



Merkblatt zur Grundstücksgewinnerklärung

(nach Art. 110 bis 121 StG/SH)

- 1 Erlös
(Art. 116 StG)

Als Erlös gilt der durch die Grundbuchbelege ausgewiesene Kaufpreis mit Einschluss aller weiteren Leistungen, wie Nutzniessung, Wohnrecht, wiederkehrende Leistungen oder die Übernahme der Grundstücksgewinnsteuer.
Wird kein Kaufpreis festgelegt oder liegt ein Tausch vor, gilt der Verkehrswert im Zeitpunkt der Veräusserung als Erlös.
- 2 Anlagekosten

Die Anlagekosten setzen sich aus Erwerbspreis zuzüglich Aufwendungen und Auslagen abzüglich aufgeschobenen Gewinnen aus früheren Verkäufen zusammen.
Wurde die Liegenschaft bei einer Handänderung erworben, die beim Veräusserer steueraufschiebende Wirkung hatte, wird auf die letzte steuerbegründende Veräusserung abgestellt.
- 2.1 Erwerbspreis
(Art. 117 Abs. 1 StG)

Als Erwerbspreis gilt der durch die Grundbuchbelege ausgewiesene Kaufpreis mit Einschluss aller weiteren Leistungen (siehe auch 1 Erlös).

oder Steuerwert vor 10 Jahren
(Art. 117 Abs. 3 StG)
oder Überführungswert

Liegt die massgebende Handänderung mehr als zehn Jahre zurück, gilt der vor zehn Jahren geltende Steuerwert als Erwerbspreis, sofern kein höherer Erwerbspreis nachgewiesen werden kann.

Wurde das Grundstück vom Geschäfts- ins Privatvermögen überführt, gilt der Überführungswert als Erwerbsswert.
- 2.2 Aufwendungen
(Art. 118 StG)

Als Aufwendungen gelten Ausgaben die zur Wertvermehrung beigetragen haben, insbesondere für Neu- und Umbauten und andere dauernde Verbesserungen des Grundstückes sowie Grundeigentümerbeiträge, wie Strassen-, Trottoir-, Kanalisations- oder Perimeterbeiträge.
Nicht zu den Anlagekosten zählen Aufwendungen für Unterhaltsarbeiten, Schuldzinsen, Versicherungsprämien, Gewinnanteilsrechte und Aufwendungen, die bei der Einkommenssteuer berücksichtigt wurden oder hätten berücksichtigt werden müssen sowie der Wert eigener Arbeit, der nicht als Einkommen versteuert worden ist. Ebenfalls nicht zu den Anlagekosten gehören jene Aufwendungen, welche die Eigentümer als Abfindungssumme bei der Erbteilung an seine Miterben geleistet hat, sowie die Erbschaftssteuer und die anteiligen Kosten für das Erbschaftsinventar.
- 2.3 Auslagen
(Art. 118 StG)

Als Auslagen gelten mit dem Erwerb unmittelbar zusammenhängende Kosten, wie Grundbuchgebühren, Auslagen für Provisionen, Vermittlungsgebühren in üblicher Höhe (3% des Verkaufspreises zuzüglich MWSt.), Auslagen für Inserate und Vorfälligkeitsentschädigungen die im Zusammenhang mit der Auflösung der Hypothek durch den Verkauf ausgelöst werden.
- 2.5 aufgeschobene Gewinne
(Art. 113 Abs. 2 StG)

Lasten auf dem verkauften Objekt aufgeschobene Grundstücksgewinne, werden die Anlagekosten um den damals aufgeschobenen Gewinn gekürzt.
- 3 Reingewinn (Art. 115 StG)

Der Reingewinn ist der Betrag, um welchen der Erlös die Anlagekosten übersteigt.
- 4 Ersatzbeschaffung
(Art. 113 StG)

Die Grundstücksgewinnsteuer wird auf Begehren der steuerpflichtigen Person aufgeschoben, soweit der dabei erzielte Erlös innert dreier Jahre vor oder nach der Veräusserung zur Beschaffung einer gleichgenutzten Ersatzliegenschaft in der Schweiz verwendet wird, bei

 - Veräusserung einer dauernd und ausschliesslich selbstgenutzten Wohnliegenschaft
 - Rechtsgeschäften zur Verbesserung der landwirtschaftlichen Betriebsgrundlagen (Landgut)
 - Veräusserung eines betriebsnotwendigen Grundstücks durch eine juristische Person, die gemäss Art. 62 Abs. 1 lit. d - g StG von der Steuerpflicht befreit ist

Ein Steueraufschub infolge Ersatzbeschaffung ist nicht möglich für Objekte des Geschäftsvermögens, Bauparzellen und Objekte die nicht ganzjährig selbst bewohnt sind, wie z.B. Ferienwohnungen.

- 5 Verbleibender Reingewinn Ist der Gewinn, der für die Steuersatzbestimmung massgebend ist. Der Steuersatz ist in Art. 120 Abs. 1 StG geregelt.
- 6 Zuschlag / Abzug für Besitzesdauer (Art. 120 Abs. 2 + 3 StG) Die Besitzesdauer bemisst sich von der letzten steuerbegründenden Handänderung bis zum Verkaufsdatum. Der prozentuale Zuschlag oder Abzug vom verbleibenden Reingewinn unterscheidet sich je nach Länge der Besitzesdauer wie folgt:

Zuschlag		Abzug	
0 – 6 Monat	+ 50%	6 volle Jahre	– 5%
6 – 12 Monate	+ 45%	7 volle Jahre	– 10%
1 – 1 ½ Jahre	+ 40%	8 volle Jahre	– 15%
1 ½ – 2 Jahre	+ 35%	9 volle Jahre	– 20%
2 – 2 ½ Jahre	+ 30%	10 volle Jahre	– 25%
2 ½ – 3 Jahre	+ 25%	11 volle Jahre	– 30%
3 – 3 ½ Jahre	+ 20%	12 volle Jahre	– 35%
3 ½ – 4 Jahre	+ 15%	13 volle Jahre	– 40%
4 – 4 ½ Jahre	+ 10%	14 volle Jahre	– 45%
4 ½ – 5 Jahre	+ 5%	15 volle Jahre	– 50%
5 – 6 Jahre	+ 0%	16 volle Jahre	– 55%
		17 volle Jahre	– 60%

- 7 Steuerbarer Grundstücksgewinn Der verbleibende Reingewinn abzüglich Zuschlag oder Abzug für die Besitzesdauer ergibt den Steuerbaren Grundstücksgewinn. Dieser ist Massgebend für die Ermittlung der einfachen Steuer.

→ Die massgebenden Gesetzesartikel 110 bis 121 StG finden Sie unter www.steuern.sh.ch ► Rubrik Steuerrecht.