

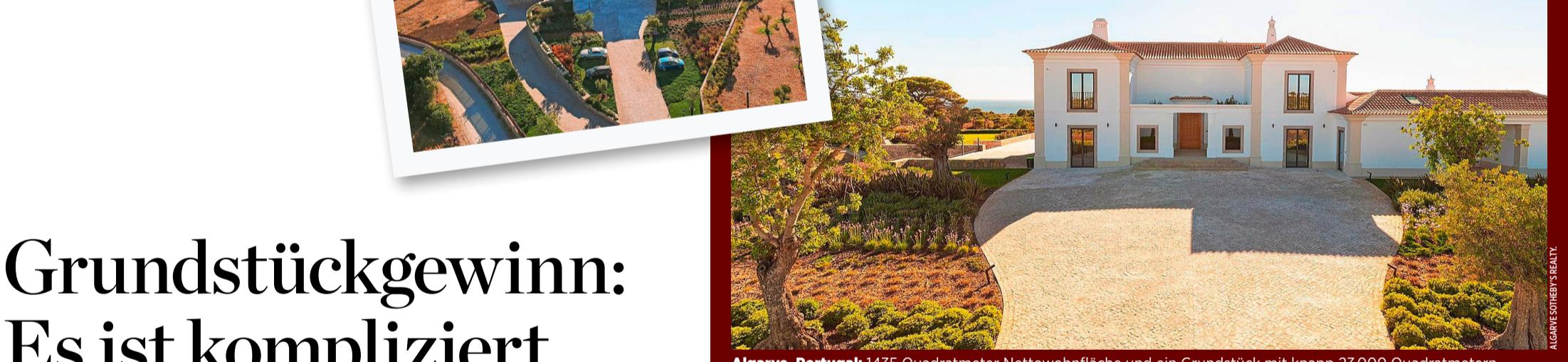
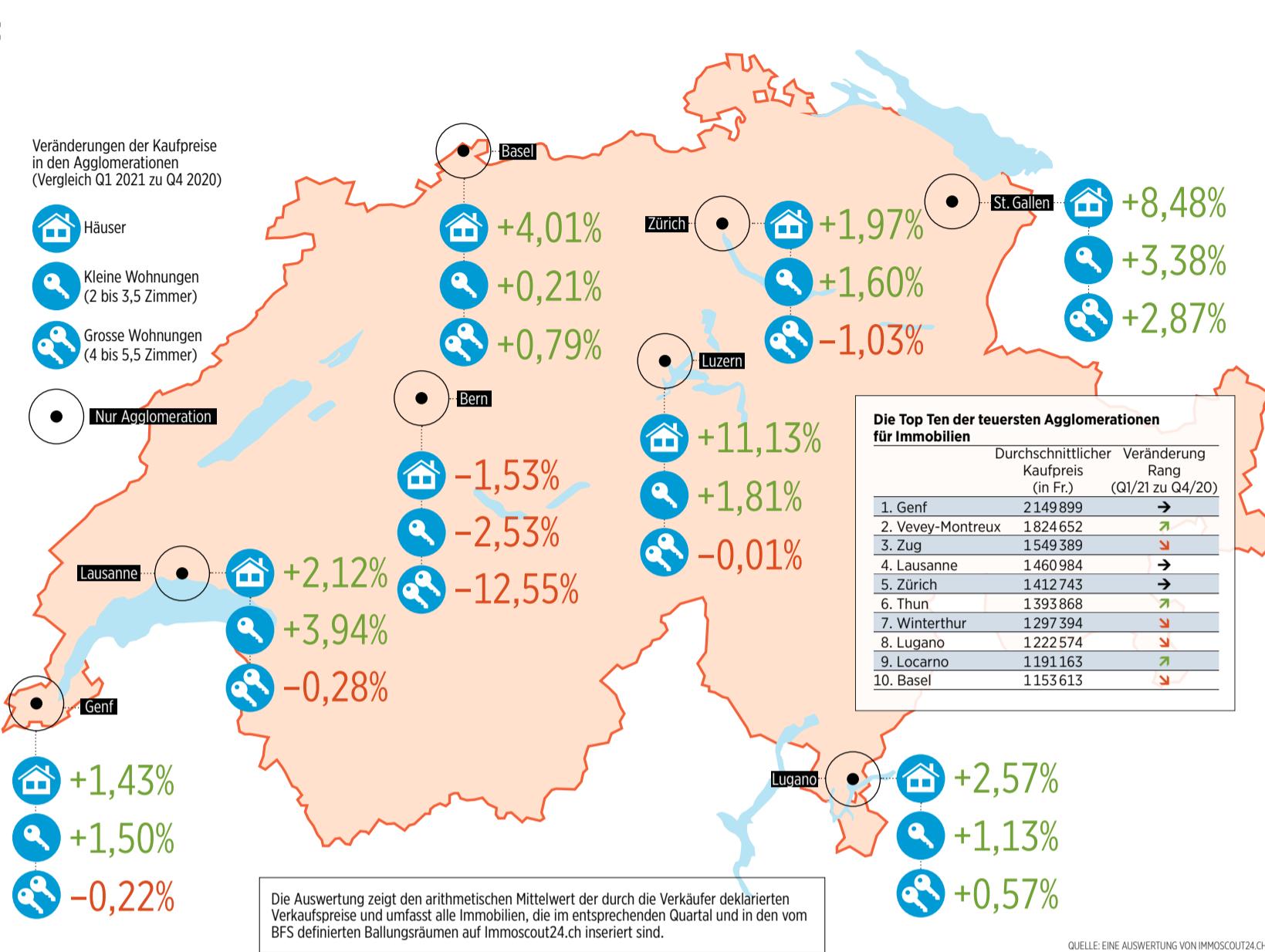
## DER AGGLOMERATIONS-BAROMETER

### Immobilienboom erreicht historische Dimensionen

**Eigenheimmarkt** Seit Ausbruch der Pandemie kennen die Angebotspreise von Wohneigentum in der Schweiz praktisch nur eine Richtung: nach oben. In den letzten zwölf Monaten sind die Hauspreise um 6,3 Prozent gestiegen, jene von Stockwerkeigentum um 5,5 Prozent (Swiss Real Estate Offer Index). Eine überproportional steigende Nachfrage trifft auf ein knappes Angebot an Wohneigentum, das nur langsam ausgeweitet wird. Eine Änderung der Angebots- und Nachfragerlage ist indes nicht abzusehen – damit dürfte sich die Preispirale auch in den kommenden Monaten weiter aufwärts drehen.

**Keine Stadtflucht** Generell sind die Mietpreise in den letzten Monaten weiter angestiegen. Die Entwicklung der Mieten in den Ballungsregionen lassen allerdings nicht auf eine Stadtflucht schließen. Je nach Region weicht ihre Entwicklung jedoch vom landesweiten Durchschnitt ab. Gesunken sind die Mietpreise im Tessin (minus 2,1 Prozent), in der Zentralschweiz (minus 0,6 Prozent) und in der Grossregion Zürich (minus 0,5 Prozent). Ein Anstieg zeigt sich in der Nordwestschweiz (plus 0,4 Prozent), während die Mieten in der Ostschweiz (0,0 Prozent), in der Genferseeregion (0,0 Prozent) und im Mittelland (plus 0,2 Prozent) faktisch konstant geblieben sind.

**Grüne Welle** Auf Immoscout24.ch gewinnen Suchparameter wie Balkon, Terrasse und Sitzplatz wieder an Relevanz: Im Vergleich zum Januar 2020 hat der Anteil der Suchanfragen für solche Objekte um fast einen Viertel zugenommen.



Algarve, Portugal: 1435 Quadratmeter Nettowohnfläche und ein Grundstück mit knapp 23 000 Quadratmetern inklusive Pool und überwältigendem Meerblick. Preis: 10 250 000 Euro.

ALGARVE/SOTHEBY'S REALTY

# Grundstücksgewinn: Es ist kompliziert

**Eigenheim** Der Nettoerlös aus einem Immobilienverkauf ist steuerpflichtig. Vom Gesetz her unterscheidet sich die Regelung der Grundstücksgewinnsteuer von Kanton zu Kanton deutlich.

FREDY HÄMMERLI

Wer sein Haus oder seine Eigentumswohnung verkauft, muss auf den erzielten Gewinn am Ort der Liegenschaft eine Steuer entrichten. Basis dafür ist die Differenz zwischen dem Kaufpreis und dem Verkaufspreis. Von diesem Gewinn darf man für die Berechnung der Grundstücksgewinnsteuer alle wertvermehrenden Investitionen abziehen. Also zum Beispiel den Anbau einer Garage, eines Wintergartens oder den Ausbau des Dachstocks zu Wohnraum. Diese Ausgaben müssen belegt werden. Dies gilt auch dann, wenn man die wertvermehrenden Arbeiten selbst ausgeführt hat. Das gilt für die ganze Schweiz.

#### Erstverschaffung und Projektkosten

Liegenschaftsverkäufer sollten aber unbedingt die jeweilige kantonale Regelung studieren. Denn sie sind trotz Steuerharmonisierung und mit bündesgerichtlichem Segen sehr unterschiedlich. Beispiele: Die Kantone GL, GR, SZ und UR gewähren den Abzug für wertvermehr-

de Eigenleistungen des Steuerpflichtigen nur dann, wenn man sie ursprünglich als Einkommen versteuert hat.

Das ist vor allem für Handwerker mit eigenem Betrieb wichtig. Sie dürfen sich selbst den Aufwand in Rechnung stellen, müssen ihn aber in ihrem Betrieb als Ertrag versteuern. Private «Hobby-Handwerker» hingegen dürfen wertvermehrende Eigenleistungen in diesen vier Kantonen bei den Steuern nicht abziehen.

Beiträge für die nachträgliche Anpassung von Strassen, des Trottoirs oder für die Kanalisation, von denen man profitiert, können zwar überall in Abzug gebracht werden. Die Kosten für die erstmalige bauliche Erschließung des eigenen Grundstücks sind jedoch in GE, GL, SG, SH und ZG nicht abzugsberechtigt.

Die Kosten für Projektierungsarbeiten und Bebauungspläne gelten in den Kantonen GE, GL, SH und SG nicht als abzugsfähiger Aufwand. Alle anderen lassen sie zu, vereinzelt allerdings nur mit Einschränkungen. Zum Beispiel nur, wenn das Projekt realisiert wurde. In den Kantonen AG, VD und ZG darf man auch die Kosten für die Errichtung von Schuldbriefen und amtliche Liegenschaftsschätzungen abziehen. Den

Abzug der Kosten für die Ausarbeitung von Verträgen, etwa des Kaufvertrags oder des Stockwerkeigentümerrreglements, erlauben AG, BL, GR, NE, SZ, TI, VD und ZG.

#### Renovierung und Maklergebühren

Verpflichtet sich der Verkäufer, vor der Eigentumsübertragung unentgeltlich noch Renovationsarbeiten vorzunehmen,

so darf er seine Ausgaben in AG, AI, AR, BE, BL, JU, LU, SG, OW, UR, VD und VS abziehen. Die Handänderungssteuern sowie Beurkundungskosten darf man in AG, BS, FR, GE, GR, JU, LU, NE, SG, SO, TG und VD abziehen. Maklergebühren für den Hausverkauf kann man abziehen. Üblich sind Maximalbeträge von 2 bis 3 Prozent des Verkaufspreises (TI bis 5 Prozent). Teilweise

ist auch ein pauschaler Abzug in dieser Höhe zulässig. Wo der Abzug nicht in einem Gesetz oder in einer Verordnung klar festgelegt ist, kann man gegen Nachweis (Rechnung des Maklers und Zahlungsbeleg) auch höhere Kosten geltend machen. Besitzdauer und Gewinn – auch hier Kantönligkeit beim Steuerbetrag.

Der grösste Unterschied zeigt sich bei den letztlich zu bezahlenden Steuern: Der Steuertarif ist je nach Kanton unterschiedlich hoch und orientiert sich meist an der Höhe des Verkaufsgewinns und an der Besitzdauer.

Extrembeispiele: SG besteuert einen Verkaufsgewinn von 200 000 Franken nach zwanzig Jahren noch immer mit satten 54 289 Franken. TI verlangt dafür nach zwanzig Jahren lediglich 12 000 Franken. BL und GR berücksichtigen auch die aufgelauften Geldentwertung. Der Steuerbetrag sinkt meist über die Jahre – in Genf nach 25 Jahren gar bis auf null.

Fast alle Kantone verzichten zudem auf die Besteuerung von Bagatellgewinnen. Meist beginnt die Besteuerung ab einem Gewinn von 4000 oder 5000 Franken. SO setzt die Minimalgrenze bei 10 000 Franken, LU beginnt erst bei 13 000 Franken.

#### STEUERAUFSCHEB

### Wo die Steuer nicht gleich fällig wird

**Handwechsel** Üblicherweise ist die Grundstücksgewinnsteuer nach einem Verkauf umgehend fällig. Unter bestimmten Umständen wird die Steuer allerdings aufgeschoben. Das heisst: Sie ist dann erst beim nächsten Handwechsel geschuldet. Dies gilt insbesondere bei Ersatzbeschaffung, sofern der volle Verkaufs Erlös wieder in selbstgenutztes Wohneigentum in der Schweiz investiert wird, oder bei Erbgang, Erbvorbezug oder Schenkung oder zur Abgeltung güter- oder schei-

dungsrechtlicher Ansprüche. Aufgelistet sind die möglichen Aufschubgründe in Art. 12 des Steuerharmonisierungsgesetzes. Einzelne Kantone gehen jedoch darüber hinaus. So gestatten die Kantone AG, GE, SH und TG den Steueraufschub auch bei einem Verkauf der Liegenschaft an den Ehepartner. Als einziger ermöglicht der Kanton AG den Aufschub sogar bei einem Verkauf an Blutsverwandte in auf- und absteigender Linie, insbesondere also an Eltern, Kinder oder Enkel.