



# 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:			
<b>(Zwischen-)Total *</b>				
<b>Übertrag aus Beiblättern</b>				
<b>Gesamttotal *</b>				

\* zu übertragen auf Seite 1



# 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.