



Nebenkosten von Veräusserung und Erwerb

StG 49 I lit. c

1. ALLGEMEINES

Es werden nur Veräusserungs- bzw. Erwerbskosten anerkannt, die mit der steuerbegründenden Veräusserung bzw. dem Erwerb in einem direkten, kausalen Zusammenhang stehen (vgl. StG 46 II). Damit fallen Erbteilungskosten, Kosten für grundbuchliche Erbgangseintragungen, Nachlasssteuern, etc. ausser Betracht (vgl. StG 43; VGE 340/92). Ebenso werden latente Grundstückgewinnsteuern, welche bei einer vorangehenden Erbteilung nicht berücksichtigt worden sind, und nun durch den Veräusserer beim Verkauf getragen werden müssen, nicht berücksichtigt (VGE 373/92).

Nur die effektiv angefallenen Kosten sind abziehbar. Die Anerkennung einer Unkostenpauschale von z.B. 5% der Anlagekosten als Nebenkosten der Veräusserung wird lediglich gewerbsmässigen Liegenschaftenhändlern gewährt, deren Veräusserungsgewinne mit der Einkommenssteuer besteuert werden. Für Veräusserungen von Grundstücken aus dem Privatvermögen kann eine derartige Pauschale nicht anerkannt werden.

2. EINZELNE NEBENKOSTEN DER VERÄUSSERUNG/DES ERWERBES

Als anrechenbare Kosten werden insbesondere anerkannt (**V** = Nebenkosten der Veräusserung; **E** = Nebenkosten bei Erwerb):

- **V/E**: Handänderungssteuern;
- **V/E**: Kosten für die Errichtung, Beurkundung und grundbuchliche Eintragung des Vertrages (Vertragskosten);
- **V/E**: Kosten behördlicher Bewilligungen (z. B. Zustimmung der Vormundschaftsbehörde zum Erwerb/Verkauf) und Gebühren (z. B. Steigerungsgebühren);
- **V/E**: Vermittlungsprovisionen (vgl. hierzu separate Praxisfestlegung, 049-01-c-01);
- **V/E**: Insertionskosten. Weitere Kosten ähnlicher Art (Reisespesen, Verpflegungskosten, Essen mit Interessenten usw.) sind nur mit Zurückhaltung anzuerkennen.
- **V/E**: Prozesskosten (Gerichts- und Anwaltskosten), aber nur soweit es beim Verfahren um die Gültigkeit des Kaufvertrages bzw. Durchsetzung des Anspruches auf Grundstückübertragung ging (vgl. VGE 704/94),
- **V/E**: Vom Veräusserer oder Erwerber im Hinblick auf den Verkauf eingeholte private oder amtliche Schätzungen, sowie in diesem Zusammenhang angefallene Parzellierungs-, Vermessungs- und Planerstellungskosten.
- **V**: Vorfälligkeitsentschädigung (Reuegeld, Ablösekommission, Penalty), die der Veräusserer im Rahmen der unmittelbar vor dem Verkauf dieser Liegenschaft erfolgten Auflösung der bestehenden Festhypothek bezahlen muss, ohne dass von ihm ein neues Schuldverhältnis eingegangen wird (BGer 3.4.2017, E. 5.5.; VGer A 16 61, E. 5.b).

- **V:** Gerichtlich festgestellte Konventionalstrafzahlungen oder auf Grund eines schriftlichen Vertrages geleistete Schadenersatzzahlungen an Mieter des veräusserten Grundstückes wegen vorzeitiger Auflösung des Mietverhältnisses infolge Verkauf.

Nicht anerkannt werden können dagegen namentlich:

- **VE:** Umzugs- und Räumungskosten;
- **V:** Die vom Veräusserer geschuldeten Grundstückgewinnsteuern (R. Riedi, Die bündnerische Grundstückgewinnsteuer, Diss. Zürich 1988, S. 119). Diese Kosten fallen nicht an, um einen Grundstückgewinn zu erzielen, sondern weil ein solcher anfällt. Hat der Erwerber diese übernommen, erhöht dies als zusätzliche Leistung den Anlagewert bei einer allfälligen Weiterveräusserung (StG 47 I);
- **V:** Gewinnbeteiligungsrechte Dritter;
- **V:** Mietzinsausfälle durch im Hinblick auf einen geplanten Verkauf erfolgte Kündigung eines Mietverhältnisses;
- **E:** Kosten im Zusammenhang mit der Finanzierung (Ausfertigung und Eintragung Grundpfandverschreibung, Kreditvermittlungsprovisionen);

3. BERÜCKSICHTIGUNG BEI DER VERANLAGUNG

Die geltend gemachten Kosten sind grundsätzlich belegmässig nachzuweisen. Ohne belegmässigen Nachweis werden nur die aus den Akten ersichtlichen Kosten anerkannt.