

Immobilien

Immobilienverkauf



Pfandrecht

Steuer sicherstellen

Der Verkäufer einer Liegenschaft muss die Grundstückgewinnsteuer abliefern. Kann er das nicht, steht der neue Eigentümer in der Pflicht. Denn der Fiskus besitzt ein Grundpfandrecht auf der Liegenschaft und kann sich die ausstehende Grundstückgewinnsteuer auch direkt vom Käufer holen.

Der Käufer kann sich schützen, indem er vom Verkäufer die Sicherstellung der Grundstückgewinnsteuer verlangt. Dazu lässt er die voraussichtliche Steuer vom Steueramt schätzen und legt die Summe zur Seite. Steht die Schuld fest, kann das Amt direkt darauf zugreifen. **Fredy Hämmerli**

dest dann in Kraft, wenn der volle Verkaufserlös wiederum in Wohneigentum in der Schweiz investiert wird. Die Grundstückgewinnsteuer wird erst fällig, wenn auch das Ersatzobjekt wieder verkauft wird.

Doch selbst das gilt nur im Prinzip: Erwerben die Verkäufer erneut ein Ersatzobjekt, das sie selber bewohnen, wird die Grundstückgewinnsteuer erneut aufgeschoben. Die Steuer wird erst fällig, wenn das Haus ohne weitere Ersatzbeschaffung an einen Ausserstehenden verkauft wird. Dabei darf gemäss einem Bundesgerichtsurteil der letzte Kanton in der Reihe die gesamte Grundstückgewinnsteuer erheben – auch dann, wenn Teile des Gewinns zuvor in andern Kantonen angefallen sind. Der Aufschub gilt allerdings nur für selbstgenutztes Wohneigentum, nicht aber für die Ferien- oder Zweitwohnung.

Komplizierte Aufschubkette

Ein solcher Steueraufschub setzt auch ein, wenn beispielsweise Eltern ihre Liegenschaft durch Schenkung, Erbverzicht oder Erbgang ihrer Tochter vermachern. Jetzt ist zwar die Tochter die neue Besitzerin – dennoch müssen die Eltern vorerst nichts zahlen, vorausgesetzt, ihre Tochter bewohnt das geerbte Haus selbst. Die Steuer wird erst fällig, wenn die Tochter das Elternhaus an Dritte verkauft. Wobei auch dann die Aufschubkette weitergeht, falls die Tochter wiederum eine selbstbewohnte Ersatzliegenschaft kauft.

Aufgeschoben werden auch die Handänderungs-, nicht aber die Notariatsgebühren. Um den vollen Aufschub zu erhalten, muss am neuen Ort dieselbe Person als Eigentümer eingetragen werden. Ein Wechsel von Alleineigentum zu Gesamt- oder hälftigem Mit-eigentum hätte zur Folge, dass die Steuerbehörden den Aufschub nur für die Hälfte der Grundstückgewinnsteuer gewähren würden.

Der Aufschub wird nur dann vollumfänglich gewährt, wenn auch der gesamte Verkaufserlös wieder in neues Wohneigentum investiert wird. Wird nur ein Teil reinvestiert, sind zwei Fälle zu unterscheiden:

- Ist der neu investierte Betrag höher als die Anlagekosten des ehemaligen Grundstücks, kommt es zu einem Teil-Aufschub.
- Ist der Betrag niedriger, wird die gesamte Grundstückgewinnsteuer sofort fällig – einen Aufschub gibt es nicht.

Nicht immer gibt es Aufschub

Die Grundstückgewinnsteuer bei einem Verkauf geht ins Geld. Vor allem bei älteren Liegenschaften ist der Gewinn nur schwer zu berechnen. **Von Fredy Hämmerli**

Wer eine Liegenschaft verkauft, zahlt auf einen allfälligen Gewinn Steuern. Wie hoch diese ausfallen, hängt von der Halte-dauer, der Höhe des Gewinns und vom Kanton ab. Die Unterschiede können beträchtlich sein. So löst ein Gewinn von 200 000 Fr. innerhalb von fünf Jahren im Thurgau 80 000 Fr. Steuern aus, in Zug aber nur 20 000 Fr.

Der Verkaufsgewinn berechnet sich aus der Differenz zwischen dem Verkaufspreis und den Anschaffungskosten. Zu den Anschaffungskosten gehören nicht nur der ursprüngliche Kaufpreis, sondern auch alle nachträglichen wertvermehrenden Investitionen wie der Ausbau des Dachstocks sowie die Gebühren für die Eigentumsübertragung. Sie alle sind lückenlos mit Quittungen zu belegen. In den meisten Kantonen gilt zudem: Je länger eine Liegenschaft im Besitz ihrer Eigentümer war, desto weniger Steuern fallen an. Das soll spekulative Käufe und sofortige Wiederverkäufe verhindern oder zumindest bremsen.

Historische Verkehrswerte

Bei Altbauten, die seit Jahrzehnten im Besitz waren, würde diese Berechnungsmethode jedoch zu stossenden Ergebnissen führen. Ein sorgfältig und liebevoll unterhaltenes Haus

aus dem 19. Jahrhundert kann heute Millionen wert sein. Damals kostete es vielleicht nur ein paar zehntausend Franken. Es wäre ungerrecht, den rein nominellen Millionengewinn aus einem solchen Verkauf voll zu besteuern.

Darum gibt es Methoden, um bei der Ermittlung des Gewinns den Kaufkraftverlust des Frankens sowie die Preisentwicklung für ältere Liegenschaften zu kompensieren. Je nach Kantonen gilt als Berechnungsgrundlage der Verkehrswert bzw. Marktwert der Liegenschaft vor 10 bis 30 Jahren – auch wenn der Verkäufer das Haus viel früher bauen liess oder gekauft hat. In St. Gallen kann bei sehr alten Häusern gar der amtliche Steuerwert massgebend sein, der vor 50 Jahren galt.

Wie hoch der Marktwert einer Altliegenschaft vor 20 Jahren gewesen wäre, ist allerdings nicht mehr einfach zu ermitteln. Denn eine Verkehrswertschätzung, die genau aus der fraglichen Zeit stammt, existierte meist nicht. Berechnungsbasis ist darum behelfsmässig die Grundstücksgrösse, bei Stockwerkeigentum inklusive Anteil am gemeinschaftlichen Land. Über den historischen Landwert geben kantonale Tabellen Auskunft. Ergänzend kommt der damalige Gebäudeversicherungswert hinzu. Zusammen ergeben die beiden Faktoren den damaligen Wert der Liegen-

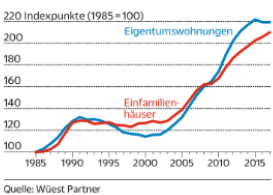
schaft, von dem allerdings noch für jedes Jahr 0,5% Entwertung abgezogen werden müssen. Die Berechnung ist insgesamt so kompliziert, dass auch in den Amtsbüros häufig Fehler passieren. Nachprüfen lohnt sich daher!

Wer sein selbstgenutztes Eigenheim verkauft und sich innerer zwei Jahre eine Ersatzliegenschaft in der Schweiz beschafft, bleibt vorerst allerdings von der Grundstückgewinnsteuer verschont. Der Aufschub tritt zumin-

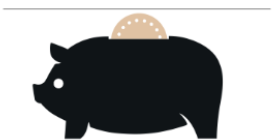
Der gesamte Erlös eines Hausverkaufs muss in neues Wohneigentum investiert werden, um vollumfänglichen Steueraufschub zu erhalten.

Die Preiskurve flacht ab

Transaktionspreise für Einfamilienhäuser und Eigentumswohnungen in der Schweiz



Mit dem DAX gegen Nullzinsen und Handelskrieg



Geldspiegel

Markus Städeli

Der deutsche Leitindex Dax feiert am 1. Juli sein 30-Jahr-Jubiläum. Seit 1988 ist er von 1000 auf aktuell 13 000 Indexpunkte gestiegen: eine hochlukrative Anlage, an der deutsche Sparer allerdings nur wenig partizipierten. Sie sind nämlich Bankkonto-Fetischisten.

Aus dieser Kursentwicklung irgendwelche Rückschlüsse darauf zu ziehen, ob die Bewertungen der in diesem Index vertretenen Aktien teuer sind oder nicht, ist natürlich nicht möglich. Ohnehin ist der DAX als

sogenannter Performanceindex konzipiert. Das heisst, die Dividenden werden jeweils miteinberechnet. Der DAX liege eigentlich nur bei knapp über 6000 Punkten, schreibt Hans-Jörg Naumer, Leiter Kapitalmarkt-Recherche bei Allianz Global Investors (AGI). Über die Hälfte des Zuwachses auf 13 000 Indexpunkte gehe also auf das Konto der Dividenden. Auch in Zukunft dürften diese für einen Grossteil der Performance sorgen. Die Dividendenrendite lag gemäss AGI Anfang Monat bei rund 3%.

Das vergleicht sich mit 0,39% Rendite bei zehnjährigen deutschen Staatsanleihen. Ein Wert, der teuerungsbereinigt klar im negativen Bereich liegt, denn die Inflation ist auch in Deutschland auf dem Vormarsch – was grundsätzlich günstig für Aktien ist, zumindest solange die Wirtschaft nicht überhitzt. Mit dem DAX ist man für eine Reflationierung der europäischen Wirtschaft weit besser gerüstet, als mit irgendwelchen europäischen Anleihen, deren Kurse mindestens noch bis Ende Jahr durch das Ankaufprogramm der Europäischen Zentralbank (EZB) verfälscht werden. Duster ist die Lage natürlich auch für all jene, die ihr Geld auf dem

Bankkonto liegenlassen. Die Leitzinsen will die EZB noch mindestens bis zur zweiten Jahreshälfte 2019 im Minusbereich belassen. Doch es gibt auch eine Eigenschaft des DAX, die ihm derzeit nicht wirklich zum Vorteil gereicht: Die Exportlastigkeit der deutschen Wirtschaft, die 50% ihrer Leistung ins Ausland liefert, macht aus dem DAX so etwas wie eine Gegenposition von Trumps Handelskriegen. «Der DAX, das ist Performance» emade in Germany», dank einer starken globalen Aufstellung der deutschen Blue Chips», so Naumer.

Am Freitag hat die USA ernst gemacht mit ihren Strafzöllen gegen China, und das Reich der Mitte hat umgehend Vergeltung angekündigt. Auch zwischen Europa und den USA könnte der Streit rasch zu einem Krieg ausarten. Deutschland fürchtet sich insbesondere vor Strafzöllen auf Autoimporten. Doch die 30-jährige Geschichte des DAX zeigt auch, dass es gefährlich ist, ein- und auszu-steigen. Wer über die gesamte Zeit dabei war, verdiente 8,47% pro Jahr. Wer dagegen nur schon die 20 Tage mit den stärksten Kurs-gewinnen verpasst hätte, wäre gemäss AGI nur auf 3,45% gekommen.

Die beste Woche hatte...

Ivan Glasenberg, Glencore



Kongo-Kinshasa ist kein Hort der Stabilität. Das bekommen all jene Unternehmen zu spüren, die dort Rohstoffe abbauen. Neben den Chinesen ist das hauptsächlich die Schweizer Firma Glencore. In den letzten Monaten waren schwarze Wolken aufge-zogen. So hatte etwa der staatliche Bergbaukonzern Gécamines, mit dem Glencore zusammen-arbeitet, gegen die Schweizer geklagt. Glencore-Chef Ivan

Glasenberg musste eine teilweise Enteignung der Kupfer- und Kobalt-Minen im Kongo befürchten. Dieser Konflikt konnte diese Woche beigelegt werden. Auch für ein anderes kongolesches Problem scheint Glencore eine Lösung gefunden zu haben. Die Firma nimmt die Zahlung von Lizenz-gebühren an den israelischen Geschäftsmann Dan Gertler wieder auf. Der im Kongo politisch bestens vernetzte Gertler war auf einer US-Sanktionsliste gelandet, worauf Glencore seine Zahlungen aussetzte. Allerdings klagte Gertler in der Folge auf einen Schadenersatz von 3 Mrd. \$. Wiederum drohte eine Enteignung. Glencore zahlt Gertler nun nicht mehr in Dollar, sondern in Euro. (stä.)