



Kantonale Steuererklärung über die Grundstückgewinne

Kantonale Steuerverwaltung
Rue Joseph-Piller 13, Postfach, 1701 Freiburg

Kantonale Steuerverwaltung KSTV

Abteilung Grundstückgewinne

Rue Joseph-Piller 13, Postfach, 1701 Freiburg

T +41 (0)26 305 34 66

www.fr.ch/scc

—

Gemäss Art. 168 Abs. 2 des Gesetzes vom 6. Juni 2000 über die direkten Kantssteuern (DStG) sind Sie verpflichtet, die vorliegende Steuererklärung vollständig ausgefüllt und unterschrieben **zusammen mit allen Belegen bis zum folgenden Datum** an die Kantonale Steuerverwaltung, Abteilung Grundstückgewinne, Rue Joseph-Piller 13, Postfach, 1701 Freiburg, einzureichen :

1. VERÄSSERER

Steuerperiode		Geschäftsnr.	Steuererklärungsnr.	Bezirk	
Persönliche Situation (zu ergänzen):			Mail :	Tel. _____	
a) Ausübender Beruf			Selbstständiger- werbend	Unselbstständiger- werbend	
b) Haben Sie in den letzten 5 Jahren in der Schweiz andere Grundstückübertragungen (Verkauf, Kaufrecht, usw.) getätig?			Ja	<input type="checkbox"/>	Nein
Wenn ja, Anzahl Übertragungen			_____		
c) Welcher Steuer wurden Sie für die früheren Grundstückverkäufe unterstellt?			Ordentliche Einkom- menssteuer	Spezialsteuer für Grundstückgewinne	
d) Sind Sie der Ansicht, der vorliegende Grundstückverkauf sei der ordentlichen Einkommenssteuer zu unterstellen?			Ja	<input type="checkbox"/>	Nein
e) Haben Sie bei einem vorhergehenden Verkauf von einem Steueraufschub infolge Reinvestition profitiert?			Ja	<input type="checkbox"/>	Nein
f) Grundstückgewinnsteuer bezahlt durch den Erwerber?			Ja	<input type="checkbox"/>	Nein

2. ERWERBER

Name und Vorname: _____

BEMERKUNGEN

Einzureichende Dokumente : - Notarielle Urkunde des Liegenschaftsübertrages (Verkauf, Abtretung, Teilung, Zession, usw.)
- Detaillierte Kostenzusammenstellung samt quittierter Originalrechnungen.

ACHTUNG:

DIE IM RAHMEN DER ORDENTLICHEN EINKOMMENSSTEUER ALS UNTERHALTSKOSTEN VORGELEGTEN RECHNUNGEN KÖNNEN NICHT EIN WEITERES MAL GELTEND GEMACHT WERDEN.

FÜR INTERNEN GEBRAUCH	Einregistriert am	Erfasst am	VERANL.
	_____	_____	_____

3. GRUNDSTÜCK

3.1 Grundstückort	
3.2 Flächengrösse	
3.3 Erwerbsdatum: Verurkundung	
Grundbucheintrag	
3.4 Art des Erwerbs (Kauf, Tausch, Erbvorempfang, Teilung, Schenkung)	
3.5 Art der Veräußerung	<p>(Verkauf, Tausch, Einlage in eine Gesellschaft, Aktienübertragung, Zession eines Erwerbsrechts, Kauf- oder Vorkaufsrecht, Bestellung eines Baurechts oder einer anderen Dienstbarkeit, Übertragung eines Ferienhauses oder einer ähnlichen Fahrnisbaute auf fremden Boden)</p>

4. VERÄUSSERUNG (Verkauf, Tausch, usw.)

4.1 Veräußerungspreis (Notarielle Urkunde beilegen)	
4.2 Tausch:	
a) Verkehrswert der getauschten Grundstücke (Art. 47 Abs. 2 DStG)	
b) Wertausgleichsbetrag	
4.3 Ergänzungsleistungen	
(Wohnrecht, Leibrenten, im Verkaufsvertrag vorgesehene Entschädigungen jeglicher Art)	
	<i>Total</i>

5. ***ERWERB*** (Verkauf, Zession, usw.)

5.1 a) Erwerbspreis (Notarielle Urkunde beilegen)	
oder	
b) Steuerwert des Grundstücks vier Jahre vor der Veräußerung (sofern Sie seit mehr als 15 Jahren dessen Eigentümer waren)	
5.2 Baukosten oder Umbauten.....	
5.3 Abzüglich aufgeschobener Grundstücksgewinn infolge einem vorhergehenden Verkauf.....	-

6. AUFWENDUNGEN

6.1 Ausgaben für die Verbesserung (mit Ausnahme derjenigen Ausgaben, die im Rahmen der ordentlichen Einkommens- bzw. Gewinnsteuer abziehbar sind) Bei 5.1 b) werden die Aufwendungen der letzten vier Jahre berücksichtigt..	
6.2 Grundbuch- und Notarkosten	
6.3 Veräußerungskosten (Inserate, Geometer usw.)	
6.4 Mäklergebühr und übliche Vermittlerunkosten	
6.5 Steuer für die Verminderung von Kulturland oder Mehrwertabgabe	
6.6 Beiträge..... (Grundeigentümerbeiträge für Bau und Korrektur von Straßen, Bodenverbesserungen, Werkleitungen und für den Wasserbau)	
6.7 ARA Anschlussgebühr	
6.8 Im gleichen Jahr erlittene Verluste oder der Verlustüberschuss, der im Vorjahr nicht ausgeglichen werden konnte	
6.9 Verschiedene (Vorfälligkeitsentschädigung Hypothek, erhaltene Subventionen, Uferbauten, usw.)	
	TOTAL ABZÜGE

7. STEUERBARER GRUNDSTÜCKGEWINN Veräußerung (Ziffer 4) / Abzüge (Ziffer 5-6)

Nur ausfüllen wenn der Verkäufer eine Ersatzliegenschaft erwirbt.

Ersatzbeschaffung oder Reinvestition

Für einen Steueraufschub bei vollständiger oder teilweiser Veräußerung einer Liegenschaft, die zum Privatvermögen gehört, müssen die folgenden Voraussetzungen kumulativ erfüllt sein:

- Identität zwischen der Eigentümerin oder dem Eigentümer bei der Veräußerung und der Ersatzbeschaffung (sog. Subjektidentität, d. h. übereinstimmende Eigentumsverhältnisse bei Veräußerung und Ersatzbeschaffung);
- Der Erlös wird für die Ersatzliegenschaft (Reinvestition in eine Familienwohnung) verwendet;
- Das Veräußerungsobjekt wie auch das Ersatzobjekt müssen dauernd und ausschliesslich durch die steuerpflichtige Person selbst genutzt worden sein bzw. selbst genutzt werden (sog. Selbstbewohnen der Familienwohnung);
- Der Steueraufschub gilt nur soweit, als der in die Ersatzliegenschaft reinvestierte Betrag die Anlagekosten der veräusserten Liegenschaft übersteigt;
- Die Ersatzbeschaffung ist innert zwei Jahren vor oder nach Veräußerung (massgebend ist der Grundbucheintrag) durchzuführen;
- Die Ersatzbeschaffung ist ausschliesslich an Liegenschaften innerhalb der Schweiz möglich.

Der Steueraufschub bewirkt keine Steuerbefreiung, sondern einen Steueraufschub. Dies bedeutet, dass bei einer späteren Weiterveräußerung (durch Sie oder Ihre Nachkommenschaft, zeitlich nicht begrenzt) nicht nur der seitherige Wertzuwachs auf die Ersatzliegenschaft (zwischen seinem Kauf und seiner Veräußerung), sondern auch derjenige aus der früher veräusserten Liegenschaft besteuert wird, sofern nicht erneut ein Steueraufschubstatbestand vorliegt.

Selbstnutzung

Das Ersatzbeschaffungsprivileg wird auf das dauernd und ausschliesslich selbstgenutzte Wohneigentum seiner Eigentümer beschränkt. Dauernde und ausschliessliche Selbstnutzung beinhaltet seit mindestens einem Jahr die Wohnsitznahme in dem zu veräussernden Eigenheim und das Wohnen im Ersatzobjekt.

Wird lediglich ein Teil des Veräußerungs- und/oder Ersatzobjekts dauernd selbstbewohnt, beschränkt sich das Ersatzbeschaffungsprivileg auf diesen selbstbewohnten Teil. Fremdnutzung, längeres Leerstehen des Veräußerungsobjekts, ein Wohnsitzwechsel vor dem Verkauf oder eine Vermietung stehen dem Erfordernis der Selbstnutzung grundsätzlich entgegen. Ferner schliesst die gesetzliche Regelung Zweit- und Ferienwohnungen von der Ersatzbeschaffungsmöglichkeit aus.

Selbst wenn die steuerpflichtige Person davon ausgeht die Bedingungen zu erfüllen, welche zu einem Steueraufschub führt, muss sie eine kantonale Steuererklärung über die Grundstücksgewinne ordnungsgemäss ausfüllen und hinterlegen. Die Beweismittel, welche die Bedingungen des Steueraufschubs darlegen, sind beizulegen.

Antrag auf einen Steueraufschub / Ersatzobjekt

Wir beabsichtigen eine Ersatzliegenschaft zu erwerben und beantragen den Steueraufschub.

Notarielle Urkunde beilegen

Name und Vorname des Antragstellers: _____

Erwerbsdatum: _____

Ort: _____

Artikel: _____

Art und Fläche (Plan des Ersatzobjekts beilegen): _____

Erwerbspreis und Baukosten (Beweismittel beilegen): _____

Der (die) Unterzeichnete(n) erklärt(en), dass die in dieser Steuererklärung enthaltenen Angaben vollständig und wahrheitsgetreu sind.

Ort und Datum: _____ Unterschrift(en): _____

AUSZUG AUS DEM GESETZ VOM 6. JUNI 2000 ÜBER DIE DIREKTEN KANTONSSTEUERN (DStG)

STEUERPLICHT, ABZÜGE UND ANSÄTZE

Art. 41. Der Grundstücksgewinnsteuer unterliegen:

- a) Gewinne, die sich bei Veräußerung eines Grundstückes des Privatvermögens oder von Anteilen daran ergeben;
- b) Gewinne, die sich bei Veräußerung eines land- oder forstwirtschaftlichen Grundstückes oder von Anteilen daran ergeben, soweit der Erlös die Anlagekosten übersteigt;
- c) Gewinne aus Veräußerung von Grundstücken oder Anteilen daran von juristischen Personen, die gemäss Artikel 97 Abs. 1 Bst. d-h und j von der Steuerpflicht befreit sind.

Art. 42. 1 Die Steuerpflicht wird durch jede Veräußerung begründet, mit der Eigentum an einem Grundstück übertragen wird.

2 Den Veräußerungen sind gleichgestellt:

- a) die Rechtsgeschäfte, die in Bezug auf die Verfügungsgewalt über ein Grundstück wirtschaftlich wie eine Veräußerung wirken;
- b) die Überführung eines Grundstückes sowie von Anteilen daran vom Privatvermögen in das Geschäftsvermögen der steuerpflichtigen Person;
- c) die Belastung eines Grundstückes mit privatrechtlichen Dienstbarkeiten oder öffentlich-rechtlichen Eigentumsbeschränkungen, wenn diese die unbeschränkte Bewirtschaftung oder den Veräußerungswert des Grundstückes dauernd und wesentlich beeinträchtigen und dafür ein Entgelt entrichtet wird;
- d) Tausch;
- e) die Übertragung eines Ferienhauses oder einer ähnlichen Fahrnisbaute auf fremdem Boden.

Art. 43. Die Besteuerung wird aufgeschoben bei:

- a) Eigentumswechsel durch Erbgang (Erbfolge, Erbteilung, Vermächtnis), Erbvorbezug oder Schenkung;
- b) Eigentumswechsel unter Ehegatten im Zusammenhang mit dem Güterrecht sowie zur Abgeltung ausserordentlicher Beiträge eines Ehegatten an den Unterhalt der Familie (Art. 165 ZGB) und scheidungsrechtlicher Ansprüche, sofern beide Ehegatten einverstanden sind;
- c) Landumlegungen zwecks Güterzusammenlegung, Quartierplanung, Grenzbereinigung, Abrundung landwirtschaftlicher Heimwesen sowie bei Landumlegung im Enteignungsverfahren oder bei drohender Enteignung;
- d) vollständiger oder teilweiser Veräußerung eines land- oder forstwirtschaftlichen Grundstückes, soweit der Veräußerungserlös innert angemessener Frist zum Erwerb eines selbstbewirtschafteten Ersatzgrundstückes oder zur Verbesserung der eigenen, selbstbewirtschafteten land- oder forstwirtschaftlichen Grundstücke verwendet wird;
- e) Veräußerung einer dauernd und ausschliesslich selbstgenutzten Wohnliegenschaft (Einfamilienhaus oder Eigentumswohnung), soweit der dabei erzielte Erlös innert zwei Jahren vor oder nach der Veräußerung zum Erwerb oder zum Bau einer gleichgenutzten Ersatzliegenschaft in der Schweiz verwendet wird.

Art. 46. 1 Der Veräußerungsgewinn entspricht dem Betrag, um den der Erlös die Anlagekosten (Erwerbspreis und Aufwendungen) übersteigt.

2 Bei Erwerb durch steueraufschiebende Veräußerung nach Artikel 43 Bst. a und b wird für die Berechnung der Anlagekosten auf die letzte steuerbegründende Veräußerung abgestellt.

3 Bei Erwerb durch steueraufschiebende Veräußerung nach Artikel 43 Bst. c-e wird für die Berechnung der Anlagekosten auf den Erwerb der bei diesen Veräußerungen abgetretenen oder veräusserten Grundstücke abgestellt.

4 Die Grundstücksgewinnsteuer wird nicht erhoben bei Wiederveräußerung eines Grundstückes, das der Gläubiger oder Bürge einer Hypothekarschuld im Zwangserverwertungsverfahren erwerben muss, soweit der Gewinn den Forderungsverlust nicht übersteigt; ist der Gewinn höher als der Forderungsverlust, so ist nur die Differenz steuerbar.

Art. 47. 1 Als Veräußerungserlös gelten alle Leistungen des Erwerbers.

2 Bei Tausch von Grundstücken gilt mangels anderer Elemente, die die Preisbestimmung ermöglichen, der Verkehrswert als Veräußerungserlös.

3 Bei Überführung von Grundstücken und Anteilen an solchen aus dem Privatvermögen in das Geschäftsvermögen gilt als Erlös der Wert, zu dem das Vermögensobjekt im Unternehmen aktiviert wird.

Art. 48. 1 Als Erwerbspreis gilt der Kaufpreis mit Einschluss aller weiteren Leistungen des Erwerbers.

2 Liegt der Erwerb im Falle eines Tausches weniger als 15 Jahre zurück und ist der Erwerbspreis nicht feststellbar, so gilt als solcher der Verkehrswert im Zeitpunkt des Erwerbs durch den Veräußerer oder den Rechtsvorgänger.

3 Liegt der Erwerb mehr als 15 Jahre zurück, kann die steuerpflichtige Person als Anlagekosten (Erwerbspreis erhöht um die Aufwendungen) den wenigstens 4 Jahre vor der Veräußerung bestimmt Steuerwert geltend machen. In diesem Fall werden die Aufwendungen der letzten 4 Jahre berücksichtigt. Vorbehalten bleibt die Berücksichtigung des wieder angelegten Gewinnes.

Art. 49. 1 Als Aufwendungen sind anrechenbar:

- a) Kosten für Bauten, Umbauten und andere dauernde Verbesserungen, die eine Werterhöhung des Grundstückes bewirkt haben;
- b) Grundeigentümerbeiträge für Bau und Korrektion von Strassen, Bodenverbesserungen, Werkleitungen und für den Wasserbau;

c) Kosten und Abgaben, die mit dem Erwerb und der Veräußerung des Grundstückes verbunden sind, mit Einschluss der üblichen Provisionen und Vermittlungsgebühren.

2 Aufwendungen, die bei der Einkommenssteuer als Abzüge berücksichtigt worden sind, und der Wert eigener Arbeit, der nicht als Einkommen versteuert worden ist, können nicht geltend gemacht werden.

3 Versicherungsleistungen, Beiträge von Bund, Kanton oder Gemeinden sowie Leistungen von Drittpersonen, für die der Veräußerer nicht ersatz- oder rückerstattungspflichtig ist, werden von den Anlagekosten abgezogen.

4 Bei Veräußerung eines Grundstückes, bei dessen Erwerb oder Verbesserung die Besteuerung im Sinne von Artikel 43 Bst. c-e aufgeschoben wurde, wird der wieder angelegte Gewinn von den Anlagekosten abgezogen.

Art. 50. 1 Die steuerpflichtige Person kann von den während des Steuerjahres erzielten Grundstücksgewinnen die bei der Veräußerung von Grundstücken im gleichen Jahr erlittenen Verluste oder den Verlustüberschuss, der im Vorjahr nicht ausgeglichen werden konnte, abziehen.

2 Nur die bei Grundstückveräußerungen im Kanton erlittenen Verluste können abgezogen werden.

3 Die Verluste bestimmen sich in gleicher Weise wie der Gewinn.

Art. 51. 1 Die Grundstücksgewinnsteuer wird nach folgendem Steuersatz erhoben:

- 22 % bei einer Eigentumsdauer bis zu 2 Jahren;
- 20 % bei einer Dauer bis zu 4 Jahren;
- 18 % bei einer Dauer bis zu 6 Jahren;
- 16 % bei einer Dauer bis zu 8 Jahren;
- 14 % bei einer Dauer bis zu 10 Jahren;
- 12 % bei einer Dauer bis zu 15 Jahren;
- 10 % bei einer Dauer über 15 Jahre.

2 Übersteigen die Gewinne aus dem Verkauf von Grundstücken, die weniger als 5 Jahre im Eigentum waren, insgesamt 400 000 Franken im Kalenderjahr, so wird die Steuer auf dem Gewinn, der über diesem Betrag liegt, um 40% erhöht.

3 Grundstücksgewinne unter 6000 Franken für alle im Verlauf des Kalenderjahres vorgenommenen Grundstückveräußerungen werden nicht besteuert. Für die Berechnung dieses Betrages ist der Gesamtgewinn massgebend ohne Rücksicht auf die Zahl der Gewinnbeteiligten und die Form.

Art. 18. des Gesetzes vom 10. Mai 1963 über die Gemeindebesteuern. Die Gemeinden erheben einen Steuerzuschlag auf der Grundstücksgewinnsteuer von 60 Rappen pro Franken der vom Staat erhobenen Steuer.

STRAFBESTIMMUNGEN

Art. 219. 1 Wer einer Pflicht, die ihm nach den Vorschriften dieses Gesetzes oder nach einer auf Grund dieses Gesetzes getroffenen Anordnung obliegt, trotz Mahnung vorsätzlich oder fahrlässig nicht nachkommt, insbesondere:

- a) die Steuererklärung oder die dazu verlangten Beilagen nicht einreicht;
- b) eine Bescheinigungs-, Auskunfts- oder Meldepflicht nicht erfüllt;
- c) Pflichten verletzt, die ihm als Erben oder Dritten im Inventarverfahren obliegen, wird mit Busse bestraft.

2 Die Kantonale Steuerverwaltung ist für die Verfügung einer Busse bei Verletzung von Ordnungsvorschriften zuständig.

3 Die Busse beträgt bis zu 1000 Franken, in schweren Fällen oder bei Rückfall bis zu 10 000 Franken.

4 Wird eine amtliche Anordnung, wegen deren Missachtung eine Busse verhängt worden ist, wiederholt, so ist auch die Nichtbefolgung der neuen Anordnung nach Absatz 1 strafbar. Der Gesamtbetrag der Busse darf pro Steuerperiode 10 000 Franken nicht übersteigen.

Art. 220. 1 Le Wer als steuerpflichtige Person vorsätzlich oder fahrlässig bewirkt, dass eine Veranlagung zu Unrecht unterbleibt oder dass eine rechtskräftige Veranlagung unvollständig ist,

wer als zum Steuerabzug an der Quelle Verpflichteter vorsätzlich oder fahrlässig einen Steuerabzug nicht oder nicht vollständig vornimmt,

wer vorsätzlich oder fahrlässig eine unrechtmässige Rückerstattung oder einen ungerechtfertigten Erlass erwirkt,

wird mit Busse bestraft.

2 Die Busse beträgt in der Regel das Einfache der hinterzogenen Steuer. Sie kann bei leichtem Verschulden bis auf einen Drittel ermässigt, bei schwerem Verschulden bis auf das Dreifache erhöht werden.

3 Zeigt die steuerpflichtige Person erstmals eine Steuerhinterziehung selbst an, so wird von einer Strafverfolgung abgesehen (straflose Selbstanzeige), wenn:

- a) die Hinterziehung keiner Steuerbehörde bekannt ist;
- b) sie die Verwaltung bei der Festsetzung der Nachsteuer vorbehaltlos unterstützt, und
- c) sie sich ernstlich um die Bezahlung der geschuldeten Nachsteuer bemüht.

4 Bei jeder weiteren Selbstanzeige wird die Busse unter den Voraussetzungen nach Absatz 3 auf einen Fünftel der hinterzogenen Steuer ermässigt.

Art. 221. 1 Wer eine Steuer zu hinterziehen versucht, wird mit Busse bestraft.

2 Die Busse beträgt zwei Drittel der Busse, die bei vorsätzlicher und vollendeter Steuerhinterziehung festzusetzen wäre.