundstückes, sofern der Erlös innert angemessener Frist in ein Ersatzgrundstück investiert wird. Diese Frist beträgt in der Regel zwei Jahre.

#### Juristische Personen

Grundstückgewinne juristischer Personen werden in den Kantonen ZH, BE, UR, SZ, NW, BS, BL, TI und JU in der Regel von der Grundstückgewinnsteuer erfasst, wobei bei gewerbmässigem Liegenschaftshandel spezielle Normen zu beachten sind. In den übrigen Kantonen sowie bei der direkten Bundessteuer werden die Grundstückgewinne juristischer Personen der ordentlichen Gewinnsteuer unterstellt und zum übrigen Gewinn hinzugerechnet.

Im Weiteren wird auf die Ausführungen bei den natürlichen Personen verwiesen.

Für natürliche Personen lohnt sich unter Umständen das Halten von Liegenschaften über eine Gesellschaftsstruktur. Dies nicht nur wegen der Möglichkeit auf den Liegenschaften Abschreibungen vorzunehmen, sondern

auch wegen der Reduktion des Haftungsrisikos und der privilegierten Besteuerung von Dividenden. Es empfiehlt sich deshalb, sich im Einzelfall über die Optionen beraten zu lassen.

#### Handänderungssteuer

Die Handänderungssteuer wird in den Kantonen AG, GL, SH, SZ, SO, UR, ZG und ZH nicht mehr erhoben. In den übrigen Kantonen ist die Steuer bei jeder Handänderung eines Grundstückes zu beachten, da diese bis zu 3.3% (NE) des Kaufpreises ausmachen kann. Abgesehen einiger Ausnahmen, wird die Handänderungssteuer vom Käufer getragen. Bei einer wirtschaftlichen Handänderung (u.a. Einbringen in eine Gesellschaft, Veräusserung einer Mehrheitsbeteiligung an einer Immobiliengesellschaft) fällt hingegen keine Handänderungssteuer an, da das zivilrechtliche Eigentum an der Liegenschaft nicht ändert.

#### Mehrwertsteuer

Grundsätzlich ist die Übertragung oder die Bestellung von dinglichen Rechten an Grundstücken von der Mehrwertsteuer ausgenommen. Solche Leistungen können jedoch freiwillig der Mehrwertsteuerpflicht unterstellt werden (sog. Option), sofern das Grundstück vom Empfänger nicht ausschliesslich für private Zwecke verwendet wird.

#### Ihr Ansprechpartner



Gerhard Roth  
Rechtsanwalt/Partner

✉: gerhardroth@ghr.ch

#### GHR Rechtsanwälte AG

**Bern:** Tavelweg 2  
Postfach CH-3074 Bern Muri  
T +41 58 356 50 50  
F +41 58 356 50 59

**Zürich:** Seidengasse 13  
Postfach CH-8021 Zürich  
T +41 58 356 50 00  
F +41 58 356 50 09

[www.ghr.ch](http://www.ghr.ch) ghr@ghr.ch

Member of LAW  
Lawyers Associated Worldwide  
Eingetragen im Anwaltsregister