

Spezifikation der dauernd wertvermehrenden Aufwendungen während der Besitzesdauer

Ohne die bei der Einkommens- und Gewinnsteuer abzugsfähigen Unterhaltskosten, wie Reparaturen, Renovationen und Ersatzbeschaffungen.

Beleg- nummer		Betrag	davon	abzugsfähige
		Fr.	Unterhalts- kosten %	Kosten Fr.
1	Datum: Ersteller:			
	Art der Arbeit:			
2	Datum: Ersteller:			
	Art der Arbeit:			
3	Datum: Ersteller:			
	Art der Arbeit:			
4	Datum: Ersteller:			
	Art der Arbeit:			
5	Datum: Ersteller:			
	Art der Arbeit:			
6	Datum: Ersteller:			
	Art der Arbeit:			
7	Datum: Ersteller:			
	Art der Arbeit:			
8	Datum: Ersteller:			
	Art der Arbeit:			
9	Datum: Ersteller:			
	Art der Arbeit:			
10	Datum: Ersteller:			
	Art der Arbeit:			
11	Datum: Ersteller:			
	Art der Arbeit:			
12	Datum: Ersteller:			
	Art der Arbeit:			
13	Datum: Ersteller:			
	Art der Arbeit:			
14	Datum: Ersteller:			
	Art der Arbeit:			
15	Datum: Ersteller:			
	Art der Arbeit:			
16	Datum: Ersteller:			
	Art der Arbeit:			
17	Datum: Ersteller:			
	Art der Arbeit:			
18	Datum: Ersteller:			
	Art der Arbeit:			
19	Datum: Ersteller:			
	Art der Arbeit:			
(Zwischen-)Total *				
Übertrag aus Beiblättern				
Gesamttotal *				

* zu übertragen auf Seite 1

Ersatzbeschaffung (§ 216 Abs. 3 lit. g-i i.V.m. § 226a 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 dann zumaligen Grundstücksgewinn durch die Zuzugsgemeinde bzw. den Zuzugskanton. Die aufgeschobene Grundstückgewinnsteuer 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 Grundstückgewinnsteuer 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 oder beim jetzigen Verkauf eine Ersatzbeschaffung vorgenommen wird, sind folgende Angaben erforderlich:

Ersatzbeschaffung beim Ankauf? Ja Nein

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

Datum des Verkaufs Verkaufspreis Gemeinde/Kanton

Adresse Art (Wohn-/Geschäfts-liegenschaft/ Landw.)

Ersatzbeschaffung beim Verkauf? Ja Nein

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

Datum des Ankaufs Ankaufspreis Gemeinde/Kanton

Adresse Art (Wohn-/Geschäfts-liegenschaft/ Landw.)

Wurden am Ersatzobjekt bereits Umbauten bzw. Renovationen vorgenommen? Ja Nein

Handelt es sich bei den Aufwendungen um Unterhaltskosten, welche bei der Einkommenssteuer geltend gemacht werden können? Ja Nein

Wurden oder werden Kosten bei der Einkommenssteuer geltend gemacht? Ja Nein

Wenn ja, in welchem Umfang? * Betrag

Anlagekosten gemäss § 221 Abs. 1 StG * Betrag

Total Reinvestitionskosten Ersatzbeschaffung Betrag

* gemäss separater Aufstellung analog Spezifikation wertvermehrnde Aufwendungen

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 usw.) 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). Steuerpflichtige, 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 Grundsteuern steht den Gemeinden an den bezüglichlichen Grundstücken ein gesetzliches Pfandrecht zu (§ 208 StG).

Verfalltag der Grundstückgewinnsteuer, Zinspflicht, Depot

Der Steuerbetrag ist innert 30 Tagen nach Zustellung des Entscheids des Grundsteuerausschusses zu bezahlen. Fälligkeitsdatum für die Grundstückgewinnsteuer ist jedoch der 90. Tag nach der zivilrechtlichen oder wirtschaftlichen Handänderung und ab dem 91.Tag werden Ausgleichszinsen erhoben (§ 71 VO StG). Bei verspäteter Zahlung (30 Tage nach Zustellung des Entscheids des Grundsteuerausschusses oder des im Rechtsmittelverfahren abgeänderten Entscheids) werden Verzugszinsen berechnet. Auf Depotzahlungen vor Eintritt der Fälligkeit sowie auf Steuerrückerstattungen werden Vergütungszinsen geleistet (§ 54 VO StG). Die Zinssätze werden durch den Regierungsrat festgesetzt und im Amtsblatt publiziert. Allfällige Rechtsmittel hemmen die Fälligkeit und die Zinspflicht nicht. Nach dem Zahlungseingang erfolgt eine Zinsabrechnung.

Zur Vermeidung von Zinsbelastungen kann beim Steueramt eine Depotzahlung im Umfang der mutmasslichen Steuer geleistet werden.

Auszug aus dem Steuergesetz vom 8. Juni 1997, Grundsteuern

§ 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 eines neuen oder zur Verbesserung eines eigenen Ersatzgrundstücks im Kanton mit gleicher Funktion verwendet wird;
- vollständiger oder teilweiser Veräusserung eines land- oder forstwirtschaftlichen Grundstücks, soweit der Erlös innert angemessener Frist zum Erwerb eines selbstbewirtschafteten Ersatzgrundstücks oder zur Verbesserung der eigenen, selbstbewirtschafteten land- oder forstwirtschaftlichen Grundstücke im Kanton 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 im Kanton 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;
- Grundeigentümerbeiträge, wie Strassen-, Trottoir-, Dolen-, Werkleitungs- oder Perimeterbeiträge;
- übliche Mäklerprovisionen und Insertionskosten für Erwerb und Veräusserung;
- mit der Handänderung verbundene Abgaben;
- Baukreditzinsen bei Liegenschaften im Geschäftsvermögen.

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.

§ 225. Die Grundstückgewinnsteuer beträgt:

10% für die ersten	Fr. 4 000.–
15% für die weiteren	Fr. 6 000.–
20% für die weiteren	Fr. 8 000.–
25% für die weiteren	Fr. 12 000.–
30% für die weiteren	Fr. 20 000.–
35% für die weiteren	Fr. 50 000.–
40% für die Gewinnteile über	Fr. 100 000.–

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 6 Jahren um	8%
vollen 7 Jahren um	11%
vollen 8 Jahren um	14%
vollen 9 Jahren um	17%
vollen 10 Jahren um	20%
vollen 11 Jahren um	23%
vollen 12 Jahren um	26%
vollen 13 Jahren um	29%
vollen 14 Jahren um	32%
vollen 15 Jahren um	35%
vollen 16 Jahren um	38%
vollen 17 Jahren um	41%
vollen 18 Jahren um	44%
vollen 19 Jahren um	47%
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. Bei Ersatzbeschaffung im Sinn von § 216 Abs. 3 lit. g-i in einem andern Kanton wird die Grundstückgewinnsteuer in gleicher Weise aufgeschoben, wie wenn das Ersatzgrundstück im Kanton liegen würde.

Die aufgeschobene Grundstückgewinnsteuer wird nachveranlagt, wenn das ausserkantonale Ersatzgrundstück innert 20 Jahren seit der Handänderung am ersten Grundstück veräussert wird (hinfällig; vgl. BGE 2C_337/2012 vom 19.12.2012).

Das Recht zur Vornahme der Nachveranlagung verjährt fünf Jahre nach Ablauf des Jahres, in dem das ausserkantonale Ersatzgrundstück veräussert wurde. Im Übrigen gilt § 215.