
Zuschlag für kurze Eigentumsdauer

1. Grundsatz

Die Eigentumsdauer, das heisst der Zeitraum zwischen Erwerb und Veräusserung eines Grundstückes, übt einen massgeblichen Einfluss auf die Höhe des Steuerbetrages aus; je kürzer ein Grundstück im Eigentum des Veräusserers gestanden hat, um so höher wird der bei seinem Verkauf realisierte Gewinn besteuert.

Bei kurzer Eigentumsdauer, das heisst wenn das Grundstück weniger als fünf Jahre im Eigentum des Veräusserers war, wird der Steuerbetrag für das fünfte und jedes volle Jahr weniger um 1% erhöht (Art. 141 Abs. 1 StG). Es handelt sich dabei um einen Spekulationszuschlag.

2. Berechnung des Zuschlages

Der Zuschlag auf dem Steuerbetrag beträgt konkret bei Veräusserungen

- im ersten Jahr nach dem Erwerb 5%
- im zweiten Jahr 4%
- im dritten Jahr 3%
- im vierten Jahr 2%
- im fünften Jahr 1%
- ab dem sechsten Jahr 0%

Massgebend für die Anwendbarkeit dieses Spekulationszuschlages ist der Zeitpunkt der Veräusserung eines Grundstückes.

3. Beispiel

X. erwirbt am 1.10.2012 eine Liegenschaft zum Kaufpreis von Fr. 1'300'000.--. Am 24.2.2016 verkauft er sie und erzielt dabei einen Veräusserungserlös von Fr. 1'500'000.--.

Berechnung des Steuerbetrages:

Veräusserungserlös	Fr. 1'500'000.--
Anlagekosten	<u>Fr. 1'300'000.--</u>
Grundstückgewinn	Fr. 200'000.--

Einfache Steuer (Art. 140 StG)	Fr. 17'520.--
angenommener Steuerfuss 335%	
Steuerbetrag ohne Zuschlag	Fr. 58'692.--

Zuschlag bei Veräusserung im vierten Jahr 2%	<u>Fr. 1'174.--</u>
---	---------------------

Total Steuerbetrag	<u>Fr. 59'866.--</u>
--------------------	----------------------