

Steuerhoheit und Steuersubjekt

Die am meisten verbreitete Spezialsteuer auf Grundstücksgewinnen ist die Grundstückgewinnsteuer. Vereinzelt werden die Grundstücksgewinne im Rahmen der allgemeinen Vermögensgewinnsteuer erfasst. Im Kanton BL wird die Grundstückgewinnsteuer als separate Objektsteuer aufgrund der §§ 71 bis 80^{bis} StG erhoben.

Steuersubjekt ist regelmässig der Veräusserer. Übernimmt der Erwerber die Gewinnsteuer, so handelt es sich um eine zusätzliche Leistung, welche zum Erlös hinzugerechnet werden muss.

Steuerobjekt

1. Gewinne auf Geschäftsvermögen und auf Privatvermögen

a.

Ausschluss von Gewinnen auf dem Geschäftsvermögen: Die Mehrzahl der Kantone erfasst mit der Spezialsteuer nur die Gewinne auf dem Privatvermögen. Dies gilt zum Teil für die Kantone mit allgemeiner Vermögens- oder Kapitalgewinnsteuer sowie für eine Reihe von Kantonen mit Grundstückgewinnsteuer. Die Gewinne auf dem Geschäftsvermögen sowie zum Teil auch andere gewerbmässig erzielte Gewinne (z.B. aus Liegenschaftshandel) unterliegen dagegen grundsätzlich der allgemeinen Einkommenssteuer.

b.

Einbezug der Gewinne auf dem Geschäftsvermögen: Die übrigen Kantone unterwerfen neben den privaten Grundstücksgewinnen auch die Gewinne auf Geschäftsgrundstücken der Spezialsteuer. Da diese letzteren grundsätzlich als Einkommen aus selbständiger Erwerbstätigkeit der allgemeinen Einkommenssteuer unterliegen, stellt sich das Problem des Verhältnisses der beiden Steuerarten zueinander.

aa.

Befreiung geschäftlicher Grundstücksgewinne von der Einkommenssteuer: Die meisten dieser Kantone befreien nach dem sog. Zürcher-System die geschäftlichen Grundstücksgewinne soweit von der Einkommenssteuer, als sie der Spezialsteuer unterliegen, d.h. im Umfang der Differenz zwischen Erlös und Anlagewert. Von der Einkommenssteuer wird nur die Differenz zwischen dem Anlagewert und dem tieferen Einkommenssteuerwert erfasst, d.h. die sog. wiedereingebrachten Abschreibungen.

bb.

Kumulative Besteuerung: Nur in wenigen Kantonen wird die Grundstückgewinnsteuer auf geschäftlichen Gewinnen neben der allgemeinen Einkommenssteuer erhoben. Vereinzelt wird dabei die Einkommenssteuer auf die Grundstückgewinnsteuer angerechnet.

Im Kanton BL werden Gewinne aus dem Verkauf von Liegenschaften des Privat- als auch des Geschäftsvermögens mit der separaten Objektsteuer besteuert. Bei der Veräusserung einer Geschäftsliegenschaft unter gleichzeitiger Aufgabe der selbständigen Erwerbstätigkeit wird gem. § 80^{bis} StG der steuerbare Grundstücksgewinn nur zum sog. Rentensatz besteuert, sofern der Veräusserer nicht für eine angemessene Altersvorsorge bereits steuerlich begünstigt worden ist. Der Begriff der privilegierten Besteuerung zum Rentensatz ist in § 2 der RRV zum StG definiert. Die wiedereingebrachten Abschreibungen auf Geschäftsliegenschaften unterliegen analog dem Zürcher-System der Einkommens- bzw. der Ertragssteuer.

2. Der Gewinn als Steuerobjekt

Bei den Grundstückgewinnsteuern wird in der Lehre zum Teil die Handänderung als Steuerobjekt bezeichnet, während der Gewinn lediglich die Berechnungsgrundlage darstellen soll. Diese Analogie zu den Handänderungssteuern entspricht zwar dem ursprünglichen Charakter der aus diesen Steuern hervorgegangenen sog. "Wertzuwachssteuern". Sie ist jedoch aufgrund des geltenden Rechts nicht mehr gerechtfertigt. Nach diesem ist eindeutig der Gewinn Steuerobjekt der Grundstückgewinnsteuern.

Steuerbarer Gewinn ist der auf dem Vermögenobjekt seit der Anschaffung ohne Zutun des Vermögensträgers entstandene realisierte Mehrwert. Er entspricht der Differenz zwischen dem Erlös aus der Veräusserung und dem Anlagewert.

Gemäss § 21 StG wird im Kanton BL bei der Bestimmung der steuerbaren Grundstückgewinne der Gestehungswert entsprechend der Geldwertveränderung umgerechnet, die seit dem Erwerb des Grundstückes eingetreten ist. Für die nach dem 1. Januar 1991 realisierten Grundstückgewinne wird die Geldwertveränderung zur Hälfte berücksichtigt.

An den Grundstückgewinnsteuern partizipieren der Kanton und die Gemeinden je mit 50% gem. § 182 StG.

3. Gewinnrealisierung

a.

Realisierungstatbestände: Als Realisierungstatbestände nennen die Gesetze idR die "Veräusserung" oder die "Handänderung" von Grundstücken. Dabei handelt es sich um wirtschaftliche Begriffe, welche über den engen Rahmen des zivilrechtlichen Eigentumswechsels hinausgehen. Als Realisierungstatbestände kommen - vorbehaltlich abweichender Gesetzgebung - nur entgeltliche Veräusserungen in Frage. Steuerbar sind in erster Linie Gewinne, die anlässlich von entgeltlichen Übertragungen des zivilrechtlichen Eigentums erzielt werden.

Gemäss [§ 69](#) StG gelten für den Begriff des Grundstückes die Vorschriften des Schweizerischen Zivilgesetzbuches (Artikel 655). Insbesondere fallen darunter Grund und Boden und die Gebäude. Gemäss [§ 72](#) Abs. 1 StG wird die Steuerpflicht durch jede Veräusserung begründet, mit welcher Eigentum an einem Grundstück übertragen wird.

Die meisten Gesetze bestimmen überdies, dass auch die Übertragung der wirtschaftlichen Verfügungsmacht über ein Grundstück ohne Änderung der Eintragung des Eigentümers im Grundbuch die Grundstückgewinnsteuerpflicht auslöst. Dazu gehören namentlich die Übertragung der Mehrheit der Beteiligungsrechte von Immobiliengesellschaften und die Übertragung von Grundstücken mittels Substitutionsklauseln in Kaufverträgen.

Gemäss [§ 72](#) Abs. 2 lit. a StG sind Rechtsgeschäfte der Veräusserung gleichgestellt, die hinsichtlich der Verfügungsgewalt wirtschaftlich wie eine Veräusserung wirken.

Verschiedene Gesetze stellen ausserdem die Belastung von Grundstücken mit Dienstbarkeiten unter bestimmten Voraussetzungen der Veräusserung des Grundstückes ausdrücklich gleich. Kraft ausdrücklicher Vorschrift werden teilweise auch Entschädigungen für die Einräumung von Baurechten (insbesondere wenn sie einmalig geleistet werden) der Grundstückgewinnsteuer unterworfen.

Im Kanton BL erfolgt gem. [§ 72](#) Abs. 2 lit. b StG eine Besteuerung, bei Belastungen von Grundstücken mit privatrechtlichen Dienstbarkeiten oder öffentlich-rechtlichen Eigentumsbeschränkungen, wenn diese die unbeschränkte Bewirtschaftung oder den Veräusserungswert der Grundstücke dauernd und wesentlich beeinträchtigen und die Belastung gegen Entgelt erfolgt; die Besteuerung als Grundstücksgewinn unterbleibt, soweit das Entgelt gem. den §§ 24 lit. d und 53 Abs. 1 steuerbar ist. Dies betrifft gem. [§ 76](#) Abs. 2 vor allem Enteignungsentschädigungen für persönliche Nachteile

(Inkonvenienzen). Gemäss § 23 der Verordnung zum Steuer- und Finanzgesetz unterliegen diese Enteignungsentschädigungen für persönliche Nachteile der Einkommenssteuer, soweit es sich nicht um ein Ersatz von Auslagen handelt.

b.

Ausnahmen: Durch ausdrückliche gesetzliche Bestimmungen werden verschiedene Handänderungen von den eine Steuerpflicht auslösenden Tatbeständen ausgenommen. Dies gilt in erster Linie für die unentgeltlichen Handänderungen (Erbfolge, Schenkung), bei denen kein Gewinn entsteht, sodann auch für eine Reihe bloss formeller Änderungen in den Eigentumsverhältnissen, welche wirtschaftlich zu keiner Realisierung führen.

Ausserdem unterbleibt eine Gewinnbesteuerung in verschiedenen Fällen aus Billigkeitsgründen (z.B. Handänderungen innerhalb der Familie).

Die Veräusserungstatbestände bei denen im Kanton BL keine Grundstückgewinnsteuer erhoben wird, sind in [§ 73](#) lit. a bis k StG aufgezählt.

Die rechtliche Bedeutung dieser Ausnahmen ist nicht in allen Fällen dieselbe. Bei den unentgeltlichen und den formellen Handänderungen findet idR nur ein Aufschub der Besteuerung statt, was bedeutet, dass der vor diesen Ereignissen seit der letzten massgebenden Handänderung entstandene Mehrwert bei der nächsten massgebenden Handänderung besteuert wird (Beispiel: Beim Verkauf durch den Erben wird die Differenz zwischen dem Erlös des Erben und dem Anlagewert des Erblassers besteuert). Bei den übrigen Ausnahmen entfällt eine Besteuerung des Mehrwertes idR endgültig.

Gemäss [§ 75](#) Abs. 2 StG BL wird, soweit das Grundstück durch steuerfreie Handänderung im Sinne von [§ 73](#) Buchstaben a, c, d oder g erworben worden ist, zur Berechnung des Gewinnes auf die letzte steuerbegründete Veräusserung abgestellt. Bei Veräusserung des im Kanton Basel-Landschaft gelegenen Ersatzobjektes im Sinne von [§ 73](#) Buchstaben h, i oder k wird der steuerfrei übertragene Grundstückgewinn von den Gestehungskosten des Ersatzobjektes abgezogen.

Liegt der Erwerb mehr als 20 Jahre zurück, so bestimmt sich der Erwerbspreis nach dem Verkehrswert des Grundstückes vor 20 Jahren sofern kein höherer Erwerbspreis nachweisbar ist.

Steuerbemessung / Steuerberechnung

a.

Erlös: Zum Erlös gehören ausser dem Verkaufspreis alle weiteren Leistungen, welche dem Veräusserer für das Vermögenobjekt erbracht werden.

b.

Anlagewert: Der Anlagewert besteht aus dem Erwerbspreis und den seit dem massgebenden Erwerb vorgenommenen wertvermehrenden Aufwendungen.

Im Kanton Basel-Landschaft kann ein Veräusserer, welcher bereits vor der Besitzesdauer wertvermehrnde Investitionen getätigt hat, diese als Gestehungskosten geltend machen. (z.B. Aufwendungen die während der Miete getätigt wurden).

aa.

Erwerbspreis: Zum Erwerbspreis gehören grundsätzlich alle, bei der massgebenden Handänderung vom damaligen Erwerber für das Vermögenobjekt erbrachten Leistungen.

Sofern der Erwerbspreis nicht feststellbar ist, muss auf den Verkehrswert zur Zeit des Erwerbens abgestellt werden. Von Gesetzes wegen tritt bei weit zurückliegendem Erwerb vielfach der Verkehrswert vor einigen Jahrzehnten an die Stelle des effektiven Erwerbspreises.

Liegt der Erwerb mehr als 20 Jahre zurück, so bestimmt sich der Erwerbspreis gem. [§ 77](#) Ziff. 3 StGBL nach dem Verkehrswert des Grundstückes vor 20 Jahren, sofern kein höherer Erwerbspreis nachweisbar ist.

Bei teilweiser Veräusserung eines früher gesamthaft erworbenen Vermögensobjektes kann dem Erlös für den veräusserten Teil nur der für diesen aufgewendeten Erwerbspreis gegenübergestellt werden. Zu diesem Zweck ist der Gesamterwerbspreis im Verhältnis der Verkehrswerte des veräusserten und des zurückbehaltenen Teils des Vermögensobjektes zur Zeit des Erwerbs aufzuteilen.

bb.

Wertvermehrnde Aufwendungen: Zum Anlagewert gehören neben dem Erwerbspreis die seit dem letzten massgebenden Erwerb vorgenommenen wertvermehrnden Aufwendungen. Dieser Begriff sollte sich grundsätzlich mit jenem decken, welcher bei der allgemeinen Einkommenssteuer die nicht als Gewinnungskosten abziehbaren Anlagekosten umschreibt. Bei Grundstücken bestehen die wertvermehrnden Aufwendungen hauptsächlich in Bauten, baulichen Veränderungen und anderen dauernden Veränderungen (z.B. Mehrwertbeiträge).

Die für den Kanton Baselland geltenden Ausscheidungskriterien betr. werterhaltende und wertvermehrnde Aufwendungen sind in der Kurzmitteilung Nr. 83 und im Rundschreiben Nr. 11 definiert.

5. Abzüge

Vom Bruttogewinn können in erster Linie die Gewinnungskosten abgezogen werden. Dazu gehören die Kosten der Handänderung (inkl. Handänderungssteuer) und die Vermittlungsgebühren. Der Abzug der letzteren ist idR auf die üblichen Absätze beschränkt. Die Steuergesetze lassen vereinzelt noch weitere Abzüge zu, welche nicht den Charakter von Gewinnungskosten haben und daher Billigkeitsabzüge sind.

Im Kanton Baselland beträgt die abzugsfähige Vermittlungsgebühr (Courtage) 3% des Veräusserungspreises. Ebenfalls zum Abzug zugelassen werden Anwaltskosten, welche in direktem Zusammenhang mit dem Liegenschaftsverkauf stehen.

Steuermass

Das Steuermass ist idR progressiv nach der Höhe des Gewinnes ausgestaltet. Bei längerer Besitzesdauer wird die Steuer meistens ermässigt, bei sehr kurzer Besitzesdauer erfolgt z.T. ein Zuschlag.

1. Normalsteuerzusatz

Der gesetzliche Steuersatz drückt idR das Steuermass aus, d.h., es kommt kein Steuerfuss zur Anwendung. Er ist progressiv ausgestaltet, wobei die Progression idR nach Massgabe der absoluten Höhe des Gewinnes erfolgt. Bei einer Besitzesdauer von 4 - 5 Jahren beträgt die maximale Belastung in den meisten Kantonen zwischen 25 und 40%.

Im Kanton BL wird bei der Berechnung der Steuer von einem Steuersatz von 3% ausgegangen. Dieser Steuersatz erhöht sich gleichmässig von 100 zu 100 Franken Grundstücksgewinn, und zwar bei Gewinnen

bis 30'000 Fr. um je 0.03% bis auf 12%
von 30'000 Fr. bis 70'000 Fr. um je 0.02% bis auf 20%
von 70'000 Fr. bis 120'000 Fr. um je 0.01% bis auf 25%.

Für Grundstücksgewinne über 120'000 Fr. beträgt der Steuersatz 25%

2. Ermässigung bei längerer Besitzesdauer

Bei längerer Besitzesdauer (idR mehr als 4 - 5 Jahre) wird die Steuer in den meisten Kantonen degressiv ermässigt. Die maximale Ermässigung liegt im Regelfall zwischen 50 und 70%.

Im Kanton BL wird nicht ein degressiver Steuersatz angewandt, sondern wie schon erwähnt, als Ausgleich für die Besitzesdauer die Gestehungskosten mit dem Teuerungsindex umgerechnet. D.h. je länger man Besitzer einer verkauften Liegenschaft war, desto höher werden die indexierten Gestehungskosten und dementsprechend verringert sich somit der steuerbare Grundstückgewinn.

Nach [§ 78^{bis}](#) StGBL ermässigt sich der Grundstückgewinn bei der Veräusserung von selbstbewohnten Liegenschaften für jedes nach dem 20. Besitzesjahr nachgewiesene Jahr der Selbstnutzung um 5'000 Fr., höchstens jedoch um 50'000 Fr., sofern der Veräusserer die Liegenschaft während mindestens 20 Jahren zu Eigentum besessen hat.

3. Zuschlag bei kurzer Besitzesdauer

Bei kurzfristig erzielten Gewinnen (idR unter 4 - 5 Jahren) werden teilweise Zuschläge zum Normaltarif erhoben, welche bei sehr kurzer Besitzesdauer (unter 1 Jahr) zwischen 25 und 50% liegen.

Auch hier kennt der Kanton BL eine etwas andere Lösung gem. [§ 80](#) Abs. 3 StG. Ist der Grundstückgewinn innerhalb von 5 Jahren entstanden, erhöht sich die errechnete Steuer für jeden Monat, um den die Besitzesdauer kürzer ist, um $1 \frac{2}{3}\%$.

Gesetz über die Staats- und Gemeindesteuern und den Finanzausgleich (Steuer- und Finanzgesetz)

C. Immobiliensteuern

1. Gemeinsame Bestimmungen

§ 69 I. Begriff des Grundstückes

Für den Begriff des Grundstückes gelten die Vorschriften des Schweizerischen Zivilgesetzbuches (Artikel 655). Insbesondere fallen darunter Grund und Boden und die Gebäude.

§ 70 II. Gesetzliches Pfandrecht

Für die Immobiliensteuern besteht ein gesetzliches Grundpfandrecht, das allen privatrechtlichen Belastungen vorgeht.

2. Grundstückgewinnsteuer

§ 71 I. Gegenstand der Steuer

Der Grundstückgewinnsteuer unterliegen die Gewinne aus Veräusserung von Grundstücken oder Anteilen an solchen.

§ 72 II. Veräusserung - 1. Steuerbegründende Veräusserungen

¹ Die Steuerpflicht wird durch jede Veräusserung begründet, mit welcher Eigentum an einem Grundstück übertragen wird.

² Der Veräusserung sind gleichgestellt

- a. Rechtsgeschäfte, die hinsichtlich der Verfügungsgewalt wirtschaftlich wie eine Veräusserung wirken;
- b. Belastungen von Grundstücken mit privatrechtlichen Dienstbarkeiten oder öffentlich-rechtlichen Eigentumsbeschränkungen, wenn diese die unbeschränkte Bewirtschaftung oder den Veräusserungswert der Grundstücke dauernd und wesentlich beeinträchtigen und die Belastung gegen Entgelt erfolgt; die Besteuerung als Grundstückgewinn unterbleibt, soweit das Entgelt gemäss den §§ 24 Buchstabe d und 53 Absatz 1 steuerbar ist.

§ 73 2. Steuerfreie Veräusserungen

Die Grundstückgewinnsteuer wird nicht erhoben

- a. bei Erbvorbezug, Erbgang (Erbfolge, Erbteilung, Vermächtnis) oder Schenkung, bei Eigentumswechsel unter Ehegatten im Zusammenhang mit dem Güterrecht sowie zur Abgeltung ausserordentlicher Beiträge eines Ehegatten an den Unterhalt der Familie (Art. 165 ZGB) und scheidungsrechtlicher Ansprüche, sofern beide Ehegatten einverstanden sind;
- b. bei periodisch wiederkehrenden Leistungen aus Baurechts- und Nutzungsverträgen;
- c. soweit nicht durch Aufzählung ein Gewinn erzielt wird, bei Güterzusammenlegung, Quartierplanung, Baulandumlegung oder Grenzbereinigung sowie bei Tausch im Kanton gelegener Grundstücke;
- d. bei Enteignungen, in welchen der Enteignete mit Realersatz entschädigt worden ist oder sich innerhalb des Kantons selber solchen beschafft. Die Wiederbeschaffung hat in der Regel innert zweier Jahre zu erfolgen. Der Enteignung gleichgestellt ist die freihändige Veräusserung an den Enteigner, sofern dieser im Hinblick auf ein bestimmtes öffentliches Werk das Enteignungsrecht geltend machen könnte;
- e. bei Zwangsverwertungen, wenn die Gläubiger nicht volle Deckung erhalten;
- f. bei der Weiterveräusserung eines Grundstückes, das der Pfandgläubiger oder Bürge im Zwangsvollstreckungsverfahren erworben hat, soweit der erzielte Gewinn den erlittenen Verlust nicht übersteigt;
- g. ohne wertmässige Änderung der Beteiligungsverhältnisse bei Umwandlung von

gemeinschaftlichem Eigentum und, sofern die bisherigen Buchwerte übernommen werden, bei Umwandlung von Einzelfirmen, Personengesellschaften oder juristischen Personen, bei Unternehmungszusammenschluss durch Übertragung sämtlicher Aktiven und Passiven auf eine andere Unternehmung sowie bei Abspaltung eines in sich geschlossenen oder selbständigen Betriebsteils der Unternehmung;

- h. bei vollständiger oder teilweiser Veräusserung von Liegenschaften des betriebsnotwendigen Anlagevermögens im Sinne von § 32 Absatz 3 (ohne Landwirtschaftsbetriebe), soweit der Erlös in der Regel innert zweier Jahre zum Erwerb funktionell gleicher Liegenschaften in der Schweiz verwendet wird;
- i. bei vollständiger oder teilweiser Veräusserung von land- oder forstwirtschaftlichen Liegenschaften, soweit der Erlös in der Regel innert zweier Jahre zum Erwerb einer selbstbewirtschafteten Ersatzliegenschaft in der Schweiz oder zur Verbesserung der eigenen, selbstbewirtschafteten land- oder forstwirtschaftlichen Liegenschaften verwendet wird;
- k. bei Veräusserung einer dauernd und ausschliesslich selbstbewohnten Liegenschaft, sofern der Erlös in der Regel innert zweier Jahre zum Erwerb einer gleichgenutzten Ersatzliegenschaft in der Schweiz verwendet wird.

§ 74 III. Steuersubjekt

¹ Steuerpflichtig ist der Veräusserer.

² Besteht an dem zu veräussernden Grundstück Gesamteigentum, ist die Gemeinschaft als solche steuerpflichtig unter Ausschluss des übernehmenden Gesamteigentümers.

³ Werden Miteigentumsanteile gleichzeitig veräussert, haben die Miteigentümer die Steuer gemeinsam zu entrichten.

§ 75 IV. Steuerobjekt - 1. Grundstücksgewinn

¹ Grundstücksgewinn ist der Betrag, um den der Veräusserungserlös die Gestehungskosten (Erwerbspreis und wertvermehrnde Aufwendungen) übersteigt.

² Soweit das Grundstück durch steuerfreie Handänderung im Sinne von § 73 Buchstaben a, c, d oder g erworben worden ist, wird zur Berechnung des Gewinnes auf die letzte steuerbegründende Veräusserung abgestellt. Bei Veräusserung des im Kanton Basel-Landschaft gelegenen Ersatzobjektes im Sinne von § 73 Buchstaben h, i oder k wird der steuerfrei übertragene Grundstücksgewinn von den Gestehungskosten des Ersatzobjektes abgezogen.

³ Vorbehalten bleibt § 77 Absatz 3.

⁴ Bei Veräusserung eines ausserhalb des Kantons Basel-Landschaft gelegenen Ersatzobjektes innert 20 Jahren seit der Ersatzbeschaffung wird der gemäss § 73 Buchstabe h, i oder k aufgeschobene Grundstücksgewinn nachbesteuert. Die Verjährungsfrist zur Einleitung der Besteuerung im Sinne von § 147 Absatz 1 beginnt mit der Kenntnisnahme der Veräusserung durch die Steuerbehörden zu laufen.

⁵ Die Ersatzbeschaffung unterbricht die Besitzdauer nicht.

§ 76 2. Veräusserungserlös

¹ Als Veräusserungserlös gilt der Kaufpreis mit Einschluss aller weiteren Leistungen des Erwerbers.

² Ausgenommen sind Enteignungsentschädigungen für persönliche Nachteile (Inkonvenienzen).

§ 77 3. Gestehungskosten - a. Erwerbspreis

¹ Als Erwerbspreis gilt der Kaufpreis mit Einschluss aller weiteren Leistungen des Erwerbers.

² Ist der Kaufpreis nicht feststellbar, so gilt als solcher der Verkehrswert im Zeitpunkt des Erwerbes.

³ Liegt der Erwerb mehr als 20 Jahre zurück, so bestimmt sich der Erwerbspreis nach dem Verkehrswert des Grundstückes vor 20 Jahren, sofern kein höherer Erwerbspreis nachweisbar ist.

§ 78 b. Aufwendungen

¹ Als Aufwendungen gelten

- a. Kosten für Bauten, Umbauten, Bodenmeliorationen und andere dauernde Verbesserungen, die eine Werterhöhung des Grundstückes bewirkt haben;
- b. Grundeigentümerbeiträge für den Anschluss des Grundstückes an Strassen und öffentliche Werke;
- c. Kosten, die mit dem Erwerb und der Veräusserung des Grundstückes verbunden sind, mit Einschluss der üblichen Mäklerprovision.

² Aufwendungen, die bei der Einkommenssteuer bzw. Ertragssteuer als Abzüge berücksichtigt worden sind, können nicht mehr geltend gemacht werden.

³ Bei Teilveräusserung sind die Gestehungskosten anteilmässig abzuziehen.

⁴ Aufwendungen Dritter, für die der Veräusserer nicht ersatz- oder rückerstattungspflichtig ist, sind von den Gestehungskosten abzuziehen. Nicht als Dritte gelten der Erblasser im Verhältnis zum Erben und der Schenker im Verhältnis zum Beschenkten.

⁵ Anrechenbar sind die in der massgebenden Besitzesdauer gemachten Aufwendungen.

§ 78^{bis} 4. Ermässigung bei selbstbewohnten Liegenschaften

¹ Der Grundstücksgewinn ermässigt sich bei der Veräusserung von selbstbewohnten Liegenschaften für jedes nach dem 20. Besitzesjahr nachgewiesene Jahr der Selbstnutzung um 5000 Franken, höchstens jedoch um 50'000 Franken, sofern der Veräusserer die Liegenschaft während mindestens 20 Jahren zu Eigentum besessen hat.

² Hat der Veräusserer die Liegenschaft vom Ehegatten erworben, werden ihm dessen Eigentums- und Nutzungsjahre angerechnet.

§ 79 V. Zusammenrechnung

¹ Grundstücksgewinne und -verluste, die sich innert eines Jahres ergeben, werden zusammengerechnet.

² Hievon ausgenommen sind Gewinne, die aufgrund einer durchgeführten Enteignung oder aus Veräusserung wegen drohender Enteignung erzielt werden.

§ 80^{bis} VI. Steuersatz

¹ Bei der Berechnung der Steuer wird von einem Steuersatz von 3% ausgegangen. Dieser Steuersatz erhöht sich gleichmässig von 100 zu 100 Franken Grundstücksgewinn, und zwar bei Gewinnen bis 30'000 Fr. um je 0.03% bis auf 12%

von 30'000 Fr. bis 70'000 Fr. um je 0.02% bis auf 20%

von 70'000 Fr. bis 120'000 Fr. um je 0.01% bis auf 25%.

² Für Grundstücksgewinne über 120'000 Fr. beträgt der Steuersatz 25%.

³ Ist der Grundstücksgewinn innerhalb von 5 Jahren entstanden, erhöht sich die nach den Absätzen 1 und 2 errechnete Steuer für jeden Monat, um den die Besitzesdauer kürzer ist, um $1\frac{2}{3}\%$.

§ 80^{bis} VII. Grundstücksgewinne bei Aufgabe der selbständigen Erwerbstätigkeit

Sofern keine angemessene Altersvorsorge steuerlich begünstigt worden ist, werden Grundstücksgewinne, die sich bei endgültiger Aufgabe der selbständigen Erwerbstätigkeit aus der Veräusserung von zum Geschäftsvermögen gehörenden Liegenschaften ergeben, zu dem Steuersatz besteuert, der sich ergäbe, wenn anstelle des gesamten Grundstücksgewinnes eine jährliche Leistung ausgerichtet würde. Das Nähere regelt der Regierungsrat.