

Grundstückgewinnsteuer – Neue Regelung ab 1. Januar 2021

Wenn Sie als Privatperson beim Verkauf eines Grundstückes einen Gewinn erzielen, ist in der Regel eine Grundstücksgewinnsteuer zu entrichten. Mit dem XVI. Nachtrag zum Kantonalen Steuergesetz erfolgt per 1. Januar 2021 die Umsetzung der vom Kantonsrat gutgeheissenen Motion «Grundstückgewinnsteuer». Diese regelt die Anpassung der Anlagekosten in besonderen Fällen.

Bei der Grundstückgewinnsteuer wird der Grundstücksgewinn besteuert. Dieser entspricht der Differenz aus Verkaufspreis und Anlagekosten einer Liegenschaft. Unter Anlagekosten versteht man die Summe aus dem Kaufpreis, der mit dem Kauf zusammenhängenden Nebenkosten sowie den wertvermehrenden Investitionen. Die

Erfahrung zeigt, dass oft keine Belege von den wertvermehrenden Investitionen vorhanden sind, oder wenn der Kauf lange zurückliegt, der Kaufvertrag fehlt.

Aktuelle Praxis

Der Kauf der Liegenschaft liegt über 50 Jahre zurück und es sind keine Belege vom Erwerb und den wertvermehrenden Investitionen vorhanden. In diesem Fall wird als Kaufpreis der Verkehrswert vor 50 Jahren eingesetzt und die abzugsberechtigten Abzüge für wertvermehrende Investitionen über den Neuwertvergleich berechnet. Dabei werden die während der Eigentumsdauer ausgewiesenen Neuwertvergleiche miteinander verglichen und mit dem Baukostenindex – im Einzel- sowie Gesamtvergleich – hochgerechnet. Ziehen Sie diesen Betrag sowie den eingesetzten

Verkehrswert vom heutigen Verkaufspreis ab, erhalten Sie den steuerbaren Grundstücksgewinn. Zusätzlich kann ab einer Besitzdauer von mehr als 15 Jahren ein Halterabatt von 1,5% für jedes weitere Jahr abgezogen werden. Bei selbstgenutztem Eigentum beträgt der maximale Rabatt 40,5% (erreicht nach 42 Jahren), bzw. 30% (erreicht nach 35 Jahren) für nicht selbst bewohntes Eigentum.

Neu ab 1. Januar 2021 wahlweise folgende Anwendung

Infolge der Gesetzesänderung kann ab 1. Januar 2021 anstelle des Verkehrswertes von vor 50 Jahren wahlweise der Verkehrswert von vor 20 Jahren eingesetzt werden. Bei dieser Variante müssen die Abzüge für wertvermehrende Investitionen der letzten 20 Jahre jedoch belegt

werden und können nicht über den Neuwertvergleich erfolgen.

Auch beim Halterabatt für Eigentümer gibt es Anpassungen. Während für selbstgenutztes Eigentum der Maximalrabatt weiterhin 40,5% beträgt, reduziert sich der Rabatt für nicht selbst bewohntes Eigentum ab einer Haltedauer von 15 Jahren von bisher 1,5% pro Jahr auf 1,0% pro Jahr und maximal 20% (bisher 30%).

Da es sich um eine sehr komplexe Thematik handelt, empfiehlt es sich in jedem Fall, eine Immobilienexpertin oder einen Immobilienexperten beizuziehen. Eine professionelle Immobilienberatung kann Ihnen die Auswirkungen der einzelnen Abrechnungsmethoden aufzeigen und dazu beitragen, dass vom erzielten Gewinn mehr übrig bleibt.



Christian Häle
Verkauf
Immobilien



Sonnenbau Gruppe
Moosstrasse 1
CH-9444 Diepoldsau
Tel. 071 737 90 70

www.sonnenbau.ch



sonnenbau