



Rückerstattung der Grundstückgewinnsteuer: Gesuch um Fristerstreckung

StG 44 I lit. a, 44 II

1. ZUSTÄNDIGKEIT

Das Gesuch um Fristerstreckung bzw. Rückerstattung wird von dem Steuerkommissär Spezialsteuern beurteilt, welcher den Verkauf der veräusserten Liegenschaft veranlagt hat bzw. zu veranlagen hat.

2. GESUCH UM FRISTERSTRECKUNG

2.1 Formelle Anforderungen und Erstreckungsgründe

Das Gesuch um Fristerstreckung im Sinne von StG 44 II wird nur aufgrund einer schriftlichen Anfrage bearbeitet. Der Gesuchsteller hat den massgebenden Sachverhalt (mindestens: Zeitpunkt der Veräusserung der Erstliegenschaft bzw. des Erwerbes des Ersatzobjektes) und die Gründe für das Erstreckungsgesuch darzulegen. Erfüllt das Gesuch diese Minimalanforderungen nicht, ist dem Gesuchsteller mittels A-Post plus eine Frist von 20 Tagen einzuräumen, innert der er sein Gesuch ergänzen kann. Läuft diese Frist ungenutzt ab, ist das Gesuch in einer formellen Verfügung abzuweisen.

Ob die materiellen Voraussetzungen für eine Rückerstattung erfüllt wären, braucht nicht geprüft zu werden. Der Entscheid über das Gesuch hat schriftlich zu erfolgen. Das Gesuch darf nur gutgeheissen werden, wenn die zweijährige Ersatzbeschaffungsfrist von StG 44 I im Zeitpunkt der Gesuchseinreichung nicht bereits abgelaufen ist. Wird das Gesuch verspätet gestellt, ist darauf nicht mehr einzutreten; es erfolgt ein Nichteintretentscheid mit Rechtsmittelbelehrung.

Als Gründe für eine Fristerstreckung können z. B. anerkannt werden: Kurzfristige Zerschlagung von Kaufabsichten, momentane Finanzierungsschwierigkeiten, schlechte Lage auf dem Wohnungsmarkt und daher momentanes Nichtfinden eines akzeptablen Ersatzobjektes. An die Begründung sind keine hohen Anforderungen zu stellen, da diese in aller Regel ohnehin kaum überprüft werden kann.

2.2 Erstattungsfrist und deren Erstreckung

Für den Beginn der Ersatzbeschaffungsfrist sind zwei Konstellationen zu unterscheiden: Wird die selbstbewohnte Liegenschaft veräussert und das Ersatzobjekt anschliessend erworben, beginnt die Frist mit der Veräusserung (Grundbucheintrag). Wird zuerst das Ersatzobjekt erworben und erst in der Folge die früher selbstbewohnte Liegenschaft veräussert, beginnt die Frist mit dem Erwerb des Ersatzobjektes.

Die Frist kann "angemessen" erstreckt werden (StG 44 II). Wird lediglich unter Angabe des Grundes (d.h. ohne Beilegung oder Nennung von Beweismitteln) eine Fristerstreckung verlangt, rechtfertigt sich die Erstreckung um ein Jahr. Bei erneutem Gesuch oder längerer Dauer der Fristerstreckung (z.B. für zwei Jahre) muss das Vorhandensein eines Fristerstreckungsgrundes glaubhaft gemacht werden, z.B. mittels Unterlagen oder durch Angabe von glaubwürdigen Referenzpersonen.

Die Ersatzbeschaffungsfrist von zwei Jahren kann insgesamt nicht um mehr als drei Jahre erstreckt werden. Ausnahmen können hier nur gemacht werden, wenn Erstreckungsgründe vorgebracht und belegt werden, die nicht im Einflussbereich des Steuerpflichtigen liegen (z.B. Rechtsmittel gegen frühzeitig eingereichtes Baugesuch; Verzögerung im Quartierplan; Baustopp infolge Planungsmassnahmen).

Erstreckt wird jeweils die zweijährige Frist. Wurde z. B. die Erstliegenschaft am 1.1.2021 veräussert, und das Gesuch am 30.9.2022 eingereicht, so wird bei einer Gutheissung des Gesuchs um ein Jahr die Ersatzbeschaffungsfrist bis zum 1.1.2024 erstreckt.

2.3 Entscheid über das Fristerstreckungsgesuch

Da beim Gesuch um Fristerstreckung die materiellen Voraussetzungen der Ersatzbeschaffung nicht geprüft werden müssen, hat der Entscheid bei einer vollen oder teilweisen Gutheissung des Gesuches einen entsprechenden Vorbehalt zu enthalten:

"Wir beziehen uns auf Ihr Fristerstreckungsgesuch vom betreffend Ersatzbeschaffung (Verkauf Erstliegenschaft am/oder: Kauf Ersatzobjekt am).

Die Frist wird Ihnen hiermit um Jahr(e), d.h. bis zum, erstreckt.

Dieser Entscheid umfasst keine Beurteilung hinsichtlich der materiellen Voraussetzungen für die Erstattung der Grundstücksgewinnsteuer. Die materielle Beurteilung wird in einem späteren Zeitpunkt aufgrund eines dannzumal einzureichenden Gesuches vorgenommen".

Über das Fristerstreckungsgesuch ist innert 60 Tagen zu entscheiden. Bei einer Ablehnung bzw. nicht umfassenden Gutheissung des Gesuches muss dem Steuerpflichtigen eine Verfügung mit Rechtsmittelbelehrung zugestellt werden, gegen welche er Einsprache erheben kann. Dagegen genügt bei vollständiger Gutheissung eine briefliche Mitteilung ohne Rechtsmittelbelehrung. Der Entscheid ist aus Beweisgründen mit A-Post plus zu eröffnen.

3. GESUCH UM RÜCKERSTATTUNG DER GRUNDSTÜCKGEWINNSTEUER

3.1 Formelle Voraussetzungen an das Gesuch

Das Gesuch ist schriftlich einzureichen und hat den massgebenden Sachverhalt samt Beweismitteln zu enthalten. Der Sachverhalt ist gegebenenfalls durch Abklärungen von Amtes wegen, insbesondere bei den Gemeindebehörden, zu ergänzen. Es ist zulässig, dass der

Steuerpflichtige das Rückerstattungsgesuch auf dem Grundstücksgewinnsteuerformular für den Verkauf der Erstliegenschaft stellt.

3.2 Pflicht zur Veranlagung des Verkaufes der Erstliegenschaft

Selbst wenn das Gesuch um Rückerstattung gleichzeitig mit der Grundstücksgewinnsteuererklärung eingereicht wird und eine volle Rückerstattung erfolgen kann, ist es unerlässlich, dass der zuständige Steuerkommissär Spezialsteuern den Verkauf der Erstliegenschaft ordnungsgemäss veranlagt. Der Grund liegt darin, dass bei einer Veräußerung des Erstzobjektes der wiederangelegte Gewinn von den Anlagekosten abgezogen werden muss (StG 46 III).

3.3 Entscheid über das Rückerstattungsbegehren

Für den Rückerstattungsentscheid besteht ein spezielles Formular, welches für alle Steuerkommissäre zentral abgerufen werden kann. Der Entscheid ist aus Beweisgründen mit A-Post plus mitzuteilen.