Steuererklärung für die Grundstückgewinnsteuer

Online-Formular abrufbar unter <https://steueramt.formular.stzh.ch/default.aspx?gemnr=1>

GR. 20	Nr.	Eingang
--------	-----	---------

Die Steuererklärung ist zusammen mit den Kaufverträgen und allen Belegen innert 30 Tagen dem Steueramt der Gemeinde, in welcher das Grundstück liegt, einzureichen. Auskünfte können dort eingeholt werden.

Veräusserer*in (Name und Adresse)

Telefon

E-Mail
Durch die Angabe Ihrer E-Mail-Adresse erklären Sie sich mit einem unverschlüsselten E-Mail-Verkehr einverstanden.

Vertreten durch

Erwerber*in (Name und Adresse)

Veräusserungsobjekt (Strasse und Nummer)	GB Bl.	Kat.-Nr.
--	--------	----------

Datum der Eigentumsübertragung (Grundbuchanmeldung)

Kontoangaben für allfällige Rückzahlungen
IBAN _____ Kontoinhaber*in _____

Anlagekosten	CHF	(bitte leer lassen)
1. Erwerb durch Kauf/Tausch am _____ Erwerbspreis ohne Zugehör (bei Ersatzobjekt vgl. Seite 3) Evtl. Verkehrswert vor 20 Jahren (Schätzungswert), (vgl. § 220 Abs. 2 StG)		
2.a Wertvermehrnde Aufwendungen und andere dauernde Verbesserungen des Grundstücks gemäss § 221 Abs. 1 lit. a StG (Spezifikation auf Seite 2 oder gemäss separater Aufstellung)		
2.b Vorfälligkeitsentschädigung		
3. Grundeigentümerbeiträge, wie Strassen-, Trottoir-, Dolen-, Werkleitungs- oder Perimeterbeiträge		
4. Übliche Mäklerprovision beim Ankauf Übliche Mäklerprovision beim Verkauf Insertionskosten beim Ankauf Insertionskosten beim Verkauf		
5. Mit der Handänderung verbundene Abgaben beim Ankauf Mit der Handänderung verbundene Abgaben beim Verkauf		
6. Baukreditzinsen bei Liegenschaften im Geschäftsvermögen		
7. Geleisteter Mehrwertausgleich für Planungsvorteile (MAG)		
8. Aufwendungen gemäss § 221 Abs. 2 StG (Liegenschaftenhändler*in)		
9. Aufgeschobener Grundstückgewinn zufolge vorangehender Ersatzbeschaffung (Minus-Anlagekosten)		
Gesamte Anlagekosten		

Verkaufserlös		
zuzüglich weitere Leistungen durch Erwerber*in		
abzüglich nicht liegenschaftliche Werte (Mobiliar, Zugehör, Erneuerungsfonds etc.)		
(Aufstellung beilegen)		
Grundstückgewinn		
Verrechnung mit Betriebsverlusten (beispielsweise § 224a StG)		
Grundstückgewinn nach Verlustverrechnung		
Steuerberechnung gem. § 225 StG (wird von Amtes wegen berechnet)		
Zuschlag bei einer Besitzesdauer von weniger als 1 bzw. 2 Jahren	%	+
Ermässigung nach vollen _____ Jahren	%	-
Steuerbetrag		

Spezifikation der dauernd wertvermehrenden Aufwendungen während der Besitzesdauer

Bei der Einkommens- und Gewinnsteuer abzugsfähige Unterhaltskosten sind unter diesem Titel nicht anrechenbar. Darunter fallen insbesondere Reparaturen, Renovationen sowie Ersatzanschaffungen. Die geltend gemachten Aufwendungen sind durch Rechnungsbelege und Zahlungsnachweise hinreichend zu belegen. Zur Vermeidung von Rückfragen sind die Belege zu nummerieren und geordnet einzureichen.

Belegnummer	Datum Rechnung	Rechnungssteller*in	Art der Arbeit	Betrag	wertvermehrender Anteil	
					Prozent	Absolut
1						
2						
3						
4						
5						
6						
7						
8						
9						
10						
11						
12						
13						
14						
15						
16						
17						
18						
19						
20						
21						
22						
(Zwischen-) Total*						
Übertrag aus Beiblatt 1						
Übertrag aus Beiblätter						
Gesamttotal*						

* zu Übertragen auf Seite 1, Ziffer 2.a

Ersatzbeschaffung (§ 216 Abs. 3 lit. g-i StG)

A. Allgemeine Hinweise zur Ersatzbeschaffung

- Wurde beim Verkauf ein Grundstückverlust erzielt, ist die Geltendmachung eines Steueraufschubs (mangels aufschiebbarem Grundstücksgewinn) ausgeschlossen.
- Wurde der Grundstücksgewinn vollständig (oder teilweise) in ein Ersatzgrundstück reinvestiert, hält die Steuerbehörde den beantragten Steueraufschub sowie die diesem zugrunde gelegten Faktoren in einer anfechtbaren Verfügung verbindlich fest.
- Bei der Festlegung der Reinvestitionssumme wird nur auf die Anlagekosten abgestellt.
- Bei der Veräusserung des Ersatzgrundstücks ohne erneute Ersatzbeschaffung erfolgt eine Gesamtbesteuerung über den aufgeschobenen und den dannzumaligen Grundstücksgewinn durch die Zuzugsgemeinde bzw. den Zuzugskanton. Die aufgeschobene Grundstücksgewinnsteuer wird in Fällen des Rechtsmissbrauchs oder bei fehlender Wohnsitzbegründung im Ersatzobjekt nachträglich bezogen. In den letztgenannten Fällen ist die Wegzugsgemeinde unaufgefordert zu informieren.
- Weiterführend: Rundschreiben der Finanzdirektion an die Gemeinden über den Aufschub der Grundstücksgewinnsteuer bei Ersatzbeschaffung einer dauernd und ausschliesslich selbstgenutzten Wohnliegenschaft vom 1. Februar 2018 (ZStB 216.3).

B. Deklaration Ersatzbeschaffung

Falls beim Ankauf des Veräusserungsobjektes eine Ersatzbeschaffung geltend gemacht wurde (B.1) oder beim jetzigen Verkauf eine Ersatzbeschaffung vorgenommen wird (B.2), sind folgende Angaben erforderlich:

B.1 Ersatzbeschaffung beim Ankauf?	Ja	Nein
	☐	☐

Angaben zur Liegenschaft, bei welcher damals eine Ersatzbeschaffung geltend gemacht wurde:

Datum des Verkaufs	Verkaufspreis	Gemeinde/Kanton
--------------------	---------------	-----------------

Adresse	Art (Wohnlieg./Geschäftslieg./Landw.)
---------	---------------------------------------

Bitte Veranlagungsbeschluss der Wegzugsgemeinde mit dem aufgeschobenen Grundstücksgewinn beilegen.

B.2 Ersatzbeschaffung beim Verkauf?	Ja	Nein
	☐	☐

Angaben zur Liegenschaft, welche als Ersatz für das Veräusserungsobjekt gelten soll:

Datum des Ankaufs	Ankaufspreis	Gemeinde/Kanton
-------------------	--------------	-----------------

Adresse	Art (Wohnlieg./Geschäftslieg./Landw.)
---------	---------------------------------------

Bitte Kaufvertrag, Grundbuchanmeldung und Wohnsitzbestätigung beilegen.

C. Abgrenzung zur Einkommenssteuer	Ja	Nein
Wurden am Ersatzobjekt zeitnah zum Erwerb Umbauten vorgenommen?	☐	☐

Gesamte Umbaukosten	CHF
---------------------	-----

Davon bei der Einkommenssteuer geltend gemacht (werterhaltende Aufwendungen)	CHF
--	-----

Wertvermehrnde Aufwendungen (Differenz Umbaukosten und werterhaltende Aufwendungen)	CHF
---	-----

Weitere Anlagekosten	CHF
----------------------	-----

Total Reinvestition in Ersatzobjekt (Ankaufspreis zzgl. wertvermehrnde Aufwendungen / weitere Anlagekosten)	CHF
---	-----

Bestätigung und Unterschrift

Die steuerpflichtige Person erklärt, dass die vorstehenden Angaben vollständig und wahrheitsgetreu sind.

Beilagen (einzureichen sind):

- vollständige Verträge, Belege Mäklerprovision und Handänderungskosten
- Wertvermehrnde Aufwendungen: Rechnungen und Zahlungsbelege
- Unterlagen bezügl. Ersatzbeschaffung (siehe B.1 und B.2 oben)
- eventuell weitere Belege: _____

Ort/Datum:	Steuerpflichtige Person: (persönlich zu unterzeichnen)
------------	---

Verfahrenspflichten, Pfandrecht sowie Verfalldatum (Zinspflicht)

Verfahrenspflichten der Steuerpflichtigen

Die Steuerpflichtigen müssen alles tun, um eine vollständige und richtige Einschätzung zu ermöglichen. Sie haben den Steuerbehörden wahrheitsgetreu Auskunft zu erteilen und die nötigen Unterlagen (Belege, Geschäftsbücher, Urkunden etc.) vorzulegen (§ 133, 135 i.V.m. 206 StG).

Folgen der Nichteinreichung der Steuererklärung

Steuerpflichtige, die trotz Mahnung ihre Verfahrenspflichten nicht erfüllen, werden nach pflichtgemäßem Ermessen eingeschätzt (§ 139 StG). Eine Einschätzung nach pflichtgemäßem Ermessen kann nur wegen offensichtlicher Unrichtigkeit angefochten werden (§ 140 StG).

Straffolgen bei Widerhandlungen

Wer einer Pflicht, die ihm nach den Bestimmungen dieses Gesetzes oder nach einer aufgrund dieses Gesetzes getroffenen Anordnung obliegt, trotz Mahnung vorsätzlich oder fahrlässig

nicht nachkommt, wird mit Busse bestraft (§ 234 StG). Steuerpflichtigen, die wegen unterbliebener oder unrichtiger Angaben nicht oder zu niedrig eingeschätzt worden sind, haben ausser der Nachsteuer eine Busse bis zum dreifachen Betrag der hinterzogenen Steuer, in Fällen von Steuerbetrug überdies gerichtliche Bestrafung zu gewärtigen (§§ 160, 234ff, 261 StG).

Gesetzliches Pfandrecht

Für die Grundsteuern steht den Gemeinden an den bezüglichen Grundstücken ein gesetzliches Pfandrecht zu (§ 208 StG).

Verfalldatum der Grundstückgewinnsteuer, Zinspflicht, Depot

Die Grundstückgewinnsteuer verfällt am 90. Tag nach der zivilrechtlichen oder wirtschaftlichen Handänderung. Ab dem 91. Tag werden Zinsen erhoben (§ 71 VO StG). Zur Vermeidung von Zinsbelastungen kann beim Steueramt eine Depotzahlung im Umfang der mutmasslichen Steuer geleistet werden.

Auszug aus dem Steuergesetz vom 8. Juni 1997 (Grundstückgewinnsteuer)

§ 216. Die Grundstückgewinnsteuer wird erhoben von den Gewinnen, die sich bei Handänderungen an Grundstücken oder Anteilen von solchen ergeben.

Handänderungen an Grundstücken sind gleichgestellt:

- Rechtsgeschäfte, die in Bezug auf die Verfügungsgewalt über ein Grundstück wirtschaftlich wie eine Handänderung wirken;
- die Belastung eines Grundstücks mit privatrechtlichen Dienstbarkeiten oder öffentlichrechtlichen Eigentumsbeschränkungen, wenn diese die unbeschränkte Bewirtschaftung oder den Veräusserungswert des Grundstücks dauernd und wesentlich beeinträchtigen und dafür ein Entgelt entrichtet wird.

Die Grundstückgewinnsteuer wird aufgeschoben bei:

- Eigentumswechsel durch Erbgang (Erbfolge, Erbteilung, Vermächtnis), Erbvorbezug oder Schenkung;
- Handänderungen unter Ehegatten im Zusammenhang mit dem Güterrecht, sowie zur Abgeltung ausserordentlicher Beiträge eines Ehegatten an den Unterhalt der Familie (Art. 165 ZGB) und scheidungsrechtlicher Ansprüche, sofern beide Ehegatten einverstanden sind;
- Landumlegungen zwecks Güterzusammenlegung, Quartierplanung, Grenzbereinigung, Abrundung landwirtschaftlicher Heimwesen sowie bei Landumlegungen im Enteignungsverfahren oder angesichts drohender Enteignung;
- Umstrukturierungen im Sinne der §§ 19 Abs. 1 sowie 67 Abs. 1 und 3. Vorbehalten bleibt eine nachträgliche Erhebung der Grundstückgewinnsteuer im Nachsteuerverfahren nach den §§ 160–162 in Verbindung mit § 206, wenn die Voraussetzungen gemäss §§ 19 Abs. 2 sowie 67 Abs. 2 und 4 erfüllt sind;
- und f) aufgehoben;
- vollständiger oder teilweiser Veräusserung eines zum betriebsnotwendigen Anlagevermögen gehörenden Grundstücks, soweit der Erlös innert angemessener Frist zum Erwerb oder zur Verbesserung eines zum betriebsnotwendigen Anlagevermögen gehörenden Ersatzgrundstücks in der Schweiz verwendet wird;
- vollständiger oder teilweiser Veräusserung eines land- oder forstwirtschaftlichen Grundstücks, soweit der Erlös innert angemessener Frist zum Erwerb eines selbst bewirtschafteten Ersatzgrundstücks oder zur Verbesserung der eigenen, selbstbewirtschafteten land- oder forstwirtschaftlichen Grundstücke in der Schweiz verwendet wird;
- Veräusserung einer dauernd und ausschliesslich selbstgenutzten Wohnliegenschaft (Einfamilienhaus oder Eigentumswohnung), soweit der Erlös innert angemessener Frist zum Erwerb oder zum Bau einer gleichgenutzten Ersatzliegenschaft in der Schweiz verwendet wird.

§ 217. Steuerpflichtig ist der Veräusserer.

§ 218. Von der Grundstückgewinnsteuer befreit sind nur Gewinne bei Handänderungen an Grundstücken:

- des Bundes und seiner Anstalten nach Massgabe des Bundesrechts;
- des Kantons und seiner Anstalten, der zürcherischen Gemeinden und ihrer Anstalten sowie der Zweckverbände von Gemeinden im Sinn des Gemeinderechts, sofern die Grundstücke unmittelbar öffentlichen oder gemeinnützigen Zwecken oder Kultuszwecken gedient haben;
- von ausländischen Staaten im Rahmen von § 61 lit. i.

§ 219. Grundstückgewinn ist der Betrag, um welchen der Erlös die Anlagekosten übersteigt.

Massgebend für die Berechnung des Gewinns und der Besitzesdauer ist die letzte Handänderung.

Bei Erwerb infolge Erbgangs (Erbfolge, Erbteilung, Vermächtnis), Erbvorbezugs oder Schenkung, infolge Begründung, Fortsetzung oder Aufhebung der ehelichen Gütergemeinschaft, infolge Scheidungsurteils oder gerichtlich genehmigter Scheidungskonvention oder infolge Umwandlung, Zusammenschlusses oder Aufteilung von Personenunternehmen oder juristischen Personen gemäss § 216 Abs. 3 ist auf die frühere, nicht auf solche Ursachen zurückzuführende Handänderung abzustellen.

Bei Erwerb infolge Landumlegungen zwecks Güterzusammenlegung, Quartierplanung, Grenzbereinigung, Abrundung landwirtschaftlicher Heimwesen sowie bei Landumlegungen im Enteignungsverfahren oder angesichts drohender Enteignung ist auf den Erwerb der bei dieser Handänderung tauschweise abgetretenen, bei Ersatzbeschaffungen gemäss § 216 Abs. 3 auf den Erwerb der bei dieser Handänderung veräusserten Grundstücke abzustellen.

Liegen die tauschweise abgetretenen oder die anlässlich der Ersatzbeschaffung veräusserten Grundstücke in einer andern Gemeinde, wird mit dieser Gemeinde keine Steuerauscheidung vorgenommen.

§ 220. Als Erwerbspreis gilt der Kaufpreis mit Einschluss aller weiteren Leistungen des Erwerbers.

Liegt die massgebende Handänderung mehr als zwanzig Jahre zurück, darf der Steuerpflichtige den Verkehrswert des Grundstücks vor zwanzig Jahren in Anrechnung bringen.

Hat der Steuerpflichtige das Grundstück im Zwangsverwertungsverfahren erworben und ist er dabei als Pfandgläubiger oder Pfandbürge zu Verlust gekommen, darf er als Erwerbspreis den Verkehrswert im Zeitpunkt des Erwerbs in Anrechnung bringen.

§ 221. Als Aufwendungen sind anrechenbar:

- Aufwendungen für Bauten, Umbauten, Meliorationen und andere dauernde Verbesserungen des Grundstücks, nach Abzug allfälliger Versicherungsleistungen und Beiträge von Bund, Kanton oder Gemeinde;

- b) Grundeigentümerbeiträge, wie Strassen-, Trottoir-, Dolen-, Werkleitungs- oder Perimeterbeiträge;
- c) übliche Mäklerprovisionen und Insertionskosten für Erwerb und Veräusserung;
- d) mit der Handänderung verbundene Abgaben;
- e) Baukreditzinsen bei Liegenschaften im Geschäftsvermögen,
- f) der geleistete Mehrwertausgleich für Planungsvorteile.

Natürliche und juristische Personen, welche mit Liegenschaften handeln, können weitere mit der Liegenschaft zusammenhängende Aufwendungen geltend machen, soweit sie auf deren Berücksichtigung bei der Einkommens- oder Gewinnsteuer ausdrücklich verzichtet haben.

Anrechenbar sind die in der massgebenden Besitzesdauer gemachten Aufwendungen.

§ 222. Als Erlös gilt der Kaufpreis mit Einschluss aller weiteren Leistungen des Erwerbers.

§ 223. Werden zu verschiedenen Zeiten erworbene Grundstücke oder Anteile an solchen zusammen veräussert, ist der Gewinn je gesondert zu ermitteln. Der Grundtarif (§ 225 Abs. 1) bemisst sich jedoch nach dem gesamten Gewinn.

§ 224. Bei parzellenweiser Veräusserung ist der Gesamterwerbspreis nach dem Wertverhältnis im Zeitpunkt des Erwerbs anteilmässig anzurechnen.

Aufwendungen sind anrechenbar, soweit sie die veräusserte Parzelle betreffen; unausscheidbare Aufwendungen sind anteilmässig anrechenbar.

Verluste aus Teilveräusserungen können nach vollständiger Veräusserung des Grundstücks den Anlagekosten der mit Gewinn veräusserten Parzellen anteilmässig zugerechnet werden.

§ 224a. Schliesst das Geschäftsjahr, in dem ein Grundstücksgewinn auf einem zum Geschäftsvermögen gehörenden Grundstück erzielt wurde, mit einem Verlust ab, der bei der Einkommens- oder Gewinnsteuer in der massgebenden Steuerperiode nicht verrechnet werden kann, so kann dieser vom steuerbaren Grundstücksgewinn abgezogen werden.

Ein Abzug gemäss Abs. 1 ist ausgeschlossen, soweit der Grundstücksgewinn aufgrund der Anwendung von § 220 Abs. 2 nicht besteuert wird.

§§ 29 und 70 gelten sinngemäss.

Die Finanzdirektion kann zur Koordination der Veranlagung der Einkommens- und Gewinnsteuer und der Veranlagung der Grundstückgewinnsteuer Vorschriften erlassen.

§ 225. Die Grundstückgewinnsteuer beträgt:

10% für die ersten	Fr. 4000
15% für die weiteren	Fr. 6000
20% für die weiteren	Fr. 8000
25% für die weiteren	Fr. 12000
30% für die weiteren	Fr. 20000
35% für die weiteren	Fr. 50000
40% für die Gewinne über	Fr. 100000

Die gemäss Abs. 1 berechnete Grundstückgewinnsteuer erhöht sich bei einer anrechenbaren Besitzesdauer

von weniger als 1 Jahr um	50 Prozent.
von weniger als 2 Jahren um	25 Prozent.

Die gemäss Abs. 1 berechnete Grundstückgewinnsteuer ermässigt sich bei einer anrechenbaren Besitzesdauer von

vollen 5 Jahren um 5%	vollen 13 Jahren um 29%
vollen 6 Jahren um 8%	vollen 14 Jahren um 32%
vollen 7 Jahren um 11%	vollen 15 Jahren um 35%
vollen 8 Jahren um 14%	vollen 16 Jahren um 38%
vollen 9 Jahren um 17%	vollen 17 Jahren um 41%
vollen 10 Jahren um 20%	vollen 18 Jahren um 44%
vollen 11 Jahren um 23%	vollen 19 Jahren um 47%
vollen 12 Jahren um 26%	vollen 20 Jahren und mehr um 50%

Grundstückgewinne unter Fr. 5000 werden nicht besteuert.

§ 226. Der Steuerpflichtige hat dem Gemeindesteueramts innert 30 Tagen nach der Handänderung eine Steuererklärung einzureichen. Diese Frist ist erstreckbar.

§ 226a. aufgehoben