



Sehr geehrte Damen und Herren

Die Steuererklärung für Grundstücksgewinne 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 Grundstücksgewinne 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 Rechtsgeschäft (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 Grundstücksgewinn (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 eine 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 Grundstücksgewinn 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 dafür im Kaufvertrag ausgewiesen ist. Fehlt diese Angabe, muss im Kaufvertrag ausdrücklich erwähnt sein, dass das Mobiliar im Kaufpreis inbegriffen ist. In diesem Fall muss zusätzlich ein von **beiden Vertragsparteien** unterzeichnetes Schreiben eingereicht werden, welches den Betrag für das Mobiliar festhält. Die Steuerverwaltung ist an Bewertungen der Parteien nicht gebunden und kann im Bedarfsfalle einen Pauschalbetrag festlegen, sowie Versicherungspolice einfordern. Der Abzug für den **Anteil am Erneuerungsfonds** erfordert 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 Grundstücksgewinne

Für die Bestimmung des Steuersatzes werden die im gleichen Kalenderjahr im Kanton Graubünden erzielten Grundstücksgewinne 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 Erteilung, 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 Grundstücksgewinn 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 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 gebracht 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 Grundstücksgewinne (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 Wertvermehrnde 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 vollumfänglich abzugsfähig. Das Gleiche gilt für **Erschliessungskosten und Grundeigentümerbeiträge** (z.B. Perimeter- und Meliorationskosten). **Unterhaltungskosten**, welche zur Erhaltung des gebrauchsfähigen Zustandes beitragen (z.B. Ausbesserungsarbeiten, Reparaturen, Malerarbeiten, Dach- und Fassadenrenovationen sowie funktionell gleichartiger Ersatz von Heizanlagen, Küchen- und Badezimmer Einrichtungen, 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 Grundstücksgewinnes 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 wertvermehrnden 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 wertvermehrnde Investitionen) zur Berücksichtigung der Geldentwertung zu korrigieren sind.

Berechnungsgrundlagen:			2026		
Veräusserungsjahr			Basis Dezember 2005 = 100 Punkte		
Landesindex der Konsumentenpreise			Indexstand 1. Januar 2025		
Indexstand 1. Januar 2025			109.3 Punkte		
Erwerb bzw. Investition Jahr	Indexstand 1. Januar Punkte	Korrektursatz %	Erwerb bzw. Investition Jahr	Indexstand 1. Januar Punkte	Korrektursatz %
1915	9.9	502	1961	25.2	167
1916	11.2	438	1962	26.0	160
1917	13.0	370	1963	26.9	153
1918	16.2	287	1964	27.9	146
1919	20.3	219	1965	28.6	141
1920	22.0	198	1966	30.0	132
1921	22.2	196	1967	31.4	124
1922	18.2	250	1968	32.5	118
1923	15.9	294	1969	33.2	115
1924	16.7	277	1970	33.9	111
1925	17.0	271	1971	35.8	103
1926	16.6	279	1972	38.2	93
1927	16.0	292	1973	40.8	84
1928	16.1	289	1974	45.6	70
1929	16.1	289	1975	49.1	61
1930	16.0	292	1976	50.8	58
1931	15.5	303	1977	51.4	56
1932	14.4	330	1978	52.0	55
1933	13.3	361	1979	52.4	54
1934	13.0	370	1980	55.1	49
1935	12.8	377	1981	57.5	45
1936	12.9	374	1982	61.3	39
1937	13.1	367	1983	64.7	34
1938	13.7	349	1984	66.1	33
1939	13.6	352	1985	68.0	30
1940	14.1	338	1986	70.2	28
1941	15.9	294	1987	70.2	28
1942	18.3	249	1988	71.5	26
1943	19.8	226	1989	72.9	25
1944	20.4	218	1990	76.6	21
1945	20.7	214	1991	80.6	18
1946	20.5	217	1992	84.9	14
1947	21.0	210	1993	87.8	12
1948	22.2	196	1994	89.9	11
1949	22.3	195	1995	90.3	11
1950	21.9	200	1996	92.1	9
1951	21.9	200	1997	92.8	9
1952	23.3	185	1998	93.1	9
1953	23.3	185	1999	93.0	9
1954	23.2	186	2000	94.5	8
1955	23.5	183	2001	96.0	7
1956	23.6	182	2002	96.3	7
1957	24.2	176	2003	97.1	6
1958	24.7	171	2004	97.7	6
1959	24.9	169	2005	99.0	5
1960	24.7	171	nach 2005		0