

Grundstückgewinnsteuer, Allgemeines

§ 48 Nr. 1

1 Gründe für die Besteuerung von Grundstücksgewinnen

Grundstücke werden oft mit Gewinn veräussert. Der Erlös aus dem Verkauf kann deutlich höher sein als der Betrag, den man zu ihrer Anschaffung auslegen musste. Die wichtigsten Gründe für diese Wertsteigerung liegen einerseits im dauernden Nachfrageüberhang nach Grundstücken, der nicht befriedigt werden kann, da der Boden unvermehrbar ist. Andererseits gilt der Boden in Zeiten der Geldentwertung als sichere Kapitalanlage. Und die Gemeinwesen sehen sich aufgrund der zunehmenden Knappheit des Bodens im Sinne eines haushälterischen Umgangs veranlasst, mit Planungs- und Erschliessungsmassnahmen in die Raumordnung zu investieren. Diese Massnahmen bewirken ebenfalls eine Wertzunahme der begünstigten Grundstücke.

Diese Wertsteigerungen tragen zu einer erhöhten wirtschaftlichen Leistungsfähigkeit des Grundeigentümers bei. Es stellt sich deshalb die Frage, ob und wie der Wertzuwachs steuerlich erfasst werden soll. Denkbar ist es, ihn jeweils in dem Zeitpunkt mit der Einkommenssteuer zu erfassen, in dem er entsteht. Eine solche Besteuerung dürfte allerdings auf erhebliche praktische Probleme stossen. Dennoch erscheint es nicht gerechtfertigt, diesen Vermögenszugang steuerfrei zu belassen, wenn daneben auch kleine Arbeitseinkommen und geringe Vermögenserträge besteuert werden. Die praktikable Lösung besteht darin, die Wertsteigerung der Grundstücke einmalig steuerlich zu erfassen, wenn sie bei der Veräusserung realisiert wird.

Die mehr oder minder stetige Wertzunahme des Grundeigentums dürfte verantwortlich dafür sein, dass auch Gewinne aus der Veräusserung von Grundstücken des Privatvermögens besteuert werden. Denn im Übrigen bleiben Veräusserungsgewinne von Privatvermögen steuerfrei (Art. 7 Abs. 4 lit. b StHG; § 21 Abs. 3 StG), was politisch in Volksabstimmungen wiederholt bestätigt worden ist. Demgegenüber ist die Besteuerung von Kapitalgewinnen aus der Veräusserung von Geschäftsvermögen unbestritten.

2 Die Systeme zur Besteuerung von Grundstücksgewinnen

Die Schweiz kennt trotz Steuerharmonisierung zwei Systeme der Besteuerung von Grundstücksgewinnen. Im **monistischen** oder **Zürcher-System** unterliegen alle Grund-

stückgewinne, sowohl private als auch geschäftliche, einer Sondersteuer, die in der Regel als Grundstückgewinnsteuer, teilweise auch als Vermögensgewinnsteuer bezeichnet wird. Dieses System gilt – wie der Bezeichnung zu entnehmen ist – im Kanton Zürich sowie mit unterschiedlicher Ausprägung in den Kantonen Bern, Uri, Schwyz, Nidwalden, Basel-Stadt, Basel-Land, Tessin, Genf und Jura. Die übrigen Kantone, also auch Solothurn, wenden das **dualistische** oder **St. Galler-System** an. In diesen Kantonen werden geschäftliche Grundstückgewinne mit der Einkommenssteuer (natürliche Personen) oder mit der Gewinnsteuer (juristische Personen) erfasst (siehe StB SO § 48 Nr. 3). Gewinne aus der Veräusserung von Grundstücken des Privatvermögens unterliegen der Grundstückgewinnsteuer. Auch in diesem System gibt es kantonal unterschiedliche Lösungen, indem beispielsweise gewisse geschäftliche Grundstückgewinne unter bestimmten Voraussetzungen mit der Sondersteuer belegt werden. Die direkte Bundessteuer verfolgt ebenfalls das dualistische System, indem sie Grundstückgewinne im Geschäftsvermögen mit der Einkommens- oder Gewinnsteuer erfasst. Im Unterschied zu den kantonalen Steuern bleiben aber Gewinne aus der Veräusserung von Liegenschaften des Privatvermögens steuerfrei (Art. 16 Abs. 3 DBG).

3 Steuerhoheit

Die Befugnis, Grundstückgewinne zu besteuern, steht dem **Ort der gelegenen Sache** zu, dem Kanton oder der Gemeinde, in dem oder in der das betreffende Grundstück liegt. Im Kanton Solothurn ist die Grundstückgewinnsteuer eine Staatssteuer (§ 1 Abs. 1 StG); die Gemeinden haben keine Kompetenz zur Erhebung einer solchen Steuer (§ 2 StG). Allerdings erhebt der Kanton die Grundstückgewinnsteuer nach Massgabe des gesamten Steuerfusses von Kanton, Einwohner- und Kirchgemeinde, und die Steuer wird zwischen dem Kanton und den Gemeinden entsprechend aufgeteilt (§ 58 Abs. 2 StG). Die Gemeinden sind also (nur) am Ertrag der Grundstückgewinnsteuer beteiligt. Soweit geschäftliche Grundstückgewinne Teil des steuerbaren Einkommens oder Gewinns bilden, können sowohl der Kanton als auch die Gemeinden die Gewinne mit der Einkommens- oder Gewinnsteuer erfassen (§ 1 Abs. 1 und § 2 StG).

4 Merkmale der Grundstückgewinnsteuer

Die Grundstückgewinnsteuer ist eine Steuer auf dem Gewinn, d.h. auf dem Wertzuwachs, der bei der Veräusserung von Grundstücken realisiert wird. Gegenstand der Steuer ist der Gewinn; dieser stellt zugleich auch die Berechnungsgrundlage der Steuer dar. Demgemäss ist die Grundstückgewinnsteuer eine **direkte Steuer** auf einem besonderen Teil des Einkommens und kann deshalb als **Spezialeinkommenssteuer** bezeichnet werden.

Zugleich handelt es sich bei der Grundstückgewinnsteuer um eine **Objektsteuer**. Sie wird getrennt von der Steuer auf dem übrigen Einkommen erhoben und unabhängig davon, ob und in welcher Höhe der Veräusserer übrige Einkünfte, insb. Erwerbseinkommen, erzielt. Die wirtschaftliche Leistungsfähigkeit des Steuerpflichtigen sowie seine

persönlichen Verhältnisse spielen für die Erhebung und die Höhe der Steuer keine oder nur eine untergeordnete Rolle. Die Grundstückgewinnsteuer wird nicht periodisch erhoben, sondern immer dann, wenn sich der Steuertatbestand, ein Gewinn aus der Veräusserung eines Grundstücks, verwirklicht.