



Steuersatz und Gesamtgewinne

StG 52, 44, 51 I

1. STEUERSATZ

Der Steuersatz nach StG 52 beginnt bei 5% und erreicht einen Höchstsatz von 15%. Der Tarif unterliegt der Indexierung nach StG 4.

2. GESAMTGEWINNE

2.1 Allgemeines

Für die Fristberechnungen nach dieser Bestimmung ist jeweils der Zeitpunkt der Veräusserung massgebend (Grundbucheintragung bzw. Vollzug Kaufvertrag bei wirtschaftlicher Veräusserung).

Es sind nur Gewinne aus Veräusserungen von im Kanton Graubünden gelegenen Grundstücken des Privatvermögens massgebend, welche durch die Abteilung Spezialsteuern errechnet worden sind.

2.2 Gewinne im gleichen Kalenderjahr

Einzelgewinne innerhalb eines Kalenderjahres werden für die Bestimmung des Steuersatzes zusammengerechnet.

2.3 Gewinne bei einheitlichem Vorgang

Einzelgewinne, welche aufgrund eines einheitlichen Vorganges erzielt worden sind, werden für die Bestimmung des Steuersatzes ebenfalls zusammengerechnet (StG 52 II). Damit soll verhindert werden, dass durch die künstliche Aufteilung eines Gesamtverkaufes in einzelne Teilverkäufe ein Progressionsvorteil erzielt werden kann (Botschaft 1985/1986, Heft Nr. 3, S. 131). Da vor allem Umgehungsgeschäfte erfasst werden sollen, ist die Bestimmung eng auszulegen. Die steuerliche Einheit verschiedener Grundstückverkäufe ergibt sich aus dem **subjektiven Willen** des Steuerpflichtigen, eine Liegenschaft in mehrere Grundstücke aufzuteilen und zu verkaufen, wobei die Aufspaltung und die nachfolgenden Veräusserungen als eine **einzige zusammenhängende Transaktion** erscheinen müssen. Das Grundstück muss dabei vor der Aufspaltung eine **wirtschaftliche Einheit** gebildet haben, welche mit der Absicht aufgeteilt wurde, die Teilgrundstücke **innert überblickbarer Frist** zu verkaufen (VGE 382/96, in: ZGRG 1997 S. 18).

Als einheitliche Vorgänge können etwa folgende Sachverhalte betrachtet werden:

1. Vornahme einer umfassenden Sanierung an einer geerbten Liegenschaft mit Aufteilung in Miteigentumsanteile (oder Stockwerkeinheiten) und anschliessenden Teilveräusserungen (VGE 382/96);
2. Aufteilung in Miteigentumsanteile (oder Stockwerkeinheiten) einer Liegenschaft mit anschliessenden Teilveräusserungen ohne Vornahme einer Sanierung.
3. Kauf einer unüberbauten Parzelle, Überbauung derselben und anschliessende Teilveräusserung in Form von überbauten Teilparzellen oder Miteigentumsanteilen (bzw. Stockwerkeinheiten) daran. In der Regel werden diese Sachverhalte aber als selbständige Erwerbstätigkeit qualifiziert und mit der Einkommenssteuer erfasst.

2.4 Nachforderung

Soweit Einzelgewinne bereits rechtskräftig abgesteuert worden sind, erfolgt bei Gesamtgewinnen eine Nachforderung (Nachsteuerverfahren, StG 145) aufgrund des höheren Steuersatzes mittels separater Verfügung/Formular. Gegenstand des Nachforderungsverfahrens ist nicht mehr die Gewinnermittlung des bereits früher veranlagten Falles. Der rechtskräftig festgelegte Gewinn bleibt unverändert; er wird aber zu einem höheren (Gesamt-) Steuersatz besteuert.

2.5 Steuerfreie Gesamtgewinne

Steuerfreiheit wird nur gewährt, wenn die verschiedenen Einzelgewinne während eines Jahres die Limite nach StG 52 III nicht erreichen. Für die Steuerfreiheit ist ebenso wie für die Berechnung der Gesamtgewinne (StG 52 II) das Kalenderjahr massgebend.

3. BESTIMMUNG DES GESAMTGEWINNES BEI ERSTATTUNGEN NACH STG 44

Für die Ermittlung des Gesamtgewinnes werden nur Grundstücksgewinne herangezogen, die auch effektiv besteuert werden. Bei einer vollständig erfolgten Rückerstattung ist der Gewinn nicht zur Satzbestimmung beizuziehen, bei einer teilweisen Rückerstattung anteilmässig, nach folgender Formel:

$$\text{anteilmässiger Gewinn} = \frac{\text{Gewinn} \times (100 - \text{Steuerrückerstattung in \%})}{100}$$