



Grundstückgewinnsteuern

Starke Zuwanderung und tiefe Zinsen haben in den letzten Jahren zu steigenden Immobilienpreisen geführt. Die meisten Liegenschaftsbesitzer dürften bei einem Verkauf somit einen schönen Gewinn machen. Grundsätzlich gilt für Privatpersonen im Aargau: je kürzer die Besitzdauer und je grösser der Gewinn, umso höher die Grundstückgewinnsteuer.

Grundprinzip

Die Grundstückgewinnsteuer wird auf dem allfälligen Gewinn bei der Veräusserung Ihrer Liegenschaft erhoben.

Der Gewinn entspricht der Differenz zwischen Verkaufspreis und Anlagekosten.

Die Anlagekosten setzen sich zusammen aus Kaufpreis zuzüglich Aufwendungen wie wertvermehrende Liegenschaftsunterhaltskosten, Grundeigentümerbeiträge und Kosten, die mit dem Kauf oder Verkauf (Makler, Notar, Grundbuchamt) verbunden sind.

Pauschalierung

Sofern Sie mehr als 10 Jahre Besitzer der verkauften Liegenschaft waren, können Sie alternativ wählen, die Anlagekosten zu pauschalieren. Im 11. Jahr werden die Anlagekosten auf 80% des Veräusserungserlöses festgesetzt (d.h. 20% werden als Grundstückgewinn definiert), ab dem 26. Jahr bleibt der Satz bei 65%. Es sind dann aber keine weiteren Kosten mehr abzugsfähig.

Die Pauschalierungsvariante ist natürlich weniger aufwändig, der Steuerpflichtige ist aber frei, bei höheren effektiven Anlagekosten diese zu belegen. Wichtig ist in diesem Fall, dass Sie die Kaufunterlagen wie auch die Belege zu den weiteren Anlagekosten aufbewahren.

Eine Pauschalierung ist nur bei überbauten Grundstücken möglich, bei einem Verkauf von unbebautem Land müssen Sie die effektiven Anlagekosten belegen. Bei einer grösseren überbauten Parzelle kann dies Diskussionen mit den Steuerbehörden geben, welche dann eine gedankliche Aufteilung / Parzellierung in überbauten bzw. unüberbauten Teil vornehmen. Hier lohnt sich ein vorgängiger Kontakt und nötigenfalls eine Beratung beim Spezialisten.

Steuertarif

Der Steuertarif selber ist abhängig von der Besitzesdauer. Der höchste Tarif wird bei Verkauf im ersten Jahr angewendet: 40%. Je länger die Besitzesdauer, desto tiefer der Tarif, ab dem 26. Jahr bleibt der Satz bei 5%.

Verkaufen Sie bspw. Ihre Liegenschaft im 26. Jahr für 1 Mio und wählen die Pauschalierungsmethode, so beträgt der festgelegte Gewinn 35% also Fr. 350'000 und die Grundstückgewinnsteuer 5% davon also Fr. 17'500.

Steueraufschub

Die Grundstückgewinnsteuer kann aufgeschoben werden im Falle von Erbgang oder Rechtsgeschäften unter Verheirateten und im Falle einer gemischten Schenkung bei Verwandten in gerader Linie (z.B. Verkauf an Tochter).

Ebenfalls kann sie auf Begehren hin aufgeschoben werden, sofern der Erlös innert 2 Jahren vor oder 3 Jahren nach der Veräusserung zum Kauf einer wiederum selbst bewohnten Liegenschaft verwendet wird (Ersatzbeschaffung). Ein Aufschub findet aber nur auf dem Gewinnbetrag statt, in welchem der ‚neue‘ Kaufpreis die Anlagekosten der ‚alten‘ Liegenschaft übertrifft.

Grundpfandrecht

Grundsätzlich steuerpflichtig ist der Verkäufer, er hat ja auch den Gewinn erzielt. Seit 2020 gibt es im Aargau allerdings neu ein gesetzliches Grundpfandrecht zu Gunsten des Kantons. Dieses ist limitiert auf 3% des Kaufpreises und wirkt, wenn der Verkäufer seine Grundstückgewinnsteuer nicht bezahlen würde. Neu werden deshalb 3% des Kaufpreises nicht dem Verkäufer ausbezahlt, sondern vom Notar an das Steueramt der veranlagenden Gemeinde überwiesen. Diese verrechnet dann die Grundstückgewinnsteuer und überweist nur einen allfälligen Rest an den Verkäufer. Sollten diese 3% nicht reichen, hat der Kanton kein weitergehendes Pfandrecht und muss den noch nicht bezahlten Teil der Grundstückgewinnsteuer beim Verkäufer eintreiben, der Käufer kommt nicht zu Schaden.

Sie finden diesen und andere Artikel auf unserer Homepage www.ruetschi-ag.ch. Haben Sie Fragen oder Unklarheiten? Fragen werden selbstverständlich diskret behandelt. 062 871 93 57 oder christoph.zehnder@ruetschi-ag.ch