

Datum der letzten Änderung: 01.01.2017

http://steuerbuch.lu.ch/index/band_3_weisungen_ggstg_grundstueckgewinnsteuer_steuersatz.html

Steuersatz

Die Berechnung der einfachen Steuer erfolgt nach dem Einkommenssteuertarif für Alleinstehende (siehe www.steuern.lu.ch / Berechnungstabellen Steuertarife). Der anzuwendende Tarif bestimmt sich bei zivilrechtlichen Handänderungen nach dem Datum des Eigentumsübergangs, d.h. in der Regel der Grundbucheintragung (Tagebuch) (VGE vom 25.3.1988 i.S. P.) bzw. bei wirtschaftlichen Handänderungen nach dem Datum des Abschlusses des obligatorischen Vertrages (vgl. § 52a N 1 ff.). 1

Bei Veräusserungen von Grundstücken im Gesamteigentum ist für den Steuersatz der Gesamtgewinn massgebend (VGE vom 12.7.1993 i.S. M., bestätigt durch BGE vom 16.8.1996 i.S. M.). Dies gilt auch dann, wenn nicht alle Gesamteigentümerinnen und Gesamteigentümer der Grundstückgewinnsteuerpflicht unterliegen (VGE vom 15.11.1989 i.S. T. und VGE vom 28.11.1983 i.S. W.), sondern ein Teil des Gesamtgewinns mit der Einkommenssteuer erfasst wird. 2

Bei gemeinsamer und gleichzeitiger Übertragung von Miteigentumsanteilen auf Dritte (d.h. Personen, die nicht bereits Miteigentumsanteile am veräusserten Grundstück halten) ist die Gesamtheit der Miteigentümerinnen und Miteigentümer für den gemeinsam erzielten Gewinn steuerpflichtig, d.h. die Grundstückgewinnsteuer ist nach dem für den Gesamtgewinn massgebenden Steuersatz zu berechnen (LGVE 2007 II Nr. 26; Präzisierung von LGVE 1979 II Nr.20). Bei gemeinsamer Übertragung von Miteigentumsanteilen an einen Miteigentümer richtet sich der Steuersatz nach dem Gewinn je Miteigentumsanteil. 3

Wirken mehrere Aktionärinnen und Aktionäre bei der Veräusserung der Aktienmehrheit an einer Immobiliengesellschaft zusammen, so ist die Grundstückgewinnsteuer nach dem für den Gesamtgewinn massgebenden Steuersatz zu berechnen (BGE 103 Ia 162). 4

Ist eine Veräusserung nur teilweise steueraufschiebend, so ist derjenige Steuersatz anzunehmen, der sich für den steuerbaren Gewinn allein ergibt. 5

Beispiel

X veräussert ein Grundstück an den Sohn und dessen Ehefrau, welche am Grundstück Gesamteigentum begründen. Bei der Veräusserung erzielt X einen Grundstücksgewinn von CHF 100'000.–. Für die eine Hälfte des Grundstücksgewinns ist die Steuer gestützt auf § 4 Abs. 1 Ziff. 1 (Erbvorbezug) aufzuschieben. Die andere Hälfte ist zum Satz von CHF 50'000.– zu besteuern.

Gewinne bis CHF 13'000.– werden nach § 22 Abs. 2 nicht besteuert. Beträgt der Gesamtgewinn bei Veräusserung durch mehrere Gesamteigentümerinnen und Gesamteigentümer 6

mehr als CHF 13'000.–, ist die Steuer zu erheben, auch wenn die Gewinne der einzelnen Beteiligten weniger als CHF 13'000.– ausmachen (VGE vom 15.11.1989 i.S. T.).

Gewinne zwischen CHF 13'001.– bis CHF 13'099.– werden auf CHF 13'000.– abgerundet und zum Satz von CHF 13'000.– besteuert (§ 22 Abs. 1 mit Verweis auf § 57 Abs. 1 und 3 StG). Die Steuerfreiheit nach § 22 Abs. 2 gilt nur für Gewinne bis CHF 13'000.–.