

Datum der letzten Änderung: 01.01.2018

http://steuerbuch.lu.ch/index/band_3_weisungen_ggstg_grundstueckgewinnsteuer_uebernahmegrundstueckgewinnsteuer.html

Übernahme der Grundstückgewinnsteuer

Die Übernahme der Grundstückgewinnsteuer durch die Käuferschaft stellt eine zusätzliche Kaufpreisleistung dar. Mittels einer Näherungsmethode ist der steuerlich massgebende Veräußerungspreis zu suchen, wovon sich nach Abzug der Grundstückgewinnsteuer der vertragliche Kaufpreis ergibt (vgl. Reimann/Zuppinger/Schärfer, Kommentar zum Zürcher Steuergesetz, § 167 N 10; VGE vom 4.2.1981 i.S. R.).

Beispiel

A veräussert seine Liegenschaft für CHF 100'000.–. Der Anlagewert beträgt CHF 70'000.–. B hat sich vertraglich zur Übernahme der Grundstückgewinnsteuer verpflichtet. Die massgebende Besitzesdauer beträgt mehr als 33 Jahre.

Position	CHF	CHF	CHF	CHF	CHF
Veräußerungswert		100'000.–			
Anlagewert		70'000.–			
Grundstückgewinn		30'000.–	30'000.–	30'000.–	30'000.–
Steuer (704 x 4,2)	2'956.80				
Ermässigung (25%)	739.20				
Steuer nach Ermässigung		2'217.60			
Annähernder Grundstückgewinn		32'217.60			
Steuer (814 x 4,2)	3'418.80				
Ermässigung	854.70				
Steuer nach Ermässigung			2'564.10		
Annähernder Grundstückgewinn			32'564.10		
Steuer (829 x 4,2)	3'481.80				
Ermässigung	870.45				
Steuer nach Ermässigung				2'611.35	
Annähernder Grundstückgewinn				32'611.35	
Steuer (834 x 4,2)	3'502.80				
Ermässigung	875.70				
Steuer nach Ermässigung					2'627.10
Annähernder Grundstückgewinn					32'627.10
Steuer (wie oben)					2'627.10

Die von A geschuldete Grundstückgewinnsteuer, welche aber von B übernommen wird, beläuft sich in diesem Beispiel auf CHF 2'627.10. Der massgebende Veräußerungswert (Kaufpreis plus übernommene Grundstückgewinnsteuer) beträgt CHF 102'627.10.

Hätten sich A und B verpflichtet, die Grundstückgewinnsteuer je zur Hälfte zu übernehmen, so wäre der Steuerbetrag im Berechnungsbeispiel jeweils nach Berücksichtigung der Besitzesdauer durch zwei zu teilen.

Ist der Käufer zur Übernahme eines frankenmässig fixierten Teilsteuerbetrags verpflichtet, steht die Höhe der zusätzlichen Kaufpreisleistung zum vornherein fest, womit die Näherungsmethode nicht anzuwenden ist.

Die von der Käuferschaft vertraglich übernommene Grundstückgewinnsteuer ist auch dann zum Verkaufspreis hinzuzurechnen, wenn die Verkäuferschaft die Grundstückgewinnsteuer trotz der anderslautenden vertraglichen Abmachung im Nachhinein selber tragen muss (Zuppinger/Schärner/Fessler/Reich, Kommentar zum Zürcher Steuergesetz, Ergänzungsband, § 167 N 1a). Anders verhält es sich, wenn nachträglich der Vertrag entsprechend abgeändert wird. In diesem Fall ist gestützt auf § 35 Ziff. 1 eine Revision vorzunehmen.

3