

# STEUERERKLÄRUNG FÜR GRUNDSTÜCKGEWINNE

P.P. 1951 Sitten 1

Name:  
Vorname:

**Wichtige Information:** Das Original, welches die Referenzen enthält, muss mit der gedruckten Steuererklärung eingereicht werden.

Sitten

Wir wurden darüber informiert, dass Sie einen Grundstücksverkauf gemäss oben genanntem Grundbucheintrag vorgenommen haben. Daher wollen Sie bitte diese Steuererklärung wahrheitsgetreu ausfüllen, unterzeichnen und bis am an die **kantonale Steuerverwaltung, Sektion Grundstückgewinnsteuer, Bahnhofstrasse 35, 1951 Sitten**, zurücksenden. Beweiskräftige Unterlagen betreffend des Kaufpreises, der geltend gemachten Aufwendungen und Abzüge sind beizulegen.

Um zusätzliche Informationen zu erhalten, bitten wir Sie, die folgende Zeile zu vervollständigen:

Tel.-Nr.: ..... und/oder E-mail: .....

## Allgemeines

- ✓ Die Steuerpflicht wird durch jede Veräusserung begründet, mit welcher Eigentum auf einem Grundstück übertragen wird.
- ✓ Die Miteigentümer (die Erben, die Ehegatten, etc.) werden separat besteuert (Art. 47 Abs. 2 StG\*), jeder für seinen Anteil.
- ✓ Bei Veräusserung einer Liegenschaft in mehreren Etappen und/oder aufeinanderfolgende Veräusserungen mehrerer Grundstücke, die eine wirtschaftliche Einheit bilden, wird der Gesamtgewinn für die Berechnung der Steuer in Betracht gezogen (Art. 44 Abs. 2 StG\*).
- ✓ Der Tausch gilt als Veräusserung und wird gleich behandelt wie ein Verkauf, mit oder ohne Ausgleichszahlung (OR Art. 237).

### 1.1 Verkaufspreis oder Verkehrswert bei Tausch

Bei Verkauf ist der Verkaufspreis gemäss Vertrag und bei Tausch der Verkehrswert anzugeben.

### 1.2 Mobiliar

Das im Verkaufspreis enthaltene Mobiliar, dessen Wert im Vertrag angegeben ist oder eine separate Inventarliste (mit Angabe des Mobiliarwertes), welche von beiden Parteien unterzeichnet ist, wird in Abzug gebracht.

### 2.1 Aktkosten

Die bezahlten Aktkosten beim Erwerb der Liegenschaft durch den Verkäufer oder seinem Vorgänger sowie die Kosten für die Erstellung einer Garantie (z.B. Schuldbrief) sind abzugsfähig.

### 2.2 Aufwendungen

Als Aufwendungen gelten; Kosten für Bauten, Umbauten und andere Verbesserungen, die eine Werterhöhung des Grundstückes bewirkt haben. Diese sind vom Verkaufspreis abziehbar. **Nicht abzugsfähig sind Reparaturen, Unterhalts- und Renovationskosten sowie auch diejenigen Kosten, die bereits bei der Einkommenssteuer als Abzüge berücksichtigt worden sind.**

### 3.1 Erwerb

Anzugeben ist der im Kaufvertrag erwähnte Kaufpreis oder bei Tausch der seinerzeit versteuerte Wert. Allfälliges im Verkaufspreis enthaltene Mobiliar muss davon in Abzug gebracht werden.

Bei Veräusserung nach Steueraufschub im Sinne von Art. 46 Bst. a bis c StG\* (Erbgang, Schenkung, Eigentumswechsel unter Ehegatten, Landumlegungen) wird für die Berechnung der Anlagekosten auf die letzte steuerbegründende Veräusserung abgestellt (Erwerbspreis und Aufwendungen).

- Falls Sie einen Steueraufschub gemäss Artikel 46 Bst. d oder e StG\* erhalten haben, bezugnehmend auf die jetzt veräusserte Liegenschaft, ist der aufgeschobene steuerbare Gewinn vom Erwerbspreis abzuziehen (der Entscheid des Steueraufschubes ist beizulegen).
- Ist der Erwerbspreis, aufgrund einer zu langen Eigentumsdauer, nicht feststellbar, so gilt als solcher der Katasterwert per 01. Januar 1977 (Art. 50 Abs. 2 StG\*). *\*Der Artikel ist im beiliegendem Steuergesetz ersichtlich.*

# BERECHNUNG DES STEUERBAREN GEWINNES

	Vom Steuerpflichtigen auszufüllen	Für die Steuerbehörde
<b>1. VERKAUF</b>		
1.1 Verkaufspreis oder Verkehrswert bei Tausch	_____	_____
1.2 ./.. Mobilier (Wert im Verkaufsvertrag erwähnt)	_____	_____
<b>Total Verkauf (1)</b>	_____	_____
<b>2. AUFWENDUNGEN</b> (Abzüge, falls nachgewiesen)		
2.1 Aktkosten (Kauf, Schuldbrief)	_____	_____
2.2 Wertvermehrungen und Umbauten (Reparaturen, Unterhalts- und Renovationskosten sind nicht abzugsfähig)	_____	_____
2.3 Baukosten	_____	_____
2.4 Verkaufsprovision	_____	_____
2.5 Sonstige Aufwendungen (Kosten für Geometer, Neuparzellierung, Anschlussgebühren, Mehrkostenbeiträge, Strafzins-Zahlungen bei vorzeitiger Vertragsauflösung)	_____	_____
<b>Total Aufwendungen (2)</b>	_____	_____
<b>3. ERWERB</b> (Kauf)		
3.1 Kaufpreis der verkauften Liegenschaft	_____	_____
3.2 ./.. Mobilier (Wert im Verkaufsvertrag erwähnt)	_____	_____
3.3 ./.. Steueraufschub des früheren Verkaufes (Art. 48 abs. 3 StG)	_____	_____
<b>Total Erwerb (3)</b>	_____	_____
<b>STEUERBARER GEWINN oder VERLUST</b> (Total 1 ./.. 2 ./.. 3)	_____	_____



## Grundstückgewinnsteuersätze

Eigentumsdauer	Steuerbarer Gewinn		
	Bis CHF 50'000.-	von CHF 50'001.- bis CHF 100'000.-	CHF 100'001.- und mehr
1. Jahr	19.20	28.80	38.40
2. Jahr	18.00	27.00	36.00
3. Jahr	15.60	23.40	31.20
4. Jahr	14.40	21.60	28.80
5. Jahr	13.20	19.80	26.40
6. Jahr	12.00	18.00	24.00
7. Jahr	11.52	17.28	23.04
8. Jahr	11.04	16.56	22.08
9. Jahr	10.56	15.84	21.12
10. Jahr	10.08	15.12	20.16
11. Jahr	9.60	14.40	19.20
12. Jahr	9.12	13.68	18.24
13. Jahr	8.64	12.96	17.28
14. Jahr	8.16	12.24	16.32
15. Jahr	7.68	11.52	15.36
16. Jahr	7.20	10.80	14.40
17. Jahr	6.72	10.08	13.44
18. Jahr	6.24	9.36	12.48
19. Jahr	5.76	8.64	11.52
20. Jahr	5.28	7.92	10.56
21. Jahr	4.80	7.20	9.60
22. Jahr	4.32	6.48	8.64
23. Jahr	3.84	5.76	7.68
24. Jahr	3.36	5.04	6.72
25. Jahr	2.88	4.32	5.76
Über 25 Jahre	1.00	2.00	3.00

Beispiel: Gewinn von CHF 125'000.-, 25. Jahr Eigentumsdauer: CHF 50'000.- zu 2.88 % + CHF 50'000.- zu 4.32 % + CHF 25'000.- zu 5.76 %

### Reinvestition oder Ersatzbeschaffung (Art. 46 Bst. e StG\*)

Die Besteuerung des Grundstückgewinnes kann bei einer vollständigen oder teilweisen Veräusserung von Liegenschaften im Privatvermögen aufgeschoben werden, wenn folgende Bedingungen erfüllt sind:

- Im Zeitpunkt der Veräusserung, muss die übertragene Liegenschaft ausschliesslich und mindestens seit 2 Jahren vom Veräusserer als **Hauptwohnsitz** genutzt worden sein. Die Ersatzliegenschaft hat den gleichen Zweck zu erfüllen.
- Der Eigentümer der veräusserten Liegenschaft und der Eigentümer der Ersatzbeschaffung ist dieselbe Person (gleiches Steuersubjekt); der Steueraufschub wird individuell festgelegt, einschliesslich Ehegatte.
- Der Verkaufserlös (Verkaufspreis) für den Erwerb eines neuen Hauptwohnsitzes wird wie folgt verwendet :
  - Vollumfänglich ⇒ **vollständiger Steueraufschub**, keine Besteuerung bei dieser Veräusserung.
  - Teilweise, aber mindestens die Aufwendungen und Erwerbspreise  
⇒ **teilweiser Steueraufschub**, die Differenz zwischen der Reinvestition und dem Veräusserungserlös wird besteuert
- Die Ersatzbeschaffung muss 2 Jahre vor oder nach der Veräusserung erfolgen.

Falls Sie einen Steueraufschub geltend machen wollen und die oben genannten Voraussetzungen alle erfüllt sind, bitten wir Sie, die benötigten Unterlagen dieser Steuererklärung beizulegen (Kaufakt und/oder die Baukosten des neuen Eigenheims). Bei Fehlen einer tatsächlichen und nachgewiesenen Reinvestition wird der Gewinn besteuert. Die Anfrage zur Rückerstattung der Steuer und eines Steueraufschubs kann gestellt werden, sofern die Bedingungen erfüllt sind und die Reinvestition innert 2 Jahren umgesetzt wurde.

Der Steueraufschub stellt keine Steuerbefreiung dar, sondern ein Übertrag des steuerbaren Gewinnes auf das erworbene Ersatzobjekt.