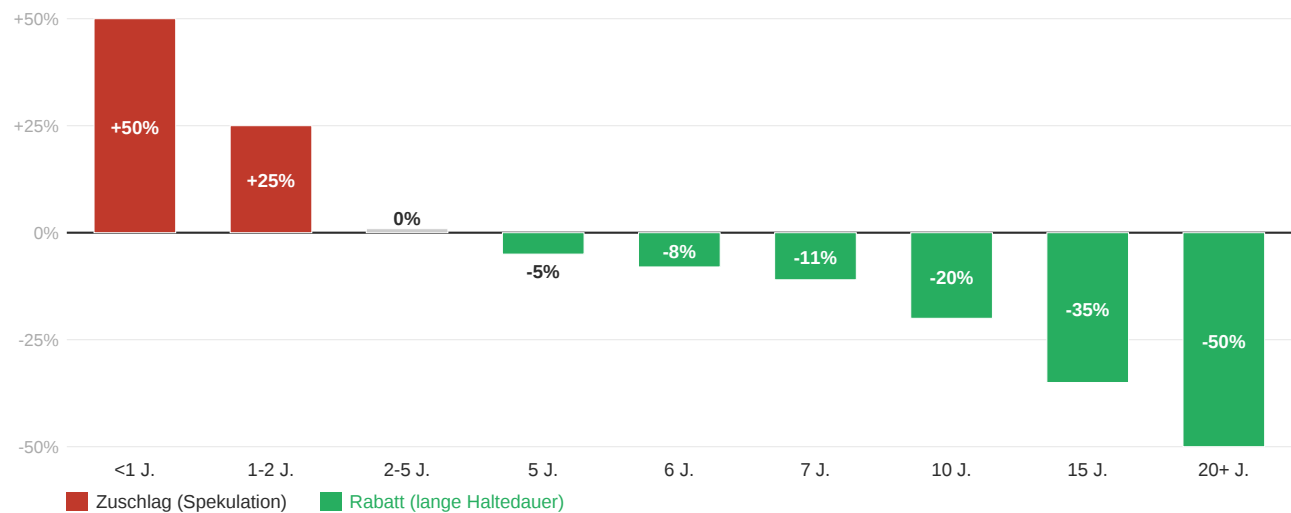


Grundstückgewinnsteuer & Haltedauer

Wie die Steuer mit der Besitzdauer sinkt — Übersicht für Privatpersonen

In der Schweiz gilt: Je länger eine Liegenschaft gehalten wird, desto tiefer die Grundstückgewinnsteuer. Wer dagegen kurzfristig verkauft, zahlt einen Zuschlag. Die genauen Sätze variieren je nach Kanton — das Beispiel basiert auf dem Kanton Zürich.

Steuerzu- und -abschläge nach Haltedauer (Kanton Zürich)



Detailtabelle: Kanton Zürich

Haltedauer	Steueränderung	Grundtarif	Beispielwert
< 1 Jahr	Zuschlag	+50%	~CHF 285'000
1-2 Jahre	Zuschlag	+25%	~CHF 237'000
2-5 Jahre	Grundtarif	0%	~CHF 190'000
5 Jahre	Rabatt	-5%	~CHF 181'000
6 Jahre	Rabatt	-8%	~CHF 175'000
7 Jahre	Rabatt	-11%	~CHF 169'000
10 Jahre	Rabatt	-20%	~CHF 152'000
15 Jahre	Rabatt	-35%	~CHF 124'000
20+ Jahre	Max. Rabatt	-50%	~CHF 95'000

* Richtwert auf Basis Grundtarif ZH (progressiv 10-40%). Exakte Steuer abhaengig vom konkreten Gewinn.

Kanton Aargau (AG) — Detailansicht

Im Kanton Aargau gilt das **dualistische System** (GGSt nur auf Privatvermögen) und ein **proportionaler Tarif** — der Steuersatz haengt ausschliesslich von der Haltedauer ab, nicht von der Gewinnhoehe. Es gibt keinen Freibetrag.

< 1 Jahr (J. 1)	40%	CHF 80'000
J. 2	38%	CHF 76'000
J. 3	36%	CHF 72'000
J. 4	34%	CHF 68'000
J. 5	32%	CHF 64'000
J. 6	30%	CHF 60'000
J. 7	28%	CHF 56'000
J. 8	26%	CHF 52'000
J. 9	24%	CHF 48'000
J. 10	22%	CHF 44'000
J. 11	20%	CHF 40'000
J. 12	19%	CHF 38'000
J. 13	18%	CHF 36'000
J. 14	17%	CHF 34'000
J. 15	16%	CHF 32'000
J. 16	15%	CHF 30'000
J. 17	14%	CHF 28'000
J. 18	13%	CHF 26'000
J. 19	12%	CHF 24'000
J. 20	11%	CHF 22'000
J. 21	10%	CHF 20'000
J. 22	9%	CHF 18'000
J. 23	8%	CHF 16'000
J. 24	7%	CHF 14'000
J. 25+	5%	CHF 10'000

Proportionaler Tarif Egal ob CHF 50'000 oder CHF 500'000 Gewinn — der Steuersatz ist gleich. Nur die Haltedauer zaehlt.

Pauschalierung AG Bei Haltedauer ueber 10 Jahren koennen die Anlagekosten pauschalisiert werden (50-80% des Verkaufspreises) statt Einzelnachweise. Nur bei ueberbauten Grundstuecken.

Kein Freibetrag Im Aargau gibt es keine Freigrenze — jeder Franken Gewinn wird besteuert.

Zustaendig Die Gemeinde des gelegenen Grundstuecks ist zustaeendig (nicht der Wohnort).

Ersatzbeschaffung — Wo muss die neue Liegenschaft liegen?

Bei einer Ersatzbeschaffung wird die Grundstückgewinnsteuer **aufgeschoben** — nicht erlassen. Die Steuer bleibt latent vorhanden und wird beim naechsten steuerbaren Verkauf faellig.

Pflicht: Das Ersatzobjekt muss sich in der Schweiz befinden.

Ein Kauf im Ausland (z.B. Ferienhaus in Frankreich oder Spanien) begruendet keinen Steueraufschub. Die Ersatzbeschaffung ist jedoch kantonsuebergreifend moeglich — der Kauf muss nicht im gleichen Kanton erfolgen.

Selbstnutzung Pflicht	Die verkaufte UND die neue Liegenschaft muessen dauernd und ausschliesslich selbst bewohnt sein (Hauptwohnsitz). Ferienwohnungen oder vermietete Objekte zaehlen nicht.
Gleiche Person	Kaeufer der Ersatzliegenschaft muss identisch sein mit dem Verkaeufer des alten Objekts. Uebertragung auf Kinder oder andere Personen schliesst den Aufschub aus.
Fristen AG	Im Kanton Aargau: Ersatzbeschaffung innert 3 Jahren nach Verkauf — oder maximal 1 Jahr vor dem Verkauf (Vorausbeschaffung).
Fristen ZH	Im Kanton Zuerich: Ersatzbeschaffung innert 2 Jahren nach Verkauf — oder maximal 1 Jahr vor dem Verkauf.
Kantonsueberschreitend	Erloes aus Verkauf in Kanton A kann in Kanton B reinvestiert werden. Beim spaeteren Verkauf besteuert der neue Kanton den gesamten kumulierten Gewinn (Einheitsmethode).
Aufschub ≠ Erlass	Die Steuer wird nur aufgeschoben. Wer das Ersatzobjekt spaeter verkauft, zahlt die GGSt auf den gesamten Gewinn seit der urspruenglichen Anschaffung.
Teilweiser Aufschub	Wird nur ein Teil des Erloeses reinvestiert, wird der restliche Gewinnanteil sofort besteuert. Nur der reinvestierte Teil wird aufgeschoben.

Praktische Tipps

Belege aufbewahren	Rechnungen fuer wertvermehrnde Investitionen, Kaufnebenkosten und Maklergebuehren reduzieren den steuerbaren Gewinn — und sind unbegrenzt gueltig.
Timing pruefen	Rabatte greifen erst bei vollendeten Jahren. Wenige Monate Zuwarten kann erhebliche Steuerersparnisse bringen.
Aufschub beantragen	Der Steueraufschub wird nicht automatisch gewaehrt — er muss beim zustaeendigen Steueramt beantragt werden.
Beratung	Die Steuerlast variiert je nach Kanton, Gewinnhoehe und Haltedauer erheblich. Eine individuelle Steuerberatung lohnt sich.