

Merkblatt

betreffend Grundstücksgewinnsteuer

I. Rechtliche Grundlage

Die Bestimmungen über die Grundstücksgewinnsteuer sind in Art. 35 bis 43 des Gesetzes vom 23. September 2010 über die Landes- und Gemeindesteuern (Steuergesetz; SteG), LGBl. 2010 Nr. 340, LR 640.0, geregelt.

II. Steuerpflicht

1. Steuerobjekt

a) *Steuerpflichtige Grundstücksgeschäfte*

Die Grundstücksgewinnsteuer fällt an, wenn bei der Veräußerung eines im Inland gelegenen Grundstückes im Sinne des Sachenrechtes oder Teilen davon ein Gewinn erzielt wird (Art. 35 Abs. 1 SteG).

Der Veräußerung gleichgestellt sind die Übertragung eines Grundstückes durch Zwangsversteigerung oder Enteignung (Art. 35 Abs. 3 Bst. a SteG) sowie die wirtschaftliche Handänderung eines Grundstückes (Art. 35 Abs. 3 Bst. b SteG).

b) *Steuerbefreite Grundstücksgeschäfte*

Von der Grundstücksgewinnsteuer befreit sind (Art. 36 Abs. 1 SteG):

- Inkonvenienzentschädigungen im Enteignungsverfahren;
- Gewinne, die bei der Weiterveräußerung eines von einem Pfandgläubiger oder Bürgen im Zwangsvollstreckungsverfahren erworbenen Grundstückes erzielt werden, soweit der Gewinn den Verlust auf der pfandrechtl. sichergestellten oder verbürgten Forderung nicht übersteigt.

c) *Steueraufschub*

Das Steuergesetz kennt den Steueraufschub von Gesetzes wegen und auf Antrag.

Von Gesetzes wegen wird die Besteuerung aufgeschoben bei (Art. 36 Abs. 2 SteG):

- Eigentumswechsel durch Vermögensübergang von Todes wegen, Erbvorbezug oder Schenkung;

- Güterzusammenlegung, Baulandumlegungen oder Grenzbereinigungen, die nach Massgabe des öffentlichen Rechts durchgeführt werden.

Auf Antrag wird die Besteuerung aufgeschoben bei (Art. 36 Abs. 3 SteG):

- Umstrukturierungen, wenn sie nach Art. 52 steuerneutral erfolgen;
- Eigentumswechsel unter Ehegatten, sofern die Ehegatten in rechtlich und tatsächlich ungetrennter Ehe leben. Der Antrag ist von beiden Ehegatten gemeinsam zu stellen;
- Eigentumswechsel durch Übertragung von Grundstücken zur Abgeltung von güterrechtlichen oder unterhaltsrechtlichen Ansprüchen bzw. von Ansprüchen infolge Mitwirkung eines Ehegatten beim Erwerb durch den andern. Der Antrag ist von beiden Ehegatten gemeinsam zu stellen.

Beim Aufschub der Besteuerung hat der Erwerber des Grundstücks die Anlagekosten des Veräusserers fortzuführen (Art. 36 Abs. 4 SteG).

2. **Steuersubjekt**

a) *Steuerpflichtige Person*

Steuerpflichtig ist der Veräusserer (Art. 35 Abs. 2 SteG).

b) *Steuerbefreite Personen*

Keine Grundstücksgewinnsteuer wird erhoben, wenn es sich beim Veräusserer um folgende Personen handelt (Art. 4 Abs. 1 und 2 SteG):

- der Landesfürst, der Erbprinz, die fürstliche Domäne und die Stiftungen, welche gemäss statutarischer Zweckbestimmung dem Landesfürsten zur Erfüllung seiner Obliegenheiten dienen;
- das Land, die Gemeinden, die Fonds von Land und Gemeinden, die Zweckverbände der Gemeinden, die Bürgergenossenschaften sowie die nicht wirtschaftlich tätigen öffentlichen Unternehmen gemäss dem Öffentliche-Unternehmen-Steuerungs-Gesetz;
- Personen, welche kraft völkerrechtlicher Übung Steuerfreiheit geniessen;
- Einrichtungen der betrieblichen Personalvorsorge;
- gemeinnützig steuerbefreite juristische Personen im Sinne von Art. 4 Abs. 2 SteG.

III. **Grundstücksgewinn**

Als Grundstücksgewinn gilt der Veräusserungserlös, mit Einschluss aller weiteren Leistungen, abzüglich der von der Steuerverwaltung anerkannten Anlagekosten (Art. 37 Abs. 1 SteG).

Bei einem Tausch von Grundstücken gilt die Differenz zwischen dem Verkehrswert des Empfangenen (Sachwert und Aufgeld) und den Anlagekosten des abgegebenen Grundstücks als Grundstücksgewinn. Steuerpflichtig ist nur der realisierte Teil des Gewinns (Art. 37 Abs. 2 SteG).

1. **Veräusserungserlös**

Als Veräusserungserlös gilt der Kaufpreis mit Einschluss aller weiteren Leistungen (Art. 39 Abs. 1 SteG). D.h. falls zum Beispiel die Vertragsparteien bestimmen, dass die Grundstücksgewinnsteuer durch den Käufer getragen wird (gesetzlich steuerpflichtig ist der Verkäufer), so ist dies eine weitere Leistung. In diesem Fall bezahlt der Käufer nicht nur den im Kaufvertrag bestimmten Kaufpreis sondern ebenfalls die vom Verkäufer geschuldete Grundstücksgewinnsteuer. Somit ist der Grundstücksgewinnsteuerbetrag in den Kaufpreis miteinzubeziehen.

Ebenfalls können unter weiteren Leistungen zusätzliche Schuldübernahmen verstanden werden sowie Einräumungen von Wohn- und Nutznießungsrechten, Ausgleichsbeträge an Geschwister und Verwandte. Für diesbezüglich Abklärungen bitten wir Sie, sich direkt mit der Steuerverwaltung, Abteilung Spezialsteuer, in Verbindung zu setzen.

2. Anlagekosten

Als Anlagekosten gelten (Art. 38 SteG):

- Erwerbspreis, den der Verkäufer aufgebracht hat, um dieses Grundstück zu erwerben;
- Erwerbsnebenkosten wie Vertragserstellungskosten, Verkaufsprovisionen, Steuern und Grundbuchgebühren, falls diese laut Vertrag damals vom Käufer (jetziger Verkäufer) bezahlt wurden;
- Umlegungs- und Erschliessungskosten;
- Baukosten inkl. Baukreditzinsen;
- wertvermehrnde Aufwendungen ohne die üblichen Werterhaltungskosten. Dies können Umbau- und/oder Anbaukosten sein.

Werterhaltungskosten wie beispielsweise Fassadenrenovationen, Malerarbeiten, Unterhaltsarbeiten und Reparaturen können nicht als Anlagekosten geltend gemacht werden.

Allgemein gilt zu bemerken, dass der Verkäufer verpflichtet ist, diese Kosten mittels Belegen und Rechnungen gegenüber der Steuerverwaltung nachzuweisen.

Sofern keine Belege mehr vorhanden sind, können die Anlagekosten durch den Landeschätzer, Herr Peter Konrad, Architekt, Schaan, geschätzt werden.

Um Zeitverzögerung bei der Grundstücksgewinn-Steuerabrechnung zu vermeiden, bietet die Steuerverwaltung an, bei umfangreichen und komplexen Anlagekosten-Abrechnungen (z.B. bei verschiedenen Bau- oder Umbauphasen und/oder bei unterschiedlichen Teilerwerben der verkaufenden Liegenschaft) diese Anlagekosten vorgängig zu prüfen.

Diesbezüglich bitten wir um telefonische Voranmeldung bei Herrn Marco Marxer (Direktwahl 236 6838) oder Herrn Silvio Di Benedetto (Direktwahl 236 6804).

IV. Steuerberechnung

Die Grundstücksgewinnsteuer wird wie folgt ermittelt (gültig ab 01.06.2013):

- a) In einem ersten Schritt wird auf den steuerpflichtige Grundstücksgewinn (x) der folgende Tarif angewendet (Art. 42 SteG, i.V.m. Art. 19 Bst. a SteG):

bis	15 000 Franken (Grundfreibetrag):	0
von	15 001 Franken bis 20 000 Franken:	$0,01 \cdot x - 150$
von	20 001 Franken bis 40 000 Franken:	$0,03 \cdot x - 550$
von	40 001 Franken bis 70 000 Franken:	$0,04 \cdot x - 950$
von	70 001 Franken bis 100 000 Franken:	$0,05 \cdot x - 1\,650$
von	100 001 Franken bis 130 000 Franken:	$0,06 \cdot x - 2\,650$
von	130 001 Franken bis 160 000 Franken:	$0,065 \cdot x - 3\,300$
von	160 000 Franken bis 200 000 Franken:	$0,07 \cdot x - 4\,100$
über	200 000 Franken :	$0,08 \cdot x - 6\,100$

Werden innerhalb von fünf Jahren mehrere Parzellen des gleichen Grundstückes oder Grundstücke, die vor fünf Jahren eine Grundstückseinheit bildeten, veräussert, so wird der Grundfreibetrag dem gleichen Steuerpflichtigen nur einmal zugewilligt.

- b) Auf den gemäss Bst. a errechneten Betrag wird ein Zuschlag in der Höhe von 200% erhoben (Art. 43 SteG).

Vaduz, im Juni 2013

Steuerverwaltung