
Erwerbspreis

1. Grundsatz

Als Erwerbspreis gilt der durch die Grundbuchbelege ausgewiesene Kaufpreis mit allen weiteren Leistungen des Erwerbers oder der tatsächlich bezahlte niedrigere Preis (Art. 136 Abs. 1 StG).

2. Erwerbspreis im einzelnen

2.1 Gemäss Kaufvertrag

Der Erwerbspreis entspricht im Normalfall dem durch die Grundbuchbelege ausgewiesenen Kaufpreis mit allen weiteren Leistungen des Erwerbers.

War im Kaufpreis für ein Grundstück Inventar inbegriffen, ist der Inventarwert vom Erwerbspreis in Abzug zu bringen.

2.2 Erwerbspreis nicht mehr feststellbar

Lässt sich der tatsächliche Erwerbspreis auch anhand von amtlichen Unterlagen nicht mehr feststellen, bestimmt sich der Erwerbspreis nach dem Verkehrswert im Zeitpunkt des Erwerbs (Art. 136 Abs. 2 StG). Ist aus dieser Zeit kein Verkehrswert bekannt, so ist auf die älteste noch bekannte amtliche Verkehrswertschätzung abzustellen.

2.3 Amtlicher Verkehrswert vor 20 Jahren als Wahlmöglichkeit

Liegt der massgebende Erwerb mehr als 20 Jahre zurück, kann anstelle der tatsächlichen Kosten der amtliche Verkehrswert (bei land- und forstwirtschaftlichen Grundstücken der amtliche Ertragswert) vor 20 Jahren als Anlagekosten geltend gemacht werden (Art. 139 Abs. 3 StG). Massgebend ist der vor 20 Jahren gültige amtliche Verkehrs- oder Ertragswert; Abweichungen von diesem Wert sind nicht möglich, auch wenn die zugrunde liegende Schätzung schon länger zurückliegt (z.B. vor 28 Jahren erfolgt ist). Diese Variante ist in der Regel vorteilhafter als der lückenhafte Nachweis mittels Belegen. Auskunft über die Höhe der Schätzungswerte vor 20 Jahren erteilt das Grundbuchamt.

2.4 Bei Teilveräusserung

Wird nur ein Teil eines Grundstückes veräussert, werden die Anlagekosten anteilmässig im Verhältnis der Verkehrswertschätzung im Zeitpunkt des Erwerbs berücksichtigt (vgl. StB 139 Nr. 1).

2.5 Erwerbspreis in Tauschfällen

Wurde das Grundstück durch Tausch erworben, so bildet der tatsächliche Verkehrswert (Marktwert) des erworbenen Grundstückes im Zeitpunkt des Tausches und ein allfälliger Aufpreis den massgeblichen Erwerbspreis. Wurde im Tauschvertrag der Tauschwert festgelegt, so ist in der Regel dieser massgebend, es sei denn, dass im Rahmen der damaligen Veranlagung der Grundstückgewinnsteuer der Tauschwert von der Veranlagungsbehörde abweichend festgelegt worden ist (SGE 1982 Nr. 8).

2.6 Überführung vom Geschäfts- ins Privatvermögen

Wurde das Grundstück vom Geschäfts- ins Privatvermögen überführt, ist nicht der durch die Grundbuchbelege ausgewiesene Erwerbspreis, sondern der damalige Überführungswert (Entnahmewert) massgebend (dazu StB 131 Nr. 1 Ziff. 4).

2.7 Vollständig unentgeltlicher Erwerb

Bei vollständig unentgeltlichem Erwerb (steueraufschiebender Tatbestand) ist auf den Erwerbspreis des Rechtsvorgängers (Erblasser, Schenker) bzw. auf die letzte steuerbegründende Veräusserung abzustellen (Art. 136 Abs. 4 StG).

2.8 Teilweise unentgeltlicher Erwerb

War dagegen die Übertragung des Grundstückes nur teilweise unentgeltlich (z.B. gemischte Schenkung, Erbvorbezug und teilweise Schuldübernahme), bestimmt sich der Erwerbspreis wie folgt:

- Liegt der dem Erben oder Beschenkten angerechnete Preis über den Anlagekosten des Erblassers oder Schenkers, gilt dieser Übernahmepreis als Erwerbspreis;
- Liegt der dem Erben oder Beschenkten angerechnete Preis bei oder unter den Anlagekosten des Erblassers oder Schenkers, ist auf die Anlagekosten abzustellen.

2.9 Erwerb im Zwangsverwertungsverfahren

Wurde ein Grundstück im Zwangsverwertungsverfahren (Pfändungs-, Pfandverwertungs- oder Konkursverfahren) durch einen Pfandgläubiger bzw. Pfandbürgen mit einem tatsächlichen (wirtschaftlichen) Verlust erworben, so gelten die erlittenen Verluste als Teil des Erwerbspreises (Art. 136 Abs. 3 StG).

Gleich verhält es sich, wenn der Erwerber Grundstücksgewinnsteuerforderungen eines früheren Eigentümers aufgrund der Inanspruchnahme des gesetzlichen Pfandrechts im Sinne von Art. 227 StG bezahlt hat und trotz Inkassobemühungen vom Steuerpflichtigen nicht einfordern konnte.

3. Weitere Leistungen

Unter den Begriff der "weiteren Leistungen" fallen alle Leistungen des Erwerbers, welche mit der Handänderung in kausalem Zusammenhang stehen, das heisst also alle Leistungen, die für den Erwerb des Grundstücks dem Veräusserer persönlich oder auf dessen Rechnung einem Dritten erbracht werden. Auf die Bezeichnung, die Form oder den formellen Empfänger der weiteren Leistungen kommt es dabei nicht an.

Als weitere Kaufpreisleistung fallen zum Beispiel folgende Umstände in Betracht:

- der Barwert von Nutzungsrechten wie Wohnrecht oder Nutzniessung zugunsten des damaligen Veräusserers oder eines Dritten. Massgebend ist der im Zeitpunkt des Erwerbs errechnete Barwert (SGE 2002 Nr. 20);

- die Übernahme der vom damaligen Veräusserer geschuldeten Grundstücksgewinnsteuer durch den Erwerber. Diese Leistung wird jedoch nur dann angerechnet, wenn sie bei der Steuerveranlagung des damaligen Veräusserungsgeschäftes berücksichtigt worden ist;
- der Ersatz von Verkaufsspesen durch den Erwerber (Entschädigungen an den Generalbevollmächtigten des Verkäufers, Übernahme der vom Verkäufer geschuldeten Maklerprovision);
- die Entschädigung für die Ablösung eines vertraglichen oder gesetzlichen Vorkaufrechts.

Keine weitere Kaufpreisleistung ist die auf den Erwerber überwälzte Mehrwertsteuer beim Erwerb eines Grundstücks mit Option, wenn der Erwerber zum Vorsteuerabzug berechtigt ist.

4. Tatsächlich bezahlter niedrigerer Preis

Werden nicht sämtliche vereinbarten Gegenleistungen erbracht, ist der Gegenwert der erbrachten Leistungen massgebend. Dabei handelt es sich in der Praxis im Wesentlichen um Fälle mit Reduktion des Kaufpreises aufgrund von Mängelrügen.

5. Leistungen in Umgehung der Steuerpflicht

Leistungen, für die eine Steuerhinterziehung eingetreten ist, die nicht mehr geahndet werden kann, werden nicht zum Erwerbspreis gezählt (Art. 136 Abs. 5 StG). Im Wesentlichen handelt es sich dabei um Schwarzzahlungen an den damaligen Veräusserer.

Eine Anrechnung von Schwarzzahlungen ist nur dann gerechtfertigt, wenn die ursprünglich nicht erhobenen Steuern in einem Nachsteuerverfahren veranlagt werden konnten. Andernfalls ist eine endgültige Steuerhinterziehung eingetreten (z.B. wegen Verjährung, wegen Ablebens des Steuerpflichtigen oder dessen Wegzug ins Ausland).

6. Leistungen Dritter

Nicht zu den Anlagekosten gehören die mit dem Erwerb von Grundeigentum in Zusammenhang stehenden Leistungen Dritter, insbesondere Versicherungsleistungen, Subventionen und Beiträge, für die der Veräusserer nicht ersatz- oder rückerstattungspflichtig ist (Art. 138 StG). Für die Berechnung des Grundstücksgewinnes werden sie deshalb von den Anlagekosten abgezogen. Für landwirtschaftliche Grundstücke siehe StB 31 Nr. 1 Ziff. 2.2.