

Realitäten®

Informationen für unsere Kunden und Geschäftspartner

Zahlt die Grundstücksgewinnsteuer neu der Käufer?



Peter Steffen
lic. iur.
Assistent GL

Revision Steuergesetz

Aktuell wird im Aargauer Grossen Rat eine regierungsrätliche Vorlage zur Revision des Steuergesetzes beraten. Dabei soll -wie das bereits alle anderen Kantone vorsehen- u.a. für Grundstücksgewinnsteuern ein gesetzliches Grundpfandrecht zu Gunsten des Kantons oder der Gemeinde eingeführt werden. Dieses Pfandrecht belastet den jeweiligen Pfandeiigentümer, nämlich den Käufer für eine ausstehende Grundstücksgewinnsteuer, sollte der Verkäufer seiner Zahlungspflicht nicht nachkommen.



Der Staat verdient beim Grundstückkauf mit

Wertzuwachsgewinne aus Veräusserung von Grundstücken unterliegen der Grundstücksgewinnsteuer. Steuerobjekt ist der durch die Veräusserung erzielte Gewinn, d.h. die Differenz zwischen Verkaufspreis und Anlagekosten.

Diese ergeben sich aus dem Erwerbspreis sowie den Aufwendungen, z.B. den wertvermehrenden Investitionen, den Notariats- und Grundbuchgebühren, den Maklerkosten sowie den Handänderungsgebühren. Ausschliesslich der erzielte Gewinn und die Besitzesdauer sind Bemessungsgrundlagen. Aufgrund der markanten Preissteigerungen der

Grundstücksgewinne soll der Verkäufer und nicht der Käufer versteuern.

letzten Jahre im Immobilienbereich fliessen beträchtliche Beträge in die Kantonskassen, wobei die Steuer je nach Kanton über die Hälfte des erzielten Gewinns ausmachen kann.

Monistisches und dualistisches System

Es gibt zwei unterschiedliche Systeme der Grundstücksgewinnsteuer, nämlich das monistische und das dualistische System. Beim monistischen System werden grundsätzlich alle Grundstücksgewinne, d.h. sowohl jene aus der Veräusserung von Grundstücken des Privatvermögens als auch Wertzuwachsgewinne auf Geschäftsliegenschaften von der Grundstücksgewinnsteuer erfasst. Beim dualistischen

REALIT TREUHAND AG

Ausgabe Juli 2019



www.realit.ch

Zahlt die Grundstücksgewinnsteuer neu der Käufer?

System unterliegen nur Gewinne aus der Veräusserung von Grundstücken des Privatvermögens der Grundstücksgewinnsteuer. Gewinne aus der Veräusserung von Grundstücken des Geschäftsvermögens werden mit der Einkommens- resp. Gewinnsteuer belegt. Die Mehrheit der Kantone, darunter auch der Aargau, hat sich für dieses System entschieden.



Was, wenn jemand ins Ausland zügelt, bevor er aus einem Verkauf anfallende Grundstücksgewinnsteuern bezahlt hat?

Aufschub der Steuer

Das schweizerische Steuerharmonisierungsgesetz (StHG) sieht gemäss Art. 12 Abs. 3 Bst. a einen Steueraufschub vor bei Eigentumswechsel durch Scheidung, Schenkung, Erbgang oder Erbvorbezug. Ebenso privilegiert werden Landumlegungen für Güterzusammenlegungen, Quartierplanung, Grenzvereinbarung oder bei drohender Enteignung. Diese Steueraufschubtatbestände sind im StHG abschliessend aufgezählt. Sie führen mangels Erlös zu keiner Grundstücksgewinnbesteuerung. Erst bei einem Verkauf werden die bisher latenten Steuern fällig.

Ersatzbeschaffungen

Die Grundstücksgewinnsteuer wird auch aufgeschoben bei Ersatzbeschaffung von selbstbewohntem Grundeigentum. Darunter fällt die Veräusserung einer dauernd und ausschliesslich selbstgenutzten Wohnliegenschaft (Einfamilienhaus resp. Eigentumswohnung

oder Mehrfamilienhaus), sofern der Erlös in eine gleichartig genutzte Liegenschaft investiert wird. Selbstnutzung liegt vor, wenn das Haus oder die Wohnung durch den Steuerpflichtigen selbst zu Wohnzwecken an seinem Wohnsitz genutzt wird. Handelt es sich beim veräusserten Objekt um ein Mehrfamilienhaus, in welchem der Veräusserer eine von mehreren Wohnungen selbst

nutzt, wird der Steueraufschub anteilmässig gewährt, und zwar nach Massgabe des Anteils der selbstgenutzten Wohnfläche. Wer ein Mehrfamilienhaus erwirbt, sollte den Wert der einzelnen Wohnungen im Vertrag aufführen, auch wenn diese nicht in Stockwerkeigentumseinheiten überführt werden.

Dies erleichtert den Nachweis der aufschiebbaren Gewinnquote bei der Veräusserung.

Regierung will Grundpfandrecht einführen

Der Fiskus hat immer wieder erhebliche Verluste bei den Steuern in Kauf zu nehmen, durchschnittlich pro Jahr CHF 1.4 Mio., vor allem bei einem Konkurs oder wenn die steuerpflichtige Person ins Ausland wegzieht. Wird der regierungsrätliche Vorschlag in geltendes Recht überführt, stehen Kanton und Gemeinden für die Grundstücksgewinnsteuer ein gesetzliches Grundpfandrecht zu. Dies bedeutet, dass bei Fehlen eines zahlungsfähigen Verkäufers letztendlich der Käufer die Steuer bezahlen muss. So ist deshalb bereits im Kaufvertrag festzuhalten, ob und wie eine Sicherstellung der Steuer vereinbart wird.

Unsere Steuerspezialisten stehen Ihnen bei heiklen Fragen und für Beratungen jederzeit gerne zur Verfügung.

Herausgeber:
Marianne Klöti-Weber
Dave Siegrist
Dieter Weber

Kommentar

zum Aargauer Steuergesetz



4. Auflage



realit

REALIT TREUHAND AG
Unternehmens- und Steuerberatung
Immobilien-Treuhand

realit

REALIT BAUTREUHAND AG
Baumanagement und Gebäudebewirtschaftung
Immobilienberatung

realit

REALIT REVISIONS AG
Wirtschaftsprüfung und -beratung

REALIT TREUHAND AG
Bahnhofstrasse 41
5600 Lenzburg 1

Telefon: 062 885 88 00
Fax: 062 885 88 99
E-Mail: info@realit.ch
Web: www.realit.ch