



1 Immobilienverkauf – ganz einfach

Ihr Projekt Haus- oder Wohnungsverkauf ist auf Kurs. Ihr Makler kennt den lokalen Markt und setzt auf digital, aber ganz persönlich. Was noch fehlt, ist die Steuerberatung. Warum ist das wichtig und wieviel können Sie dabei sparen?

1.1 Die Grundstückgewinnsteuer – professionell erledigt

Die Grundstückgewinnsteuer (GGSt) ist ein sehr komplexes Thema und erfordert viel Wissen, aber auch Erfahrung im Umgang mit lokalen Steuerbehörden. Simpletax bietet als Partner Ihres Maklers genau das an und erledigt den ganzen «Papierkram». Nur so lassen sich optimale Einsparungen erzielen. In einem ersten Gespräch mit den **Eckdaten von Ihnen und Ihrem Makler** können schnell alle Fälle am Rechner durchgespielt werden.

1.2 Timing ist wichtig

Als Verkäufer sollte man sich mit den GGSt vor dem Verkauf befassen, solange Planungsspielraum besteht. Sobald der Verkauf getätigt und beurkundet ist läuft die Frist von 30 Tagen zur Einreichung der Steuererklärung für die GGSt. Für die Höhe der Steuer ist vor allem die Haltedauer entscheidend, die Progression (je nach Kanton) ist untergeordnet. Üblicherweise wird die Haltedauer auf ganze Jahre gerundet. Durch die richtige Wahl können oft schon mehrere 1'000 Franken gespart werden.

1.3 Investitionen und Abzüge

Investitionen fallen über die gesamte Haltedauer an und müssen entsprechen dokumentiert sein. Gewisse Anschaffungen gelten aber als Unterhalt und sind nicht oder nur teilweise abzugsfähig. Simpletax bringt hier viel Erfahrung mit und kennt die kantonalen Wegleitungen. Ein Gespräch mit den Steuerbehörden wird gesucht, um den Ermessensspielraum zu maximieren. Findet an einer Immobilie eine regelmässig Wertsteigerung in Form von Investitionen statt, also Aus- und Anbauten oder die Erhöhung des Ausbaustandards, können sogar **mehrere 10'000 Franken gespart** werden.

1.4 Das Ersatzobjekt und der Aufschub der GGSt

Findet ein Umzug in ein neues dauerhaft selbstbewohntes Objekt statt, können diese Kosten bei der Berechnung des Reingewinns, der für die GGSt massgebend ist, einfließen. Simpletax zeigt klar auf in welchem Preisbereich GGSt gespart bzw. aufgeschoben werden kann und ab wann der Reingewinn sogar null beträgt und die GGSt nicht bezahlt werden muss. Auch hier ist das Timing wichtig: wieviel Zeit hat man für einen Umzug? Bei Umbauten stellt sich die Frage, wie die Investitionen sofort angerechnet werden können.

1.5 Kosten für die GGSt

Simpletax hat ein Richtpreisangebot für die GGSt. Die meisten Fälle lassen sich zum Richtpreis von 720.- erledigen. Komplexe Dokumentationen oder langwierige Abklärungen werden nach Aufwand abgerechnet.

Kontakt: Am einfachsten ist es die Eckdaten des Verkaufsprojektes im Formular via QR-Code einzugeben, Sie werden dann umgehend zu zur **Präsentation der Berechnungen in einem Erstgespräch** eingeladen.

2 Rechenbeispiele zur GGSt

Annahmen: Ein Haus im Kanton Zürich wird nach knapp 11 Jahren verkauft. Es wurde für 800'000 Franken gekauft und kann nun für 1.7 MCHF weitergegeben werden. Die Eigentümerin möchte in eine kleinere Wohnung ziehen, da die Kinder ausgezogen sind. Diese würde 1.2 MCHF kostet.



Das Steueramt berechnet die **obere Grenze der GGSt** und stellt diese sicher: vom Verkaufspreis werden diese mutmasslichen Steuern abgezogen und üblicherweise auf ein Sperrkonto übertragen. Erst nach korrekter Einreichung der Steuererklärung wird eine allfällige Differenz zurückerstattet.

2.1 Haltedauer

Es lohnt sich ein paar Tage mit dem Notariatstermin und der Unterschrift zu warten. Nehmen wir an, das Haus wurde im Juni 2012 gekauft und die Transaktion findet Ende Mai 2024 an. Dies ergibt nur 11 «begonnene Jahre». Da nur volle Jahre zählen, beläuft sich in diese Steuerschuld ohne Abzüge auf 269'000 Franken bei einem Steuersatz von fast 30%. Wartet man aber 2 Wochen, sind nur noch 258'000 Franken fällig bei einem Steuersatz von gut 28%. Das heisst, die **Ersparnis beträgt 11'000 Franken**.

2.2 Abzüge

Im Beispiel können mit 75'000 Franken nachgewiesenen und anrechenbaren Investitionen und 25'000 Franken Verkaufsaufwand, zum Beispiel für Beratung, Inserate und Mäkelei, **31'000 Franken Steuern gespart werden**.

2.3 Aufschub der GGSt

Mit einem Ersatzobjekt wird die Steuerschuld nicht erlassen, aber aufgeschoben, bis zum Verkauf dieses Ersatzobjektes oder Verjährung. Bei der GGSt ist der Reingewinn massgebend für die zu bezahlende Steuer. Im Beispiel stellt sich die Frage, was der Kauf der Wohnung bewirkt. Ist die Wohnung teurer aus der erzielte VP, wird die Steuer komplett aufgeschoben. Im anderen Extremfall, die Wohnung wird gemietet und nicht gekauft, wird die ganze Steuer sofort fällig. Aufgehend von Optimierungen stellt sich die Frage, ob die **aufgeschobenen Steuern von etwa 200'000 CHF** bezahlt oder investiert werden sollten. Kostet die Wohnung 1.2 Mio. wird nur die Hälfte aufgeschoben.

	Datum	Das Ersatzobjekt ist eine "vollumfängliche Reinvestition"	Das Ersatzobjekt ist eine "teilweise Reinvestition", Aufschub falls Ersatzobjekt > Anlagekosten Verkaufsobjekt	Das Ersatzobjekt wird "teilweise reinvestiert, aber weniger als Anlagekosten"
Verkaufserlös	2024	1'700'000	1'700'000	1'700'000
Kauf / Anlagekosten	2012	800'000	800'000	800'000
Ersatzobjekt (Kaufpreis und Investitionen)		*1'700'000	1'200'000	*900'000
Gewinn am Verkaufsobjekt (alter VP - alter KP)		900'000	900'000	900'000
realisierter Reingewinn (alter VP - neuer KP)		0	500'000	900'000
Steuerbar		0	500'000	900'000
Aufschub		900'000	400'000	0
Begründung aus dem Rundschreiben der Finanzdirektion		Reinvestition > Verkaufserlös	nur realisierter Gewinn wird besteuert	Ersatzobjekt ist weniger teuer als altes Objekt beim Kauf + Investitionen
*fiktive Beträge zur Illustration	Quelle: Rundschreiben der Finanzdirektion an die Gemeinden über den Aufschub der Grundstückgewinnsteuer bei Ersatzbeschaffung einer dauernd und ausschliesslich selbstgenutzten Wohnliegenschaft (§ 216 Abs. 3 lit. i und § 226a StG)			