



Lex Futura
Legal Service Provider

Grundstückgewinnsteuer im Kanton Luzern

Hinweise zum Verkauf von privat gehaltenen Grundstücken

Alain Friedrich, Rechtsanwalt und Notar

Ebikon, 3. September 2019

Agenda

1. Grundlagen der Grundstückgewinnsteuer
2. Steuerfolgen einer Übertragung an Nachkommen
3. Steuerfolgen eines Verkaufs an Dritte
 - a. Verkauf ohne Erwerb einer Ersatzliegenschaft
 - b. Verkauf mit Erwerb einer Ersatzliegenschaft
4. Hinweise zu weiteren Gebühren
5. Zusammenfassung



1. Grundlagen der Grundstückgewinnsteuer



Gesetzliche Grundlagen

- **Bundesebene: Keine Grundstückgewinnsteuer**
(Kapitalgewinne aus Veräusserung von Privatvermögen sind gemäss Art. 16 Abs. 3 DBG steuerfrei)
- **Kanton Luzern: Erhebung einer Grundstückgewinnsteuer**
(Gesetz über die Grundstückgewinnsteuer (GGStG) vom 31. Oktober 1961)

Steuerobjekt: Was wird besteuert?

§ 1 Abs. 1 GGStG hält fest:

*„Der Grundstückgewinnsteuer unterliegen **Gewinne aus Veräußerung von Grundstücken** oder von Anteilen an solchen; ausgenommen sind Gewinne aus Veräußerung von Geschäftsvermögen, die der Einkommens- oder Gewinnsteuer unterliegen“*

- Besteuert wird damit die *Erzielung eines Gewinns* aus der *Veräußerung* (Kauf / Tausch) von Grundstücken im Privatvermögen

Steuerberechnungsgrundlage (§ 7 GGStG)

Grundstückgewinn = Veräußerungswert **minus** Anlagewert (§ 7 GGStG)

Veräußerungswert (Ziel: möglichst tief)	Anlagewert (Ziel: möglichst hoch)
<ul style="list-style-type: none"> • Veräußerungspreis (=alle Leistungen des Erwerbers <u>oder</u> bei Tausch: Verkehrswert des erhaltenen Grundstücks) <p style="text-align: center;"><u>minus</u></p> <ul style="list-style-type: none"> • Abzüge, wie Beurkundungskosten, Grundbuchgebühren, Maklerprovisionen usw. [nicht: persönliche Bemühungen] 	<ul style="list-style-type: none"> • Erwerbspreis (= Kaufpreis oder bei Altbesitz: Katasterschätzung vor 30 Jahren plus 25%) <p style="text-align: center;"><u>plus</u></p> <ul style="list-style-type: none"> • Gesetzliche Anrechnungen, wie Erwerbskosten (Beurkundungsgebühren, Grundbuchgebühren, Handänderungssteuern, Maklerprovisionen, <i>Wertvermehrende Aufwendungen</i>, Kosten der baulichen Erschliessung etc.)

Steuersubjekt: Wer schuldet die Steuer?

- **Veräußerer** schuldet die Grundstückgewinnsteuer (§ 6 Abs. 2 GGStG) und *zwar auch, wenn Käufer vertraglich die Grundstückgewinnsteuer übernimmt.*
- Es gibt **subjektive Steuerbefreiungen** für öffentliche und gemeinnützige Institutionen und ausländische Staaten (§ 5 GGStG)

Steuerbegründende Veräußerungen (§ 3 GGStG)

u.a.

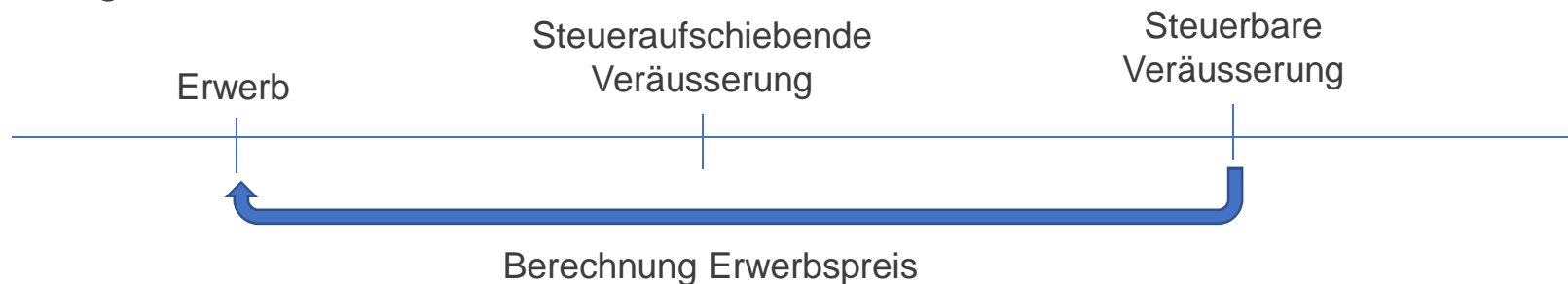
- **Eigentumsübertragungen**, insbesondere durch Verkauf oder Tausch
- **Übertragung der wirtschaftlichen Verfügungsmacht** über ein Grundstück, z.B. durch Veräußerung von Beteiligungen an Immobiliengesellschaften
- Veräußerung von **Kauf-, Vorkauf- oder Rückkaufsrechten**
- **Eintritt eines Dritten** in einen Kaufvertrag
- **Statuswechsel von Privatvermögen ins Geschäftsvermögen (Systemwechsel)**

Objektive Steuerbefreiungs- oder Steueraufschubtatbestände

- **Bagatellgewinn** bis CHF 13'000.– wird **nicht besteuert** (§ 22 Abs. 2 GGStG) [= *Steuerbefreiung*]
- **Steueraufschubtatbestände (§ 4 GGStG)** insbesondere bei
 - Eigentumswechsel durch **Erbgang, Erbvorbezug und Schenkung**
 - Eigentumswechsel unter Ehegatten
 - Veräusserung einer dauernd und *ausschliesslich selbstgenutzten Wohnliegenschaft* (Einfamilienhaus oder Eigentumswohnung mit Ausnahme von Ferien- und Zweitwohnungen), soweit Veräusserungserlös zwei Jahre vor oder nach der Veräusserung zum Erwerb oder zum Bau einer gleich genutzten Ersatzliegenschaft in der Schweiz verwendet wird (**Ersatzbeschaffung**)

Wirkung eines Steueraufschubs

- Die Besteuerung wird aufgeschoben, weil steuerrechtlich ein Gewinn nicht als realisiert betrachtet wird (= **keine Grundstücksgewinnsteuer**).
- Bei späterer Veräußerung wird die steueraufschiebende Veräußerung (z.B. Schenkung) ausser Acht gelassen und in Bezug auf die Berechnung des Anlagewerts wird auf die **letzte steuerbegründende Veräußerung** abgestellt.

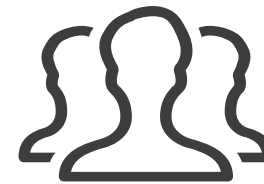


Steuermass

- **Progressive Ausgestaltung** der Steuer in Abhängigkeit des Grundstückgewinns (Einkommenssteuertarif) mit **Zuschlägen und Ermässigungen** bei kurzer / langer Besitzesdauer (Online-Rechner)
- **Selbsteinschätzung** (§ 26 GGStG) nach Aufforderung Gemeinde [Hilfestellung durch Wegleitung zur Steuererklärung «Grundstückgewinnsteuer»]
- Gemeinde als **Veranlagungsbehörde** prüft die Selbsteinschätzung (§ 27 GGStG)



2. Steuerfolgen einer Übertragung an Nachkommen



Übertragung eines Grundstücks an einen Nachkommen zu Alleineigentum

- Die **entgeltliche Übertragung** an Nachkommen ist grundsätzlich **steuerpflichtig**
- Steueraufschub, wenn **Erbvorbezug** vorliegt:
 - Übertragung des Grundstücks an Erben auf *Anrechnung an den Erbteil* (unentgeltlich oder teilweise unentgeltlich) und Gegenleistung des zukünftigen Erben darf *75% des Verkehrswerts nicht übersteigen*.
- Steueraufschub, falls Übertragung **völlig unentgeltlich (Schenkung)**
- Steueraufschub, bei **gemischter Schenkung**, wobei die Gegenleistung des Nachkommens den Anlagewert des Grundstücks nicht übersteigen darf.

Beispiel

H. Kaufmann veräussert seiner Tochter eine Eigentumswohnung (Verkehrswert CHF 400'000.–; Anlagewert CHF 300'000.–).

Die Tochter verpflichtet sich zur Übernahme der Hypothekarschulden von CHF 300'000.– sowie zu einer Zahlung von CHF 50'000.– an ihren Bruder.

CHF 50'000.– werden ihr als Erbvorbezug angerechnet.

Da die **Leistungen** der Erwerberin (= CHF 350'000.–) **übersteigen 75% des Wertes der Eigentumswohnung** von CHF 400'000.–, d.h. CHF 300'000.–, übersteigen, ist kein Steueraufschub *wegen fehlendem Erbvorbezugs* möglich.

H. Kaufmann hat einen Grundstücksgewinn von CHF 50'000.– (Veräusserungswert von CHF 350'000.– / Anlagewert von CHF 300'000.–) zu versteuern.

Übertragung eines Grundstücks an einen Nachkommen zu Miteigentum

- P. Kaufmann veräussert ein Grundstück **an den Sohn und dessen Ehefrau**, welche am Grundstück Miteigentum zu $\frac{1}{2}$ begründen. Der Veräusserungswert beträgt CHF 400'000.–, der Anlagewert CHF 300'000.– (Verkehrswert CHF 600'000.–)
- Bei der Veräusserung erzielt P. Kaufmann einen Grundstücksgewinn von CHF 100'000.–
- Für die eine Hälfte des Grundstücksgewinns ist die Steuer gestützt auf § 4 Abs. 1 Ziff. 1 (Erbvorbezug) aufzuschieben (**Teilaufschub der Grundstückgewinnsteuer**)
- Die andere Hälfte ist zum Satz von CHF 50'000.– zu besteuern.

Fragen bei Übertragung an Nachkommen

- Erfolgt die Übertragung als Schenkung oder Erbvorbezug (Aufschub)?
- Erfolgt die Übertragung nur an Sohn / Tochter oder auch an seine Ehepartnerin oder an ihren Ehepartner (Teilaufschub)
- Vorsicht: **Steuerumgehung**
(Falls ein Eigentumswechsel erfolgt und Steuer aufgeschoben wurde und letzte Veräußerung weniger als fünf Jahre zurückliegt und diese steueraufschiebende Wirkung hat, ist Frage der Steuerumgehung zu prüfen).

Vorgängige Prüfung der steuerlichen Folgen lohnt sich also.

3. Steuerfolgen eines Verkaufs an Dritte



a. Verkauf ohne Erwerb einer Ersatzliegenschaft

- Höhe der geschuldeten Grundstückgewinnsteuer wird bestimmt:
 - **Besitzesdauer** (je längere die Besitzesdauer, desto höher die Ermässigung)
 - **Nachweisbarkeit von gesetzliche Anrechnungen zum früheren Erwerbspreis** (z.B. Beurkundungsgebühren, Grundbuchgebühren, Handänderungssteuern, Maklerprovisionen, Wertvermehrende Aufwendungen, Kosten der baulichen Erschliessung etc.)
 - **Nachweisbarkeit der Ausgaben im Zusammenhang mit der Veräusserung zur Reduktion des Veräusserungspreises** (z.B. Beurkundungskosten, Grundbuchgebühren, Maklerprovisionen usw. [nicht: persönliche Bemühungen])

b. Verkauf mit Erwerb einer Ersatzliegenschaft

- Voraussetzungen eines Steueraufschubs
 - Beim Verkaufs- und Kaufobjekt muss es sich um **dauernd und ausschliesslich selbstgenutzte Liegenschaft** handeln. Falls fremdvermietet oder Mehrfamilienhaus erfolgt anteilmässiger Aufschub.
 - Ersatzliegenschaft muss sich **in der Schweiz** befinden und innert **zwei Jahre** (in begründete Fällen **vier Jahre**) nach Veräusserung erworben werden.
 - **Veräusserungserlös muss zum Erwerb** oder Bau einer gleichgenutzten Ersatzliegenschaft **verwendet** werden und die Kosten der Ersatzliegenschaft müssen über dem Anlagewert des veräusserten Objekts liegen. *Falls kein Grundstücksgewinn, auch kein Aufschub nötig.*

Beispiel mit Ersatzbeschaffung

A veräussert ein selbstbewohntes Eigenheim mit einem Anlagewert (AW) von CHF 400.– zu einem Veräusserungswert (VW) von CHF 1'000.–

Der Grundstücksgewinn (GG) beträgt CHF 600.–

- Falls **Ersatzinvestition (CHF 300.–) tiefer als AW (CHF 400.–) =** kein Steueraufschub und volle Besteuerung des Gewinns.
- Falls **Ersatzinvestition (CHF 800.–) höher als AW (CHF 400.–), aber tiefer als VW (CHF 1'000.–) =** teilweiser Aufschub (steuerbarer Gewinn = CHF 200.–)
- Falls **Ersatzinvestition (CHF 1'200.–) höher oder gleich hoch wie VW =** vollständiger Steueraufschub

Bei einer späteren Veräusserung ist aufgeschobener Grundstücksgewinn von Anlagewert abzuziehen, was zu einer Besteuerung des früheren Grundstücksgewinns führt

4. Hinweise zu weiteren Gebühren



Weitere Transaktionskosten sind:

- **Handänderungssteuer** (1.5% des Handänderungswerts)
[Übertragung an Nachkommen *und an deren Partner* ist handänderungssteuerfrei, auch bei unverheirateten Personen, falls zweijähriges Zusammenleben in eheähnlicher Beziehung (§ 3 Abs. 1 Ziff. 2 HStG)]
- **Grundbuchgebühren** (i.d.R. 2‰ der Vertragssumme)
- **Beurkundungsgebühren** (3‰ der Vertragssumme bis CHF 500'000.– + 2.5‰ vom Mehrbetrag über CHF 500'000.– bis CHF 1'000'000.– usw.)

5. Zusammenfassung

- Bei Übertragung des Grundstücks an Nachkommen sind frühzeitig **(grundstückgewinn-)steuerliche Abklärungen** zu tätigen
- Bei Übertragung der Liegenschaft an Dritte ist zu prüfen, ob **Ersatzbeschaffungstatbestand** vorliegt und welche Belege man zur Reduktion der Grundstückgewinnsteuer suchen oder aufbewahren muss.
- Allgemein ist die **Sammlung sämtlicher Belege** für Ausgaben im Zusammenhang mit Grundstückübertragungen und Belege für wertvermehrende Investitionen von wesentlicher Bedeutung (insbesondere Belege für wertvermehrende Investitionen müssen gesammelt und – im Fall eines Steueraufschubs – möglichst an die Übernehmer übergeben werden.)



Lex Futura
Legal Service Provider

Herzlichen Dank für die Aufmerksamkeit

Alain Friedrich

MBA (London Business School)
Rechtsanwalt und Notar

alain.friedrich@lexfutura.ch

Telefon +41 41 541 92 20
direkt +41 41 541 92 21

Lex Futura AG
Platz 4
6039 Root D4