

Praxis zur Behandlung von GGSt-Fällen in der Stadt Zug



1. Ablauf eines GGSt-Falles
2. Ermittlung des Verkehrswertes vor 25 Jahren
3. Steueraufschubtatbestände
4. Erklärungen zur Ersatzbeschaffung
5. Erklärungen zur gemischten Schenkung
6. Erläuterungen zur Überführung einer Privat Liegenschaft ins
Geschäftsvermögen (Juristische Person)
7. Diverses

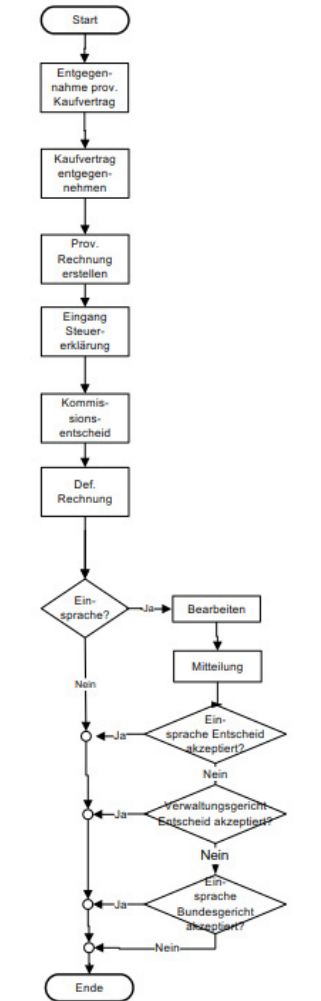
Ablauf eines GGSt-Falles

7.7.01

Grundstückgewinnsteuer



Input: - Wille Liegenschaftsveräußerung
- provisorischer Kaufvertrag



Output: - Steuern bezahlt

Tätigkeiten / Merkpunkte	Grundlage	Verantwortlich
<ul style="list-style-type: none"> - Prov. Kaufvertrag (KV) zur Einsicht oder Ausarbeitung des KV - Berechnen mutmasslichen Steuerbetrag. Depotbestätigung an Rechtsdienst und Veräußerer - KV mit Sicherheitsleistung an GGSt amt weiterleiten 	Formular „Depot“	Rechtsdienst Grundstückgewinnsteueramt (GGST)
<ul style="list-style-type: none"> - Prov. Rechnung mit Steuererklärung an Kunde/Verkäufer - Rechnungskopie an Finanzamt Überwachung: <ul style="list-style-type: none"> - Rechnung/Depoteingang - Steuererklärung - (nach 70 Tagen mahnen) - Steuererklärung bearbeiten - Veranlagungsentwurf erstellen - Veranlagungsdossier zur Zirkulation an G.stk.gew.St.kommission 	Formular Steuererklärung	Rechtsdienst
<ul style="list-style-type: none"> - Veranlagung überprüfen - Entscheid herbeiführen 	Formulare Veranlagungsentscheid und Einschätzungsakten	GGST
<ul style="list-style-type: none"> - Definitive Rechnung und Veranlagungsentscheid an Kunde/Verkäufer (eingeschrieben) - Dossier in Ablage - 1 Rechnungskopie an FA - 1 Rech.kopie in Ordner „Bezug“ - Zahlungseingang überwachen (1. Mahnung > 45 Tage, 2. Mahnung > 75 Tage) 		GGST-kommission GGST
<ul style="list-style-type: none"> - Einsprache (E) bearbeiten - E' Entscheid erstellen - Vorschlag an Kommission (K) - K' Entscheid herbeiführen 		GGST GGST-kommission
<ul style="list-style-type: none"> - K' Entscheid an Kunden senden - Rechnungskopie/Rückzlg. an FA - Zahlungseingang überwachen 		GGST
<ul style="list-style-type: none"> - Kunde akzeptiert Entscheid der Kommission nicht 		GGST-kommission
<ul style="list-style-type: none"> - Kunde macht Einsprache beim Verwaltungsgericht Kt. Zug - Mitteilung an VW-Gericht 		GGST-kommission
<ul style="list-style-type: none"> - Kunde akzeptiert Entscheid VW-Gericht nicht und macht Einsprache beim Bundesgericht - Mitteilung an Bundesgericht 		GGST
<ul style="list-style-type: none"> - Ablage 		GGST
GGST-kommission: Fachliche und nicht politische Zusammensetzung		

Ermittlung des Verkehrswertes vor 25 Jahren

Berechnung Verkehrswert vor 25 Jahren

Objekt: Einfamilienhaus

Verkäufer: Meier und Müller

Versicherungswert Haus gemäss Schätzung der kant. Gebäudeversicherung

von	2009	(Index) 1015	Fr.	0	
	1994	(Index) 860	Fr.	850'000	
Altersentwertung: (pro Jahr 0.5 %)		Baujahr	1985		
9 Jahre	0.5	4.50%	Fr.	38'250	
ergibt			Fr.	811'750	
Baukostenindex		(Index 1994)	(Index 1994)		
dies ergibt: Fr.	811'750	860	860	Fr.	811'750 82.40%
Zuschläge zum Bauwert					
(nicht versicherte Werte gem. Tabelle					
8 Zürcher Index der Wohnbaukosten)					
Prozentanteile bezogen auf die Gesamtkosten					
Vorbereitungsarbeiten	2.50%		Fr.	2.50%	
Aushub und Anteil Foundation	4.50%		Fr.	4.50%	
Anteil an Honorarkosten	3.00%		Fr.	3.00%	
Umgebung, Gartenanlage, Werkanschlüsse	4.30%		Fr.	4.30%	
Baunebenkosten, Gebühren, Finanzierungskosten	3.30%		Fr.	3.30%	
			Fr.	173'383	17.60%
Gesamtkosten			Fr.	985'133	100%
Realwert Land:	1994				
450 m2	850	Fr.*		382'500	
Total Verkehrswert vor 25 Jahren	1000 /1000		Fr.	1'367'633	
	1000 /1000		Fr.	1'367'633	
	1 Parkplatz Tiefgarage		Fr.	0	
	1 Parkplatz aussen		Fr.	0	
Total			Fr.	1'367'633	

*) Der m2-Preis wird durch den Baufachexperten festgelegt.

Steueraufschubtatbestände

1. Erbgang / Partielle Erbteilung
2. Erbvorbezug
3. Schenkung / gemischte Schenkung (>25% Schenkungsanteil)
4. Eigentumswechsel im Zusammenhang mit dem Güterrecht / Scheidungsrechtliche Ansprüche
5. Bei Enteignung
6. Bei Ersatzbeschaffung

Auflistung ist nicht abschliessend

Erklärungen zur Ersatzbeschaffung

Berechnung Ersatzbeschaffung

31.01.2010	Verkauf Liegenschaft 1		
	Verkaufspreis	1'290'113.00	
	- Anlagekosten	-653'419.00	
	Gewinn	636'694.00	
	Steuer 10%	63'669.40	
	Ersatzbeschaffung 1		
15.02.2011	Kauf neue Liegenschaft 2	1'616'500.00	
	- Anlagekosten der verkauften Liegenschaft	-653'419.00	
	wiederinvestierbarer Gewinn	963'081.00	
	Gewinn	636'694.00	
	- wiederinvestierbarer Gewinn	963'081.00	
	besteuerter Gewinnanteil	0.00	
	Gewinn	636'694.00	
	- besterter Gewinnanteil	0.00	
	Steueraufschub nach §191	636'694.00	
	aufgeschobene Steuer 10%	63'669.40	

31.03.2015	Verkauf Liegenschaft 2		
	Verkaufspreis	2'000'000.00	
	+ Anlagekosten	1'616'500.00	
	- Steueraufschub nach §191	-636'694.00	
	Total Anlagekosten	979'806.00	-979'809.00
	Gewinn	1'020'191.00	
	Steuer 10%	102'019.10	
	Ersatzbeschaffung 2		
	Kauf neue Liegenschaft 3	2'100'000.00	
	- Anlagekosten der verkauften Liegenschaft 2	-979'809.00	
	wiederinvestierbarer Gewinn	1'120'191.00	
	Gewinn	1'020'191.00	
	- wiederinvestierbarer Gewinn	-1'120'191.00	
	besteuerter Gewinnanteil	0.00	
	Gewinn	1'020'191.00	
	- besterter Gewinnanteil	0.00	
	Steueraufschub nach §191	1'020'191.00	
	aufgeschobene Steuer 10%	102'019.10	
	Steuer 10%	102'019.10	
	aufgeschobene Steuer 10%	-102'019.10	
	Zu bezahlende Steuern Liegenschaft 2	0.00	

Erklärungen zur gemischten Schenkung

Steueraufschub bei gemischter Schenkung, wenn der Schenkungsanteil grösser als 25 % ist.

Erläuterungen zur Überführung einer Privat Liegenschaft ins Geschäftsvermögen (Juristische Person)

Die Überführung hat zum aktuellen Verkehrswert zu erfolgen. Nachweis mittels Schätzung.