

Grundstückgewinnsteuer Schweiz

Monistisches vs. Dualistisches System — Übersicht für Immobilieneigentümer

Beim Verkauf einer Liegenschaft in der Schweiz fällt die Grundstückgewinnsteuer (GGSt) an. Wie diese berechnet wird, hängt massgeblich davon ab, in welchem Kanton das Objekt liegt — denn die Schweiz kennt zwei grundlegend unterschiedliche Besteuerungssysteme.

Die zwei Systeme im Überblick

Monistisches System	Dualistisches System
Auch bekannt als «Zürcher System»	Auch bekannt als «St. Galler System»
Alle Grundstückgewinne — ob aus Privat- oder Geschäftsvermögen — unterliegen ausschliesslich der Grundstückgewinnsteuer.	Nur Gewinne aus dem Privatvermögen unterliegen der GGSt. Gewinne aus dem Geschäftsvermögen werden mit der ordentlichen Einkommens- bzw. Gewinnsteuer erfasst.
Gilt für: natürliche und juristische Personen gleichermassen.	Gilt für: natürliche Personen (Privatvermögen). Selbständige und juristische Personen zahlen Einkommens- / Gewinnsteuer auf Geschäftsliegenschaften.

Welcher Kanton — welches System?

ZH, BE, UR, SZ, NW, BS, BL, TI, JU	AG, AI, AR, FR, GL, GR, LU, OW, SG, SH, SO, TG, VD, VS, ZG (und weitere)	GE (Sondersteuer + Einkommenssteuer, gegenseitige Anrechnung)

Was ist beim Verkauf praktisch relevant?

Privatpersonen	In beiden Systemen gilt: Gewinne aus dem Privatvermögen unterliegen der Grundstückgewinnsteuer. Der Unterschied zwischen den Systemen betrifft vor allem Geschäftsliegenschaften.
Haltedauer	Je länger eine Liegenschaft gehalten wird, desto tiefer der Steuersatz (Haltedauerrabatt). Bei sehr kurzen Haltedauern (Spekulationsgewinn) kann ein Zuschlag anfallen.
Abzugsfähige Kosten	Wertvermehrende Investitionen, Notariats- und Grundbuchgebühren, Maklerkosten sowie Handänderungskosten können den steuerbaren Gewinn reduzieren. Belege unbedingt aufbewahren.

Steueraufschub	Bei Erbgang, Schenkung, Erbvorbezug, Eigentümerwechsel unter Ehegatten oder Ersatzbeschaffung von selbstgenutztem Wohneigentum kann die Steuer aufgeschoben werden.
Zuständigkeit	Massgebend ist der Kanton, in dem das Grundstück liegt — nicht der Wohnort des Verkäufers.
Direkte Bundessteuer	Der Bund folgt dem dualistischen System: Private Grundstückgewinne sind steuerfrei, geschäftliche werden mit Einkommens- bzw. Gewinnsteuer erfasst.

Hinweis: Die kantonalen Regelungen variieren im Detail erheblich — insbesondere bei Geschäftsliegenschaften, Immobiliengesellschaften und gewerbsmässigem Liegenschaftshandel. Für eine konkrete Transaktion empfehlen wir eine individuelle Steuerberatung.