



AUSZUG AUS DEM STEUERGESETZ **Grundstückgewinnsteuer**

Art. 44

- ¹ Der Grundstückgewinnsteuer unterliegen Gewinne, die sich bei Veräußerung eines Grundstückes des Privatvermögens oder eines land- oder forstwirtschaftlichen Grundstückes sowie von Anteilen daran ergeben.
- ² Bei gleichzeitiger oder aufeinanderfolgender Veräußerung mehrerer Grundstücke, die eine wirtschaftliche Einheit bilden, wird der Gesamtgewinn für die Berechnung der Steuer dieser Veräußerungen in Betracht gezogen.

Art. 45

- ¹ Die Steuerpflicht wird durch jede Veräußerung begründet, mit welcher Eigentum auf einem Grundstück übertragen wird.
- ² Als Veräußerung gelten auch:
- Rechtsgeschäfte, die hinsichtlich der Verfügungsgewalt über Grundstücke wirtschaftlich wie eine Veräußerung im Sinne von Absatz 1 wirken; insbesondere der Verkauf von Aktien einer Immobiliengesellschaft;
 - die Überführung von Grundstücken oder Anteilen an solchen vom Privatvermögen in das Geschäftsvermögen;
 - die Belastungen von Grundstücken mit privatrechtlichen Dienstbarkeiten oder öffentlich-rechtlichen Eigentumsbeschränkungen, wenn diese die unbeschränkte Bewirtschaftung oder den Veräußerungswert der Grundstücke dauernd und wesentlich beeinträchtigen und die Belastung gegen Entgelt erfolgt. Die Besteuerung als Grundstücksgewinn unterbleibt, soweit das Entgelt gemäss Artikel 17 Buchstabe c oder d steuerbar ist.

Art. 46

- ¹ Die Besteuerung wird aufgeschoben:
- bei Eigentumswechsel durch Erbgang (Erfolge, Erbteilung, Vermächtnis), Erbvorbezug, Schenkung oder unter Ehegatten;
 - Eigentumswechsel unter Ehegatten im Rahmen der güterrechtlichen Auseinandersetzung oder bei ausserordentlichem Beitrag eines Ehegatten an den Unterhalt der Familie (Art. 165 ZGB) oder bei Anspruch aus dem Scheidungsrecht, insofern sich die Ehegatten geeinigt haben;
 - Landumlegungen zwecks Güterzusammenlegung, Quartierplanung, Grenzbereinigung, Abrundung landwirtschaftlicher Heimwesen sowie bei Landumlegungen im Enteignungsverfahren oder drohender Enteignung;
 - vollständiger oder teilweiser Veräußerung eines land- oder forstwirtschaftlichen Grundstückes, soweit der Veräußerungserlös innert angemessener Frist zum Erwerb eines selbstbewirtschafteten Ersatzgrundstückes oder zur Verbesserung der eigenen, selbstbewirtschafteten land- oder forstwirtschaftlichen Grundstücke verwendet wird;
 - Veräußerung einer dauernd und ausschliesslich selbstgenutzten Wohnliegenschaft (Einfamilienhaus oder Eigentumswohnung), soweit der dabei erzielte Erlös innert angemessener Frist zum Erwerb oder zum Bau einer gleichgenutzten Ersatzliegenschaft in der Schweiz verwendet wird.

Art. 47

- ¹ Steuerpflichtig ist der Veräußerer.
- ² Die Ehegattin und die Kinder werden für ihren Grundstücksgewinn getrennt besteuert.

Art. 48

- ¹ Der steuerbare Gewinn ergibt sich aus dem Unterschied zwischen dem Erlös und den Anlagekosten (Erwerbspreis zuzüglich Aufwendungen oder Ersatzwert).
- ² Bei Veräußerung nach Steueraufschub gemäss Artikel 46 Buchstaben a bis c wird für die Berechnung der Anlagekosten auf die letzte steuerbegründende Veräußerung abgestellt.
- ³ Bei Veräußerung nach Steueraufschub gemäss Artikel 46 Buchstaben d und e gelten als Anlagekosten die um den aufgeschobenen steuerbaren Gewinn gekürzten Erwerbskosten des Ersatzgrundstücks.
- ⁴ Im Falle einer Zwangsveräußerung ist die Grundstückgewinnsteuer den Verwertungskosten im Sinne des Bundesgesetzes über Schuldbetreibung und Konkurs (SchKG) gleichgestellt.

Art. 49

- ¹ Als Erlös gelten alle Leistungen des Erwerbers.
- ² Bei Überführung von Grundstücken, von Anteilen an solchen sowie von diesen gleichgestellten Vermögensobjekten aus dem Privatvermögen in das Geschäftsvermögen (Art. 45 Abs. 2 Bst. b) gilt als Erlös der Wert, zu dem das Vermögensobjekt in der Unternehmung aktiviert wird.

Art. 50

- ¹ Als Erwerbspreis gilt der Kaufpreis mit Einschluss aller weiteren Leistungen des Erwerbers.
- ² Ist der Erwerbspreis nicht feststellbar, so gilt als solcher der Verkehrswert im Zeitpunkt des Erwerbs durch den Veräusserer oder den Rechtsvorgänger oder, in Ermangelung eines solchen, der Katasterwert per 1. Januar 1977.
- ³ Wurde das Grundstück vom Geschäftsvermögen ins Privatvermögen überführt, gilt der für den Kapitalgewinn (Art. 14 Abs. 2) massgebende Wert als Erwerbspreis.

Art. 51

- ¹ Als Aufwendungen gelten:
- Kosten für Bauten, Umbauten und andere dauernde Verbesserungen, die eine Werterhöhung des Grundstückes bewirkt haben;
 - Grundeigentümerbeiträge für Mehrwerte, insbesondere für Bau und Korrektion von Strassen, für Bodenverbesserungen und für Wasserbau;
 - Kosten, die mit dem Erwerb und der Veräusserung des Grundstückes verbunden sind, mit Einschluss der Provisionen und Vermittlungsgebühren;
 - der Betrag aus der Mehrwertabgabe, welche Folge einer Raumplanungsmassnahme ist.
- ² Aufwendungen, die bei der Einkommenssteuer als Abzüge berücksichtigt worden sind, und der Wert eigener Arbeit, der nicht als Einkommen versteuert worden ist, können nicht geltend gemacht werden.
- ³ Versicherungsleistungen sowie Beiträge von Bund, Kanton oder Gemeinde, für die der Veräusserer nicht ersatz- oder rückerstattungspflichtig ist, werden von den Anlagekosten abgerechnet.

Art. 52

- ¹ Steuerberechnung:
- die einfache Steuer für Grundstückgewinne wird abgestuft gemäss nachfolgenden Ansätzen erhoben:
 - 12 Prozent für die Gewinne bis zu Franken 50'000;
 - 18 Prozent für die Gewinne von Franken 50'001 bis Franken 100'000;
 - 24 Prozent für die Gewinne über Franken 100'001.
 - Hatte die steuerpflichtige Person das veräusserte Grundstück während mindestens sechs Jahren zu Eigentum, so ermässigt sich die Steuer pro Jahr um jeweils 4 Prozent ab dem sechsten Jahr.
 - Nach 25 Jahren gelten nachfolgende Sätze:
 - 1 Prozent für die Gewinne bis zu Franken 50'000;
 - 2 Prozent für die Gewinne von Franken 50'001 bis Franken 100'000;
 - 3 Prozent für die Gewinne über Franken 100'001.
- ² Bei einer Veräusserung innert fünf Jahren gelten nachfolgende Prozentsätze:

steuerbarer Gewinn	1. Jahr	2. Jahr	3. Jahr	4. Jahr	5. Jahr
Franken 0 bis Franken 50'000	19.2	18	15.6	14.4	13.2
Franken 50'001 bis Franken 100'000	28.8	27	23.4	21.6	19.8
Franken 100'001 und mehr	38.4	36	31.2	28.8	26.4

³ Bei Grundstücken, die unter Steueraufschub erworben wurden, wird für die Berechnung des Abzugs auf die letzte besteuerte Veräusserung oder entgeltliche Handänderung ohne Gewinn abgestellt.

⁴ Die Überführung von Geschäfts- ins Privatvermögen unterbricht die Eigentumsdauer.

⁵ Steuern auf Grundstückgewinne, die bei Veräusserung von Aktien einer Immobiliengesellschaft bezahlt werden, können auf die Steuern des auf diese Aktien entfallenden Liquidationserlöses angerechnet werden, wenn die Liquidation innert 15 Jahren nach dem Erwerb der Aktien erfolgt.

⁶ Der Staat überweist zwei Drittel des Nettoertrages der Grundstückgewinnsteuer der Gemeinde, in der das veräusserte Grundstück liegt.

⁷ Steuerbeträge unter Franken 100 werden nicht erhoben.

Art. 145

² Der Steuerpflichtige hat alle für die Veranlagung und die Berechnung der Steuer erforderlichen Angaben zu machen.

³ Er hat jede steuerbegründende Veräusserung, die nicht durch Eintragung im Grundbuch erfolgt, innert 30 Tagen der Veranlagungsbehörde schriftlich zu melden.

KANTONALE STEUERVERWALTUNG
Sektion Grundstückgewinnsteuer
Sitten