

## Ablauf / Berechnung der Grundstückgewinnsteuer

### Berechnung der Grundstückgewinnsteuer

Für die Berechnung der Grundstückgewinnsteuer verweisen wir auf den Steuerrechner der Kantonalen Steuerverwaltung für die Grundstückgewinnsteuer, welchen Sie [hier](#) finden (siehe auch Anleitung auf Seite 2).

### Sicherstellung der Grundstückgewinnsteuer

Bei der Vertragsbestellung beim Grundbuchamt kann angegeben werden, ob eine Sicherstellung der mutmasslichen Grundstückgewinnsteuer durch den Käufer verlangt wird oder nicht. Wird die Sicherstellung verlangt, erhält die Kantonale Steuerverwaltung vom Grundbuchamt die nötigen Informationen für die Berechnung. Der errechnete Betrag wird vom Grundbuchamt in den Vertrag aufgenommen.

### Eigentumsübertragung

Der Auslöser der Grundstückgewinnsteuer ist die Eigentumsübertragung. Die öffentliche Beurkundung hat keinen Einfluss darauf, womit diese nicht als Verkauf oder Kauf betrachtet werden kann.

### Steuererklärung für die Grundstückgewinnsteuer

Ca. einen Monat nach der Eigentumsübertragung versendet die Kantonale Steuerverwaltung die Steuererklärung für die Grundstückgewinnsteuer. Diese ist ausgefüllt und unterzeichnet an die Kantonale Steuerverwaltung zu retournieren. Die Steuererklärung für die Grundstückgewinnsteuer sowie ein entsprechendes Merkblatt zur Steuererklärung befinden sich [hier](#).

### Besonderheit - Verkauf eines gemeinsamen Grundstücks von mehreren Miteigentümern

Verkaufen mehrere Personen gemeinsam ein Grundstück, wird lediglich eine Steuererklärung versendet. Auf dieser Steuererklärung können die Gesamtwerte deklariert werden, womit sämtliche Steuerpflichtige auf dieser Steuererklärung zu unterzeichnen haben. Die Steuerrechnungen werden anhand der Miteigentumsanteile auf die jeweiligen Steuerpflichtigen aufgeteilt.

### Besonderheit - Erbengemeinschaft

Erbengemeinschaften erhalten an die Adresse des Erbenvertreters die Steuererklärung. Da sämtliche Erben solidarisch haften, wird eine Gesamtrechnung an die Erbengemeinschaft gestellt.

### Steueraufschub infolge Ersatzbeschaffung

In der Steuererklärung kann ein Steueraufschub deklariert werden, sofern die Voraussetzungen (Investition und Wohnsitz) bereits erfüllt sind. Ist noch keine Ersatzbeschaffung erfolgt, kann zum gegebenen Zeitpunkt ein Gesuch um Steueraufschub infolge Ersatzbeschaffung eingereicht werden. Darin sind folgende Punkte bekannt zu geben, sowie nachzuweisen:

- Schriftliches Gesuch mit Angaben zum verkauften und neu erworbenen Objekt (jeweils GB Nr. und Ort, Datum Eigentumsübertragung und Preis)
- Adressänderung / Umzugsdatum (ausserkantonale: Einzugs- resp. Meldebestätigung der Einwohnerkontrolle)
- Vertragskopie des Kaufs, bzw. alternativ eine vom Architekten oder GU unterzeichnete, definitive Bauabrechnung
- Bankverbindung für allfällige Rückzahlungen
- Unterschrift

Für Auskünfte stehen wir Ihnen von der Abteilung Grundstückgewinnsteuer gerne zur Verfügung, diese sind zu richten an:

Kantonale Steuerverwaltung, Abt. Natürliche Personen, Grundstückgewinnsteuer, J.J. Wepfer-Strasse 6, 8200 Schaffhausen, oder per [Mail](#).

Freundliche Grüsse

Abteilung Natürliche Personen  
Grundstückgewinnsteuer



## Grundstückgewinnsteuer Rechner

Allgemeiner Steuerrechner  
Kantonsblatt des Kantons Schaffhausen (ESTV)  
Merkblatt zum Grundstückgewinnsteuer Rechner  
Berechnungstabelle

Bitte alle Zahlen ohne Tausender-Trennzeichen eingeben

Steuerjahr	<input type="text" value="2024"/>
Gemeinde	<input type="text" value="Schaffhausen"/>
Anzahl Eigentümer	<input type="text" value="2"/>
Konfession Eigentümer 1	<input type="text" value="Röm. Katholisch"/>
Konfession Eigentümer 2	<input type="text" value="Evang. Reformiert"/>
Verkaufspreis	<input type="text" value="900'000.00"/> CHF
Erwerbspreis + Aufwendungen	<input type="text" value="650'000.00"/> CHF
Grundstückgewinn <small>(Abgerundet auf 100CHF)</small>	<input type="text" value="250'000.00"/> CHF
Anrechenbare Besitzdauer	<input type="text" value="10"/> <input type="text" value="1"/>
<input type="button" value="Berechnen"/>	
Einfache Steuer (15.0000%) <small>(Abschlag: 25.00%)</small>	<input type="text" value="28125.00"/> CHF

---

Anteil Kantonssteuer (81%)	<input type="text" value="22'781.25"/> CHF
Anteil Gemeindesteuer (90%)	<input type="text" value="25'312.50"/> CHF
Kirchensteuer: 1x Röm. Katholisch, 13% / 1x Evang. Reformiert, 13%	<input type="text" value="3'656.25"/> CHF
<b>Total Grundstückgewinnsteuer</b>	<input type="text" value="51'750.00"/> CHF

Alle Angaben ohne Gewähr