



Steuern beim Kauf und Verkauf von Immobilien in der Schweiz

Inhalt

- | | | | |
|---|---|----|--------------------------------------|
| 3 | Einleitung | 8 | Steuern beim Verkauf einer Immobilie |
| 4 | Grundlagen der Immobilienbesteuerung in der Schweiz | 10 | Steuern planen und optimieren |
| 6 | Steuern beim Kauf einer Immobilie | 13 | Fazit und Handlungsempfehlungen |

Einleitung

Beim Kauf oder Verkauf einer Immobilie in der Schweiz spielen Steuern eine entscheidende Rolle. Grundstückgewinnsteuer, Handänderungssteuer und Notariatsgebühren variieren dabei je nach Kanton stark und beeinflussen sowohl den Verkaufserlös als auch die Erwerbskosten.

In unserem Whitepaper geben wir Ihnen als Verkäuferin oder Käufer einen Überblick über die wichtigsten steuerlichen Regelungen in der Schweiz. Dieses Wissen unterstützt Sie dabei, fundierte Entscheidungen für den Kauf oder den Verkauf Ihrer Immobilie zu treffen. Selbstverständlich stehen wir Ihnen bei Ihren Immobilienanliegen zur Seite und bieten Ihnen gerne ein persönliches Beratungsgespräch an.

3



A handwritten signature in black ink that reads "C. Walde". The signature is fluid and cursive.

Claudio F. Walde
CEO

Grundlagen der Immobilienbesteuerung in der Schweiz

Wenn eine Liegenschaft die Hand wechselt, sollte nicht vergessen gehen, dass eine solche Transaktion auch Steuern und Gebühren zur Folge hat. Diese können je nach Kanton unterschiedlich hoch ausfallen. Es ist ratsam, sich früh genug mit der Thematik auseinanderzusetzen.

Kauf und Verkauf einer Immobilie verursachen Nebenkosten

Egal ob man eine Liegenschaft verkaufen oder kaufen möchte – es liegt in der Natur der Sache, dass man sich dabei zuerst hauptsächlich mit dem Preis der Immobilie auseinandersetzt. Zu diesen Kosten kommen jedoch immer noch die Grundstückgewinnsteuer und in vielen Kantonen auch die Handänderungssteuer sowie Gebühren dazu. Insgesamt können diese Nebenkosten je nach Kanton nochmals bis zu fünf Prozent des Kaufpreises ausmachen. Die folgenden Kapitel zeigen, welche Kosten Sie als Verkäuferin oder Käufer einer Liegenschaft zu tragen haben.

Gebühren bei der Übertragung von Liegenschaften

Neben den Steuern fallen beim Kauf oder Verkauf einer Immobilie immer auch diverse Gebühren an. Dazu gehören beispielsweise das Notariatshonorar oder die Grundbuchgebühren. Immer wenn eine Liegenschaft die Hand wechselt, fertigt ein Notariat den Vertrag dazu an, beurkundet ihn und nimmt den Eintrag ins Grundbuch vor. Neben dem Notariatshonorar verursacht dieser Vorgang Grundbuchgebühren und je nachdem Kosten für die Errichtung eines Schuldbriefs durch das Grundbuchamt.

Sämtliche dieser Gebühren variieren von Kanton zu Kanton.

Wie die Gebühren zwischen den Parteien aufgeteilt werden, ist gesetzlich nicht geregelt. In den meisten Kantonen ist es aber üblich, dass Notariats- sowie Grundbuchkosten zwischen Verkäuferin und Käufer hälftig geteilt werden. Um Missverständnissen vorzubeugen, sollten Sie entsprechende Abmachungen unbedingt im Kaufvertrag festhalten.

Notariatsgebühren

Entschädigt werden die Notariate in den meisten Kantonen in Promille des Kaufpreises. Die Sätze können sich dabei je nach Kanton stark unterscheiden: Im Kanton Zürich beispielsweise beträgt der Satz 1 Promille, im Aargau ist der Tarif von der Verkaufssumme abhängig – bis 600'000 Franken beträgt die Gebühr 4 Promille, bis 3 Millionen Franken 6 und darüber 7 Promille.

Anders ist die Situation in Kantonen mit freien Notariaten: Dort können diese die Höhe der Gebühren zum Teil selbst bestimmen. Es kann sich deshalb lohnen, mehrere Offerten einzuholen. Auch die Errichtung oder die Erhöhung von Schuldbriefen, sogenannten Grundpfand-

rechten, kostet etwas. Oft werden auch diese Gebühren in Promille der betroffenen Summe errechnet. Grundpfandrechte regeln, wer das Recht hat, das Grundstück verwerten zu lassen. Normalerweise steht dort die Hypothekarbank an erster Stelle. Dies, um sicherzustellen, dass das Finanzinstitut die Liegenschaft verkaufen kann, sollten Sie als Eigentümerin oder Eigentümer die Zinsen nicht mehr bezahlen können.

Grundbuchgebühren

Wie die Notariatsgebühren werden auch die Gebühren für den Eintrag ins Grundbuch üblicherweise in Promille des Kaufpreises berechnet, sie variieren ebenfalls von Kanton zu Kanton. Es gibt auch Kantone, die fixe Grundbuchgebühren – unabhängig vom Kaufpreis – kennen. Die Details zu den kantonalen Regelungen finden Sie auf der Website des Standortkantons oder Sie können sie beim zuständigen Grundbuchamt in Erfahrung bringen.

Steuern und Gebühren – zwei Beispiele

Beispiel 1

Standort	Kanton Luzern
Ursprünglicher Kaufpreis Liegenschaft	Fr. 1'000'000.–
Verkaufspreis Liegenschaft	Fr. 1'500'000.–
Besitzdauer:	15 Jahre
Grundstückgewinnsteuer	Fr. 113'115.–
Reduktion um 6% aufgrund Besitzdauer von 15 Jahren	– Fr. 6'787.–
Total Grundstückgewinnsteuern	Fr. 106'328.–
Handänderungssteuer (1.5%)	Fr. 22'500.–
Notariatsgebühr (variabler Tarif)	Fr. 3'750.–
Grundbuchgebühr (0.2%)	Fr. 3'000.–
Total Nebenkosten	Fr. 135'578.–

Beispiel 2

Standort	Kanton Zürich
Ursprünglicher Kaufpreis Liegenschaft	Fr. 1'000'000.–
Verkaufspreis Liegenschaft	Fr. 1'500'000.–
Besitzdauer 15 Jahre:	15 Jahre
Grundstückgewinnsteuer	Fr. 189'400.–
Reduktion um 35% aufgrund Besitzdauer von 15 Jahren	– Fr. 66'290.–
Total Grundstückgewinnsteuern	Fr. 123'110.–
Handänderungssteuer (keine)	Fr. 0.–
Notariatsgebühr (0.1%)	Fr. 1'500.–
Grundbuchgebühr (0.1%)	Fr. 1'500.–
Total Nebenkosten	Fr. 126'110.–

Steuern beim Kauf einer Immobilie

Neben den Gebühren und der Grundstückgewinnsteuer (zu bezahlen vom Verkäufer) fällt bei der Übertragung einer Immobilie in vielen Kantonen auch die Handänderungssteuer an. Die Höhe der Steuer wie auch die Bestimmungen, wer diese zu welchen Teilen zu bezahlen hat, sind kantonal unterschiedlich.

Handänderungssteuer: Wer muss sie bezahlen?

Wenn eine Immobilie den Eigentümer wechselt, spricht man in Fachkreisen von einer Handänderung. Für diesen Vorgang erheben einige Kantone eine Handänderungssteuer und sämtliche Kantone eine Gebühr (siehe vorangehendes Kapitel). In der Regel wird die Handänderungssteuer von der Käuferin oder vom Käufer bezahlt. Aber auch dies variiert von Kanton zu Kanton:

Hier ist die Handänderungssteuer grundsätzlich von der Käuferschaft zu bezahlen*:

BE, BS, FR, JU, LU, NE, SO und VS. In den Kantonen AI, NW, SG, und TG haftet die Verkäuferschaft solidarisch. Dies gilt auch im Kanton VD, dort jedoch nur, wenn nichts anderes vereinbart wurde. Im Kanton GR besteht in gewissen Fällen die Möglichkeit zu abweichenden vertraglichen Vereinbarungen.

Hier ist die Steuer von der Käufer- und der Verkäuferschaft je zur Hälfte geschuldet*:

BL. Genauso in AR und OW, wobei dort auch anderweitige Vereinbarungen möglich sind – jedoch haften die beiden Parteien immer solidarisch für die Zahlung der Steuer.

Im Kanton GE gilt eine spezielle Regelung: Hier schuldet der Notar, der die Verschreibung

vorgenommen hat, die Handänderungssteuer – ausser er überwälzt sie explizit auf die Käuferschaft.

Egal welche Regelung ein Kanton vorsieht, es ist ratsam, im Kaufvertrag festzuhalten, wer die Steuer zu begleichen hat. Es gibt aber auch Kantone, die gänzlich auf eine Handänderungssteuer:

Hier wird keine Handänderungssteuer erhoben*:

AG, GL, SH, SZ, TI, UR, ZG und ZH.

*Gem. Schweizerischer Steuerkonferenz SSK 2022

Künftige Änderungen möglich

Die Abschaffung der Handänderungssteuer im Kanton Zürich durch die Stimmberechtigten im Jahr 2003 hat zu ähnlichen Anstrengungen in anderen Kantonen geführt. In einigen wurde die Steuer mittlerweile auch abgeschafft, in anderen ist dies zumindest ein Thema. Mittelfristig könnte es also zu Änderungen in weiteren Kantonen kommen. Am besten erkundigen Sie sich vor dem Kauf einer Immobilie beim Steueramt, wie die aktuelle Regelung im Standortkanton aussieht.

Handänderungssteuer: Wie wird sie berechnet?

Die Handänderungssteuer wird grundsätzlich in Prozent des effektiven Kaufpreises berechnet. Ist kein Preis festgelegt (Tausch, Schenkung, Erbgang) oder weicht er offensichtlich vom allgemein geltenden Verkehrswert ab, wird auf den tatsächlichen Wert oder den amtlichen Verkehrswert zurückgegriffen. Ein Teil der Kantone wendet auch andere Bemessungsgrundlagen an.

Höhe der Handänderungssteuern beim Immobilienverkauf*

AI	1%
AR	1 bis 2%
BE	1.8%
BL	2.5%
BS	3%
FR	1.5
GE	3%
GR	2%
JU	2.1%
LU	1.5%
NE	3.3%
NW	1%
OW	1.5%
SG	1%
SO	2.2%
TG	1%
VD	2.2%
VS	1 bis 1.5%

*Gem. Schweizerischer Steuerkonferenz SSK 2022

Grundstückgewinnsteuer: Bezahlung sicherstellen

Als Käuferin oder Käufer einer Immobilie sollten Sie bezüglich der Grundstückgewinnsteuer auf Nummer sicher gehen. Denn der Betrag kann schnell einmal mehrere Zehntausend Franken ausmachen. Zu bezahlen ist die Grundstückgewinnsteuer zwar grundsätzlich von der Verkäuferin oder vom Verkäufer der Liegenschaft, die Haftung für die Begleichung des Betrags an den Staat «hat aber das Grundstück» – wie es im Fachjargon heisst. Im Klartext bedeutet dies: Beahlt die Verkäuferin oder der Verkäufer die Steuer nicht, fordert das Steueramt das Geld bei Ihnen als neuer Eigentümerin oder neuem Eigentümer des Grundstücks ein.

Deshalb ist es wichtig, dass Sie die Bezahlung der Grundstückgewinnsteuer direkt beim Kauf sicherstellen und dies bereit im Kaufvertrag festhalten lassen. Bewährt hat sich folgende Regelung: Beide Parteien vereinbaren, dass die maximale Gewinnsteuer vorab durch das Steueramt provisorisch berechnet, der ermittelte Betrag vom Kaufpreis abgezogen und bei der Übertragung der Liegenschaft von der Käuferin oder vom Käufer direkt ans Steueramt überwiesen wird. Im schlimmsten Fall ergibt sich bei der Endabrechnung noch eine kleine Differenz, die Sie als Käuferin oder Käufer bezahlen müssten, falls die Gegenpartei dies nicht tut. Verschiedene Kantone verzinsen den vorab eingezahlten Betrag sogar.

Steuern beim Verkauf einer Immobilie

Um die Spekulation mit Grundstücken oder Liegenschaften zu verhindern, wird seit Ende der 1940er-Jahre bei entsprechenden Transaktionen in allen Kantonen eine Grundstückgewinnsteuer erhoben. Ihre Höhe hängt in erster Linie von der Differenz zwischen dem einstigen Kauf- sowie dem aktuellen Verkaufspreis ab und sinkt mit der Besitzdauer.

Wer muss die Grundstückgewinnsteuern bezahlen?

Bei der Grundstückgewinnsteuer handelt es sich streng betrachtet eigentlich um eine Sondereinkommenssteuer von Kanton und Gemeinde auf dem Ertrag aus dem Verkauf der Liegenschaft. Daher ist die Steuer von der Verkäuferin oder vom Verkäufer zu bezahlen.

Gut zu wissen: Grundstückgewinnsteuern müssen auch bezahlt werden, wenn sich das Gebäude auf einer Parzelle im Baurecht befindet. Dann beschränkt sich die Berechnung aber auf den Wert des Hauses und nicht auch auf die Wertsteigerung des Landes. Zu bezahlen ist die Grundstückgewinnsteuer anteilmässig auch wenn man Miteigentum an einer Liegenschaft hat, die verkauft wird, sowie bei der Veräusserung eines Kauf-, Vorkaufs- oder Rückkaufsrechts an einem Grundstück.

Wie wird die Grundstückgewinnsteuer berechnet?

Die Höhe der Gewinnsteuer kann – wie bei allen anderen Steuern auch – von Kanton zu Kanton variieren (siehe Tabelle). Identisch ist hingegen schweizweit die Art und Weise der Berechnung. Ausgangslage bildet zum einen die Differenz zwischen den ursprünglichen Kosten beim

Erwerb oder bei der Erstellung der Liegenschaft und dem Verkaufspreis. Zum andern fliesst die Besitzdauer mit ein. Dabei gilt: Je länger Ihnen eine Liegenschaft gehört hat, desto tiefer fällt der Satz für die Grundstückgewinnsteuer aus. Der Kanton Graubünden beispielsweise gewährt ab dem elften Besitzjahr eine Ermässigung auf dem Steuerbetrag von 1.5 Prozent pro Jahr, die maximale Reduktion liegt bei 51 Prozent. Der Kanton Luzern erhebt bei einer Besitzdauer bis zu vier Jahren einen Zuschlag auf die Basissteuer und gewährt ab dem zehnten Jahr eine kontinuierlich steigende Ermässigung. Reduziert wird die Steuer in allen Kantonen auch durch verschiedene Abzüge, etwa für wertvermehrnde Investitionen (siehe nächste Seite).

Grundstückgewinnsteuern im kantonalen Vergleich

Steuern bei einem Gewinn von 200'000 Franken durch den Verkauf der Liegenschaft

Kanton	Besitzdauer 5 Jahre	Besitzdauer 10 Jahre	Besitzdauer 40 Jahre
Zürich	Fr. 65'930.–	Fr. 55'520.–	Fr. 34'700.–
Aargau	Fr. 64'000.–	Fr. 44'000.–	Fr. 10'000.–
Graubünden	Fr. 59'487.–	Fr. 58'595.–	Fr. 0.–
Nidwalden	Fr. 56'000.–	Fr. 44'000.–	Fr. 24'000.–

Quellen: Kantonale Steuerämter, Berechnungstools

Details zu den Kantonen finden Sie unter <https://www.estv2.admin.ch/stp/ds/d-besteuerung-grundstueckgewinne-de.pdf>

Was gilt bei langer Besitzdauer?

Gehört eine Liegenschaft über sehr lange Zeit derselben Person, könnte dies aufgrund der grossen Differenz zwischen Kauf- und Verkaufspreis zu einer sehr hohen Grundstückgewinnsteuer führen. Dies wird dann unter Umständen auch durch die Ermässigung aufgrund der Besitzdauer nicht mehr ausgeglichen. Viele Kantone verkürzen in ihrer Berechnung deshalb die Besitzdauer künstlich: Sie bestimmen den Wert, den die Liegenschaft zu einem weniger lang zurückliegenden Zeitpunkt hatte, und setzen bei der Steuerberechnung diesen Wert als Kaufpreis ein. Im Kanton Zug beispielsweise dient bei einer sehr langen Besitzdauer der Verkehrswert von 25 Jahren als Basis, im Kanton Zürich derjenige vor 20 Jahren.

Provisorische Berechnung

Definitiv berechnet wird die zu bezahlende Summe vom Steueramt erst, wenn die Übertragung der Liegenschaft stattgefunden hat. Um keine böse Überraschung zu erleben, lohnt es sich, wenn Sie vorgängig eine provisorische Berechnung der maximalen Steuer erstellen lassen. In einfachen Fällen helfen Ihnen dabei Tools und Tabellen, die viele Kantone auf ihrer Website zur Verfügung stellen. Ist die Ausgangslage komplexer oder bestehen Unklarheiten bezüglich der Abzugsmöglichkeiten, können Sie das Steueramt um eine provisorische Berechnung bitten – diesen Service bieten aber nicht alle Kantone an.

Abzugsmöglichkeiten bei der Grundstückgewinnsteuer

Als Verkäuferin oder Verkäufer eines Objekts können Sie bei der Grundstückgewinnsteuer von verschiedenen Abzugsmöglichkeiten profitieren. Vom Verkaufspreis abgezogen werden in der Regel folgende Aufwände:

· **Wertvermehrende Investitionen**, die Sie während der Besitzdauer getätigt haben. Dazu zählen etwa Umbauten und Renovationsarbeiten wie der Ersatz der Küche durch ein wesentlich teureres Modell (nur Preisdifferenz), der Anbau eines Wintergartens oder der Ausbau des Dachstocks zu Wohnraum. Wertsteigernde Aufwendungen, die Sie bereits früher in der ordentlichen Steuererklärung abgezogen haben (beispielsweise für Energie- und Umweltschutzmassnahmen), dürfen Sie nicht nochmals geltend machen. Und auch die Kosten für eine Photovoltaikanlage dürfen Sie nur abziehen, wenn diese im Rahmen eines Neubaus erstellt wurde.

· **Baukosten**, falls Sie das Grundstück noch unbebaut erworben oder ein bestehendes Gebäude durch eine neues ersetzt haben. Der Aufwand für den Abbruch des Altbaus ist ebenfalls abzugsberechtigt.

· **Erschliessungskosten**, wenn das Grundstück beim Kauf noch nicht erschlossen war (Strasse, Werkleitungen).

· **Verkaufsaufwendungen**, etwa Grundbuchgebühren, Handänderungssteuern (nur der von Ihnen bezahlte Anteil), Notariats- und Beurkundungsgebühren, Provision für die Maklerin oder den Makler und Anwaltskosten, die im Zusammenhang mit dem Verkauf angefallen sind.

· **Vorfälligkeitsentschädigung**: Falls Sie die Hypothek aufgrund des Verkaufs vorzeitig kündigen mussten und die Bank dafür eine Strafgebühr verlangt, dürfen Sie diese geltend machen.

Die erlaubten Abzüge können von Kanton zu Kanton variieren. Erkundigen Sie sich vorgängig beim zuständigen Steueramt nach den Abzugsmöglichkeiten.

Steuern planen und optimieren

Wer sich frühzeitig mit den Steuern und den Möglichkeiten zu deren Reduktion befasst, kann unter Umständen viel Geld sparen – oder zumindest die Bezahlung der Steuern etwas hinauszögern.

Grundstückgewinnsteuer aufschieben

Grundsätzlich muss die Grundstückgewinnsteuer direkt nach dem Verkauf der Liegenschaft bezahlt werden, sobald die definitive Berechnung des Steueramts vorliegt. Dabei gibt es eine Ausnahme: Erwirbt man direkt im Anschluss an den Verkauf des Objekts eine andere Immobilie, kann die Steuer aufgeschoben werden (gilt auch bei vorgängigem Erwerb). Fällig wird sie so erst, wenn die neu erworbene Immobilie verkauft oder vererbt wird.

Grundsätzlich gilt dabei: Ein Aufschub der Grundstückgewinnsteuer ist nur möglich, wenn beide Liegenschaften als dauerhafter Erstwohnsitz gedient haben beziehungsweise dienen. Es ist also beispielsweise nicht erlaubt, die Steuer aus dem Verkauf des bisher selbst bewohnten Einfamilienhauses durch den Kauf einer Ferienwohnung aufzuschieben.

Was gilt es beim Aufschub zu beachten?

Die Grundstückgewinnsteuer kann in der ganzen Schweiz aufgeschoben werden. Die neue Liegenschaft darf also auch in einer anderen Gemeinde oder gar in einem anderen Kanton als das verkaufte Objekt stehen. Eingefordert wird die Steuer später vom Standortkanton der neuen Immobilie – unter Berücksichtigung der gesamten Besitzdauer.

Der Kauf der neuen Liegenschaft muss auch nicht sofort erfolgen. In der Regel erlauben die Kantone einen Aufschub von bis zu zwei Jahren zwischen den beiden Transaktionen. Sind Sie sich beim Verkauf noch nicht sicher, ob Sie innert dieser Frist ein anderes Objekt kaufen werden, können Sie also trotzdem einen Aufschub beantragen. Entscheiden Sie sich nach Ablauf der Frist gegen einen Neukauf, müssen Sie die Schuld spätestens dann begleichen.

Wie funktioniert der Aufschub?

Den Aufschub müssen Sie beim zuständigen Steueramt aktiv beantragen. Dieses erstellt eine Verfügung, aus der ersichtlich ist, wie lang die Besitzdauer der Liegenschaft war und wie hoch der aufgeschobene Gewinn ist. Diese Verfügung bildet dann beim Kauf einer neuen Liegenschaft die Basis für die Berechnung der Grundstückgewinnsteuer. Ob die Steuer komplett oder nur teilweise aufgeschoben werden kann, ermittelt das Steueramt am neuen Wohnort aufgrund der Differenz zwischen dem Verkaufspreis der alten Liegenschaft und dem Kaufpreis der neuen Wohnung oder des neuen Hauses. Ist das neue Objekt teurer als das verkaufte, wird die Steuer komplett aufgeschoben, ist es günstiger, wird der Aufschub anteilmässig gewährt (siehe Rechenbeispiele auf der nächsten Seite).

Vollständiger Aufschub der Grundstückgewinnsteuer

Die neue Liegenschaft kostet mehr als der Verkaufserlös aus dem alten Objekt. Besitzdauer 20 Jahre

Kaufpreis 2004, inklusive wertvermehrender Investitionen	Fr. 1'000'000.–
Verkaufserlös 2024	Fr. 1'200'000.–
Kaufpreis neue Liegenschaft 2024	Fr. 1'500'000.–
Aufgeschobener Grundstückgewinn (1'200'000 – 1'000'000)	Fr. 200'000.–

Quelle: Steueramt Kanton Zürich

Teilweiser Aufschub der Grundstückgewinnsteuer

Die neue Liegenschaft kostet mehr als der Kauf das ursprüngliche Objekt, der neue Preis ist aber tiefer als der Erlös aus dessen Verkauf. Besitzdauer 20 Jahre

Kaufpreis 2004, inklusive wertvermehren-Fr. 1'000'000.– der Investitionen	
Verkaufserlös 2024	Fr. 1'400'000.–
Kaufpreis neue Liegenschaft 2024	Fr. 1'250'000.–
Realisierter Grundstückgewinn (1'400'000 – 1'250'000)	Fr. 150'000.–
Steuer	Fr. 49'400.–
Ermässigung für 20 Jahre Besitzdauer	50%
Geschuldeter Steuerbetrag	Fr. 24'700.–
Aufgeschobener Grundstückgewinn (1'250'000 – 1'000'000)	Fr. 250'000.–

Quelle: Steueramt Kanton Zürich

Tipps zur Steueroptimierung

Ob es Möglichkeiten zu Steuerreduktionen gibt, ist nicht nur von den Regelungen des jeweiligen Kantons abhängig, sondern auch von vielen weiteren Umständen – etwa davon, ob es sich um einen Erst- oder einen Zweitwohnsitz handelt oder vom verwandtschaftlichen Verhältnis, in dem die Übertragung der Liegenschaft stattfindet. Für die Einschätzung der individuellen Situation lohnt es sich meistens, eine professionelle Beratung einzuholen. Im Folgenden einige Möglichkeiten zur Steueroptimierung:

Grundstückgewinnsteuer bei geerbten Liegenschaften

Wenn Sie eine Liegenschaft erben, müssen Sie zum Zeitpunkt der Erbschaft keine Grundstückgewinnsteuer bezahlen. Verkaufen Sie das geerbte Objekt hingegen, fällt die Steuer an. Wichtig zu wissen: Für die Berechnung wird nicht der Wert der Liegenschaft zum Zeitpunkt des Erbgangs herangezogen, sondern derjenige beim Kauf durch den Erblasser oder die Erblasserin. Haben die Eltern also beispielsweise ihr Haus im Kanton Graubünden 1995 gekauft und wird es durch die Tochter, die es geerbt hat, 2025 verkauft, gilt für die Steuerberechnung eine Besitzdauer von 30 Jahren.

Handänderungssteuer

Einige Kantone verlangen keine Steuer, wenn die erworbene Liegenschaft ausschliesslich selbst genutzt wird. Oder es besteht im diesem Fall unter Umständen eine Steuerbefreiung bis zu einem gewissen Betrag. Und wenn die Immobilie nicht sofort selbst bezogen wird, kann je nach Kanton die Steuer für eine gewisse Zeit aufgeschoben werden. Eine solche Steuerstundung wird vorübergehend als Grundpfandrecht im Grundbuch eingetragen. Eine andere Möglichkeit zur Reduktion der Handänderungssteuer ist es, den Kaufpreis aufzuteilen – etwa auf Grundstück, Gebäude und Inventar. Wird die Steuer nur auf dem Grundstückspreis berechnet, fällt sie so tiefer aus. Ob die Steuerbehörde dieses Vorgehen akzeptiert, sollten Sie jedoch vorgängig prüfen.

Grundstückgewinnsteuer

Das grösste Sparpotenzial liegt bei der Grundstückgewinnsteuer. Wie in den vorangehenden Kapiteln beschrieben, tragen eine lange Besitzdauer sowie Abzüge für sämtliche wertvermehrenden Investitionen zu einer massgeblichen Reduktion der Steuer bei.

Abzüge in der Steuererklärung

Eine frühzeitige Steuerplanung lohnt sich immer – ganz besonders aber, wenn Sie eine renovationsbedürftige Immobilie kaufen. Denn Unterhaltsarbeiten, die einen werterhaltenden Charakter haben, können Sie in der Steuererklärung abziehen. Als werterhaltend gilt beispielsweise die Instandsetzung des Daches oder der Ersatz der alten Küche durch eine gleichwertige neue. Werden bestehende Bauteile durch höherwertige ersetzt – etwa ein Teppich- durch einen Parkettboden –, sind meist anteilmässige Abzüge möglich. Die Abgrenzung, welche Massnahmen werterhaltend und welche wertvermehrend sind, ist nicht immer einfach zu machen. Es lohnt sich deshalb, vor der Renovation beim zuständigen Steueramt nachzufragen. Ausserdem publizieren viele Ämter entsprechende Listen im Internet.

Einfach ist es hingegen bei Massnahmen, die dem Energiesparen oder dem Umweltschutz dienen, etwa beim Ersatz einer Ölheizung durch ein modernes Modell mit Energie aus erneuerbaren Quellen oder bei der Wärmedämmung der Fassade. Obwohl diese Investitionen wertvermehrenden Charakter haben, können sie vollumfänglich abgezogen werden.

Gerade umfangreichere Sanierungen sollten Sie gut planen, sonst können Sie allenfalls nicht das gesamte Sparpotenzial ausnutzen. Wenn die Aufwendungen Ihr steuerbares Einkommen übersteigen, können Sie nicht sämtliche Kosten steuerwirksam abziehen.

- Planen Sie die Arbeiten deshalb zeitlich so, dass sie den Jahreswechsel mit einschliessen – so können Sie die Abzüge auf zwei Steuerperioden verteilen. In welchem Jahr die Ausgaben abzugsberechtigt sind, ist von Kanton zu Kanton unterschiedlich geregelt. Im Kanton Bern beispielsweise zählt das Datum der Rechnungsstellung, in Zürich hingegen können Sie zwischen dem Rechnungsdatum und dem Datum der Bezahlung wählen.

- Bei energetischen Massnahmen ist die Verteilung der Kosten auf mehrere Steuerperioden einfacher. Solche Ausgaben dürfen Sie, falls sie das steuerbare Einkommen übersteigen, auf bis zu drei aufeinanderfolgende Steuerjahre umlegen.

Fazit und Handlungsempfehlungen

Zum reinen Kaufpreis für eine Liegenschaft kommen immer noch Steuern und Gebühren hinzu. Es ist wichtig zu wissen, wer welche Aufwendungen zu bezahlen hat, und die entsprechenden vertraglichen Vereinbarungen zu treffen. Zudem lohnt sich die frühzeitige Auseinandersetzung mit den Möglichkeiten zur Steueroptimierung.

Fazit

Die Übertragung einer Liegenschaft zieht immer auch steuerliche Folgen nach sich. Nicht nur in der jährlichen Steuerrechnung, sondern auch durch einmalige Steuern bei der Transaktion. Die Höhe der Steuern und Gebühren hängt einerseits vom Preis der Liegenschaft ab, andererseits von den Regelungen des Standortkantons und kann daher stark differieren. Kantonal unterschiedlich ist zum Teil auch geregelt, welche Kosten von der Käuferin und welche vom Verkäufer zu begleichen sind. Um Klarheit zu haben, was für den geplanten Kauf oder Verkauf gilt, kann es sich lohnen, schon früh die Unterstützung von Fachpersonen in Anspruch zu nehmen.

Handlungsempfehlungen

Die beim Kauf oder Verkauf einer Liegenschaft zu bezahlenden Gebühren und Steuern erhöhen aufseiten der Käuferschaft die Kosten für den Erwerb und vermindern aufseiten der Verkäuferschaft den Ertrag. Damit es zu keinen unliebsamen Überraschungen kommt, sollten beide Seiten frühzeitig folgende Abklärungen treffen:

- Machen Sie sich kundig, welche Gebühren und Steuern im Standortkanton des Objekts anfallen und wer sie zu bezahlen hat. Die Angaben dazu finden sich in der Regel auf den Internetseiten des Kantons oder des zuständigen Notariats. Sie können sie auch direkt beim Notariat erfragen.
- Beziehen Sie als Käuferin oder Käufer die zu erwartenden Gebühren und Steuern frühzeitig in Ihr Budget mit ein.
- Berechnen Sie als Verkäuferin oder Verkäufer rechtzeitig mit den vielenorts verfügbaren Onlinetools die zu erwartende Grundstücksgewinnsteuer. In komplizierteren Fällen können Sie beim Steueramt fragen, ob dieses Ihnen eine provisorische Berechnung der maximalen Steuer erstellt – diesen Service bieten aber nicht alle Kantone an.
- Stellen Sie rechtzeitig alle Unterlagen (Bauberechnungen etc.) zu den Aufwendungen zusammen, die von der Grundstücksgewinnsteuer abgezogen werden können. Das ist einfacher, wenn Sie sämtliche Belege für wertsteigernde Massnahmen während der ganzen Besitzdauer aufbewahrt haben.
- Falls Sie nach dem Verkauf den Kauf einer anderen Liegenschaft als Erstwohnsitz planen, können Sie die Grundstücksgewinnsteuer aufschieben. Ist dies gewünscht, müssen Sie den Antrag rechtzeitig beim zuständigen Steueramt stellen.
- Achten Sie als Käuferin oder Käufer darauf, dass die Grundstücksgewinnsteuer direkt beim Kauf bezahlt wird (Abzug vom Kaufpreis und Überweisung ans Steueramt). Dies muss im Kaufvertrag explizit so vereinbart werden.
- Planen Sie als Käuferin oder Käufer eine umfassende Sanierung der neu erworbenen Liegenschaft, sollten Sie die Arbeiten so legen, dass Sie steuertechnisch möglichst gut davon profitieren können – etwa durch die Verteilung der Aufwendungen auf mehrere Steuerperioden.