

Grundstück Gewinnsteuer



**Wegleitung zur
Steuererklärung**

Sehr geehrte Damen und Herren

Diese Wegleitung hilft Ihnen beim Ausfüllen der Steuererklärung für die Grundstücksgewinnsteuer. Sie kann unter www.steuern.lu.ch/publikationen heruntergeladen werden. Die Steuererklärung kann auch elektronisch ausgefüllt werden. Sie finden das entsprechende Formular unter: www.steuern.lu.ch/steuererklaerung. Weiterführende Informationen, auf die auch in dieser Wegleitung verwiesen wird, finden Sie im Luzerner Steuerbuch (Lu StB) Band 3 Weisungen GGStG (www.steuerbuch.lu.ch).

Siehe Steuererklärung:

Wie gehen Sie am besten vor?

Hilfsfragen
Seite 2

1. Grundstücksgewinn-Steuerpflicht abklären

Der Kanton Luzern erfasst grundsätzlich nur Veräusserungsgewinne von Grundstücken im Privatvermögen mit der Grundstücksgewinnsteuer (Frage I). Gewinne aus der Veräusserung von Grundstücken im Geschäftsvermögen unterliegen dagegen in der Regel der Einkommens- oder Gewinnsteuer und sind daher in der ordentlichen Einkommens- oder Gewinnsteuererklärung zu deklarieren. Ausnahmsweise unterstehen auch Grundstücke des Geschäftsvermögens der Grundstücksgewinnsteuer, nämlich land- oder forstwirtschaftlich geschätzte Grundstücke von natürlichen Personen, welche dem Geltungsbereich des bürgerlichen Bodenrechts unterliegen (Art. 2 Bundesgesetz über das bürgerliche Bodenrecht; Frage II), sowie Grundstücke von juristischen Personen, die von der Gewinnsteuer befreit sind (z.B. gemeinnützige Vereine/Stiftungen; Frage III). Nur die der Grundstücksgewinnsteuer unterliegenden Veräusserungen sind mit der separaten Steuererklärung für die Grundstücksgewinnsteuer zu deklarieren. Falls Sie unsicher sind, welcher Steuerart Ihr Grundstücksgewinn unterliegt, nehmen Sie bitte mit der Gemeinde am Lageort des Grundstücks Kontakt auf.

Grundstücksübertragungen innerhalb der Familie sind grundsätzlich steuerpflichtig. Bei einem Eigentumswechsel zwischen Ehegatten (auch als Folge einer güterrechtlichen Auseinandersetzung) wird die Besteuerung jedoch aufgeschoben, wenn beide Ehegatten mit dem Aufschub einverstanden sind (§ 4 Abs. 1 Ziff. 2 Grundstücksgewinnsteuer-Gesetz GGStG). Diese Einverständniserklärung kann direkt in den Kaufvertrag integriert oder der Gemeinde separat abgegeben werden.

Sodann führt jeder Eigentumswechsel durch Erbgang (Erbfall, Erbteilung, Vermächtnis) von Gesetzes wegen zu einem vollständigen Aufschub der Besteuerung (§ 4 Abs. 1 Ziff. 1 GGStG). In diesem Fall muss keine Steuererklärung für die Grundstücksgewinnsteuer ausgefüllt werden. Im Fall eines Erbvorbezugs wird die Besteuerung aufgeschoben, falls die Grundstücksübertragung an künftige Erben/Erbeninnen erfolgt und deren Gegenleistungen (insbesondere Barzahlung, Uebernahme Hypothekarschulden, Barwert Nutzniessung/Wohnrecht) nicht mehr als 75% des Verkehrswerts des Grundstücks betragen.

2. Unterlagen beschaffen

Bevor Sie mit dem Ausfüllen der Steuererklärung beginnen, benötigen Sie diverse Unterlagen. Diese können – je nach Veräusserungsobjekt – unterschiedlich sein. In der Regel müssen mindestens folgende Unterlagen vorliegen:

Ziff. 6

Veräusserungsvertrag

Ziff. 13

Durch Sie bezahlte Rechnungen im Zusammenhang mit dem Verkauf, insbesondere für:

- Beurkundungskosten (Notariat)
- Grundbuchkosten
- Handänderungssteuern
- Mäklerprovisionen (Provisionsrechnung inkl. Zahlungsnachweis)
- Mehrwertabgaben
- Kosten für Inserate, Grundbuch-Auszüge etc.

- Ziff. 17/18 Kaufvertrag jener Handänderung, anlässlich derer letztmals ein Veräusserungsgewinn oder -verlust veranlagt wurde, und/oder, sofern dieser letzte steuerbegründende Erwerb mehr als 30 Jahre zurückliegt, die vor 30 Jahren gültige Katasterschätzung.
- Ziff. 18.1 Im Zusammenhang mit dem letzten steuerbegründenden Erwerb des Grundstücks bezahlte Rechnungen, insbesondere für:
 – Beurkundungskosten (Notariat)
 – Grundbuchkosten
 – Handänderungssteuern
 – Kosten im Zusammenhang mit der Errichtung von Grundpfandrechten
 – Mäklerprovisionen (Provisionsrechnung inkl. Zahlungsnachweis)

Ziff. 17.3/18.8 Belege zu den Aufwendungen für dauernde Wertvermehrungen. Damit diese Investitionen berücksichtigt werden können, benötigen wir von Ihnen eine detaillierte Aufstellung inkl. der entsprechenden Rechnungen. Sie können hierzu die Beiblätter B bzw. C verwenden. Die Aufstellung muss mindestens Angaben zum Rechnungsdatum (Jahr), zu Art bzw. Zweck der ausgeführten Arbeiten sowie zum bezahlten Betrag (Totalbetrag, wertvermehrender Anteil) enthalten.

Zur Abgrenzung der wertvermehrenden Aufwendungen von den bei der Einkommenssteuer anrechenbaren Unterhaltskosten: Lu StB Band 3 Weisungen GGStG § 13 Randnoten 23 und 24 sowie Anhang 3a/3b. Falls aus früheren Einkommenssteuer-Veranlagungsverfahren entsprechende Aufstellungen (Aufteilung von Investitionen in werterhaltende und wertvermehrende Kosten) vorhanden sind, bitte diese beilegen.

Beispiel:

Jahr	Art, Zweck, ausführende Firma	Totalbetrag gemäss Rechnung	wertvermehrender Anteil
2009	Anbau Wintergarten, Muster AG	30'000.–	30'000.–
2009	Austausch einfach verglaste Fenster mit dreifach verglasten Fenstern, Glas AG	9'000.–	4'500.–

3. Steuererklärung ausfüllen

Seiten 1–3 Haben Sie alle nötigen Unterlagen beisammen? Dann füllen Sie zunächst die Seiten 1–3 der Steuererklärung aus (Personalien, veräussertes Grundstück, allgemeine Angaben). Anschliessend beginnen Sie mit der eigentlichen Selbstdeklaration (ab Seite 4). Gehen Sie Ziffer für Ziffer durch und tragen Sie bei den für Sie relevanten Positionen die verlangten Angaben bzw. den entsprechenden Betrag in der Kolonne «Selbstdeklaration» ein. Beim Ausfüllen helfen Ihnen die vorgängig beschafften Unterlagen. Fehlt der Platz zum Eintrag von mehreren einzelnen Beträgen in einer Ziffer, machen Sie bitte eine separate Aufstellung und übertragen Sie das Total in die betreffende Ziffer (bei Ziffer 17.3 und 18.8: Beiblätter B und C benutzen).

Weitere Hinweise zu einzelnen Ziffern:

Ziff. 4, 6/7 Uebernahme Grundstücksgewinnsteuer durch Käuferschaft: Dies stellt eine zusätzliche Kaufpreisleistung dar. Der für die Veranlagung massgebende Veräusserungspreis ist mit der Näherungsmethode zu ermitteln (Lu StB Band 3 Weisungen GGStG § 20).

Ziff. 6 Massgebender Kaufpreis: Hier ist der gemäss dem Veräusserungsvertrag vereinbarte Kaufpreis zu deklarieren. Im Fall einer steuerbaren wirtschaftlichen Veräusserung eines Grundstücks gemäss § 3 Abs. 1 Ziff. 2–5 GGStG (z.B. Veräusserung Mehrheitsbeteiligung an einer Immobiliengesellschaft, Uebertragung eines Kaufrechts, Einräumung einer Dienstbarkeit) ist hier das jeweils massgebende Entgelt zu deklarieren (weitere Informationen zu den wirtschaftlichen Veräusserungstatbeständen siehe Lu StB Band 3 Weisungen GGStG § 3 Randnoten 8 ff. und § 18 Randnoten 1 ff.)

- Ziff. 8** Ueberführung vom Privat- ins Geschäftsvermögen: Als massgebender Veräusserungspreis gilt jener Wert, zu welchem die steuerpflichtige Person das Grundstück in ihrer Geschäftsbuchhaltung aktiviert. Dabei kann dieser Wert in der Bandbreite zwischen dem Grundstücksgewinnsteuerlichen Anlagewert (Minimalwert) und dem aktuellen Verkehrswert (Maximalwert) von der steuerpflichtigen Person frei bestimmt werden.
- Ziff. 9** Wiederkehrende Leistungen als zusätzliche Kaufpreisbestandteile: Verspricht die Käufer-schaft im Zusammenhang mit dem Erwerb des Grundstücks wiederkehrende Leistungen, z.B. in Form einer Rente oder einer Nutzniessung bzw. eines Wohnrechts (in der Regel an der veräusserten Liegenschaft), ist der Barwert dieses Rechts als zusätzliche Leistung zum vereinbarten Kaufpreis hinzuzurechnen. Berechnung des Barwerts siehe Lu StB Band 3 Weisungen GGStG § 9 Randnote 10.
- Ziff. 11** Abzug für nichtliegenschaftliche Werte: Wurden im Kaufvertrag nichtliegenschaftliche Werte, die weder Bestandteil noch Zugehör des veräusserten Grundstücks bilden, als im Kaufpreis inbegriffen erklärt, kann der aktuelle Verkehrswert dieser nichtliegenschaftlichen Werte (z.B. Mobiliar, Maschinen, Geräte) abgezogen werden.
- Ziff. 17** Anlagewertermittlung gemäss Altbesitzregelung (Variante A): Liegt die letzte Handänderung, anlässlich derer ein Veräusserungsgewinn oder -verlust veranlagt wurde, über 30 Jahre zurück, kann der massgebende Anlagewert mittels der sogenannten Altbesitzregelung (§ 11 GGStG) bestimmt werden. In diesem Fall gilt die 30 Jahre vor der Veräusserung in Kraft gewesene Katasterschätzung, erhöht um 25% falls Inkraftdatum der Katasterschätzung älter als 01/1989, als massgebender Erwerbspreis. In der Folge können nur jene Aufwendungen gemäss den Ziffern 17.1 bis 17.4, welche nach diesem Stichtag, d.h. in den letzten 30 Jahren vor der Veräusserung angefallen sind, zum so ermittelten Erwerbspreis hinzugerechnet werden.
- Ziff. 18** Anlagewertermittlung gemäss letzter steuerbegründender Handänderung (Variante B): Während Variante A (Ziffer 17) nur beansprucht werden kann, falls die letzte steuerbegründende Handänderung mehr als 30 Jahre zurückliegt, kann Variante B in jedem Fall ausgefüllt werden. Wird der Anlagewert gemäss Variante A deklariert, ist das Ausfüllen von Variante B freiwillig. Kann hingegen Variante A nicht beansprucht werden, muss der Anlagewert zwingend gemäss Variante B deklariert werden. Kann der Anlagewert nach beiden Varianten berechnet werden, ist für die Veranlagung der höhere Anlagewert (Ziffer 17.5 oder 18.10) massgebend.
- In Ziffer 18 ist jener Erwerbspreis einzusetzen, welcher bei der letzten steuerbegründenden Handänderung bezahlt wurde. Wurde das Grundstück vor der Veräusserung von der Verkäuferschaft vom Geschäfts- ins Privatvermögen überführt, gilt der damals für die Einkommensbesteuerung massgebende Ueberführungswert als Erwerbspreis, sofern die Ueberführung Gegenstand einer Einkommenssteuerveranlagung war.
- Ziff. 18.3** Leistungen auf Lebenszeit einer Person: Werden für den Erwerb des Grundstücks wiederkehrende Leistungen erbracht, ist deren Barwert Teil des massgebenden Erwerbspreises. Siehe Erläuterungen zu Ziffer 9.
- Ziff. 18.6** Aufwendungen zur Behebung der beim Erwerb vorhandenen grossen Verwahrlosung: Hier können die vor dem Jahr 2010 während den ersten 5 Jahren seit dem Erwerb einer im Unterhalt vernachlässigten Liegenschaft angefallenen Instandstellungsaufwendungen deklariert werden. Es handelt sich dabei um die bei den Einkommenssteuerveranlagungen vor 2010 aufgrund der damals geltenden Dumont-Praxis nicht abzugsfähigen Unterhaltskosten. Die Dumont-Praxis wurde im Kanton Luzern per 31.12.2009 aufgehoben.
- Ziff. 17.4/18.9** Wert der eigenen Arbeit: Eigenleistungen in Form von Arbeit können Sie nur geltend machen, wenn jene damals im Rahmen der ordentlichen Einkommenssteuerveranlagung als steuerbares Einkommen veranlagt wurden. Entsprechende Beweisunterlagen sind zusammen mit der Aufstellung einzureichen.
- Ziff. 24** Deklaration aufgeschobener Gewinn bei Veräusserung des Ersatzgrundstücks: Wurde die Besteuerung eines Grundstücksgewinns aufgrund einer Ersatzbeschaffung gemäss § 4 Abs. 1 Ziff. 4, 6 oder 7 GGStG aufgeschoben (insbesondere aufgrund landwirtschaftlicher Ersatzinvestition oder aufgrund Ersatzinvestition in selbstgenutztes Wohneigentum)
-

und ist nun das Ersatzgrundstück veräussert worden, ist der seinerzeit aufgeschobene Gewinn hier zu deklarieren. Dieser aufgeschobene Gewinn gelangt jetzt im Rahmen der Veräusserung des Ersatzgrundstücks zur Besteuerung, indem er vom Anlagewert des Ersatzgrundstücks abgezogen wird (§ 4 Abs. 2 GGStG). Dies gilt auch für einen Gewinn, der von einem anderen Kanton aufgeschoben wurde. Falls wiederum eine aufschubsbe-rechtigte Ersatzinvestition vorgenommen worden ist, ändert dies an der Deklarationspflicht des seinerzeit aufgeschobenen Gewinns in Ziffer 24 nichts. Die erneute Ersatzinvestition ist in Ziffer 33 oder 34 zu deklarieren.

Ziff. 33/34

Aufschub der Besteuerung bei Ersatzinvestitionen in land- und forstwirtschaftliche Grundstücke sowie in selbstgenutzte Wohnliegenschaften: Die Voraussetzungen für einen Steueraufschub sind im Luzerner Steuerbuch beschrieben.

– Landwirtschaftliche Ersatzbeschaffung:

Lu StB Band 3 Weisungen GGStG § 4 Randnoten 21 ff.

– Ersatzbeschaffung von selbstgenutztem Wohneigentum:

Lu StB Band 3 Weisungen GGStG § 4 Randnoten 42 ff.

In Ziffer 33 bzw. 34 sind die getätigten Ersatzinvestitionen aufzuführen. Ein Steueraufschub kann nur für jenen Teil der anrechenbaren Ersatzinvestitionen gewährt werden, welcher den Anlagewert gemäss Ziffer 29 übersteigt (entspricht der «Differenz» in Ziffer 33 bzw. 34). Im Maximum kann der ganze steuerbare Gewinn aufgeschoben werden. Die Ersatzinvestition muss grundsätzlich im Zeitraum zwei Jahre vor bis zwei Jahre nach der Veräusserung getätigt werden.

Ist die Höhe der Ersatzinvestitionen im Zeitpunkt der Einreichung der Steuererklärung für die Grundstückgewinnsteuer noch nicht bekannt, können die entsprechenden Belege der Gemeinde nachgereicht werden, sobald diese vorliegen. Ist die Veranlagung dann bereits rechtskräftig, kann deren Revision verlangt werden (§ 35 Abs. 1 Ziff. 4, § 37 GGStG). Steht die Ersatzinvestition unmittelbar bevor, kann der Gemeinde ein Gesuch um Sistierung des Steuerbezugs gestellt werden. Der Gemeinde sind sämtliche Belege über die getätigten Ersatzinvestitionen einzureichen.

Ziff. 35

Abzug Verluste aus früheren Teilveräusserungen: Abzugsfähig sind nur Verluste aus steuerbegründenden Teilveräusserungen ab einer Stammparzelle oder von Verlusten aus steuerbegründenden Veräusserungen von Grundstücken, die eine wirtschaftliche Einheit im Sinn von § 2 Abs. 2 GGStG gebildet haben. Ein Verlust aus der Veräusserung von Stockwerkeigentum ist abzugsfähig, wenn sowohl die Veräusserung mit Verlust wie auch die jetzige steuerbare Veräusserung ab derselben Stammparzelle erfolgt sind. In zeitlicher Hinsicht ist die Abzugsfähigkeit auf Verlustgeschäfte der letzten 30 Jahre vor der gewinnbringenden Veräusserung beschränkt.

Im umgekehrten Fall, d.h. wenn die Teilveräusserung mit Verlust erst nach der Teilveräusserung mit Gewinn erfolgt, kann innert einem Jahr die Revision für Veranlagungen der letzten 5 Jahre vor dem mit Verlust getätigten Rechtsgeschäft beantragt werden (§ 35 Abs. 1 Ziff. 3 und § 37 Abs. 2 GGStG).

4. Zum Schluss

Prüfen Sie bitte, ob Sie die Steuerklärung vollständig ausgefüllt, datiert und unterschrieben sowie die erforderlichen Beilagen zusammengestellt haben. Anschliessend senden Sie die Unterlagen innert 30 Tagen seit Zustellung des Steuerklärungsformulars an die Gemeinde am Lageort des Grundstücks. Falls es Ihnen nicht möglich ist, diese Frist einzuhalten, können Sie die Gemeinde um eine Fristerstreckung ersuchen. Falls Sie sich vertreten lassen, legen Sie bitte eine entsprechende Vollmacht bei. Die Gemeinde wird Ihnen eingereichte Originalbelege auf Verlangen nach Abschluss des Veranlagungsverfahrens zurücksenden.

Ist sechs Monate nach der steuerbegründenden Veräusserung noch keine Veranlagung ergangen, hat die Gemeinde eine Akontorechnung nach dem mutmasslich geschuldeten Steuerbetrag auszustellen.



Machen Sie es sich und uns einfacher.

Füllen Sie Ihre Steuererklärung direkt an Ihrem PC aus.

www.steuern.lu.ch/steuererklärung



Weitere Informationen

Ergänzende Angaben zur Grundstückgewinnsteuer sowie die Bestimmungen des Grundstückgewinnsteuer-Gesetzes finden Sie im Internet:

www.steuern.lu.ch > Steuererklärung > Grundstückgewinnsteuer.

www.steuerbuch.lu.ch; Band 3.

srl.lu.ch; Band 6/Steuern/Staats- und Gemeindesteuern/SRL Nr. 647.

Sofern Sie aufgrund Ihrer Selbstdeklaration die voraussichtliche Höhe der Grundstückgewinnsteuer ermitteln möchten, können Sie hierfür den **Kalkulator für die Grundstückgewinnsteuer** der Dienststelle Steuern des Kantons Luzern verwenden:

www.steuern.lu.ch; Kalkulatoren natürliche Personen

Wir danken Ihnen für Ihre wertvolle Mitarbeit und das rechtzeitige Einreichen der Unterlagen.