



Sehr geehrte Damen und Herren

Die Steuererklärung für Grundstückgewinne dient der Deklaration der Gewinne aus der Veräußerung von Liegenschaften des Privatvermögens, Liegenschaften eines landwirtschaftlichen Betriebs oder von Aktienmehrheiten an einer Immobiliengesellschaft. Anstelle der zugestellten Formulare kann für das Ausfüllen der Steuererklärung auch die auf unserer Homepage (www.stv.gr.ch) zum Download bereitgestellte Deklarationssoftware für Grundstückgewinne verwendet werden. Wir bitten Sie, die Steuererklärung ausgefüllt und unterzeichnet mit den Verträgen (Erwerb und Veräußerung) sowie sonstigen Unterlagen innert 90 Tagen einzureichen. Kopien reichen aus. Die Steuerverwaltung behält sich im Bedarfsfalle die Nachforderung von Originalunterlagen vor.

Die Erläuterungen folgen der Systematik der Steuererklärung und nehmen ausgewählt zu denjenigen Positionen bzw. Ziffern des Hauptformulars Stellung, bei welchen sich erfahrungsgemäss immer wieder Fragen stellen. Für ergänzende Angaben stehen Ihnen verschiedene Informationsquellen zur Verfügung:

- die Praxisfestlegungen auf unserer Homepage (www.stv.gr.ch)
- Fragen per E-Mail an spezialsteuern@stv.gr.ch
- Fragen per Telefon an +41 (0)81 257 34 28 (Kanzlei Spezialsteuern)

Allgemeine Angaben (Seite 1 Hauptformular)

Veräußerer ist, wer im Vertrag als Verkäufer oder Tauschpartei auftritt. Hier sind nur natürliche Personen, welche das Grundstück im Privatvermögen gehalten haben oder Landwirte anzugeben. Verkäufer, die der Einkommenssteuer (Selbständigerwerbende) oder der Gewinnsteuer (juristische Personen) unterliegen, müssen hier nicht erwähnt werden (Ausnahme: von der Gewinnsteuer befreite juristische Personen). Entsprechend sind auch nur die Anteile der erstgenannten Personen am Grundstück anzugeben (vgl. auch Ausführungen unter Ziffer 1 betreffend Veräußerungspreis).

Die weitaus häufigste **Art des Veräußerungsgeschäftes** ist der Verkauf. Neben Tausch und Zwangsverwertung können auch andere Transaktionen wie Sacheinlage, Austritt aus einer Gesamthandschaft, Überführung in das Geschäftsvermögen, Verkauf der Aktien einer Immobiliengesellschaft etc. in Betracht kommen. Als Verkauf gilt ebenfalls ein teilentgeltliches Rechtgeschäft (Vorempfang oder Schenkung), falls der entgeltliche Teil der Leistung (z. B. Übernahme Hypothek, vorbehaltenes unentgeltliches Nutzungsrecht) die Anlagekosten übersteigt.

Wurde die veräusserte Liegenschaft am Wohnsitz dauernd selbstbewohnt, kann der Verkäufer die **Ersatzbeschaffung/Rückerstattung der Grundstückgewinnsteuer** geltend machen, wenn er den Erlös innert zwei Jahren zum Erwerb einer anderen Erstliegenschaft in der Schweiz verwendet. Das Gleiche gilt für land- oder forstwirtschaftliche Grundstücke, die durch gleichartige, selbstbewirtschaftete Grundstücke ersetzt werden. Eine Ersatzbeschaffung ist nur möglich, wenn und soweit die Reinvestitionskosten die Anlagekosten des Erstobjektes übersteigen. Für den Verkauf von Zweitwohnungen und Ferienliegenschaften kann keine Rückerstattung gewährt werden. Falls die Rückerstattung beantragt wird und im Zeitpunkt der Einreichung der Steuererklärung der Kauf oder Bau des Ersatzobjektes bereits erfolgt ist, sind der Steuererklärung die für die Beurteilung erforderlichen Unterlagen (Kaufvertrag, Bauabrechnung, amtliche Schätzung Ersatzobjekt) beizulegen. Wird mit der Einreichung der Steuererklärung noch keine Ersatzbeschaffung beantragt, kann dies auch mit separatem schriftlichem Gesuch innert zwei Jahren seit dem Verkauf erfolgen. Diese Frist kann vor dem Ablauf auf begründetes Gesuch hin verlängert werden. Für Details über die Ersatzbeschaffung wird auf die Praxisfestlegung der Steuerverwaltung zu Art. 44 StG verwiesen.

Ermittlung Grundstückgewinn (Seiten 2 bis 4 Hauptformular)

Ziffer 1 Veräußerungspreis

Beim Tausch gilt als Veräußerungspreis der Verkehrswert der erhaltenen Gegenleistung (= Wert erhaltenes Grundstück zuzüglich erhaltenes Aufgeld), abzüglich einer vom Veräußerer allfällig geleistete Aufpreiszahlung. Eine vertragliche Wertangabe der Tauschgrundstücke durch die Tauschparteien ist für die Steuerverwaltung nicht bindend. Bei der gemeinsamen Veräußerung eines Grundstückes durch mehrere natürliche oder juristische Personen ist nur jener Anteil am Veräußerungspreis zu deklarieren, welcher auf die Personen entfällt, die für ihren Anteil am Grundstückgewinn der Grundstückgewinnsteuer unterliegen. Der zu deklarierende Betrag entspricht damit dem Anteil am Veräußerungspreis, der auf jene Personen entfällt, welche auf Seite 1 des Hauptformulars als Veräußerer aufzuführen sind.

**Ziffer 2 Abzüge**

Werden mit dem Grundstück auch nichtliegenschaftliche Werte veräussert, kann das entsprechende Entgelt in Abzug gebracht werden. Ein Abzug für mitverkauftes **Mobiliar** kann nur vorgenommen werden, wenn der Preis im Kaufvertrag betragsmäßig ausgewiesen oder im Vertrag ausdrücklich erwähnt ist, dass das Mobiliar mitverkauft wird und im Kaufpreis inbegriffen ist. Die Steuerverwaltung ist an Bewertungen der Parteien nicht gebunden und kann im Bedarfsfalle eine von beiden Parteien unterzeichnete detaillierte Inventarliste sowie Versicherungspolicen einfordern. Der Abzug für den **Anteil am Erneuerungsfonds** erfordert in jedem Falle die Einreichung einer Bestätigung des Verwalters über die Höhe des Anteiles für die Stockwerkeinheit im Verkaufszeitpunkt.

Ziffer 3 Weitere Leistungen durch Erwerber

Für die Bewertung von vorbehaltenen unentgeltlichen **Nutzungsrechten** (Ziffer 3.1) wird auf das Merkblatt der Steuerverwaltung, veröffentlicht auf der Homepage (www.stv.gr.ch), verwiesen. Als **Andere Leistungen** (Ziffer 3.3) kommen z.B. Rentenzahlungen in Betracht, bei teilentgeltlichen Rechtsgeschäften auf den Empfänger übertragene Hypothekarschulden, Zahlungen oder Darlehensbegründungen zugunsten des Abtreters.

Ziffer 4 Nebenkosten der Veräußerung

Für die Zulassung zum Abzug müssen diese Kosten in einem unmittelbaren Zusammenhang zum Verkauf stehen, wie Beurkundungskosten, die Handänderungssteuer oder Vermittlungsprovisionen in der üblichen Höhe bis zu 3 % des Veräußerungspreises. Nicht geltend gemacht werden können demzufolge z.B. Reinigungs- und Räumungskosten, Mietzinsausfälle infolge Kündigung des Verkaufsobjektes, Grundbuchkosten für Hypothekenlöschungen etc. Ebenfalls nicht zum Abzug zugelassen werden Kosten für den eigenen Zeitaufwand des Veräußerers für Verkaufsbemühungen.

Ziffer 8 Verluste

Es sind nur Verluste aus Veräußerungen von im Kanton gelegenen Objekten des Privatvermögens abzugsfähig, welche im gleichen Kalenderjahr oder innerhalb der letzten 10 Jahre stattgefunden haben. Verluste aus Veräußerungen von Objekten im Geschäftsvermögen sowie solche aus Veräußerungen von ausserhalb des Kantons gelegenen Objekten können nicht berücksichtigt werden. Für die Grundstückgewinnsteuer der Gemeinde können nur die Verluste in der gleichen Gemeinde berücksichtigt werden (Art. 6 Abs. 3 Gemeinde- und Kirchensteuergesetz).

Ziffer 10 Im gleichen Jahr erzielte Grundstückgewinne

Für die Bestimmung des Steuersatzes werden die im gleichen Kalenderjahr im Kanton Graubünden erzielten Grundstückgewinne zusammengezählt. Soweit diese Gewinne schon veranlagt wurden, sind sie hier zu deklarieren. Für die Gemeindesteuer werden nur die in der gleichen Gemeinde erzielten Gewinne berücksichtigt (Art. 6 Abs. 3 Gemeinde- und Kirchensteuergesetz).

Ziffer 12 Zeitpunkt und Art des Erwerbs

Diese Angaben dienen der Ermittlung des massgebenden Erwerbszeitpunktes und des Erwerbspreises. Verschiedene Arten von zivilrechtlichen Handänderungen stellen Steueraufschubstatbestände dar, die keine Grundstückgewinnsteuer ausgelöst haben (Erbgang und Erbteilung, Vorempfang, Schenkung, Güterzusammenlegung etc.). Massgebend für die Berechnung ist in diesen Fällen die letzte zeitlich davor liegende steuerpflichtige Veräußerung. In aller Regel ist dies ein Kauf. Demzufolge ist für die Bestimmung des Erwerbspreises und des Erwerbszeitpunktes der Erwerb durch den Rechtsvorgänger massgebend. Der Steuererklärung ist eine Kopie des Kaufvertrages beizulegen, mit welchem dieser das Grundstück seinerzeit erworben hat. Gegebenenfalls hat der Veräußerer eine Kopie dieses Vertrages beim Grundbuchamt anzufordern.

Ziffer 13 Erwerbspreis

In aller Regel handelt es sich um den beurkundeten Kaufpreis. Eine Besonderheit ergibt sich bei einer **Teilveräußerung**. Eine solche liegt vor, wenn nur ein Teil einer ursprünglich als Ganzes erworbenen Liegenschaft verkauft wird. In diesen Fällen kann auch nur ein Teil des Erwerbspreises angerechnet werden. Bei unüberbautem Boden erfolgt die Aufteilung in der Regel nach Wert und Bodenfläche, bei einem überbauten Grundstück nach Gebäudezeitwert und Bodenfläche. Bei Teilveräußerungen überbauter Grundstücke ist der Steuererklärung eine Kopie der amtlichen Schätzung im Zeitpunkt des Erwerbs beizulegen. Bei der gemeinsamen Veräußerung eines Grundstückes durch mehrere natürliche oder juristische Personen ist nur jener Anteil am Erwerbspreis zu deklarieren, welcher auf die Personen entfällt, die für ihren Anteil am Grundstückgewinn der Grundstückgewinnsteuer unterliegen. Der zu deklarierende Betrag entspricht damit dem Anteil am Erwerbspreis, der auf jene Personen entfällt, welche auf Seite 1 des Hauptformulars als Veräußerer aufzuführen sind.

**Ziffer 14 Weitere Leistungen beim Erwerb**

Leistungen, wie sie in den Erläuterungen zu Ziffer 3 weiter oben beschrieben sind mit dem Unterschied, dass es sich hier um die durch den/die aktuellen Veräusserer oder ihre Rechtsvorgänger im Rahmen des früheren Erwerbs erbrachte Leistungen handelt.

Ziffer 15 Nebenkosten des Erwerbs

Analog den Nebenkosten der Veräusserung (vgl. Erläuterungen zu Ziffer 4) müssen diese Kosten in einem unmittelbaren Zusammenhang mit dem Erwerb durch eine - beim damaligen Veräusserer - steuerpflichtige Veräusserung stehen. Kosten für Grundpfanderrichtungen nach dem Erwerb sind deshalb ebensowenig anrechenbar wie solche im Zusammenhang mit einer steueraufschiebenden Veräusserung (z. B. Nachlass- oder Erbschaftssteuern, Schenkungssteuern, Erbteilungskosten).

Ziffer 16 Beim Erwerb im Rahmen einer Ersatzbeschaffung wieder angelegter Gewinn

Bei der Veräusserung eines Objektes, für dessen Erwerb im Rahmen einer Ersatzbeschaffung eine Rückerstattung der Grundstückgewinnsteuer für das ersetzte Objekt gewährt wurde, muss der wiederangelegte Gewinn von den Anlagekosten in Abzug gebacht werden. Dies gilt auch dann, wenn das Ersatzobjekt erst durch die Rechtsnachfolger (z.B. Erben) des Erwerbers verkauft wird.

Ziffer 17 Beiträge Dritter an Erwerbspreis

Darunter fallen z. B. Beiträge der Wohneigentumsförderung, der Gebäudeversicherung oder der Denkmalpflege.

Ziffer 19 Zuschlag für Geldentwertung auf Erwerbskosten

Mit der Indexierung der Anlagekosten werden die teuerungsbedingten Grundstückgewinne (teilweise) neutralisiert. Aus dem Erwerbsdatum bzw. dem Datum des letzten käuflichen Erwerbes gemäss Ziffer 12 ergibt sich das Jahr für die Bestimmung des Prozentsatzes zur Berechnung des Geldentwertungszuschlages (vgl. Tabelle auf Seite 4 dieser Wegleitung).

Ziffer 20 Wertvermehrende Aufwendungen

Anrechenbar sind Investitionen für Bauten, Umbauten und andere dauernde Verbesserungen, die eine Werterhöhung des Grundstückes bewirkt haben. **Erstellungskosten** für Gebäude (inkl. spätere Erweiterungen wie z.B. Anbau Wintergarten, Garagen, Parkplätze) sind volumäglich abzugsfähig. Das Gleiche gilt für **Erschliessungskosten und Grundeigentümerbeiträge** (z.B. Perimeter- und Meliorationskosten). **Unterhaltskosten**, welche zur Erhaltung des gebrauchsfähigen Zustandes beitragen (z.B. Ausbesserungsarbeiten, Reparaturen, Malerarbeiten, Dach- und Fassadenrenovationen sowie funktionell gleichartiger Ersatz von Heizanlagen, Küchen- und Badezimmereinrichtungen, Waschmaschinen, Bodenbelägen etc.) können in der Steuererklärung für Einkommen und Vermögen für jenes Jahr, in welchem sie angefallen sind, geltend gemacht werden und sind bei der Ermittlung des Grundstückgewinnes nicht abzugsfähig. **Baukreditzinsen** können geltend gemacht werden, soweit sie nicht schon bei der Einkommenssteuer berücksichtigt worden sind. **Eigenleistungen** sind nur dann anrechenbar, wenn sie im Zeitpunkt der Erbringung als Einkommen besteuert worden sind.

Versicherungsleistungen, Beiträge von Bund, Kanton oder Gemeinde (z. B. Leistungen privater Versicherer, Subventionen, Beiträge der Denkmalpflege oder Gebäudeversicherung) sind von den Aufwendungen in Abzug zu bringen.

Das Jahr, in welchem die jeweilige Aufwendung bzw. Leistung erfolgt ist (Datum der Rechnung bzw. Beitragsverfügung) ist massgebend für die Bestimmung des Prozentsatzes zur Berechnung des **Geldentwertungszuschlages** (vgl. Tabelle auf Seite 4 dieser Wegleitung).

Die Aufwendungen und Beiträge sind chronologisch aufzulisten. Die Belege sind ebenfalls chronologisch geordnet einzureichen. Bei grossen Investitionen (Neubauten, grosse Renovationen) genügen Bauabrechnungen. Die Einforderung der Detailbelege durch die Steuerverwaltung bleibt vorbehalten. Die Einsetzung des wertvermehrenden Anteiles sowie des Geldentwertungszuschlages auf dem Hauptformular ist fakultativ.


Berücksichtigung der Geldentwertung für die Anlagekosten gemäss Art. 50 StG

Der nachstehenden Tabelle kann entnommen werden, um welchem Prozentsatz die in einem Kalenderjahr angefallenen Anlagekosten (Erwerbskosten und wertvermehrende Investitionen) zur Berücksichtigung der Geldentwertung zu korrigieren sind.

Berechnungsgrundlagen:		Veräusserungsjahr	2022		
		Landesindex der Konsumentenpreise	Basis Dezember 2005 = 100 Punkte		
		Indexstand 1. Januar 2022	103.8 Punkte		
Erwerb bzw. Investition Jahr	Indexstand 1. Januar Punkte	Korrektursatz %	Erwerb bzw. Investition Jahr	Indexstand 1. Januar Punkte	Korrektursatz %
1915	9.9	474	1961	25.2	156
1916	11.2	413	1962	26.0	150
1917	13.0	349	1963	26.9	143
1918	16.2	270	1964	27.9	136
1919	20.3	206	1965	28.6	131
1920	22.0	186	1966	30.0	123
1921	22.2	184	1967	31.4	115
1922	18.2	235	1968	32.5	110
1923	15.9	276	1969	33.2	106
1924	16.7	261	1970	33.9	103
1925	17.0	255	1971	35.8	95
1926	16.6	263	1972	38.2	86
1927	16.0	274	1973	40.8	77
1928	16.1	272	1974	45.6	64
1929	16.1	272	1975	49.1	56
1930	16.0	274	1976	50.8	52
1931	15.5	285	1977	51.4	51
1932	14.4	310	1978	52.0	50
1933	13.3	340	1979	52.4	49
1934	13.0	349	1980	55.1	44
1935	12.8	355	1981	57.5	40
1936	12.9	352	1982	61.3	35
1937	13.1	346	1983	64.7	30
1938	13.7	329	1984	66.1	29
1939	13.6	332	1985	68.0	26
1940	14.1	318	1986	70.2	24
1941	15.9	276	1987	70.2	24
1942	18.3	234	1988	71.5	23
1943	19.8	212	1989	72.9	21
1944	20.4	204	1990	76.6	18
1945	20.7	201	1991	80.6	14
1946	20.5	203	1992	84.9	11
1947	21.0	197	1993	87.8	9
1948	22.2	184	1994	89.9	8
1949	22.3	183	1995	90.3	7
1950	21.9	187	1996	92.1	6
1951	21.9	187	1997	92.8	6
1952	23.3	173	1998	93.1	6
1953	23.3	173	1999	93.0	6
1954	23.2	174	nach 1999		0
1955	23.5	171			
1956	23.6	170			
1957	24.2	164			
1958	24.7	160			
1959	24.9	158			
1960	24.7	160			