

## **BESTEuerung VON GRUNDSTÜCKEN**

Der Besitz eines Grundstücks oder einer Liegenschaft hat nicht nur Auswirkungen auf die Einkommens- und Vermögensbesteuerung über die Liegenschaftssteuer. Die Kantone erheben auch eine Handänderungssteuer auf deren Kauf und Verkauf; generiert der Verkauf im Vergleich zum Kaufpreis einen Mehrwert, so erhebt die Steuerbehörde eine Grundstückgewinnsteuer.

### **Liegenschaftssteuer**

Diese periodische Steuer (auch Grund- oder Grundstücksteuer genannt) wird in Freiburg durch den Kanton (die Gemeinden) erhoben. Die Gemeinden sind berechtigt – jedoch nicht verpflichtet – sie zu erheben.

Das Grundstück ist am Ort der gelegenen Sache zu versteuern, ohne Rücksicht auf den Wohnsitz des Steuerpflichtigen.

Die Liegenschaftssteuer wird dabei auf dem vollen Wert der Grundstücke berechnet, also ohne Berücksichtigung der auf ihnen lastenden Schulden, welche nicht abgezogen werden können. Die Liegenschaftssteuer ist immer proportional; der Steuersatz wird in Promillen ausgedrückt und variiert zwischen 0,3 und 3,0 ‰ des Steuerwerts.

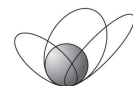
### **Handänderungssteuer**

Die Handänderungssteuer ist eine Rechtsverkehrssteuer, deren Steuerobjekt der Übergang eines dinglichen Rechtes an Grundstücken von einer Person auf eine andere ist. Es handelt sich also um eine Abgabe, die auf dem Grundstücksgeschäft als solchem erhoben wird.

Die Handänderungssteuer wird in der Schweiz von den Kantonen und/oder ihren Gemeinden, nicht aber vom Bund erhoben. Sie beträgt zwischen 1 bis 3,3 % des Kaufpreises. Im Kanton Freiburg beträgt der Satz für die Handänderungssteuer 1,5 %; die Gemeinden können ausserdem eine Zusatzabgabe («centimes additionnels») bis zum Betrag der Kantonssteuer erheben. Beispiel: Erhebt der Kanton eine Handänderungssteuer von 15'000 Franken auf einem Grundstück im Wert von 1'000'000 Franken, so kann die Gemeinde ebenfalls 15'000 Franken Steuern erheben. Die Gemeinden teilen dem Grundbuchamt ihres Bezirks den Satz ihrer Zusatzabgabe und jede Änderung dieses Satzes mit.

### **Grundstückgewinnsteuer**

Die Gewinne aus dem Verkauf einer Geschäftsliegenschaft unterstehen der ordentlichen Einkommenssteuer. Der Gewinn aus der Veräusserung einer Privatliegenschaft hingegen wird gesondert besteuert, und zwar mit der Grundstückgewinnsteuer. Dadurch sollen kurzfristige Immobilienspekulationen eingedämmt werden.



In der Regel wird die Grundstückgewinnsteuer am Ort der gelegenen Sache erhoben. Der Bund erhebt keine Steuern bei Veräusserung von Privatliegenschaften. Eine solche wird dagegen in allen Kantonen erhoben. Meistens wird die Sondersteuer ausschliesslich durch den Kanton erhoben. Manchmal wird sie sowohl vom Kanton als auch von den Gemeinden erhoben; dies ist z. B. im Kanton Freiburg der Fall, wo die Gemeinden eine Steuer erhebt, die 60 % der vom Kanton in Rechnung gestellten Steuer entspricht.

Der steuerbare Grundstückgewinn entspricht der Differenz zwischen dem Gestehungspreis (Kaufpreis plus Aufwendungen, die den Wert der Liegenschaft erhöht haben) und dem Verkaufspreis. Vom Bruttogewinn können die Gewinnungskosten abgezogen werden. Dazu gehören insbesondere die Handänderungskosten und die üblichen Vermittlergebühren. Der Steuersatz ist abhängig von der Eigentumsdauer (je kürzer die Besitzesdauer, desto höher die Steuer). Der Kanton Freiburg wendet einen proportionalen Tarif an. Somit wird jeder Gewinn – unabhängig von seiner Höhe – zum gleichen Steuersatz besteuert. In den meisten Kantonen werden Kleinstgewinne nicht besteuert. Gewinne unter 6000 Franken werden im Kanton Freiburg nicht besteuert.

Steuerpflichtig ist immer der Veräusserer des Grundstücks, eines Miteigentumsanteils an einem Grundstück oder eines in das Grundbuch aufgenommenen selbständigen und dauernden Rechts. Als Veräusserer gilt grundsätzlich derjenige, der als Eigentümer eines Grundstücks im Grundbuch eingetragen ist.

Die Steuer wird aufgeschoben, wenn der Verkaufsbetrag innert angemessener Frist in eine andere Wohnliegenschaft zum Eigengebrauch in der Schweiz investiert wird. Je nach Kanton muss der Neukauf spätestens innerhalb von zwei bis vier Jahren nach dem Verkauf erfolgen. Der Steueraufschub gilt allerdings nicht für Zweit- und Ferienwohnungen. Liegenschaften, die teilweise vermietet werden, gilt der Aufschub nur für den Teil, der für den Eigengebrauch bestimmt ist.

Mehr erfahren Sie unter: <http://admin.fr.ch/scc/de/pub/grundstueckgewinnsteuer.htm>