

Grundstückgewinnsteuer Schweiz: Berechnung, Beispiele und Steuertipps

Wird eine Immobilie in der Schweiz mit einem Gewinn verkauft, fällt die Grundstückgewinnsteuer an - eine Steuer, die auf den Gewinn beim Verkauf erhoben wird. Also ein weiterer Kostenfaktor, den man beachten muss. Die kantonalen Unterschiede sind teilweise gross und einige Expertise nötig, um für Sie den Verkauf einer Immobilie zu einem auch steuerlich sinnvollen Geschäft zu machen. Werfen Sie mit uns einen ausführlichen Blick auf die Grundlagen der Steuer und die Auswirkungen auf Immobilienverkäufe.

Die Grundstückgewinnsteuer einfach erklärt

Die Grundstückgewinnsteuer ist eine Sondersteuer und wird in allen Schweizer Kantonen erhoben. Sie betrifft - wie der Name sagt - den Gewinn, der erzielt wird, wenn eine Immobilie oder ein Grundstück aus privatem Besitz verkauft wird. Die Höhe dieser Steuer bei einem Verkauf ist wesentlich von den gesetzlichen Bestimmungen des jeweiligen Kantons und der Dauer des Besitzes abhängig.

Besteuert wird der **Reingewinn des Grundstücks**. Der Reingewinn ist die Differenz zwischen dem Verkaufspreis und den Anlagekosten.

Berechnung der Grundstückgewinnsteuer

Die Berechnung dieser Steuer kann komplex sein und hängt von verschiedenen Faktoren ab, darunter die Dauer, während der die Immobilie gehalten wurde. Im Allgemeinen gilt: Je länger die Haltedauer, desto niedriger die Steuerbelastung. Einige Kantone gewähren auch Freibeträge, die den steuerpflichtigen Gewinn reduzieren können. Properti bietet ihnen einen Rechner an, der ganz einfach die Steuer berechnet.

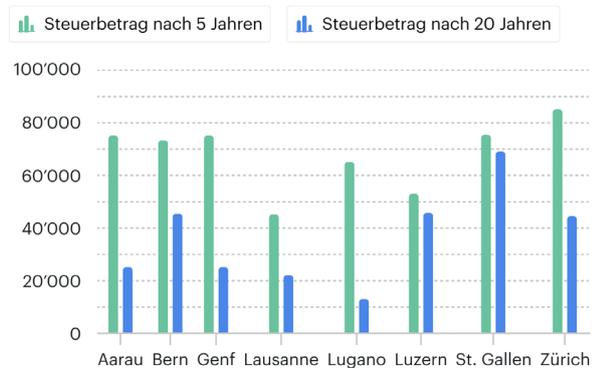
Variation der Steuersätze je nach Kanton

Die Grundstückgewinnsteuer ist von Kanton zu Kanton unterschiedlich. Jeder Kanton hat eigene Steuersätze und Regelungen. Es ist ratsam, sich vor einem Verkauf mit den örtlichen Bestimmungen vertraut zu machen.



Regionaler Grundstückgewinnsteuer Vergleich

Steuerbeträge für einen Verkauf mit Gewinn von CHF 250'000.-, in CHF



Quelle: Credit Suisse

Stand: 2023

ⓘ Beispielrechnung für eine Liegenschaft in Zürich

Kaufpreis: CHF 800'000, Verkaufspreis CHF 1'000'000, Gewinn über die Haltedauer somit CHF 200'000

Die Haltedauer entscheidet massgeblich über die Höhe der Grundstückgewinnsteuer.

- Haltedauer 5 Jahre: Steuer = CHF 65'930.-
- Haltedauer 20 Jahre: Steuer = CHF 34'700.-

Auswirkungen auf Investitionsentscheidungen

Die Grundstückgewinnsteuer sollte bei Investitionsentscheidungen berücksichtigt werden. Wenn Immobilienkäufe und -verkäufe geplant sind, ist es entscheidend, die steuerlichen Auswirkungen im Voraus zu prüfen. Eine längere Haltedauer der Immobilie reduziert die Steuerlast.

Wenn eine Liegenschaft verkauft und der Erlös innerhalb einer bestimmten Frist (im Kanton Zürich beispielsweise 2 Jahre) für den Erwerb einer neuen Immobilie verwendet wird, entfällt die Grundstückgewinnsteuer. Das gilt allerdings nur für dauerhaft und selbst bewohnte Liegenschaften.

Langfristige Planung als Schlüssel zum Erfolg

Eine langfristige Planung ist essentiell für die Minimierung der Grundstückgewinnsteuer. Beim Erwerb einer Immobilie ist es wichtig, bereits zu diesem Zeitpunkt die potenziellen steuerlichen Auswirkungen eines zukünftigen Verkaufs zu berücksichtigen. Die Wahl des richtigen Zeitpunkts für den Verkauf kann ebenfalls eine erhebliche Rolle spielen, da dies Auswirkungen auf die Steuerlast haben kann. Eine kluge langfristige Planung ist eine wichtige Strategie, um steuerliche Belastungen zu minimieren.

Besteuerung Immobiliengewinn

Steuerbeträge für einen Verkauf mit Gewinn von CHF 500'000.- in CHF

Kanton (Gemeinde)	Besitzdauer 10 Jahre	Besitzdauer 20 Jahre
BE (Bern)	135'000	98'800
BS (Basel)	202'500	82'500
GE (Genf)	50'000	50'000
LU (Luzern)	111'000	99'700
SG (St. Gallen)	159'300	151'300
TI (Bellinzona)	55'000	25'000
ZG (Zug)	50'000	50'000
ZH (Zürich)	151'500	94'700

Quelle: VermögensZentrum

Stand: 2023

Fazit

Es ist unerlässlich, als Immobilienbesitzer die steuerlichen Verpflichtungen zu verstehen und sich an die geltenden Vorschriften zu halten. Die Nichteinhaltung dieser Vorschriften kann zu unerwünschten steuerlichen Konsequenzen führen.

In der Welt der Immobilien ist es entscheidend, gut über alle Aspekte informiert zu sein, einschliesslich der steuerlichen Implikationen. Die Grundstückgewinnsteuer mag auf den ersten Blick komplex erscheinen, aber mit der richtigen Vorbereitung und Beratung können Immobilieninvestitionen erfolgreich geplant und durchgeführt werden.

Jetzt kostenlose Beratung buchen



Immobilienexpertise. Einfach, unverbindlich und kostenlos.

Code scannen oder Seite aufrufen:
qr.properti.ch/beratung1

Jetzt Newsletter abonnieren



Keine Insights zum Thema Immobilien mehr verpassen!

Code scannen oder Seite aufrufen:
qr.properti.ch/newsletter21