Verkauf Wohneigentum

Handänderungssteuer
AG: Der Kanton Aargau kennt keine Handänderungssteuer. In der Regel wird bei der Übertragung einer Liegenschaft jedoch eine Grundbuchgebühr fällig.

BL: Die Handänderungssteuer beträgt 2,5% des Kaufpreises. Diese wird je hälftig vom Käufer und Verkäufer getragen. Bei selbst genutztem Wohneigentum entfällt die Steuer beim Erwerber, ebenso beim Verkäufer bei vollständiger Ersatzbeschaffung.

SO: Der Steuersatz beträgt 2,2%. Steuersubjekt ist die erwerbende Person. Bei selbst genutztem Wohneigentum entfällt die Handänderungssteuer.

BS: Die Handänderungssteuer beträgt 3% und wird in der Regel vom Erwerber bezahlt. Wird das Objekt durch den Käufer während mindestens 6 Jahren selbst genutzt, reduziert sich die Steuer auf 1,5%. In diesem Fall ist der Veräusserer steuerpflichtig.

Die meisten Kantone kennen eine Vielzahl von Steuerbefreiungstatbeständen wie z.B. den Verkauf an Nachkommen, Schenkungen etc.

Grundstückgewinnsteuer
Grundsätzlich wird bei jeder Veräusserung bzw. Handänderung geprüft, ob eine Besteuerung zu erfolgen hat. Im Gegensatz zur Handänderungssteuer muss jedoch nur bei einem erzielten Gewinn, eine entsprechende Steuer bezahlt werden.

Ersatzbeschaffung
Die Besteuerung wird aufgeschoben bei der Veräusserung von dauernd und ausschliesslich selbst genutztem Wohneigentum, soweit der dabei erzielte Erlös innert angemessener Frist zum Erwerb oder zum Bau einer gleichgenutzten Ersatzliegenschaft in der Schweiz verwendet wird. Wird der Erlös nur teilweise reinvestiert (Verkaufspreis höher als Kaufpreis Ersatzliegenschaft), wird die Steuer anteilsmässig aufgeschoben.

Gewinnermittlung
Steuerbar ist der Verkaufspreis sowie vereinbarte zusätzliche Leistungen. Zur Ermittlung des steuerbaren Grundstückgewinnes können die folgenden Gestehungskosten abgezogen werden.

AG: Bei einem Verkauf bis zum 10. vollendeten Besitzesjahr können nur effektive Gestehungskosten geltend gemacht werden. Danach besteht die Möglichkeit, anstelle der effektiven Kosten einen Pauschalabzug einzusetzen. Der Pauschalabzug ist abgestuft nach begonnenen Besitzjahren und beträgt zwischen 65-80% des Veräusserungserlöses. Die effektiven Kosten setzen sich aus dem Erwerbspreis, den wertvermehrenden Aufwendungen und den Kosten im Zusammenhang mit dem Kauf und Verkauf der Liegenschaft zusammen (Makler, Notar, Grundbuch, Vorfälligkeitsentschädigung).

BL: Die Gestehungskosten setzen sich aus dem Erwerbspreis (effektiver Wert oder Verkehrswert vor 20 Jahren) sowie den wertvermehrenden Aufwendungen zusammen. Zusätzlich abzugsfähig sind die Aufwendungen im Zusammenhang mit dem Verkauf (Makler, Notar, Grundbuch, Handänderungssteuer sowie Vorfälligkeitsentschädigung).

SO: Die Gestehungskosten setzen sich aus dem Erwerbspreis (effektiver Wert oder Verkehrswert vor 30 Jahren) sowie den wertvermehrenden Aufwendungen zusammen. Zusätzlich abzugsfähig sind die Aufwendungen im Zusammenhang mit dem Verkauf (Makler, Notar, Grundbuch, Handänderungssteuer sowie Vorfälligkeitsentschädigung).

BS: Die Gestehungskosten setzen sich aus dem Erwerbspreis sowie den wertvermehrenden Aufwendungen zusammen. Für Liegenschaften die vor dem 1. Januar 2001* erworben wurden, besteht die Wahlmöglichkeit zwischen dem effektiven Kaufpreis oder dem sogenannten Realwert, welcher durch die Steuerbehörde festgelegt wird. Zusätzlich abzugsfähig sind die Aufwendungen im Zusammenhang mit dem Verkauf (Makler, Notar, Grundbuch, Handänderungssteuer sowie Vorfälligkeitsentschädigung).

Aufgrund des ermittelten Gewinnes und dem massgebenden Steuersatz wird die geschuldete Grundstückgewinnsteuer berechnet. Die Steuersätze sind kantonal sehr unterschiedlich, die meisten Kantone kennen Aufschläge oder Nachlässe bei kurzer resp. langer Besitzesdauer.

Vorfälligkeitsentschädigung
Wird im Zusammenhang mit dem Verkauf der Liegenschaft von Seiten der finanzierenden Bank eine Vorfälligkeitsentschädigung fällig, kann diese vom steuerbaren Grundstückgewinn in Abzug gebracht werden. Der Abzug in der ordentlichen Steuererklärung ist nicht möglich (keine Wahlmöglichkeit).

Wir helfen Ihnen, Lösungen zu finden, die Ihren Bedürfnissen am besten entsprechen. Wir sind für Sie da. Sprechen Sie mit uns.

blkb.ch/steuern

*Gilt ab dem 1. Januar 2023

Disclaimer/Rechtlicher Hinweis
Diese Broschüre dient zu Informationszwecken. Die darin enthaltenen Angaben dürfen weder als Empfehlung, Offerte oder Aufforderung zur Offertstellung verstanden werden. Die Basellandschaftliche Kantonalbank (BLKB) hat alle zumutbare Sorgfalt darauf verwendet, um die Genauigkeit und die Zuverlässigkeit aller Informationen zu gewährleisten. Sie übernimmt jedoch keine Gewähr für die jederzeitige Aktualität, Richtigkeit und Vollständigkeit der publizierten Daten. Alle Angaben sind ohne Gewähr. Die Preise verstehen sich – ausser es ist explizit erwähnt – inklusive Mehrwertsteuer. Die BLKB behält sich das Recht vor, Preise, Dienstleistungen und Produkte jederzeit ohne Vorankündigung zu ändern oder einzuschränken. Einzelne in der Broschüre aufgeführte Produkte und Dienstleistungen können rechtlichen Restriktionen unterliegen und können unter Umständen nicht für alle Kunden uneingeschränkt zur Verfügung gestellt werden. Es kommt immer wieder vor, dass bei der Bank liegende Vermögenswerte als Folge eines Abbruchs von Kontakten mit dem Bankkunden nachrichtenlos werden. Die von der Bank üblicherweise belasteten Preise und Konditionen gelten auch in diesem Fall uneingeschränkt. Ferner belastet die Bank dem Kunden die durch die Nachrichtenlosigkeit entstehenden Kosten insbesondere für Nachforschungen, spezielle Behandlung und Überwachung der bei der Bank deponierten Vermögenswerte.

Diese Publikation enthält Werbung.
Die Ausführungen und Angaben in dieser Publikation wurden von der BLKB nach bestem Wissen, teilweise aus externen Quellen, welche die BLKB als zuverlässig beurteilt, ausschliesslich zu Informations- und Werbezwecken zusammengestellt. Die BLKB haftet nicht für falsche oder unvollständige Informationen sowie aus der Nutzung von Informationen und der Berücksichtigung von Meinungsäusserungen entstehende Verluste oder entgangene Gewinne. Die Ausführungen und Angaben begründen weder eine Aufforderung noch ein Angebot oder eine Empfehlung zum Erwerb oder Verkauf von Anlage- und Finanzinstrumenten oder zur Vornahme sonstiger Transaktionen.

Basellandschaftliche Kantonalbank
Rheinstrasse 7, 4410 Liestal
+41 61 925 94 94
kundencenter@blkb.ch
blkb.ch