

Grundstückgewinnsteuer

(Art. 110 ff Schaffhauser StG)

Eine Grundstückgewinnsteuer wird auf Gewinnen erhoben, welche bei einem Verkauf von Grundstücken erzielt werden, die im Kanton Schaffhausen liegen und zum Privatvermögen gehören. Bei Liegenschaften im Geschäftsvermögen werden Verkäufe im ordentlichen Veranlagungsverfahren abgerechnet. Eine Grundstückgewinnsteuer entfällt daher.

Veräusserungen infolge Schenkung, Erbfolge, Erbteilung und Erbvorbezug lösen keine Grundstückgewinnsteuer aus. Dasselbe gilt bei Rechtsgeschäften unter Verheirateten, im Scheidungsverfahren und bei Landumlegung infolge Grenzbereinigung oder Quartierplanung. (Art. 112 StG)

Ablauf

Der Verkäufer erhält von der Steuerverwaltung eine Steuererklärung für die Grundstückgewinnsteuer zugestellt. Kann die Verwaltung auf Grund der vorhandenen Angaben einen Gewinn ausschliessen, werden keine Formulare zugestellt.

Um den Grundstückgewinn zu ermitteln, werden Angaben zum Kaufpreis, der Anlagekosten und des Verkaufspreises benötigt. Die Anlagekosten werden aus wertvermehrenden Investitionen während der Besitzdauer, Maklerprovisionen (limitiert), Strassenbeiträgen und Grundbuchgebühren im Zusammenhang mit Kauf und Verkauf ermittelt. Unterhaltskosten, die jeweils bei der ordentlichen Besteuerung gewährt wurden, können nicht noch einmal beantragt werden. Anstelle des Kaufpreises kann der vor 10 Jahren gültige Steuerwert berücksichtigt werden, wenn der Kauf länger als 10 Jahre zurück liegt. Demzufolge können dann auch nur die Aufwendungen während dieser Zeit angerechnet werden.

Fälligkeit der Grundstückgewinnsteuer

Die Grundstückgewinnsteuer wird im Zeitpunkt der Veräusserung fällig. Die Zahlungsfrist beträgt 90 Tage nach Entstehen des Steueranspruchs. Der Anspruch bezieht sich auf das Verkaufsdatum gemäss Grundbuchvertrag. Steuerpflichtig ist stets der Verkäufer. Wenn die Steuer beim Verkäufer jedoch nicht eingefordert werden kann, wird im Grundbuch das gesetzliche Pfandrecht eingetragen (Art. 191 StG, Art. 119 ZGB). Als neuer Besitzer der Liegenschaft wird die Steuerschuld in einem solchen Fall auf den Käufer übertragen. Diese für den Käufer schlechte Lösung kann vermieden werden, indem im Grundbuchvertrag die Sicherstellung der mutmasslichen Grundstückgewinnsteuer verlangt wird. Dies beinhaltet ebenfalls alte, aufgeschobene Steuern (siehe unten). Die Steuerverwaltung berechnet dabei vorgängig die mutmassliche Grundstückgewinnsteuer. Diese wird dann auf das Steuerkonto des Verkäufers oder auf ein Sperrkonto bei einer Bank überwiesen. Beim Grundbuchvertragsabschluss muss eine entsprechende Bestätigung vorliegen.

Steueraufschub (113 StG)

Die Besteuerung des Grundstückgewinns kann auf Begehren der steuerpflichtigen Person aufgeschoben werden, wenn der erzielte Erlös innerhalb von drei Jahren (vor oder nach der Veräußerung) in die Beschaffung einer selbst bewohnten Ersatzliegenschaft reinvestiert wird. Dies ist nur möglich, wenn die neue Liegenschaft in der Schweiz liegt. Der Steueraufschub wird in einer Verfügung festgehalten und im Grundbuch der Ersatzliegenschaft eingetragen.

Wenn der Steueraufschub infolge Veräußerung der Ersatzliegenschaft wegfällt, wird die aufgeschobene Grundstückgewinnsteuer abgerechnet. Der Eintrag im Grundbuch wird demzufolge gelöscht.