

Sehr geehrte Damen und Herren

Diese Wegleitung soll Ihnen das Ausfüllen der Steuererklärung erleichtern. Wir bitten Sie, die Steuererklärung auszufüllen und unterzeichnet mit den Verträgen (Erwerb und Veräusserung) und Belegen innert der festgesetzten Frist einzureichen. Ein Gesuch um Fristerstreckung ist vor dem festgesetzten Termin beim Amt für Steuern einzureichen und zu begründen.

Auskunft über das Ausfüllen der Steuererklärung erteilt Ihnen das Amt für Steuern, Telefon 041 875 21 17. Weitere Hinweise, Gesetzestext, Berechnungsmöglichkeit etc. finden Sie unter www.ur.ch/steuern, "Grundstückgewinnsteuer".

Diese Wegleitung gilt als allgemeines Hilfsmittel. Für die Beurteilung von Einzelfällen sind ausschliesslich die Bestimmungen des Gesetzes über die Grundstückgewinnsteuer (GStG) massgebend.

Deklarationspflicht

Die gesetzlichen Bestimmungen sehen im Veranlagungsverfahren eine Mitwirkungspflicht der steuerpflichtigen Person vor. Zu diesen Pflichten gehören insbesondere:

- die fristgerechte Einreichung einer korrekt und vollständig ausgefüllten Steuererklärung mit den erforderlichen Beilagen
- die Einreichung von zusätzlichen Unterlagen und Beweismitteln aufgrund einer entsprechenden Aufforderung

Wer diesen Pflichten trotz Mahnung nicht nachkommt, wird mit Busse bestraft. Zusätzlich wird die Steuerveranlagung nach pflichtgemäsem Ermessen vorgenommen. Steuerpflichtige Personen, die schuldhaft bewirken oder in Kauf nehmen, dass eine Steuereinschätzung zu Unrecht unterbleibt oder dass eine Veranlagung unvollständig erfolgt, werden ebenfalls gebüsst.

Erläuterungen zum Ausfüllen der Steuererklärung

Wir empfehlen Ihnen, zuerst die Seiten 2 und 3 der Steuererklärung auszufüllen. Die nachfolgenden Randziffern entsprechen den Ziffern in der Steuererklärung.

6 Ergänzende Fragen

Diese Fragen sind in jedem Fall zu beantworten. Wir bitten Sie, alle erforderlichen Belege und Verträge beizulegen.

6.1 Weitere Leistungen bei der Veräusserung

Als weitere Leistungen gelten alle Leistungen, die zusätzlich zum Kaufpreis erbracht werden, insbesondere Rentenzahlungen, Einräumung einer Verpfändung oder eines unentgeltlichen Wohnrechts, Abgeltung für Goodwill, Zahlungen für Bauprojekte, Zahlungen für mitverkauftes Inventar, Übernahme der Grundstückgewinnsteuer, Leistungen in Naturalien usw. Ist der Wert der Leistung nicht bekannt, so ist die Leistung zu umschreiben.

6.2 Weitere Leistungen beim seinerzeitigen Erwerb

Es können nur Kosten aufgeführt werden, die beim Erwerb neben der Bezahlung des Kaufpreises vereinbart worden sind, insbesondere Rentenzahlungen, Einräumung einer Verpfändung oder eines unentgeltlichen Wohnrechts. Die Kosten sind zu belegen. Ist der Wert der Leistung nicht bekannt, so ist die Leistung zu umschreiben.

7 Spezifikation der Veräusserungs- und Erwerbskosten

Es können nur die vom Veräusserer selbst getragenen Kosten abgezogen werden. Diese sind zu belegen.

7.1 Veräusserungskosten

Als Veräusserungskosten gelten die unmittelbar mit der Veräusserung zusammenhängenden Kosten (Notariats- und Grundbuchkosten, übliche Provisionen, Vermittlungsgebühren, Vermessungskosten, Inserate usw.).

7.2 Erwerbskosten

Als Erwerbskosten gelten die unmittelbar mit dem seinerzeitigen Erwerb zusammenhängenden Kosten (Notariats- und Grundbuchkosten, übliche Provisionen, Vermittlungsgebühren, Vermessungskosten, usw.).

Nicht abziehbar sind Geldbeschaffungskosten für Grundpfandverschreibungen und Schuldbriefe sowie Aufwendungen für persönliche Bedürfnisse.

Beträgt die Besitzesdauer mehr als 25 Jahre und wird anstelle des Erwerbspreises der Steuerwert vor 25 Jahren zuzüglich 50% angenommen, so sind die Erwerbskosten in diesem Steuerwert enthalten und können nicht zusätzlich geltend gemacht werden.

8 Spezifikation der wertvermehrenden Aufwändungen

Es können nur die vom Verusserer selbst getragenen Kosten abgezogen werden. Die Aufwändungen sind zu belegen.

Als wertvermehrende Aufwändungen gelten Investitionskosten, die das Ziel verfolgen, eine Liegenschaft über den Zustand im Zeitpunkt des Antritts hinaus zu verbessern und damit ihren Wert zu erhöhen. Dazu zählen insbesondere die Kosten für Neubauten, Umbauten, Meliorationen, Grundeigentümerbeiträge für Bau und Korrektur von Strassen, Bodenverbesserungen, Erschliessungsleitungen, usw.

Nicht als wertvermehrende Aufwändungen gelten Kosten, die bei der Einkommenssteuer als Abzüge berücksichtigt wurden, und der Wert eigener Arbeit, der nicht als Einkommen versteuert wurde. Wurde bei der Einkommenssteuer anstelle der tatsächlichen Unterhaltskosten der Pauschalabzug geltend gemacht, so zählen diejenigen Kosten, die bei der Wahl der tatsächlichen Unterhaltskosten als solche anerkannt worden wären, nicht als wertvermehrende Aufwändungen.

Wird anstelle des Erwerbspreises der Steuerwert vor 25 Jahren zuzüglich 50% angenommen, so können nur die wertvermehrenden Aufwändungen der letzten 25 Jahre geltend gemacht werden.

Die wertvermehrenden Aufwändungen sind um die Leistungen Dritter, wie Versicherungsleistungen und Beiträge von Bund, Kanton und Gemeinden, zu kürzen.

Berechnung des Gewinnes (Seite 1 der Steuererklahrung)

Der Grundstückgewinn entspricht der Differenz zwischen dem Erlös und den Anlagekosten. Massgebend für die Ermittlung des Grundstuckgewinnes ist die letzte steuerbegründende Handänderung ohne Steueraufschub.

• *Veräusserungserlös*

Als Veräusserungserlös gilt der Verkaufspreis mit allen weiteren Leistungen des Erwerbers. Ist der Veräusserungserlös nicht feststellbar (z.B. bei Tausch usw.) so gilt als solcher die Verkehrswertschätzung der kantonalen Liegenschaftsschatzungskommission auf den Zeitpunkt der Veräusserung.

• *Anlagekosten*

Als Datum des Erwerbs ist der Grundbucheintrag der letzten steuerbegründenden Handänderung in Ziffer 2.1 einzutragen.

Liegt der Erwerb um mehr als 25 Jahre zurück, so gilt als Erwerbspreis der Steuerwert vor 25 Jahren zuzüglich 50%, sofern kein höherer Erwerbspreis nachgewiesen werden kann. Die Abteilung Liegenschaftsschatzung gibt Ihnen den Steuerwert vor 25 Jahren bekannt, Tel. 041 875 21 18.

Steueraufschiebende Handänderungen

Eine Aufschiebung der Besteuerung gemäss Artikel 5 GStG ist unter Angabe des Aufschiebungsgrundes schriftlich geltend zu machen. Als Aufschiebungsgrunde zählen u.a.:

- Eigentumswechsel durch Erbgang (Erbfolge, Erbteilung, Vermächtnis), Erbvorbezug oder Schenkung.
- Veräusserung einer dauernd und ausschliesslich selbstgenutzten Wohnliegenschaft (Einfamilienhaus oder Eigentumswohnung), soweit der dabei erzielte Erlös innert angemessener Frist zum Erwerb oder zum Bau einer gleichgenutzten Ersatzliegenschaft verwendet wird. Für die Ermittlung des aufgeschobenen Gewinnes ist die Steuererklahrung für Grundstuckgewinne auszufüllen und mit den erforderlichen Beilagen einzureichen.

Fälligkeit der Steuer

Die Steuer wird mit der Zustellung der provisorischen oder definitiven Steuerrechnung fällig. Sie ist innert 60 Tagen zu bezahlen. Provisorisch bezogene Steuern werden auf die gemäss definitiver Veranlagung geschuldeten Steuern angerechnet. Zu wenig bezahlte Beträge werden nachgefordert, zu viel bezahlte Beträge zurückerstattet. Für die in Rechnung gestellten Beträge, die nicht fristgemäss bezahlt werden, ist ein Verzugszins geschuldet. Auf den zu viel bezahlten Beträgen erhält die steuerpflichtige Person einen Vergütungszins.

Steuerstrafrecht

Die Bestimmungen des Gesetzes über die direkten Steuern betreffend das Steuerstrafrecht gelten sinngemäss auch für die Grundstückgewinnsteuer. Dieses sieht folgende Strafen vor:

- bei einem Hinterziehungsversuch eine Busse
- bei einer vollendeten Steuerhinterziehung eine Nachsteuer samt Zins sowie eine Busse
- bei Steuerbetrug eine Nachsteuer samt Zins, eine Busse sowie Gefängnis oder Busse