

Wegleitung (Grundstückgewinnsteuer)

zur Steuererklärung für Grundstückgewinne

Einleitung

Die vorliegende Wegleitung soll Ihnen das Ausfüllen der Steuererklärung erleichtern und ist so ausgestaltet, dass Sie darin auf alle wesentlichen Fragen eine Antwort finden können. Sie ersparen sich damit zusätzliche Umtriebe und erleichtern uns zudem die Veranlagungsarbeiten. Diese Wegleitung ist gültig für alle Handänderungen mit Grundbucheintrag ab 1. Januar 2021. Wo nachfolgend von Ehegatten die Rede ist, gelten die entsprechenden Ausführungen sachgemäss für eingetragene Partnerinnen oder Partner.

Sollten besondere Fragen unbeantwortet bleiben, wenden Sie sich bitte an die Steuerverwaltung, Abteilung Spezialsteuern, Hauptstrasse 11, 8750 Glarus

Die Steuererklärung dient als Grundlage für die Veranlagung der Grundstückgewinnsteuer. Bei teilweise entgeltlichen Veräusserungen wie Erbvorbezug, gemischte Schenkung, etc. dient die Steuererklärung auch der Feststellung der Anlagekosten.

Bevor Sie die Steuererklärung ausfüllen, beschaffen Sie sich alle notwendigen Unterlagen und lesen Sie diese Wegleitung aufmerksam durch:

- Stellen Sie die Belege für die Nebenkosten und die wertvermehrenden Aufwendungen zusammen;
- Ordnen Sie die Belege, Rechnungen, Verträge, usw. nach Datum (chronologisch) und nummerieren Sie diese fortlaufend.

Inhaltsverzeichnis

1. Grundstücksgewinnsteuer	4
2. Verfahrenspflichten.....	4
3. Rechtliche Grundlagen	5
4. Verfahrensablauf	5
5. Rechnungslauf	5
5.1 Zahlungsfrist.....	5
5.2 Pfandrecht / Erlass.....	6
6. Steuerpflicht	6
7. Steuerobjekt	6
7.1 Erlös (Art. 110 StG).....	6
7.2 Erwerbspreis (Art. 111 StG)	7
7.3 Aufwendungen (Art. 112 StG)	7
8. Spezialfall Eigenleistungen.....	8
8.2 Begriff der Eigenleistungen	9
8.3 Eigenleistungen als anrechenbare Aufwendung.....	9
9. Steuerbegründende Veräusserungen.....	10
10. Steuerberechnung	10
11. Steueraufschub	11
12. Ersatzbeschaffung.....	12
12.1 Dauernde und ausschliessliche Selbstnutzung	12
12.2 Gleiche Nutzung der Ersatzliegenschaft	12
12.3 Subjektive Voraussetzung: Kontinuität des Steuersubjektes.....	13
12.4 Ersatzbeschaffungsfrist.....	13
12.5 Umfang des Steueraufschubes.....	13
12.6 Veranlagung	14
12.7 Fallbeispiele.....	14
a. vollumfänglicher Aufschub.....	14
b. teilweiser Aufschub	14
c. kein Aufschub.....	15
13. Eigentumswechsel unter Ehegatten.....	15
14. Übernahme der Grundstücksgewinnsteuer durch den Erwerber.....	15
15. Fahrnisbauten	16
16. Inkrafttreten und Publikation	16
II. Anhang.....	17
A. Checkliste - Beilagen.....	17
B. Anlagekosten	18

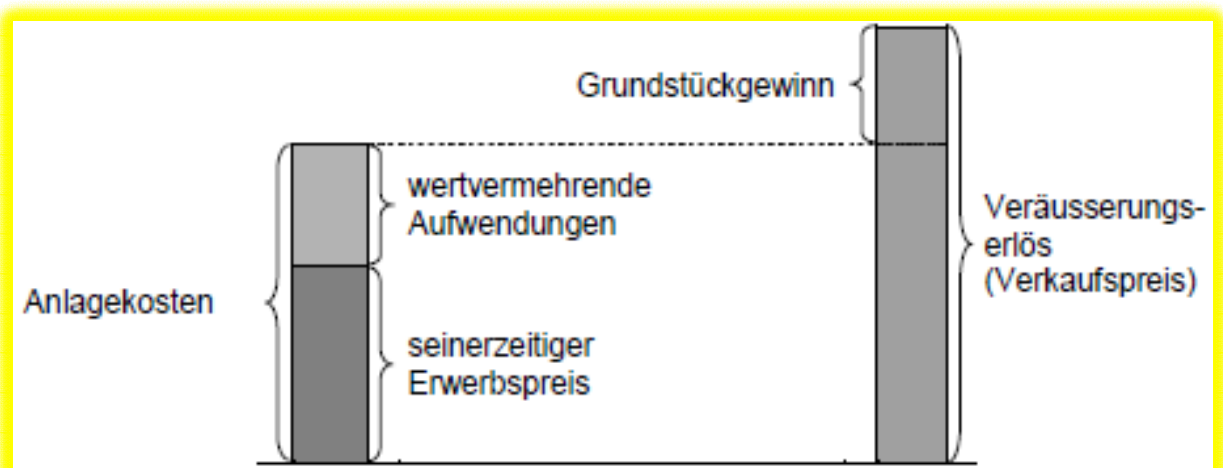
1. Grundstücksgewinnsteuer

Die Besteuerung von Kapitalgewinnen auf Grundstücken erfolgt im Kanton Glarus nach dem dualistischen System. Kapitalgewinne auf Grundstücken des Geschäftsvermögens unterliegen der Einkommens- bzw. der Gewinnsteuer, Kapitalgewinne auf Grundstücken des Privatvermögens unterliegen der Grundstücksgewinnsteuer.

Die Grundstücksgewinnsteuer ist eine Objektsteuer. Es wird nicht auf das der betreffenden Person tatsächlich zugeflossene Einkommen, sondern auf den auf dem Objekt realisierten Gewinn abgestellt.

Gegenstand (Steuerobjekt) ist der Grundstücksgewinn, d. h. der realisierte Wertzuwachs-gewinn auf Grundstücken des Privatvermögens. Die Behandlung der Gewinne auf Grundstücken des land- und forstwirtschaftlichen Geschäftsvermögens erfolgt in dieser Wegleitung nur in den Grundzügen. Realisationstatbestand bildet die Veräusserung eines Grundstücks sowie Rechtsgeschäfte, die der Veräusserung gleichgestellt sind. Gewisse Veräusserungen sowie gewisse Ersatzbeschaffungen führen jedoch zu einem Aufschub der Besteuerung.

Die von Ihnen ausgefüllte Steuererklärung dient als Grundlage für die Veranlagung der Grundstücksgewinnsteuer. Bei teilweise entgeltlichen Veräusserungen wie gemischter Schenkung und Steueraufschub infolge Ersatzbeschaffung dient die Steuererklärung auch der Feststellung der Anlagekosten und des aufgeschobenen Gewinns.



2. Verfahrenspflichten

Die Steuerbehörde darf sich auf die Richtigkeit und Vollständigkeit der darin gemachten Angaben verlassen. Steuerpflichtige Personen, welche – ohne zwischen wertvermehrenden Aufwendungen und bereits bei den ordentlichen Steuern geltend gemachtem Unterhalt zu unterscheiden – alle Liegenschaftsaufwendungen als wertvermehrend deklarieren, erfüllen die Pflicht zur wahrheitsgemässen Deklaration eindeutig nicht.

Die Steuererklärung ist vom Veräusserer wahrheitsgemäss und vollständig auszufüllen, persönlich zu unterschreiben und mit den vorgeschriebenen Beilagen (II Anhang, Seite 15) fristgerecht einzureichen. Sie ersparen sich damit zusätzliche Umtriebe und erleichtern uns zudem die Veranlagungsarbeiten. Mehrere Veräusserer (bei Erbengemeinschaften) unterschreiben gemeinsam oder ermächtigen einen der Ihren zur Unterschrift. Bei Unterzeichnung durch einen Dritten ist eine Vollmacht beizubringen. Mit der Unterschrift wird bescheinigt, dass die Steuererklärung wahrheitsgemäss und vollständig ausgefüllt ist.

3. Rechtliche Grundlagen

Nach Art. 105 Abs. 1 des Steuergesetzes des Kantons Glarus (StG) vom 7. Mai 2000 unterliegen der Grundstückgewinnsteuer die Gewinne, die aus Veräusserung von Grundstücken des Privatvermögens oder von Anteilen an solchen erzielt werden. Der Grundstückgewinnsteuer unterliegen nach Art 105 Abs. 2 StG ausserdem:

- Gewinne aus Veräusserung land- und forstwirtschaftlicher Grundstücke natürlicher Personen, soweit der Erlös die Anlagekosten (Erwerbspreis oder Ersatzwert zuzüglich Aufwendungen) übersteigt;
- Gewinne aus Veräusserung von Grundstücken juristischer Personen, die gemäss Artikel 60 Ziffern 5–9 dieses Gesetzes von der Steuerpflicht befreit sind.

4. Verfahrensablauf

Die Steuerverwaltung eröffnet das Verfahren über die Veranlagung der Grundstückgewinnsteuer nach Kenntnisnahme der Handänderung infolge Meldung des Grundbuchamtes. So rasch wie möglich wird die Steuererklärung an den Veräusserer verschickt. Die Steuererklärung ist wahrheitsgemäss auszufüllen und innert der aufgedruckten Frist einzureichen. Nach Eingang der Steuererklärung prüft die Veranlagungsbehörde die Deklaration und nimmt, insbesondere bei den steuermindernden wertvermehrenden Aufwendungen, die nötigen Korrekturen vor. Nach erfolgter Prüfung wird der Grundstückgewinn festgelegt, darauf basierend die Grundstückgewinnsteuer veranlagt und die definitive Veranlagung zusammen mit der Rechnung über die Grundstückgewinnsteuer eröffnet. Der Rechnungsbetrag ist innert 30 Tagen mit dem beiliegenden Einzahlungsschein zu bezahlen.

Gegen die Veranlagung kann innert 30 Tagen bei der Steuerverwaltung schriftlich Einsprache erhoben werden. Die Einlegung des Rechtsmittels hemmt die Zahlungsfrist aber nicht.

Die Steuererklärung kann auch elektronisch ausgefüllt - jedoch nicht übermittelt - werden und steht inklusive einem Muster im Online-Schalter der Steuerverwaltung, unter der Rubrik Spezialsteuern zum Download zur Verfügung. <https://www.gl.ch/verwaltung/online-schalter.html/1368>

5. Rechnungslauf

5.1 Zahlungsfrist

Die Grundstückgewinnsteuer ist innert 30 Tagen nach Eröffnung der definitiven Veranlagung zu bezahlen. Bei fristgerechter Zahlung gilt der Fall als abgeschlossen.

Wenn die Zahlung nicht fristgerecht eintrifft, werden ab dem 1. Tag nach Fälligkeit Verzugszinsen (3 %) berechnet.

Erfolgt kein Zahlungseingang innert der geforderten Frist, wird eine 1. Zahlungserinnerung mit einer neuerlichen Frist von 14 Tagen versendet. Erfolgt wiederum kein Zahlungseingang innert der nachträglich gewährten Frist, wird eine 2. Zahlungserinnerung (eingeschrieben) mit einer letzten Frist von 10 Tagen versendet. Gleichzeitig wird eine Mahngebühr von Fr. 50.- erhoben.

Wird diese Zahlungsfrist erneut nicht eingehalten, werden betriebsrechtliche Schritte eingeleitet.

5.2 Pfandrecht / Erlass

Bei der Grundstücksgewinnsteuer handelt es sich um eine Objektsteuer, welche im Zusammenhang mit einer Gewinnerzielung bei Veräusserung eines Grundstückes entstanden ist und somit unabhängig von der wirtschaftlichen Leistungsfähigkeit der steuerpflichtigen Person besteht.

Hier ist zu beachten, dass alle Grundsteuern (u.a. Grundstücksgewinnsteuern) durch ein gesetzliches Pfandrecht gesichert sind, welches allen vertraglichen Pfandrechten vorgeht. Das Grundpfandrecht umfasst die fälligen Betreffnisse des laufenden und der beiden vorangegangenen Jahre.

Durch einen Erlass zu Gunsten der steuerpflichtigen Person (Veräusserer des Grundstücks) würde auch das Pfandrecht gegenüber dem Grundstückseigentümer untergehen. Ein Erlass kann somit überhaupt nur in Frage kommen, wenn kein Pfandrecht mehr besteht (z. B. mangels Geltendmachung gemäss Art. 199 StG).

Auch bei Untergang des Pfandrechts werden jedoch Erlassgesuche restriktiv gehandhabt, da grundsätzlich erwartet und als zumutbar erachtet wird, dass aus dem Verkaufserlös vorweg die mit der Veräusserung verbundenen Lasten wie Grundstücksgewinnsteuern beglichen werden.

6. Steuerpflicht

Nach Art. 108 Abs. 1 StG ist der Veräusserer steuerpflichtig. Mehrere Veräusserer entrichten die Steuern entsprechend ihren Anteilen unter solidarischer Haftung. Der Steueranspruch entsteht mit der Veräusserung.

7. Steuerobjekt

Der Grundstücksgewinn entspricht der Differenz zwischen Anlagekosten und Verkaufserlös. Die Anlagekosten setzen sich zusammen aus dem seinerzeitigen Erwerbspreis, den wertvermehrenden Aufwendungen sowie den Nebenkosten (müssen mit dem Erwerb und der Veräusserung des Grundstückes unmittelbar zusammenhängend sein).

7.1 Erlös (Art. 110 StG)

Als Erlös gilt der Kaufpreis mit allen weiteren Leistungen des Erwerbers. Unentgeltliche Wohnrechte und Nutzniessungen werden mit dem Kapitalwert zum Kaufpreis per se hinzugerechnet (siehe C. und D., Seiten 17 und 18). Wird kein Kaufpreis festgelegt, gilt der Verkehrswert als Verkaufspreis. Sofern im öffentlich beurkundeten Kaufpreis nachweislich nichtliegenschaftliche Werte inbegriffen sind, wirkt sich dies erlösmindernd aus. Die entsprechenden **nichtliegenschaftlichen Werte** sind diesfalls aus der Veräusserungserlösberechnung auszuscheiden. Ist für die Liegenschaft und die nichtliegenschaftlichen Werte nur ein Gesamtpreis vereinbart, muss dessen Aufteilung nach einem objektiven Massstab erfolgen.

- Erneuerungsfonds: Ist im Kaufpreis nachweislich ein Anteil am Erneuerungsfonds einer Stockwerkeigentümerschaft eingeschlossen, kann dieser als nichtliegenschaftlicher Wert der Wertquote entsprechend (Stand per Veräusserung) vom Veräusserungserlös in Abzug gebracht werden.

- Inventar: Mitveräussertes Inventar ist mittels einer detaillierten, von der erwerbenden und veräussernden Person unterzeichneten Inventarliste auszuweisen, wobei die einzelnen Positionen zum heutigen Wert (= Verkehrswert) aufzuführen sind.

7.2 Erwerbspreis (Art. 111 StG)

Als Erwerbspreis gilt der durch die Grundbuchbelege ausgewiesene Kaufpreis mit allen weiteren Leistungen des Erwerbers oder der tatsächlich bezahlte niedrigere Preis. Liegt kein Kaufpreis vor, wird der Erwerbspreis nach dem Verkehrswert im Zeitpunkt des Erwerbs bestimmt. Bei Erwerb aus Eigentumswechsel mit Steueraufschub ist der Erwerbspreis bei der letzten Veräusserung massgebend, die keinen Steueraufschub bewirkt hat oder bewirkt hätte.

Liegt die massgebende Handänderung mehr als 30 Jahre zurück, kann der Steuerpflichtige den Verkehrswert des Grundstücks vor 30 Jahren in Anrechnung bringen. Dabei muss die damalige Zoneneinteilung (Landwirtschafts-, Bau- oder Industriezone) berücksichtigt werden. Der Verkehrswert vor 30 Jahren wird ihnen auf Anfrage durch die Veranlagungsbehörde bekanntgegeben. Dieser wird anhand des Baukosten-Index ermittelt.

Ist im Kaufpreis für ein Grundstück Inventar inbegriffen, kann der Inventarwert vom Veräusserungserlös in Abzug gebracht werden. Wenn der Inventarwert im Kaufvertrag nicht ausgewiesen wird, ist eine vom Erwerber und Veräusserer unterzeichnete Liste über die veräusserten Gegenstände und deren Bewertung beizubringen.

7.3 Aufwendungen (Art. 112 StG)

Als Aufwendungen sind **anrechenbar**:

- Ausgaben, die eine dauernde Werterhöhung des Grundstückes bewirkt haben, wie Kosten für Planung, Bau und Verbesserung;
- Grundeigentümerbeiträge, wie Perimeterbeiträge für Bau und Korrektion von Strassen und Wegen, für Bodenverbesserung und Wasserbau;
- durch eigene Arbeitsleistung geschaffene Mehrwerte, soweit diese mit der Einkommenssteuer erfasst wurden oder werden (vgl. Kap. 8);
- Schuldzinsen, soweit sie als Anlagekosten gelten (Bau- und Landkreditzinsen während der Bauphase);
- Provisionen an Drittpersonen, soweit sie ortsüblich sind und für eine Tätigkeit entrichtet wurden, die zum Vertragsabschluss geführt hat;
 - Mehrfamilien-, Wohn-, Geschäfts-, Büro- und Gewerbehäuser 1 bis 3%
 - Grossüberbauungen und Siedlungen 1 bis 2%
 - Einfamilienhäuser 2 bis 4%
 - Einzelobjekte im Stockwerkeigentum 2 bis 4%
 - Landwirtschaftliche Betriebe und Grundstücke 4 bis 5%
- die mit dem Erwerb und der Veräusserung unmittelbar zusammenhängenden Kosten (Grundbuch- und Notariatskosten (ohne Erbgang und Erbteilung), Inserate, Maklerprovision);
- bei Teilveräusserungen eines Grundstücks Verluste aus früheren Teilveräusserungen.
- Vorfälligkeitsentschädigungen im Hinblick auf die Veräusserung der Liegenschaft (BGer 2C_1148/2015 vom 03.04.2017), d. h. wenn das Darlehensverhältnis nicht umgestaltet, sondern beendet wird.

Nicht anrechenbar sind:

- Aufwendungen, die in der ordentlichen Steuererklärung bereits als sog. Liegenschaftsunterhalt vom steuerbaren Einkommen abgezogen wurden;
- Instandhaltungskosten, d. h. Auslagen für übliche Ausbesserungsarbeiten und anfallende Reparaturen, welche zur Erhaltung gebrauchsfähigen Zustandes beitragen;
- Instandstellungskosten wie z. B. Ersatz der Heizanlage, Waschmaschine, Kücheneinrichtung, Teppiche;
- Abbruchkosten (Bundesgerichtsurteil vom 10. März 2020 - 2C_665/2019)
- Eigenleistungen, die im Rahmen der ordentlichen Steuererklärung nicht als Einkommen versteuert worden sind;
- Eigenprovisionen (Entschädigungen an Miterben, Miteigentümer sowie Leistungen juristischer Personen an ihre Organe);
- Einlagen in den Reparatur- oder Erneuerungsfonds;
- Sachversicherungsprämien;
- Kosten und Gebühren für Wasser / Abwasser / Strom / Gas;
- Mietzinsausfälle;
- Kosten für eigenen Zeitaufwand, Kilometerentschädigungen sowie Essen mit Erwerbem;
- Gebäudereinigungs-, Umzugs-, Betriebsverlegungs- oder Räumungskosten;
- Rechnung vom Treuhänder für die Erstellung der Grundstückgewinnsteuererklärung.
- Vorfälligkeitsentschädigungen, wenn die aufgelöste Hypothek durch eine andere Hypothek beim gleichen Kreditgläubiger ersetzt wird. Sie sind deshalb im Recht der Kantons- und Gemeindesteuern sowie direkten Bundessteuer als Schuldzinsen abziehbar.
- Vorfälligkeitsentschädigungen, bei welchen der Kreditgläubiger gewechselt wird, sind weder bei der Grundstückgewinnsteuer noch als Schuldzinsen abzugsberechtigt.

Eine Auflistung mit expliziten Beispielen, finden Sie unter B. Anlagekosten auf Seite 16.

Die Aufwendungen sind durch die Steuerpflichtigen mittels systematisch und chronologisch geordneter Aufstellung über die einzelnen Kosten geltend zu machen und mittels Belege oder Rechnungen zu beweisen (eine Vorlage ist auf dem Online-Schalter der Steuerverwaltung unter der Rubrik Spezialsteuern verfügbar).

Die Beweislast liegt beim Steuerpflichtigen, d. h. kann die Aufwendung nicht substantiiert bewiesen werden, wird sie nicht steuermindernd angerechnet.

Beispiel:

Beleg-Nr.	Datum	Rechnungssteller (Unternehmen)	Was (ausgeführte Arbeit)	Betrag [Fr.]	bereits abgezogen	anrechenbare Aufwendungen
1						
2						

Ungeordnete bzw. unübersichtliche Bundesordner und Sichtmappen werden nicht akzeptiert und werden zur Nachbesserung zurückgegeben. Originalbelege werden nicht zurückgeschickt, d. h. es ist dafür zu sorgen, dass Kopien eingereicht werden.

8. Spezialfall Eigenleistungen

8.1 Rechtsgrundlage

Nach Art. 112 Abs. 1 Ziff. 3 StG sind durch eigene Arbeitsleistung geschaffene Mehrwerte als Aufwendungen anrechenbar, soweit diese mit der Einkommenssteuer erfasst wurden oder werden.

8.2 Begriff der Eigenleistungen

Eigenleistungen sind Arbeiten, die jemand sich selber erbringt. Durch diese Arbeiten wird ein wirtschaftliches Gut mit einem marktmässigen Wert geschaffen.

Eigenleistungen, mit denen ein Mehrwert geschaffen wird, stellen nach der Reinvermögenszugangstheorie immer steuerbares Einkommen dar, unabhängig von einer allfälligen Buchführungspflicht. Der Mehrwert wird entweder mit der Vermietung oder der Veräusserung des Grundstücks realisiert. Spätestens zu diesem Zeitpunkt entsteht somit die Einkommenssteuerpflicht. Typische Erscheinungsformen von Eigenleistungen sind Eigenarbeiten an Häusern. Von den Eigenleistungen im hier umschriebenen Sinne zu unterscheiden sind die Leistungen, die in einem Betrieb an eigenen Bauten ausgeführt werden.

Die Einsparung von bloss werterhaltenden Auslagen durch eigene Arbeitsleistung ist steuerlich nicht von Belang (z.B. Rasenmähen, neuer Farbanstrich an Zimmerwänden). Zu einem selbstgeschaffenen Mehrwert führen nur Leistungen, die der Steuerpflichtige selbst erbringt (persönlich erbrachte, eigene Arbeitsleistungen). Leistungen des einen Ehegatten am Grundstück des andern Ehegatten oder Leistungen des Erwerbers am Grundstück des Veräusserers gelten deshalb als Fremdleistungen.

8.3 Eigenleistungen als anrechenbare Aufwendung

Bei der Grundstückgewinnsteuer sind Eigenleistungen als wertvermehrende Aufwendungen und damit als Anlagekosten anrechenbar, soweit diese mit der Einkommenssteuer erfasst wurden oder noch erfasst werden. Gewinnschmälernd ist grundsätzlich der Betrag, den der Steuerpflichtige einem Dritten für die betreffende Arbeit (inkl. Material) im Zeitpunkt der Erbringung hätte bezahlen müssen (sach- und zeitgerechter Marktwert). Nicht massgebend ist mithin der Wert, den der Steuerpflichtige selbst seiner Arbeit beimisst. Ausserdem ist zu berücksichtigen, dass Leistungen eines Hobbywerkers in der Regel nicht den Wert erreichen, der bei der Ausführung der Arbeit durch einen sachkundigen Fachmann hätte bezahlt werden müssen.

In Fällen von vollständigem Steueraufschub mit Subjektwechsel (z.B. Erbgang, Erbteilung, reine Schenkung) unterbleibt eine Gewinnbesteuerung. Ein allfälliger, selbst geschaffener Mehrwert wird folglich auch nicht als Einkommen realisiert. Erst der spätere Veräusserer des unter vollständigem Besteuerungsaufschub erworbenen Grundstücks realisiert den Mehrwert. Dieser unterliegt bei ihm der Grundstückgewinnsteuer. Weil er selbst keinen Mehrwert durch eigene Arbeit (Ziff. 1) geschaffen hat, kann er diesen nur als Veräusserungsgewinn, nicht aber als Eigenleistung realisieren. Bei teilweise Steueraufschub (z.B. bei gemischter Schenkung) werden die Anlagekosten voll angerechnet, weshalb die als wertvermehrende Aufwendungen berücksichtigten Eigenleistungen realisiert und einkommenssteuerrechtlich erfasst werden.

Die Nachweispflicht für Wertvermehrungen aus Eigenleistungen trifft in jedem Fall den Steuerpflichtigen.

Es gilt folgendes zu beachten:

- Aufwendungen, die bei der Einkommenssteuer bereits als Abzüge berücksichtigt worden sind oder die Steuerpflichtige erfolgreich als Unterhaltskosten geltend gemacht haben, können nicht als wertvermehrende Aufwendungen angerechnet werden.
- Aufwendungen, die bei der Einkommenssteuer, weil wertvermehrend, nicht zum Abzug zugelassen wurden, sind bei der Grundstückgewinnsteuer zu den Anlagekosten zuzurechnen.

- Werden Eigenleistungen geltend gemacht, so sind sie grundsätzlich nur anzurechnen, wenn sie bereits als Einkommen versteuert worden sind.

9. Steuerbegründende Veräusserungen

Als Veräusserung gelten nach Art. 106 Abs. 1 StG jeder Eigentumswechsel und jede Übertragung der wirtschaftlichen Verfügungsgewalt über ein Grundstück, insbesondere die Übertragung von beherrschenden Beteiligungsrechten des Privatvermögens der steuerpflichtigen Person an Immobiliengesellschaften. Die Überführung von Privatvermögen in das Geschäftsvermögen ist einer Veräusserung gleichgestellt. Eine Immobiliengesellschaft liegt vor wenn:

- sich die Gesellschaft nach den Statuten oder tatsächlich praktisch ausschliesslich mit Grundstücken oder Rechten an solchen befasst;
- der Rohertrag praktisch ausschliesslich aus Ertrag aus unbeweglichem Vermögen besteht;
- die Vermögensrechte praktisch ausschliesslich aus Grundstücken oder Rechten an solchen bestehen. Massgebend für die Qualifikation der Gesellschaft ist der Zeitpunkt, in welchem die Beteiligungsmehrheit veräussert wird.

Nur die Veräusserung von Beteiligungsrechten, mit denen die Stimmenmehrheit aufgegeben wird, löst eine Grundstückgewinnsteuer aus. Dem gleichgestellt sind Fälle, in denen mehrere Minderheitsaktionäre zusammen eine Mehrheitsbeteiligung übertragen. Ebenso liegt eine grundstückgewinnsteuerauslösende Handänderung vor, wenn ein Mehrheitsaktionär die Beteiligung an verschiedene Erwerber von Minderheitsbeteiligungen veräussert. Liegen zwischen den einzelnen Teilveräusserungen durch Mehrheitsaktionäre grössere Zeitabstände, setzt die Besteuerung bei einer Veräusserung ein, mit der die Stimmenmehrheit aufgegeben wird.

Als Veräusserung gelten nach Art. 106 Abs. 2 StG auch entgeltliche Belastungen von Grundstücken mit privatrechtlichen Dienstbarkeiten oder öffentlich-rechtlichen Eigentumsbeschränkungen, wenn diese die Bewirtschaftung oder den Veräusserungswert der Grundstücke dauernd und wesentlich beeinträchtigen.

10. Steuerberechnung

Die Grundstückgewinnsteuer beträgt nach Art. 115 Abs. 1 StG:

10% für die ersten	Fr.	5'000.-
15% für die weiteren	Fr.	5'000.-
20% für die weiteren	Fr.	5'000.-
25% für die weiteren	Fr.	5'000.-
30% für die weiteren Beträge über	Fr.	20'000.-

Die gemäss vorstehender Skala berechnete Grundstückgewinnsteuer **erhöht** sich bei einer anrechenbaren Eigentumsdauer:

von weniger als 1 Jahr	um 30%	von weniger als 2 Jahren	um 20%
von weniger als 3 Jahren	um 15%	von weniger als 4 Jahren	um 10%

Dagegen **ermässigt** sie sich bei einer anrechenbaren Eigentumsdauer von:

vollen 5 Jahren um 5%	vollen 16 Jahren um 40%
vollen 6 Jahren um 8%	vollen 17 Jahren um 45%
vollen 7 Jahren um 11%	vollen 18 Jahren um 50%
vollen 8 Jahren um 14%	vollen 19 Jahren um 55%
vollen 9 Jahren um 17%	vollen 20 Jahren um 60%
vollen 10 Jahren um 20%	vollen 21 Jahren um 65%
vollen 11 Jahren um 23%	vollen 22 Jahren um 70%
vollen 12 Jahren um 26%	vollen 23 Jahren um 75%
vollen 13 Jahren um 29%	vollen 24 Jahren um 80%
vollen 14 Jahren um 32%	vollen 25 Jahren um 85%
vollen 15 Jahren um 35%	vollen 30 Jahren um 90%

Eine provisorische Berechnung des steuerbaren Gewinnes kann mittels Berechnungsformular erstellt werden, welches auf dem Online-Schalter der Steuerverwaltung unter der Rubrik Spezialsteuern verfügbar ist.

11. Steueraufschub

Die Besteuerung wird nach Art. 107 StG aufgeschoben bei:

- Eigentumswechsel durch Erbgang (Erbfolge, Erbteilung, Vermächtnis), Erbvorbezug oder Schenkung (Bemerkung: Wenn lediglich ein Teil des Kaufpreises mittels Erbvorbezug getilgt wird, wird nur der als Erbvorbezug ausgewiesene Betrag aufgeschoben und der Restwert unterliegt weiterhin der Grundstückgewinnsteuer);
- Begründung oder Aufhebung der ehelichen Gütergemeinschaft;
- Eigentumswechsel unter Ehegatten zur Abgeltung güter- und scheidungsrechtlicher Ansprüche sowie ausserordentlicher Beiträge gemäss Artikel 165 ZGB, auf Begehren beider Ehegatten;
- Landumlegungen zwecks Güterzusammenlegung, Quartierplanung, Grenzbereinigung, Abrundung landwirtschaftlicher Heimwesen sowie bei Landumlegung im Enteignungsverfahren oder drohender Enteignung;
- vollständiger oder teilweiser Veräusserung eines land- oder forstwirtschaftlichen Grundstückes, soweit der Veräusserungserlös innert angemessener Frist zum Erwerb eines in der Schweiz gelegenen selbstbewirtschafteten Ersatzgrundstückes oder zur Verbesserung der eigenen, selbstbewirtschafteten land- oder forstwirtschaftlichen Grundstücke verwendet wird;
- Veräusserung eines betriebsnotwendigen Grundstückes, das im Eigentum einer juristischen Person steht, die gemäss Artikel 60 Ziffern 5–9 dieses Gesetzes von der Steuerpflicht befreit ist, soweit der Erlös innert angemessener Frist zum Erwerb eines in der Schweiz gelegenen Ersatzobjektes mit gleicher Funktion verwendet wird. Bei Umstrukturierungen wird Artikel 66 dieses Gesetzes sinngemäss angewendet;
- Veräusserung einer dauernd und ausschliesslich selbstgenutzten Wohnliegenschaft (Einfamilienhaus oder Eigentumswohnung), soweit der Erlös innert angemessener Frist zum Erwerb oder zum Bau einer gleichgenutzten Ersatzliegenschaft in der Schweiz verwendet wird (vgl. Kap. 12).

12. Ersatzbeschaffung

Bei der Veräusserung einer dauernd und ausschliesslich selbstgenutzten Wohnliegenschaft (Einfamilienhaus oder Eigentumswohnung) kann Ersatzbeschaffung geltend gemacht werden, soweit der Erlös innert angemessener Frist zum Erwerb oder zum Bau einer gleichgenutzten Ersatzliegenschaft in der Schweiz verwendet wird. Die Grundstücksgewinnsteuer wird in diesem Fall aufgeschoben.

12.1 Dauernde und ausschliessliche Selbstnutzung

Dauernde und ausschliessliche Selbstnutzung bedeutet, dass das veräusserte Objekt durch den Steuerpflichtigen selbst zu Wohnzwecken an seinem Wohnsitz genutzt wird. Diese Voraussetzung ist bei Zweit- oder Ferienwohnungen nicht erfüllt.

Mit der Voraussetzung der Dauerhaftigkeit ist eine Selbstnutzung ohne Unterbruch gemeint. Bei überraschendem Wohnsitzwechsel (z.B. wegen Unfallfolgen oder beruflich bedingtem Wohnsitzwechsel) wird eine kurzfristige Fremdnutzung (Vermietung) oder Nichtnutzung (leerstehend) anerkannt. Der Begriff der ausschliesslichen Selbstnutzung schliesst nach der neuesten Rechtsprechung eine geschäftliche oder eine Fremdnutzung neben einer Wohnnutzung nicht von vornherein aus, doch kommt auf dem nicht zu Wohnzwecken dienenden Teil der Liegenschaft ein Steueraufschub nicht in Betracht. Neu ist somit auch ein teilweiser Steueraufschub zu gewähren, und zwar bezogen auf jenen Teil der Liegenschaft, der vom Veräusserer selbst bewohnt worden war. Der Tatbestand von Art. 107 Abs. 1 Ziff. 7 StG setzt nicht mehr voraus, dass dessen Voraussetzungen in Bezug auf die gesamte veräusserte Liegenschaft erfüllt sind. Es genügt, wenn der Veräusserer einen Teil (abgeschlossene Wohneinheit) davon zu Wohnzwecken genutzt hat. Wurde z.B. ein veräussertes Objekt teils zu Wohnzwecken und teils geschäftlich genutzt, so umfasst die Ersatzbeschaffung den Wohnteil. Für deren Umfang kann auf das Verhältnis der Mietwerte und/oder Nutzfläche abgestellt werden.

Nicht nur ein teilweiser, sondern ein gänzlicher Steueraufschub wird hingegen gewährt, wenn eine Fremd- oder geschäftliche Nutzung mit Blick auf das veräusserte Gesamtobjekt völlig untergeordnet ist. Das trifft etwa zu, wenn in einer Wohneinheit ein einzelner Raum (ohne Küche oder weitere Nebenräume) zu geschäftlichen Zwecken genutzt oder eine Einzelgarage an einen Dritten vermietet wurde. In diesen Fällen ist trotzdem von einem ausschliesslichem Selbstbewohnen der gesamten Liegenschaft auszugehen.

12.2 Gleiche Nutzung der Ersatzliegenschaft

Gleiche Nutzung liegt dann vor, wenn es sich bei der veräusserten und der neu erworbenen Liegenschaft um funktional identische Objekte handelt. Dies trifft für ein Einfamilienhaus und eine Eigentumswohnung in der Regel zu.

Wurde z.B. eine ausschliesslich zu eigenen Wohnzwecken des Veräusserers dienende Liegenschaft verkauft und durch ein Mehrfamilienhaus oder eine teilweise geschäftlich genutzte Liegenschaft im Privatvermögen ersetzt, wird die Grundstücksgewinnsteuer aufgeschoben, soweit der Veräusserungserlös für den selbstgenutzten Wohnraum verwendet wird. Kein Steueraufschub gibt es indessen, wenn die neu erworbene Liegenschaft aufgrund der Präponderanz dem Geschäftsvermögen zuzuordnen ist.

12.3 Subjektive Voraussetzung: Kontinuität des Steuersubjektes

Der Steueraufschub ist untrennbar mit der Person des Steuerpflichtigen und nicht mit dem Objekt verknüpft. Die Ersatzbeschaffung muss durch den steuerpflichtigen Veräußerer selbst vorgenommen werden. Ein Subjektwechsel ist grundsätzlich nicht zulässig. Der Veräußerer muss Allein- oder zumindest Mit- oder Gesamteigentümer der Ersatzliegenschaft sein.

Ein teilweiser Subjektwechsel wird bei Ersatzbeschaffungen durch in rechtlich und tatsächlich ungetrennter Ehe lebende Ehegatten ausnahmsweise toleriert, wenn der Veräußerer Alleineigentümer war, das Ersatzobjekt jedoch von dem Veräußerer und dem neu erwerbenden Ehegatten zu gemeinschaftlichem Eigentum erworben wird. Die Praxis gilt analog für eingetragene Partnerschaften (Art. 2a StG). Aufgrund des mit dem Subjektwechsel einhergehenden teilweisen Übertrags des aufgeschobenen Grundstücksgewinns (= latente Steuerschuld) auf den neu erwerbenden Ehegatten erfolgt der Steueraufschub nur mit ausdrücklicher Zustimmung beider Ehegatten auf Antrag. Wird kein Antrag gestellt, so wird bei der Berechnung der Ersatzbeschaffung nur der Eigentumsanteil des Veräußerers berücksichtigt.

12.4 Ersatzbeschaffungsfrist

Der Ersatz muss in der Regel innerhalb von zwei Jahren nach der Veräußerung der ursprünglichen Liegenschaft erfolgen. Längere Fristen sind in Einzelfällen möglich, wenn der Steuerpflichtige die Umstände, die zur Verzögerung führen nachweist und diese nicht von ihm zu verantworten sind. Der Steueraufschub ist auch möglich, wenn der Ersatz vor der Veräußerung des ursprünglichen Objekts erfolgt. Voraussetzung dazu ist, dass zwischen dem Erwerb und der Veräußerung ein adäquater Kausalzusammenhang besteht. Dazu muss der Steuerpflichtige nachweisen, dass der Kauf oder die Erstellung des Ersatzobjekts im Hinblick auf die Veräußerung der ursprünglichen Liegenschaft erfolgt.

12.5 Umfang des Steueraufschubes

Ein Steueraufschub erfolgt, soweit der Veräußerungserlös reinvestiert wird. Wird der Veräußerungserlös vollständig reinvestiert, so wird auch die Besteuerung ganz aufgeschoben.

Bei nur teilweiser Reinvestition des Veräußerungserlöses kommt für die Berechnung des Aufschubbetrages bzw. des steuerpflichtigen Gewinnes die absolute Methode zur Anwendung. Nach dieser Methode wird der Grundstücksgewinn soweit nicht besteuert, als der Veräußerungserlös für das Ersatzobjekt verwendet wird. Dabei erfolgt die Reinvestition vorab aus den freigewordenen Anlagekosten des ersetzten Objektes. Der aufgeschobene Grundstücksgewinn entspricht sodann der Differenz zwischen den bisherigen Anlagekosten und den höheren Reinvestitionskosten. Entsprechen hingegen die Reinvestitionskosten den Anlagekosten des ersetzten Objektes oder liegen sie darunter, kann kein Steueraufschub erfolgen. Es gibt somit 3 Konstellationen

Vollständige Reinvestition des Gewinns in das Ersatzobjekt:

Der gesamte Erlös des veräußerten Objekts (oder mehr) wird in das Ersatzobjekt reinvestiert. Der gesamte Gewinn bleibt unbesteuert, da die Grundstücksgewinnsteuer vollumfänglich aufgeschoben wird.

Teilweise Reinvestition des Gewinns in das Ersatzobjekt:

Die Reinvestition in das Ersatzobjekt ist höher als die Anlagekosten des veräußerten Grundstücks, aber weniger als der Erlös des veräußerten Grundstücks. Im Umfang, in dem der Gewinn in das Ersatzobjekt reinvestiert wird, findet ein Steueraufschub statt. Die Differenz zwischen dem Veräußerungserlös für die bisher selbst genutzte Liegenschaft und den

tiefere Anlagekosten des Ersatzobjekts wird besteuert, da der Erlös in diesem Umfang nicht mehr gebunden ist und für andere Zwecke zur Verfügung steht.

Fehlende Reinvestition des Gewinns in das Ersatzobjekt:

Die Reinvestition in das Ersatzobjekt ist kleiner als die Anlagekosten des veräusserten Grundstücks. Der ganze Gewinn wird besteuert, wie wenn keine Ersatzbeschaffung stattgefunden hätte.

12.6 Veranlagung

Die Ersatzbeschaffung ist auf Seite 4 der Steuererklärung unter der Position „5. Antrag auf Aufschub der Grundstückgewinnsteuer aufgrund einer Ersatzbeschaffung“ mittels detaillierten Antrags geltend zu machen. Die Veranlagungsbehörde stellt bei einem Aufschub der Besteuerung zufolge Ersatzbeschaffung den aufgeschobenen Gewinn in einer anfechtbaren Verfügung fest. Ist zum Zeitpunkt der Veranlagung der Grundstückgewinnsteuer noch kein Ersatzgrundstück erworben worden, erfolgt die Steuerveranlagung ohne Gewährung eines Steueraufschubes. Dem Steuerpflichtigen steht das Recht zu, die Revision der Grundstückgewinnsteueranlagung zu verlangen, wenn er innert der Frist von 2 Jahren doch noch ein Ersatz beschafft. Wichtig ist, dass das Revisionsgesuch innert 90 Tagen nach Entdeckung des Revisionsgrunds (Kaufvertrag, definitive Baukostenabrechnung) gestellt wird. Bei Veräusserung eines Grundstücks, bei dessen Erwerb oder Verbesserung die Besteuerung eines bestimmten Gewinnbetrages aufgeschoben wurde, wird der wieder angelegte aufgeschobene Gewinn von den Anlagekosten abgezogen. Das Recht zur Besteuerung des aufgrund des Steueraufschubes im Wegzugskanton aufgeschobenen Grundstückgewinns kommt bei Wegfall des Steueraufschubs grundsätzlich dem Zuzugskanton zu.

12.7 Fallbeispiele

a. vollumfänglicher Aufschub

Herr X (Alleineigentümer) veräussert sein Grundstück in Glarus für CHF 600'000 und erzielt nach Abzug der Anlagekosten (Erwerbspreis, Nebenkosten, wertvermehrende Aufwendungen) einen Grundstücksgewinn von Fr. 100'000.-.

Herr X erwirbt in der Folge (zu Alleineigentum) ein Ersatzgrundstück in Näfels für CHF 800'000 und reinvestiert somit CHF 200'000 mehr als der Veräusserungserlös in Glarus (CHF 600'000) war.

Somit erfüllt Herr X sämtliche Tatbestandsmerkmale von Art. 107 Abs. 1 StG und der erzielte Grundstücksgewinn von CHF 100'000 wird vollumfänglich auf das Grundstück in Näfels aufgeschoben. Die Voraussetzungen für einen Aufschub wären auch dann erfüllt, wenn das Ersatzgrundstück in Näfels für CHF 600'000 erworben würde. Denn vorausgesetzt ist, dass der Erlös wiederverwendet wird.

b. teilweiser Aufschub

Herr X (Alleineigentümer) veräussert sein Grundstück in Glarus für CHF 600'000 und erzielt nach Abzug der Anlagekosten (Erwerbspreis, Nebenkosten, wertvermehrende Aufwendungen) einen Grundstücksgewinn von CHF 150'000.

Herr X erwirbt in der Folge (zu Alleineigentum) ein Ersatzgrundstück in Näfels für CHF 500'000 und reinvestiert damit CHF 100'000 weniger als der Veräusserungserlös in Glarus (CHF 600'000) war.

Somit erfüllt Herr X nicht sämtliche Tatbestandsmerkmale von Art. 107 Abs. 1 Ziff. 7 StG. Herr X verfügt aus der Veräusserung in Glarus über einen frei verfügbaren Grundstücksgewinn infolge zu geringer Reinvestition von CHF 100'000.-, welcher der Grundstücksgewinnsteuer unterliegt. Der darüber liegende Betrag von CHF 50'000 (CHF 150'000 Grundstücksgewinn abzüglich zu wenig reinvestierten Betrages von CHF 100'000 beim Ersatzgrundstück) wird auf das Ersatzgrundstück aufgeschoben.

c. kein Aufschub

Herr X (Alleineigentümer) veräussert sein Grundstück in Glarus für CHF 800'000 und erzielt nach Abzug der Anlagekosten (Erwerbspreis, Nebenkosten, wertvermehrnde Aufwendungen) einen Grundstücksgewinn von CHF 100'000.

Derselbe Herr X erwirbt (zu Alleineigentum) ein Ersatzgrundstück in Näfels für CHF 600'000 und reinvestiert CHF 200'000 weniger als der Veräusserungserlös (CHF 800'000) in Glarus war.

Somit erfüllt Herr X nicht sämtliche Tatbestandsmerkmale des Art. 107 Abs. 1 Ziff. 7 StG. In diesem Fall muss der gesamte Grundstücksgewinn aus der Veräusserung in Glarus (CHF 100'000) versteuert werden und es gibt kein Aufschub der Grundstücksgewinnsteuer.

13. Eigentumswechsel unter Ehegatten

Bei der Grundstücksgewinnsteuer werden Rechtsgeschäfte unter Ehegatten grundsätzlich gleich beurteilt wie Rechtsgeschäfte unter Dritten. Nur bei einem Eigentumswechsel unter Ehegatten im Zusammenhang mit güter-, familien- oder scheidungsrechtlichen Ansprüchen wird ein Steueraufschub gewährt, sofern beide Ehegatten diesem Steueraufschub zustimmen. Die Formulierung schliesst auch Differenzzahlungen mit ein. Es genügt eine Handänderung im Rahmen einer güterrechtlichen oder scheidungsrechtlichen Auseinandersetzung.

Das Steuergesetz verlangt die Zustimmung beider Ehegatten zum Steueraufschub. Bei der Weiterveräusserung kann sich die erwerbende Person unabhängig vom Anrechnungswert und allfälliger Ausgleichszahlungen nur die Anlagekosten der Rechtsvorgängerin oder des Rechtsvorgängers anrechnen lassen und übernimmt häufig eine latente Steuerlast. Bei der späteren Weiterveräusserung gelten Ausgleichszahlungen nicht als Anlagekosten. Ebenso wenig können diese vom Erlös in Abzug gebracht werden. Stimmt einer der Ehegatten dem Steueraufschub nicht zu, wird über den Eigentumswechsel steuerlich abgerechnet. Als massgebender Erlös gilt in diesem Fall der vereinbarte Anrechnungspreis oder Anrechnungswert. Bei fehlender Wertbestimmung wird der Verkehrswert ersatzweise als Erlös festgesetzt. Selbst wenn nach Auffassung der Ehegatten der Steueraufschubtatbestand erfüllt sein sollte, muss die Steuererklärung eingereicht werden. In diesem Fall ist die Zustimmungserklärung beider Ehegatten zum Steueraufschub beizulegen.

14. Übernahme der Grundstücksgewinnsteuer durch den Erwerber

Art. 196 StG sieht ein gesetzliches Pfandrecht am Grundstück zur Sicherung der Grundstücksgewinnsteuern vor. Wenn der Erwerber Grundstücksgewinnsteuerforderungen eines früheren Eigentümers aufgrund der Inanspruchnahme dieses gesetzlichen Pfandrechts bezahlt hat und trotz Inkassobemühungen vom Steuerpflichtigen nicht einfordern konnte,

können die übernommenen Grundstücksgewinnsteuern als Anlagekosten geltend gemacht werden.

Übernimmt der Erwerber die vom damaligen Veräusserer geschuldete Grundstücksgewinnsteuer, kann diese Leistung nur dann angerechnet werden, wenn sie bei der Steuerveranlagung des damaligen Veräusserungsgeschäfts berücksichtigt worden ist. Die vereinbarte Übernahme der Grundstücksgewinnsteuer hat zur Folge, dass der Veräusserer eine weitere Kaufpreisleistung erhält, die seinen Grundstücksgewinn erhöht, was wiederum eine Erhöhung der Grundstücksgewinnsteuer zur Folge hat. In diesem Fall wird die Grundstücksgewinnsteuer mit einer Näherungsrechnung ermittelt.

15. Fahrnisbauten

Die Fahrnisbauten (Artikel 677 ZGB) unterliegen der Grundstücksgewinnsteuer, sofern die Absicht der dauernden Verbindung vorliegt. Die Absicht der dauernden Verbindung liegt nach dem gewohnten Lauf der Dinge und der allgemeinen Lebenserfahrung vor, wenn es sich um ein nutzbares Ferienhaus mit einem Ausbaustandard handelt, welcher zum längeren Aufenthalt und regelmässiger Nutzung gedacht ist. Eine nicht dauernde Verbindung liegt z. B. vor, wenn es sich um ein Bienenhaus, Kleintierstall, Schopf/Schuppen aus Fertigteilen handelt.

Die Beurteilung, ob ein Verkauf der Grundstücksgewinnsteuer unterliegt oder nicht, wird von Fall zu Fall beurteilt und entschieden.

16. Inkrafttreten und Publikation

Diese Wegleitung wird im Online-Schalter der Steuerverwaltung (www.gl.ch → *Online-Schalter* → *Finanzen und Gesundheit* → *Spezialsteuern* → *Wegleitung Grundstücksgewinnsteuer*) publiziert und gilt ab dem 1. Januar 2020.

II. Anhang

A. Checkliste - Beilagen

Der Steuererklärung wollen Sie bitte folgende **Unterlagen (Kopien) beilegen**:

- Kaufvertrag vom damaligen Erwerb
- detaillierte Inventarliste, falls mit dem Grundstück auch Inventar veräußert wurde
- Belege über weitere Leistungen beim Erwerb bzw. bei der Veräußerung wie Verträge über Wohnrecht, Nutzniessung, Renten, Übernahme der Grundstückgewinnsteuer durch den Erwerber
- Zusammenstellung und Belege/Rechnungen der Nebenkosten beim Erwerb bzw. bei der Veräußerung
- Zusammenstellung und Belege/Rechnungen der wertvermehrenden Aufwendungen
- Angaben darüber, in welchen Jahren im Rahmen der Einkommenssteuer die Unterhaltskosten bereits steuermindernd abgerechnet wurden
- Belege / Kaufvertrag, die den beantragten Steueraufschub rechtfertigen

B. Anlagekosten

Abzugsberechtigt sind insbesondere:

- Handänderungsgebühr für den Verkauf und die Schuldbrieferrichtung
- Kaufvertragskosten vom Notar / Treuhänder / Bank
- Inseratkosten (Internet, Zeitung)
- Maklerprovision (siehe max. %-Abzüge auf Seite 6)
- Neueinbau Sonnenstoren / Fensterläden / Rollläden / Rouleau
- Neubau Wintergarten
- Neueinbau Blitzableiter und Dachrinnenheizung
- Einbau Dachfenster
- Fotovoltaikanlagen bei Neu- oder Anbauten
- Trennwände erstellen
- Türen und Tore für Garagen bei Neu- oder Anbauten
- erstmaliger Einbau Aufzug / Lift / Backofen / Kühlschrank / Geschirrspülmaschine
- zusätzlicher Duscheneinbau
- erstmalige Anschaffung von Waschmaschine/Tumbler
- einmalige Anschlussgebühren (Wasser, Gas, TV, Heizung etc.)
- erstmaliger Belageinbau (Teerung, Verbundsteine etc.)
- Ersteinbau / Erweiterung / Vergrößerung Kanalisation und Hauszuleitung
- Drainage
- Bauzeitversicherung / Baukreditzinsen
- Gebäude-Verkehrswertschätzung
- Aushöhlung oder vollständiger Abbruch eines Gebäudes
- Ersteinbau Schwimmbad / Sauna / Solarium / Luftschutzraum

Nicht abzugsberechtigt sind insbesondere:

- Fassadenrenovation
- Ersatz von Fenstern
- Reparaturarbeiten
- Abbruchkosten
- gleichwertige Ersatzanschaffungen (Waschmaschine / Tumbler / Kühlschrank etc.)
- Bodenabdichtung Balkon / Terrasse
- Verlegen eines Parkettbelags anstelle vorbestandenem Belag
- Einlagen in Reparatur- und Erneuerungsfonds
- Rollläden anstelle Fensterläden und umgekehrt
- Malerarbeiten
- Gartenunterhalt
- Hangsicherung
- Bodensenkung
- Reinigung und Entleerung Kanalisation
- Bankspesen
- Schuld- und Hypothekarzinsen
- Notariats- und Gerichtskosten im Zusammenhang mit Einsprachen / Streitigkeiten