

Steuerberechnung: Steuersatz und Steuerfuss

§ 58 Nr. 1

Gesetzliche Grundlagen

§ 58 StG

2. Steuersatz

¹ Der Grundstückgewinnsteuer wird der Einkommenssteuertarif nach § 44 Absatz 1 zugrunde gelegt; massgebend ist der Steuersatz, der sich für den Gewinn aus jeder Veräusserung allein ergibt.

² Die Steuer wird nach Massgabe des Gesamtsteuerfusses des Staates, der Einwohner- und der Kirchgemeinde berechnet und zwischen dem Staat und diesen Gemeinden entsprechend aufgeteilt.

³ Erfolgt die Veräusserung wegen vorgerückten Alters oder Invalidität, stellt das veräusserte Grundstück mehr als einen Viertel des gesamten Vermögens dar und wird der Erlös zum Zwecke der Vorsorge verwendet, so wird die Steuer zu dem Satz berechnet, der sich ergäbe, wenn anstelle des ganzen Grundstückgewinnes eine entsprechende jährliche Leistung ausgerichtet würde. Diese Besteuerung kann nur einmal in 10 Jahren beansprucht werden.

§ 32 VV StG

Steuersatz der Grundstückgewinnsteuer § 58

¹ ...

² Massgebend sind der Steuerfuss der Einwohnergemeinde, auf deren Gebiet das veräusserte Grundstück liegt, und der Steuerfuss der Kirchgemeinde, welcher der Veräusserer nach § 249 des Gesetzes angehört.

^{2bis} Anspruch auf die Besteuerung nach § 58 Absatz 3 des Gesetzes besteht nur für Gewinne gemäss § 48 Absatz 1 Buchstabe a und b des Gesetzes.

³ ...

⁴ Als vorgerücktes Alter gilt die Vollendung des 58. Altersjahres.

⁵ Invalidität ist eine erhebliche Beeinträchtigung der Erwerbsfähigkeit.

⁶ ...

Inhalt

1	Steuersatz im Allgemeinen.....	2
2	Steuerfuss.....	2
3	Natur- und Heimatschutzfonds.....	3
4	Rentensatz.....	3
4.1	Voraussetzungen.....	4
4.1.1	Vorgerücktes Alter oder Invalidität.....	4
4.1.2	Anteil des Grundstücks am Vermögen.....	4
4.1.3	Verwendung zur Vorsorge.....	6
4.1.4	Häufigkeit.....	7
4.2	Verkauf durch Mit- oder Gesamteigentümer.....	7

1 Steuersatz im Allgemeinen

Der nach den Vorschriften von §§ 53 – 57 StG ermittelte steuerbare Grundstücksgewinn stellt die Berechnungs- oder Bemessungsgrundlage der Steuer dar. Um den Steuerbetrag zu berechnen, ist der Gewinn mit einer Masszahl, in der Regel ein Prozentsatz, zu multiplizieren. Diese Masszahl wird als Steuersatz bezeichnet. Dieser ergibt sich bei der Grundstücksgewinnsteuer gemäss § 58 Abs. 1 StG aus dem **ordentlichen Einkommenssteuertarif**, der für Alleinstehende massgebend ist (§ 44 Abs. 1 StG). Danach beträgt der Steuersatz 0 % für Gewinne bis zu einem Betrag von CHF 10'000, weshalb sie folglich steuerfrei bleiben. Für Gewinne über CHF 310'000 beträgt der Steuersatz proportional 10.5 %; dazwischen steigt der Steuersatz progressiv an. Massgebend ist der Steuersatz, der sich für den Gewinn aus jeder Veräusserung ergibt (vgl. StB SO § 49 Nr. 1 und § 53 Nr. 1).

Beispiel: Bei einem steuerbaren Gewinn von CHF 40'000 beträgt die Steuer CHF 2'280.00, was einem Steuersatz von 5.7% entspricht. Beim doppelten Gewinn von CHF 80'000 beträgt die Steuer CHF 6'280.00, der Steuersatz 7.85%.

Dieser Betrag, der sich aus der Multiplikation des steuerbaren Gewinns mit dem Steuersatz ergibt, ist die ganze Steuer (§ 5 Abs. 1 StG), verbreitet und verständlicher jedoch als einfache (Staats-) Steuer bezeichnet.

2 Steuerfuss

Für die Berechnung der effektiv geschuldeten Steuer muss die einfache Steuer noch mit dem Steuerfuss multipliziert werden (§ 5 Abs. 2 StG). Dieser bildet das Mittel, mit dem die Budgetbehörde (Kantonsrat, Gemeindeversammlung oder Gemeindeparlament) den Steuerertrag relativ kurzfristig an den Finanzbedarf anpassen kann. Für die Grundstücksgewinnsteuer ist der **Gesamtsteuerfuss von Kanton und Gemeinde und** – bei Angehörigen der Landeskirchen – der **Kirchgemeinde** massgebend (§ 58 Abs. 2 StG). Abgestellt wird auf den Steuerfuss der Einwohnergemeinde, auf deren Gebiet das veräusserte Grundstück liegt, und den Steuerfuss der Kirchgemeinde, welcher der Veräusserer nach § 249 StG angehört (§ 32 Abs. 2 VV StG). Hat der Steuerpflichtige Wohnsitz im Kanton, ist

es demnach die Kirchgemeinde am Wohnsitz, andernfalls jene, in deren Gebiet sich das veräusserte Grundstück befindet. Da die Grundstückgewinnsteuer eine Staatssteuer ist, wird der gesamte Steuerbetrag auf die genannten Gemeinden entsprechend aufgeteilt (vgl. StB SO § 48 Nr. 1).

3 Natur- und Heimatschutzfonds

Gemäss § 128 PBG hat der Kanton einen Natur- und Heimatschutzfonds (NHF) zur Finanzierung von Massnahmen auf diesem Gebiet gebildet, der je zur Hälfte mit jährlichen Einlagen des Kantons und der Gesamtheit der Einwohnergemeinden aus dem Ertrag der Grundstückgewinnsteuer zu speisen ist. Damit erhalten die Einwohnergemeinden nicht ihren vollen Anteil an der Grundstückgewinnsteuer. Der Kantonsrat bestimmt den jeweiligen prozentualen Anteil der Grundstückgewinnsteuer nach den Bedürfnissen im Rahmen des jährlichen Budgets. Seit 2015 beläuft sich der Beitrag von Kanton und Einwohnergemeinden auf je 17.5 % der einfachen Staatssteuer (vorher 20 %).

Beispiel: Sepp Sauser, römisch-katholisch, wohnhaft in Bellach, verkaufte seine Liegenschaft in der Stadt Solothurn mit einem steuerbaren Gewinn nach Besitzesdauerabzug von CHF 113'913. Die gesamte Grundstückgewinnsteuer wird wie folgt berechnet und verteilt:

		Steuerfuss	Steuer	davon NHF
Steuerbarer Grundstückgewinn	113'913			
Einfache Staatssteuer	10'000			17.5%
Steuer Kanton		104%	10'400	1'750
Steuer EG Solothurn		112%	11'200	1'750
Steuer röm.-kath. KG Bellach		16%	1'600	
Total Grundstückgewinnsteuer		232%	23'200	3'500

In die allgemeine Staatskasse fliessen folglich CHF 8'650 (10'400 – 1'750), in den zweckgebundenen Natur- und Heimatschutzfonds CHF 3'500.00. Die Einwohnergemeinde Solothurn erhält CHF 9'450 (11'200 – 1'750).

4 Rentensatz

Unter den nachstehenden **Voraussetzungen**, die **kumulativ** erfüllt sein müssen, wird die Grundstückgewinnsteuer zum sog. Rentensatz berechnet. Das bedeutet, dass der ganze **Gewinn** (vor Besitzesdauerabzug) für die **Bestimmung des Steuersatzes in eine lebenslängliche Rente umgerechnet** wird. Diese Umrechnung erfolgt immer aufgrund der Rententabelle der Eidg. Steuerverwaltung (Anhang zu StB SO § 54 Nr. 1).

4.1 Voraussetzungen

4.1.1 Vorgerücktes Alter oder Invalidität

Das Grundstück wird wegen vorgerückten Alters oder Invalidität veräussert. Als vorge-rücktes Alter gilt das vollendete 58. Altersjahr, als Invalidität die erhebliche Beeinträchti-gung der Erwerbsfähigkeit (§ 32 Abs. 4 und 5 VV StG).

4.1.2 Anteil des Grundstücks am Vermögen

Das veräusserte Grundstück muss mehr als einen **Viertel des gesamten Vermögens** des Steuerpflichtigen darstellen. Dabei ist das Vermögen – das veräusserte Grundstück einge-schlossen – zum Verkehrswert zu bewerten, wobei für dieses in der Regel der vereinbarte Kaufpreis als Verkehrswert anzunehmen ist. Massgebend ist das Reinvermögen nach Ab-zug der Schulden. Beim veräusserten Grundstück sind folglich die vor dem Verkauf darauf lastenden Hypothekarschulden abzuziehen. Wer im gleichen Jahr mehrere Grundstücke veräussert, kann deren Werte nicht zusammenzählen, da der Gewinn aus jeder Veräusse-rung gesondert ermittelt und besteuert wird (§ 49 Abs. 1 StG). Bei Verheirateten ist auf das Vermögen jedes Gatten abzustellen. Massgebend sind die Eigentumsverhältnisse, wo-bei gestützt auf Art. 200 ZGB Alleineigentum eines Ehegatten an den jeweiligen Vermö-genswerten nachzuweisen ist, ansonsten je hälftiges Miteigentum angenommen wird (KSGE 2010 Nr. 12).

Beispiel: Christian Cueni, 70 Jahre alt, verkauft seine einzige Liegenschaft zum Preis von CHF 600'000. Die darauf lastenden Hypothekarschulden von CHF 350'000 übernimmt der Käufer in Anrechnung an den Kaufpreis. Die Liegenschaft war seit über 30 Jahren in sei-nem Besitz; die anrechenbaren und abziehbaren Anlagekosten und Aufwendungen be-tragen CHF 402'338. Sein übriges Vermögen beträgt CHF 400'000 und er hat keine weite-ren Schulden. Seine Ehefrau Cornelia besitzt geerbte Liegenschaften im Wert von CHF 900'000, die nicht belehnt sind, und eine Beteiligung von 20% am Unternehmen, das ihr Vater seinerzeit gegründet hat, im Wert von CHF 500'000. Hat Christian Cueni An-spruch auf den Rentensatz und wie wird die Steuer berechnet?

Massgebend sind allein die Vermögenswerte von Christian Cueni, jene seiner Frau bleiben unbeachtlich. Der Anteil des veräusserten Grundstücks an seinem Vermögen berechnet sich wie folgt:

Verkehrswert Liegenschaft = Kaufpreis	600'000
übriges Vermögen	400'000
./. Schulden	- 350'000
Reinvermögen Christian Cueni	650'000
Nettowert Liegenschaft (600'000 - 350'000)	250'000
Nettowert Liegenschaft in % des Reinvermögens	38.5%

Erlös			600'000
Anlagekosten			- 402'338
Reingewinn			197'662
Besitzesdauerabzug für 30 Jahre	50%		98'831
Steuerbarer Gewinn			98'831
Umrechnungsfaktor für Mann, 70 Jahre (Rententabelle)		60.71	
Satzbestimmender Gewinn:			
Reingewinn x 60.71 : 1000 = CHF 197'662 x 60.71 / 1000			12'000
Einfache Staatssteuer für Einkommen CHF 12'000			100.00
Massgebender Steuersatz: 100.00 / 12'000 x 100		0.83333%	
Grundstückgewinnsteuer (einfache Staatssteuer):			
Steuerbarer Gewinn x Steuersatz	98'831 x	0.83333%	823.60

Hat der Veräusserer Vermögenswerte nur in der Nutzniessung, so sind diese für die Berechnung des Verhältnisses zwischen dem veräusserten Grundstück und dem ganzen Vermögen ebenfalls zu berücksichtigen. Allerdings können sie nicht zum vollen Verkehrswert angerechnet werden, sondern nur zum Barwert der zukünftigen Nettoerträge.

Beispiel: Egon Eicher verkauft im Alter von 79 Jahren eine Liegenschaft zum Preis von CHF 800'000, die bis zum Verkauf mit Hypotheken in der Höhe von CHF 450'000 belehnt war. Daneben verfügt er über ein Wertschriftenvermögen von CHF 700'000. Ausserdem ist er Nutzniesser einer andern Liegenschaft mit einem Verkehrswert von CHF 1'200'000, die ebenfalls mit CHF 450'000 belehnt ist. Der jährliche Mietertrag beträgt CHF 60'000. Kann er für den Grundstücksgewinn den Rentensatz beanspruchen?

Verkehrswert Liegenschaft = Erlös	800'000		
Hypothek	- 450'000		
Nettowert der verkauften Liegenschaft	350'000	350'000	26.03%
Wertschriften		700'000	52.06%
Liegenschaft in Nutzniessung, Verkehrswert	1'200'000		
Hypothek	- 450'000		
Nettowert	750'000		
Mietertrag	60'000		
Hypothekarzinsen (4%)	- 18'000		
Unterhaltskosten (25% des Mietertrages)	- 15'000		
Nettoertrag	27'000		
Kapitalisierungsfaktor für Mann, 79 Jahre	91.66		
Barwert des Nutzniessungsertrages: 27'000 x 1'000 /	91.66	294'567	21.91%
Total Vermögen inkl. Barwert Nutzniessung		1'344'567	100.00%

Der Nettowert der verkauften Liegenschaft entspricht einem Anteil von 26.03% an seinem ganzen Vermögen, wenn die Liegenschaft in Nutzniessung mit ihrem kapitalisierten Ertrag berücksichtigt wird. Wenn die übrigen Voraussetzungen erfüllt sind, ist der Gewinn zum Rentensatz zu besteuern. Würde die Liegenschaft mit ihrem Nettowert eingestellt, würde der Anteil der verkauften Liegenschaft bloss 19.44% betragen.

In gleicher Weise ist vorzugehen, wenn Vermögenswerte im Eigentum des Verkäufers mit einer Nutzniessung oder einem Wohnrecht belastet sind. Der Barwert des Ertrages ist vom Verkehrswert dieser Vermögenswerte abzuziehen.

Nimmt der Veräusserer eine Ersatzbeschaffung des Eigenheimes vor, bei der er einen Teil des Erlöses nicht reinvestiert, ist in diesem Umfang kein Steueraufschub möglich. Indessen kann der ganze Nettoerlös des veräusserten Eigenheimes als dessen Verkehrswert in die Vergleichsberechnung eingestellt werden, obwohl der Erlös im Umfang der Reinvestition bereits den Steueraufschub bewirkt (Urteil KSG SGSTA.2017.48 i.S. S. vom 20.11.2017).

Beispiel: Ferdi Furger, 70, verkauft für CHF 800'000 sein Eigenheim, das er seinerzeit für CHF 500'000 erworben hatte und das noch mit einer Hypothek von CHF 300'000 belastet war. Mit dem Erlös erwirbt er eine Eigentumswohnung für CHF 600'000, die er wiederum selbst bewohnt. Sein übriges Vermögen beträgt CHF 1'000'000. Für den Gewinn, den er nicht reinvestiert, beantragt er Besteuerung zum Rentensatz.

Erlös	800'000	
Anlagekosten, Aufwendungen	- 500'000	
Reingewinn	300'000	300'000
Reinvestition in Ersatzobjekt	600'000	
Anlagekosten verkauftes Eigenheim	- 500'000	
Steueraufschub auf Gewinn von	100'000	- 100'000
Zu versteuernder Gewinn vor Besitzesdauerabzug		200'000

Erlös = Verkehrswert des verkauften Eigenheims	800'000	
Hypothek	- 300'000	
Nettowert des verkauften Eigenheimes	500'000	33.33%
Übriges Vermögen	1'000'000	66.67%
Total Vermögen	1'500'000	100.00%

Der Nettowert der verkauften Liegenschaft von CHF 500'000, den er aber wieder in ein selbst bewohntes Eigenheim investiert, entspricht einem Drittel des ganzen Vermögens von CHF 1'500'000. Der Rentensatz auf dem zu versteuernden Gewinn von CHF 200'000 ist zu gewähren.

4.1.3 Verwendung zur Vorsorge

Der Erlös ist für die **Altersvorsorge zu verwenden**, d.h. er muss zur Bestreitung des Lebensunterhalts im Alter zur Verfügung stehen. Das ist nicht der Fall, wenn der Veräusserer keinen Anspruch auf Bezahlung des Kaufpreises hat.

Beispiel: Zita Zysset verkauft ihrer Tochter eine Liegenschaft zum Preis von CHF 600'000 (= Verkehrswert). Der Kaufpreis wird getilgt durch Schuldübernahme in der Höhe von CHF 200'000. Die Kaufpreisrestanz von CHF 400'000 tritt Zita Zysset zu je einem Viertel (je CHF 100'000) an ihre drei andern Kinder ab, wobei die Beträge erst bei ihrem Tod fällig werden, den letzten Viertel stundet sie der Käuferin bis zum Tod.

Der Rentensatz ist ausgeschlossen, da Zita Zysset keinen Anspruch auf Auszahlung der Kaufpreisrestanz hat, auch nicht in Form eines bei Bedarf rückzahlbaren Darlehens. Sie hat keine Möglichkeit, damit ihren Lebensunterhalt zu bestreiten.

Nicht notwendig ist hingegen, den Erlös in eine Leibrentenversicherung oder in ein ähnliches Versicherungsprodukt zu investieren. Es genügt, wenn die Mittel in flüssiger Form verfügbar bleiben. Ausgeschlossen ist deshalb die Rentensatzbesteuerung, wenn der Steuerpflichtige den Erlös verschenkt (Urteil KSG ST/99000050 vom 21.06.1999 i.S. H.) oder ihn in gleiche oder ähnliche Objekte, insbesondere Liegenschaften, umschichtet, die er wiederum zuerst veräussern muss, um den Lebensunterhalt zu finanzieren (Urteil KSG St 1987/120G vom 22.10.1990 i.S. A.). Verschenkt er nur einen Teil und stellt der verbleibende Erlös immer noch mehr als einen Viertel des gesamten Vermögens dar, wird der Rentensatz auf diesem Anteil gewährt (Urteil KSG St 1987/45G vom 19.10.1989 i.S. J.). Wird die Schenkung nachträglich festgestellt, was mindestens während fünf Jahren überprüft wird, erfolgt eine Nachbesteuerung zum ordentlichen Steuersatz. Als Altersvorsorge wurden auch anerkannt die Tilgung von Schulden, um so den jährlichen Schuldendienst zu reduzieren, oder die Verwendung des Erlöses für den altersgerechten Umbau der eigenen Wohnung (Urteil KSG St 1990/13G vom 13.01.1992 i.S. A.; Urteil KSG ST/00000102 vom 02.04.2001 i.S. B.).

4.1.4 Häufigkeit

Die Besteuerung zum Rentensatz kann nur **einmal in 10 Jahren** beansprucht werden. Liegt die letzte Veräusserung, deren Gewinn zum Rentensatz besteuert wurde, weniger als 10 Jahre zurück, wird der neuerliche Gewinn ordentlich besteuert.

4.2 Verkauf durch Mit- oder Gesamteigentümer

Wenn von mehreren Steuerpflichtigen nur einer oder einige die Voraussetzungen erfüllen, kann nur dieser Teil den Rentensatz beanspruchen

Beispiel: Ein Ehepaar verkauft eine gemeinsame Liegenschaft. Der Mann ist 60 Jahre alt, die Frau 56. Der Mann kann zum Rentensatz besteuert werden, die Frau nicht.