



Tony Zgraggen

 dipl. Steuerexperte
Vorsorgespezialist


Blog > Steuerberatung > Urner können Grundstückgewinnsteuer sparen

09.2015

Urner können Grundstückgewinnsteuer sparen

Ist der Verkauf Ihrer Liegenschaft in den nächsten zwei bis drei Jahren ein Thema, lohnt sich eine Planung. Denn je nach Zeitpunkt zahlen Sie mehr oder weniger Grundstückgewinnsteuer.

Wann zahle ich Grundstückgewinnsteuer (GGSt)?

Wer ein Grundstück veräussert und einen Gewinn erzielt, bezahlt GGSt. Als kantonale Sondersteuer berücksichtigt sie die übrigen Einkommensverhältnisse nicht. Der Bund erhebt keine GGSt. In Uri unterliegen die Gewinne aus der Veräusserung von Privatvermögen und der so genannte Wertzuwachs auf Geschäftsliegenschaften der GGSt. Im Geschäftsbereich sind beim Grundstückgewinn die wiedereingebrachten Abschreibungen der allgemeinen Einkommens- und Gewinnsteuer unterstellt. Der darüber liegende Gewinn wird ebenfalls mit der GGSt belastet.

Zur GGSt-Berechnung werden die Anlagekosten (Erwerbspreis + weitere Aufwendungen) vom Verkaufspreis abgezogen (Details im Gesetz). Liegt der Liegenschaftserwerb mehr als 25 Jahre zurück und kann kein höherer Erwerbspreis nachgewiesen werden, gilt der Steuerwert vor 25 Jahren als Erwerbspreis.



** Im Kanton Uri lohnt es sich, den Verkauf einer Liegenschaft zu planen. Denn je nach Zeitpunkt fallen mehr oder weniger Grundstückgewinnsteuern an.*

Übergangsbestimmung

Vor Jahren entschied Uri, die Liegenschaften im Kanton frisch einzuschätzen. Da die neue Bewertung langjährige Eigentümer deutlich benachteiligt, wurde in den Übergangsbestimmungen zum kantonalen Steuergesetz eine entsprechende Anpassung vorgenommen: Liegt der Liegenschaftserwerb mehr als 25 Jahre zurück und wird kein höherer Erwerbspreis nachgewiesen, gilt als Erwerbspreis der Steuerwert vor 25 Jahren plus 50 %. Dieser Zuschlag gilt für Veräusserungen bis 31. 12. 2017 (Art. 267 StG).

Beispiel GGSt-Berechnung

Grundlagen		in CHF	
Neubau im Jahr	1980		
Schätzung I im Jahr	1981	450 000	
Schätzung II im Jahr	1993	550 000	
Verkaufspreis		800 000	
Verkauf im Jahr	2017		2018
Schätzungsgrundlage	450 000		550 000
+ 50 % Zuschlag	225 000		0
Total Erwerbspreis	675 000		550 000
Verkaufspreis	800 000		800 000
Nettogewinn	125 000		250 000
abzüglich	10 000		10 000
steuerbarer Gewinn	115 000		240 000
GGSt	12 650		26 400
Differenz			13 750

Vergleich

Liegenschaften werden ca. alle zwölf Jahre neu geschätzt. Viele Schätzungen stammen von 1981 und 1993. Achtung: Je nach Datum der Liegenschaftsveräusserung kommt die Schätzung der 1980er oder der 1990er Jahre zum Tragen. Vermutlich hat sich der Liegenschaftswert erhöht. Zusammen mit dem 50 %-Zuschlag kann es sich lohnen, den künftigen Verkaufszeitpunkt zu planen.

Dazu ein Beispiel (siehe Tabelle): Nehmen wir an, Sie haben 1980 ein Wohnhaus gebaut. Ausser regelmässigem Unterhalt tätigten Sie seither keine grösseren Investitionen. Nun möchten Sie die Liegenschaft bald verkaufen. Der Verkaufspreis beträgt CHF 800 000. Es gibt zwei Schätzungen: Die Schätzung von 1981 lautet auf CHF 450 000, die Schätzung von 1993 auf CHF 550 000. Verkaufen Sie die Liegenschaft bis spätestens 2017, kommt die Schätzung von 1981 zum Tragen. 2018 oder danach gilt die Schätzung von 1993 als Basis.

Fazit: Bis 2017 profitieren Sie vom 50 %-Sonderzuschlag auf die

Schatzung. Ab 2018 entfällt dieser. Somit ergeben sich wesentliche Unterschiede beim Berechnen der GGSt. Im Beispiel

beträgt die Differenz satte CHF 13 750!

Empfehlung

Überprüfen Sie Ihre Situation, wenn Sie Ihre Liegenschaft in naher Zukunft verkaufen wollen. Ziehen Sie die alten Schätzungen heran, wenn Sie die Liegenschaft seit über 25 Jahren besitzen. Beträgt der Schätzungswert von 1981 mehr als 2/3 der Schätzung von 1993, lohnt es sich allenfalls, die Liegenschaft innerhalb der Übergangsfrist bis zum 31. 12. 2017 zu veräussern.

Tags: Steuerberatung, Einkommenssteuer, GGSt, Immobilienmarkt, Gewinnsteuer, Liegenschaften, Schätzungswert, Kanton Uri