

## Grundstücksgewinnsteuer

Auf den Gewinn bei der Veräusserung sowie bei einer sonstigen wirtschaftlichen Handänderung von im Inland gelegenen Grundstücken ist die Grundstücksgewinnsteuer gemäss den Artikeln 35 ff. des Steuergesetzes zu entrichten. Während ein Freibetrag in Höhe eines Gewinns von CHF 15000.– steuerfrei ist, steigt die Belastung von entsprechenden Gewinnen relativ rasch an und erreicht bei einem Grundstücksgewinn in Höhe von ca. CHF 460000.– bereits 20% – die maximale Höhe liegt bei annähernd 24%. Diese doch relativ hohe steuerliche Belastung sorgt bei Veräusserern regelmässig für Erstaunen und es empfiehlt sich deshalb, dies vorab zu prüfen bzw. entsprechende Vorsorge zu treffen.

Steuerpflichtig ist grundsätzlich jede wirtschaftliche Handänderung eines im Inland gelegenen Grundstücks. Als Veräusserung gilt beispielsweise auch die Übertragung im Rahmen einer Zwangsversteigerung oder sonstwie eine wirtschaftliche Handänderung eines Grundstücks. Aufgeschoben ist die Steuer je nachdem von Gesetzes wegen, wenn ein Eigentumswechsel durch Vermögensübergang von Todes wegen, Erbvorbezug oder Schenkung erfolgt oder Grenzbereinigungen bzw. Baulandumlegungen nach Massgabe des öffentlichen Rechts durchgeführt werden. Über Antrag wird die Besteuerung aufgeschoben, wenn ein Eigentumswechsel unter Ehegatten in ungetrennter Ehe stattfindet oder im Falle der Trennung einer Ehe, sofern ein Eigentumswechsel durch Übertragung von Grundstücken zur Abgeltung von güterrechtlichen oder unterhaltsrechtlichen Ansprüchen bzw. von Ansprüchen infolge Mitwirkung eines Ehegatten beim Erwerb durch den anderen stattfindet. Die letzterwähnten Steueraufschubstatbestände bedürfen einer entsprechenden Antragstellung durch jeweils beide Ehegatten.

Steuerpflichtig ist grundsätzlich jeweils immer der Veräusserer. Steuerbefreit sind gemäss den gesetzlichen Bestimmungen im Wesentlichen nur das Land, die Gemeinden sowie Einrichtungen der betrieblichen Personalvorsorge und ähnliche Organisationen bzw. Institutionen.

Als Grundstücksgewinn gilt der Veräusserungserlös inkl. sämtlicher weiterer Leistungen, abzüglich der von der Steuerverwaltung anerkannten Anlagekosten. Darunter können je nachdem beispielsweise auch die Einräumung von Wohn- und Nutznießungsrechten, die Leistung von Ausgleichsbeträgen an Verwandte oder ähnliches verstanden werden.

Besonders sorgfältiger Abklärung bedarf es somit im Rahmen von erbrechtlichen Übernahmen von Liegenschaften unter gleichzeitiger Leistung von Ausgleichszahlungen an die jeweiligen Miterben. Sowohl bei einer entsprechenden Übertragung zu Lebzeiten wie auch später im Rahmen oder erst nach Beendigung des Verlassenschaftsverfahrens sind dabei Besonderheiten der Praxis der Steuerverwaltung zu beachten. Zu diesem Fragenkomplex findet sich auf der Homepage der Steuerverwaltung ein separates Merkblatt, welches vor einer individuellen Beratung sicherlich als erste Orientierungshilfe dienen kann.

Als Anlagekosten gilt im Wesentlichen der ursprüngliche Erwerbspreis zuzüglich der zwischenzeitlich investierten wertvermehrenden Aufwendungen, aber ohne die üblichen Werterhaltungskosten. Da die Anlagekosten grundsätzlich mit Belegen und Rechnungen nachzuweisen sind und dies in der Praxis sehr oft Schwierigkeiten bereitet, empfiehlt es sich, diesfalls eine Anlagekostenschätzung durch den Vorsitzenden der amtlichen Schätzungskommission erstellen zu lassen. Die Kosten für eine solche An-

lagekostenschätzung sind überblickbar und wenn die Anlagekostenschätzung einmal vorliegt, hat man eine verbindliche und verlässliche Grundlage auch für allfällige zukünftige Transaktionen im Zusammenhang mit der entsprechenden Liegenschaft.

Grundsätzliche Informationen zu dieser Thematik finden sich im Internet auf der Homepage der Steuerverwaltung, welche unter [www.llv.li](http://www.llv.li) verfügbar ist. Dort finden sich unter der Rubrik Grundstücksgewinnsteuer auch entsprechende Merkblätter und es sind auch die bei der Steuerverwaltung zuständigen Personen, welche im Interesse ihrer Kunden jeweils bereitwillig und kompetent Auskunft erteilen, namentlich und mit den entsprechenden Kontaktdaten aufgelistet. Bei einem beabsichtigten Übertrag einer Liegenschaft ist es jedenfalls empfehlenswert, sich vorab entsprechende Gedanken zu machen und sich allenfalls beraten zu lassen.



● Siegbert Lampert, Rechtsanwalt

Rechtsanwälte  
Attorneys at Law

**lampert & partner**

P.O. Box 1257  
Fürst-Franz-Josef-Strasse 73  
FL-9490 Vaduz  
T +423-233 45 40  
F +423-233 45 41  
[lampert@lplaw.li](mailto:lampert@lplaw.li)  
[www.lplaw.li](http://www.lplaw.li)