

Checkliste Grundstücksgewinnsteuer – Belege und Unterlagen

Objektdaten	• Adresse • Ort / Kanton (Steuerpflicht) • Objektbeschreibung, Verkaufsdokumentationen • Baubeschrieb bei Erstellung und Umbauten
Terminsituation	• Fristen (Notar, Steueramt), Stichdaten • Kontobestätigung Vorabzug • Einreichfrist (im Allgemeinen 30 Tage) • Allfällige Fristerstreckung • Einreichung • Einverständnis, Korrektur, Beschwerde • Rückforderung, Rückzahlung
Verträge	• Kaufverträge, Beurkundungen • Verkaufsverträge: Anzahlung, Transaktion • Ersatzobjekt: Vertrag für Aufschub • Amtl. Bewertungen bei unentgeltlicher Beschaffung (mit Daten der Schenkung/Erb-/Vorbezugs-Ereignisse)
Steuererklärung und Einschätzungs- voranschlag	• Steuererklärung vom Steueramt: Wird durch Voranmeldung / Meldung GB-Eintrag / Avis des Notars ausgelöst. • Einschätzungsvoranschlag wird meistens mitgeschickt, typische Beträge: • Kanton ZH: Bruttobetrag der Rechnung Verkaufspreis minus Kaufpreis • Kanton AG: 3% vom Verkaufspreis
Belege Kosten	• Notar • Gebühren • Berater • Fixpreis-Makler oder Maklerprovision, ca. 2% vom Verkaufspreis + MWSt • Weitere Verkaufskosten, Inserate, Online-Portale • Aufwendungen Liegenschaftenhändler nur für «Profis/Immohändler/Fonds» • Hypothek: Bankgebühren, Ausstiegskosten, sogenannte Vorfälligkeitsentschädigung einer Bank oder Versicherung • Nichtliegenschaftliche Werte: Erneuerungsfonds
Abzüge und Belege Investitionen	• Belege zu grossen, wertvermehrenden oder teilweise wertvermehrenden Investitionen, Umbauten und Renovationen • Beispielsweise • Totalsanierung Küche/Bad 30% • neue Terrasse, statt einer Wiese 90% • etc. • Bei Erbschaft/Schenkungen bereits bez. Steuern belegen
Rückzahlung	• Zielsetzung zur Rückzahlung, Mittelbedarf • Meist wird die Steuer beim Verkauf abgeschöpft und muss abgerechnet/zurückgefordert werden!
Weitere Unterlagen	• Optional: Grobübersicht der werterhaltenden Abzüge in der Haltedauer / Gebühren / Situation Makler, Berater, Werber etc. (Transaktionskosten) • Allg.: alte Belege können auch plausibilisiert werden, Handwerker anfragen, Fotos, etc.