

|                      |                                                                                                                                                                                                                      |
|----------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <i>SRL-Nummer</i>    | 647                                                                                                                                                                                                                  |
| <i>Titel</i>         | Gesetz über die Grundstückgewinnsteuer                                                                                                                                                                               |
| <i>Abkürzung</i>     | GGStG                                                                                                                                                                                                                |
| <i>Datum</i>         | 31. Oktober 1961                                                                                                                                                                                                     |
| <i>Inkrafttreten</i> | 1. Januar 1962                                                                                                                                                                                                       |
| <i>Fundstelle</i>    | G XVI 186                                                                                                                                                                                                            |
| <i>Änderungen</i>    |  <a href="#">Tabelle</a> (23KB)                                                                                                     |
| <i>Rechtstext</i>    |  <a href="#">HTML</a>  <a href="#">PDE</a> (204KB) |

**Tabelle der Änderungen des Gesetzes über die Grundstückgewinnsteuer vom 31. Oktober 1961 (G XVI 186)**

| Nr. der Änderung | Ändernder Erlass                                                   | Datum      | Kantonsblatt Jahrgang Seite | Gesetzessammlung Band/Jahrgang Seite | Geänderte Stellen                                                                                                                                                                                             | Art der Änderung                                                            |
|------------------|--------------------------------------------------------------------|------------|-----------------------------|--------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------|
| 1.               | G über die Abänderung des Gesetzes über die Grundstückgewinnsteuer | 19. 4. 71  | K 1971 750                  | G XVIII 95                           | §§ 4, 10, 15, 18, 31, 33, 35, 36                                                                                                                                                                              | geändert                                                                    |
| 2.               | G über die Verwaltungsrechtspflege                                 | 3. 7. 72   | K 1972 1115                 | G XVIII 193, Anhang                  | §§ 27, 28, 30, 31, 36, 41, 42, 47, 48<br>§ 38 <sup>bis</sup>                                                                                                                                                  | geändert<br>eingefügt                                                       |
| 3.               | Änderung                                                           | 17. 9. 74  | K 1974 1201<br>K 1974 1256  | G XVIII 639                          | §§ 14, 15, 25<br>§§ 1, 3–5, 7, 9–11, 13, 17–19, 21–23, 24, 26, 28, 30–33, 39, 40, 45; Titel vor § 49<br>Alle Marginalien werden zu Sachüberschriften<br>§§ 27a, 51; Titel vor § 52;<br>§§ 52, 53<br>§§ 49, 50 | aufgehoben<br>geändert<br><br>eingefügt<br><br>Änderung der Paragraphierung |
| 4.               | Änderung                                                           | 12. 5. 86  | K 1986 672                  | G 1986 105                           | § 4                                                                                                                                                                                                           | geändert                                                                    |
| 5.               | Schatzungsgesetz, Änderung                                         | 21. 6. 88  | K 1988 811                  | G 1988 125                           | § 11                                                                                                                                                                                                          | geändert                                                                    |
| 6.               | Planungs- und Baugesetz                                            | 7. 3. 89   | K 1989 376                  | G 1989 97                            | § 4                                                                                                                                                                                                           | geändert                                                                    |
| 7.               | Änderung                                                           | 23. 1. 95  | K 1995 212                  | G 1995 67                            | §§ 1, 3–5, 10, 24, 26, 31, 32, 36, 39, 40, 42, 50                                                                                                                                                             | geändert                                                                    |
| 8.               | Steuergesetz                                                       | 22. 11. 99 | K 1999 3078                 | G 2000 1                             | §§ 27a, 38 <sup>bis</sup> , 40, 44–46, 48<br>§§ 3–5, 9, 10, 13, 17, 22, 26–38; Zwischentitel vor § 39; §§ 39, 41–43, 47, 49<br>§§ 25, 31a, 34a, 38a, 52a                                                      | aufgehoben<br>geändert<br>eingefügt                                         |
| 9.               | Steuergesetz, Änderung                                             | 13. 9. 04  | K 2004 2397                 | G 2004 513                           | §§ 4, 22                                                                                                                                                                                                      | geändert                                                                    |
| 10.              | Steuergesetz, Änderung                                             | 11. 9. 06  | K 2006 2181                 | G 2007 9                             | §§ 4, 47<br>§ 48                                                                                                                                                                                              | geändert<br>eingefügt                                                       |
| 11.              | Änderung                                                           | 19. 3. 07  | K 2007 740                  | G 2007 108                           | §§ 25, 26, 31a                                                                                                                                                                                                | geändert                                                                    |
| 12.              | Änderung                                                           | 10. 9. 07  | K 2007 2468                 | G 2007 342                           | § 49                                                                                                                                                                                                          | geändert                                                                    |
| 13.              | Änderung                                                           | 28. 4. 08  | K 2008 1187                 | G 2008 294                           | § 5                                                                                                                                                                                                           | geändert                                                                    |

# **Gesetz über die Grundstückgewinnsteuer**

vom 31. Oktober 1961\*

*Der Grosse Rat des Kantons Luzern,*

auf den Antrag des Regierungsrates<sup>1</sup> und den Bericht einer Kommission,  
*beschliesst:*

## **1. Steuerpflicht**

### **§ 1<sup>2</sup>**      *Gegenstand der Steuer*<sup>3</sup>

<sup>1</sup> Der Grundstückgewinnsteuer unterliegen Gewinne aus Veräusserung von Grundstücken oder von Anteilen an solchen; ausgenommen sind Gewinne aus Veräusserung von Geschäftsvermögen, die der Einkommens- oder Gewinnsteuer unterliegen.

<sup>2</sup> Der Grundstückgewinnsteuer unterliegen ferner:

1. Gewinne aus der Veräusserung land- und forstwirtschaftlicher Grundstücke durch natürliche Personen, soweit sie nach diesem Gesetz bemessen werden und nicht der Einkommenssteuer unterliegen;<sup>4</sup>
2. Gewinne aus dem Handel mit Grundstücken, wenn im Kanton lediglich eine Steuerpflicht aus Grundeigentum besteht.

<sup>3</sup> Die Grundstückgewinnsteuer wird gemeinsam vom Kanton und der Einwohnergemeinde erhoben, in der das veräusserte Grundstück gelegen ist.

---

\* G XVI 186

<sup>1</sup> GR 1959 108

<sup>2</sup> Fassung gemäss Änderung vom 17. September 1974, in Kraft seit dem 1. Januar 1975 (G XVIII 639).

<sup>3</sup> Gemäss Änderung vom 17. September 1974, in Kraft seit dem 1. Januar 1975 (G XVIII 639), wurden alle Randtitel (Marginalien) zu Sachüberschriften. Bei den Sachüberschriften der folgenden Paragraphen wird auf diese Änderung nicht besonders hingewiesen.

<sup>4</sup> Fassung gemäss Änderung vom 23. Januar 1995, in Kraft seit dem 1. Juli 1995 (G 1995 67).

## § 2 *Begriff des Grundstücks*

<sup>1</sup> Grundstücke im Sinn dieses Gesetzes sind:

1. die Liegenschaften, mit Einschluss der Fahrnisbauten, die dem Grundeigentümer gehören und mit dem Grundstück derart verbunden sind, dass sie mit ihm eine wirtschaftliche Einheit bilden;
2. die in das Grundbuch aufgenommenen selbständigen und dauernden Rechte;
3. die Bergwerke.

<sup>2</sup> Grundstücke, die eine wirtschaftliche Einheit bilden, werden bei der Berechnung der Grundstückgewinnsteuer als Ganzes behandelt.

## § 3 *Steuerbegründende Veräusserung*<sup>5</sup>

Als Veräusserung gelten:<sup>6</sup>

1. die Übertragung des Eigentums an einem Grundstück oder des Anteils an gemeinschaftlichem Eigentum;
2. die Übertragung der wirtschaftlichen Verfügungsmacht über ein Grundstück, insbesondere durch Veräusserung von Beteiligungen an Immobiliengesellschaften;<sup>7</sup>
3. die Veräusserung des Kaufsrechts, Vorkaufsrechts oder Rückkaufsrechts an einem Grundstück. Als Veräusserung gilt auch der entgeltliche Verzicht auf eines dieser Rechte;<sup>8</sup>
4. der Eintritt eines Dritten in einen Kaufvertrag oder Kaufvorvertrag um ein Grundstück. Als Veräusserung gilt auch der entgeltliche Verzicht auf die Rechte aus Kaufvertrag oder Kaufvorvertrag;<sup>9</sup>
5. die Belastung von Grundstücken mit privatrechtlichen Dienstbarkeiten oder öffentlich-rechtlichen Eigentumsbeschränkungen, wenn diese die unbeschränkte Bewirtschaftung oder den Veräusserungswert der Grundstücke dauernd und wesentlich beeinträchtigen und die Belastung gegen Entgelt erfolgt. Die Besteuerung als Grundstückgewinn unterbleibt, soweit das Entgelt der Einkommenssteuer unterliegt;<sup>10</sup>
6. die Überführung von Grundstücken oder Anteilen an solchen vom Privatvermögen in das Geschäftsvermögen;<sup>11</sup>

---

<sup>5</sup> Fassung der Sachüberschrift, des Ingresses und der Ziffern 3–6 gemäss Änderung vom 17. September 1974, in Kraft seit dem 1. Januar 1975 (G XVIII 639).

<sup>6</sup> Fassung der Sachüberschrift, des Ingresses und der Ziffern 3–6 gemäss Änderung vom 17. September 1974, in Kraft seit dem 1. Januar 1975 (G XVIII 639).

<sup>7</sup> Fassung gemäss Änderung vom 23. Januar 1995, in Kraft seit dem 1. Juli 1995 (G 1995 67).

<sup>8</sup> Fassung der Sachüberschrift, des Ingresses und der Ziffern 3–6 gemäss Änderung vom 17. September 1974, in Kraft seit dem 1. Januar 1975 (G XVIII 639).

<sup>9</sup> Fassung der Sachüberschrift, des Ingresses und der Ziffern 3–6 gemäss Änderung vom 17. September 1974, in Kraft seit dem 1. Januar 1975 (G XVIII 639).

<sup>10</sup> Fassung der Sachüberschrift, des Ingresses und der Ziffern 3–6 gemäss Änderung vom 17. September 1974, in Kraft seit dem 1. Januar 1975 (G XVIII 639).

<sup>11</sup> Fassung der Sachüberschrift, des Ingresses und der Ziffern 3–6 gemäss Änderung vom 17. September 1974, in Kraft seit dem 1. Januar 1975 (G XVIII 639).

7. die Übertragung von Beteiligungsrechten des Privatvermögens an Immobiliengesellschaften, wenn diese Beteiligungsrechte ein Sondernutzungsrecht (z.B. ein Wohnrecht) an einer Wohneinheit verkörpern<sup>12</sup>.

#### § 4<sup>13</sup> *Steueraufschiebende Veräusserung*

<sup>1</sup> Die Besteuerung wird aufgeschoben

1. bei Eigentumswechsel durch Erbgang (Erbfolge, Erbteilung, Vermächtnis), Erbvorbezug und Schenkung unter Vorbehalt von § 17 Absatz 3;
2. bei Eigentumswechsel unter Ehegatten, auch als Folge der güterrechtlichen Auseinandersetzung, sowie unter eingetragenen Partnern, sofern jeweils beide Parteien einverstanden sind;<sup>14</sup>
3. bei Landumlegungen zwecks Güterzusammenlegung, Quartierplanung, Grenzbereinigung, Abrundung landwirtschaftlicher Heimwesen sowie bei Landumlegungen im Enteignungsverfahren oder bei drohender Enteignung;
4. bei Veräusserung durch eine nach § 70 Absatz 1e–i des Steuergesetzes steuerbefreite Institution, soweit der Veräusserungserlös zum Erwerb eines Ersatzobjektes in der Schweiz verwendet wird. Die Bestimmungen von § 78 des Steuergesetzes gelten sinngemäss;
5. bei Umstrukturierungen im Sinn der §§ 26 und 75 des Steuergesetzes in Fällen, die dem Geltungsbereich dieses Gesetzes (§ 1) unterliegen;<sup>15</sup>
6. bei vollständiger oder teilweiser Veräusserung eines selbstbewirtschafteten land- oder forstwirtschaftlichen Grundstücks, soweit der Veräusserungserlös zwei Jahre vor oder nach der Veräusserung zum Erwerb eines ertragsmässig gleichwertigen, selbstbewirtschafteten Ersatzgrundstücks in der Schweiz oder zur Verbesserung der eigenen, selbstbewirtschafteten land- oder forstwirtschaftlichen Grundstücke verwendet wird;<sup>16</sup>
7. bei Veräusserung einer dauernd und ausschliesslich selbstgenutzten Wohnliegenschaft (Einfamilienhaus oder Eigentumswohnung mit Ausnahme von Ferien- und Zweitwohnungen), soweit der Veräusserungserlös zwei Jahre vor oder nach der Veräusserung zum Erwerb oder zum Bau einer gleich genutzten Ersatzliegenschaft in der Schweiz verwendet wird<sup>17</sup>.

---

<sup>12</sup> Eingefügt durch Steuergesetz vom 22. November 1999 (G 2000 1), in Kraft seit dem 1. Januar 2001.

<sup>13</sup> Fassung gemäss Steuergesetz vom 22. November 1999 (G 2000 1), in Kraft seit dem 1. Januar 2001.

<sup>14</sup> Fassung gemäss Änderung des Steuergesetzes vom 11. September 2006, in Kraft seit dem 1. Januar 2007 (G 2007 9).

<sup>15</sup> Fassung gemäss Änderung des Steuergesetzes vom 13. September 2004, in Kraft seit dem 1. Januar 2005 (G 2004 513).

<sup>16</sup> Fassung gemäss Änderung des Steuergesetzes vom 11. September 2006, in Kraft seit dem 1. Januar 2007 (G 2007 9).

<sup>17</sup> Fassung gemäss Änderung des Steuergesetzes vom 11. September 2006, in Kraft seit dem 1. Januar 2007 (G 2007 9).

<sup>2</sup> Bei Veräusserung eines Grundstücks, bei dessen Erwerb oder für dessen Verbesserung ein Steueraufschub gemäss Absatz 1 Ziffer 4, 6 oder 7 gewährt wurde, ist der wieder angelegte Gewinn von den Anlagekosten abzurechnen.

<sup>3</sup> Wird ein Aufschub gemäss Absatz 1 Ziffer 6 oder 7 gewährt, kann die Frist von zwei Jahren nach der Veräusserung in begründeten Fällen auf höchstens vier Jahre erstreckt werden.<sup>18</sup>

<sup>4</sup> Bei einer steuerbegründenden Veräusserung des in einem andern Kanton gelegenen Ersatzgrundstücks kann der im Kanton Luzern aufgeschobene Gewinn im Sinn von Absatz 2 nachbesteuert werden, soweit der andere Kanton im analogen Fall die Nachbesteuerung beansprucht. Der Regierungsrat kann darüber mit andern Kantonen Gegenrechtsvereinbarungen abschliessen.

## **§ 5<sup>19</sup>** *Steuerbefreiung*

<sup>1</sup> Von der Grundstückgewinnsteuer sind befreit:

1. Der Bund und seine Anstalten nach Massgabe des Bundesrechts;<sup>20</sup>
2. Gewinne aus Veräusserung durch den Staat Luzern, eine luzernische Einwohner- oder Kirchgemeinde, sofern das Grundstück innerhalb der betreffenden Gemeinde liegt;<sup>21</sup>
3. ...<sup>22</sup>
2. ...<sup>23</sup>

## **§ 6** *Steuerschuldner*

<sup>1</sup> Die Grundstückgewinnsteuer wird vom Veräusserer geschuldet. Stand das Grundstück in gemeinschaftlichem Eigentum, so haften die Veräusserer bei Gesamteigentum solidarisch, bei Miteigentum nach Massgabe ihrer Beteiligung.

<sup>2</sup> Die vertragliche Vergütung der Grundstückgewinnsteuer durch den Erwerber befreit den Veräusserer nicht von der Steuerpflicht.

---

<sup>18</sup> Fassung gemäss Änderung des Steuergesetzes vom 11. September 2006, in Kraft seit dem 1. Januar 2007 (G 2007 9).

<sup>19</sup> Fassung gemäss Änderung vom 17. September 1974, in Kraft seit dem 1. Januar 1975 (G XVIII 639).

<sup>20</sup> Durch Steuergesetz vom 22. November 1999 (G 2000 1), in Kraft seit dem 1. Januar 2001, wurde Absatz 1 Ziffer 1 neu gefasst sowie Absatz 1 Ziffer 3 und Absatz 2 aufgehoben.

<sup>21</sup> Fassung gemäss Änderung vom 28. April 2008, in Kraft seit dem 1. August 2008 (G 2008 294).

<sup>22</sup> Durch Steuergesetz vom 22. November 1999 (G 2000 1), in Kraft seit dem 1. Januar 2001, wurde Absatz 1 Ziffer 1 neu gefasst sowie Absatz 1 Ziffer 3 und Absatz 2 aufgehoben.

<sup>23</sup> Durch Steuergesetz vom 22. November 1999 (G 2000 1), in Kraft seit dem 1. Januar 2001, wurde Absatz 1 Ziffer 1 neu gefasst sowie Absatz 1 Ziffer 3 und Absatz 2 aufgehoben.

## 2. Grundlagen der Steuerbemessung

### § 7 *Grundstückgewinn*

<sup>1</sup> Als Grundstücksgewinn gilt der Mehrbetrag des Veräusserungswerts gegenüber dem Anlagewert des Grundstücks.

<sup>2</sup> Bei Erwerb durch steueraufschiebende Veräusserung wird für die Berechnung des Anlagewerts auf die letzte steuerbegründende Veräusserung abgestellt.<sup>24</sup>

### § 8 *Anlagewert*

Der Anlagewert ergibt sich aus dem Erwerbspreis und den gesetzlichen Anrechnungen.

### § 9 *Erwerbspreis* *a. Grundsatz*

<sup>1</sup> Als Erwerbspreis gilt der Wert der Leistungen, die für den Erwerb des Grundstücks erbracht worden sind. Sofern keine Nachsteuer mehr erhoben werden kann und die erwerbende Person die ungenügende Versteuerung mitverursacht hat, sind bei der Veranlagung der letzten steuerbegründenden Veräusserung nicht berücksichtigte Leistungen nicht anrechenbar.<sup>25</sup>

<sup>2</sup> Ist der Erwerbspreis nicht feststellbar, so gilt als solcher der Verkehrswert im Zeitpunkt des Erwerbs durch den Veräusserer oder den Rechtsvorgänger.<sup>26</sup>

<sup>3</sup> Sachleistungen neben dem zahlenmässig vereinbarten Erwerbspreis sind zum Verkehrswert im Zeitpunkt des Erwerbs anzurechnen, Leistungen auf Lebenszeit einer Person zum Barwert.

<sup>4</sup> Zahlungen für Fahrhabe, Wert der Geschäftskundschaft und dergleichen sind nicht Bestandteil des Erwerbspreises.

### § 10<sup>27</sup> *b. Besondere Fälle*

<sup>1</sup> ...<sup>28</sup>

<sup>2</sup> Bei Veräusserung von Grundstücken, die vorher vom Geschäfts- ins Privatvermögen überführt worden sind, gilt der für die Einkommensbesteuerung massgebliche Überführungswert als Erwerbspreis, sofern die Überführung Gegenstand einer Einkommenssteueranlagung war.

---

<sup>24</sup> Eingefügt gemäss Änderung vom 17. September 1974, in Kraft seit dem 1. Januar 1975 (G XVIII 639).

<sup>25</sup> Fassung gemäss Steuergesetz vom 22. November 1999 (G 2000 1), in Kraft seit dem 1. Januar 2001.

<sup>26</sup> Fassung gemäss Änderung vom 17. September 1974, in Kraft seit dem 1. Januar 1975 (G XVIII 639).

<sup>27</sup> Fassung gemäss Änderung vom 23. Januar 1995, in Kraft seit dem 1. Juli 1995 (G 1995 67).

<sup>28</sup> Aufgehoben durch Steuergesetz vom 22. November 1999 (G 2000 1), in Kraft seit dem 1. Januar 2001.

## § 11 *c. Altbesitz*

<sup>1</sup> Liegt der massgebende Erwerb über 30 Jahre zurück, so gilt die vor 30 Jahren bestehende Katasterschätzung mit einem Zuschlag von 25 Prozent als Erwerbspreis. Ergibt jedoch der Erwerbspreis beim massgebenden Erwerb, mit Einbezug der über 30 Jahre zurückliegenden Posten nach den §§ 12 und 13<sup>29</sup>, einen grösseren Wert, so wird der Anlagewert aufgrund des massgebenden Erwerbs ermittelt.

<sup>2</sup> Kein Zuschlag erfolgt bei nichtlandwirtschaftlichen Grundstücken, deren Katasterwert nach dem Schätzungsgesetz vom 27. Juni 1961, in der Fassung vom 21. Juni 1988, neu ermittelt wurde.<sup>30</sup>

## § 12 *Anrechnungen zum Erwerbspreis* *a. Abzüge*

Vom Erwerbspreis wird abgezogen das Entgelt für Errichtung einer Dienstbarkeit oder Grundlast auf dem Grundstück oder für den Verzicht auf eine Dienstbarkeit oder Grundlast zugunsten des Grundstücks.

## § 13 *b. Zuschläge für Aufwendungen*

<sup>1</sup> Zum Erwerbspreis werden hinzugerechnet:

1. die Kosten des Erwerbs, wie Beurkundungskosten, grundbuchamtliche Kosten, Kosten für die Errichtung von Grundpfandrechten, Handänderungssteuern;<sup>31</sup>
2. Auslagen für die Durchführung des Erwerbsgeschäfts, insbesondere übliche Maklerprovisionen;<sup>32</sup>
3. Aufwendungen für dauernde Wertvermehrung;
4. Aufwendungen für Behebung der beim Erwerb vorhandenen grossen Verwahrlosung des Grundstücks;
5. Kosten der baulichen Erschliessung des Grundstücks;
6. die Entschädigung für die Errichtung einer Dienstbarkeit oder Grundlast zugunsten des Grundstücks oder für die Ablösung einer Dienstbarkeit oder Grundlast auf dem Grundstück;
7. Beiträge an die Erstellung oder Korrektur von Strassen und Trottoiren, an Gewässerverbauungen, an die Erstellung von Wasserleitungen und Kanalisationen usw.
8. ...<sup>33</sup>

<sup>29</sup> Gemäss Änderung vom 17. September 1974, in Kraft seit dem 1. Januar 1975 (G XVIII 639), wurde der Hinweis auf «§§ 12–14» durch «12 und 13» ersetzt.

<sup>30</sup> Gemäss Änderung des Schätzungsgesetzes vom 21. Juni 1988, in Kraft seit dem 1. Januar 1989 (G 1988 125), wurde Absatz 2 eingefügt.

<sup>31</sup> Gemäss Änderung vom 17. September 1974, in Kraft seit dem 1. Januar 1975 (G XVIII 639), wurden die Ziffern 1 und 2 von Absatz 1 sowie Absatz 2 neu gefasst; gleichzeitig wurde Absatz 3 eingefügt.

<sup>32</sup> Gemäss Änderung vom 17. September 1974, in Kraft seit dem 1. Januar 1975 (G XVIII 639), wurden die Ziffern 1 und 2 von Absatz 1 sowie Absatz 2 neu gefasst; gleichzeitig wurde Absatz 3 eingefügt.

<sup>33</sup> Aufgehoben durch Steuergesetz vom 22. November 1999 (G 2000 1), in Kraft seit dem 1. Januar 2001.

<sup>2</sup> Aufwendungen, die bei der Einkommenssteuer als Abzüge berücksichtigt worden sind, und der Wert eigener Arbeit, der nicht als Einkommen versteuert worden ist, können nicht geltend gemacht werden. Die eigene Arbeit des Eigentümers wird, sofern sie zum Erwerbspreis hinzuzurechnen ist, zu dem Betrag eingesetzt, der für die Ausführung durch einen Dritten hätte ausgelegt werden müssen.<sup>34</sup>

<sup>3</sup> Versicherungsleistungen sowie Beiträge von Bund, Kanton und Gemeinde, für die der Veräusserer nicht ersatz- oder rückerstattungspflichtig ist, werden vom Anlagewert abgerechnet.<sup>35</sup>

## §§ 14 und 15<sup>36</sup>

### § 16 *Anlagewert bei Teilveräusserung*

<sup>1</sup> Wird nur ein Teil des Grundstücks veräussert, so berechnet sich sein Anlagewert nach Massgabe seines wertmässigen Anteils am Gesamtanlagewert.

<sup>2</sup> Waren beim Erwerb die Teile des Gesamtgrundstücks ungleichwertig, so wird es bei der ersten Teilveräusserung in Wertzonen gegliedert. Diese Festsetzung der Teilanlagewerte ist bei späteren Teilveräusserungen verbindlich.

### § 17 *Veräusserungswert*

<sup>1</sup> Der Veräusserungswert ist gleich dem Veräusserungspreis, vermindert um die gesetzlichen Abzüge.

<sup>2</sup> Bei Überführung von Grundstücken oder von Anteilen an solchen aus dem Privatvermögen in das Geschäftsvermögen gilt als Veräusserungswert der Wert, zu dem das Vermögensobjekt in der Unternehmung aktiviert wird.<sup>37</sup>

<sup>3</sup> Bei der ganz oder teilweise unentgeltlichen Zuwendung eines Grundstücks an eine Person, die der Gewinnsteuer unterliegt, gilt als Veräusserungswert der Wert, zu dem das Grundstück bei dieser Person aktiviert wird.<sup>38</sup>

### § 18 *Veräusserungspreis*

<sup>1</sup> Als Veräusserungspreis gelten alle Leistungen des Erwerbers.<sup>39</sup>

---

<sup>34</sup> Gemäss Änderung vom 17. September 1974, in Kraft seit dem 1. Januar 1975 (G XVIII 639), wurden die Ziffern 1 und 2 von Absatz 1 sowie Absatz 2 neu gefasst; gleichzeitig wurde Absatz 3 eingefügt.

<sup>35</sup> Gemäss Änderung vom 17. September 1974, in Kraft seit dem 1. Januar 1975 (G XVIII 639), wurden die Ziffern 1 und 2 von Absatz 1 sowie Absatz 2 neu gefasst; gleichzeitig wurde Absatz 3 eingefügt.

<sup>36</sup> Aufgehoben durch Änderung vom 17. September 1974, in Kraft seit dem 1. Januar 1975 (G XVIII 639).

<sup>37</sup> Eingefügt durch Änderung vom 17. September 1974, in Kraft seit dem 1. Januar 1975 (G XVIII 639).

<sup>38</sup> Eingefügt durch Steuergesetz vom 22. November 1999 (G 2000 1), in Kraft seit dem 1. Januar 2001.

<sup>39</sup> Fassung gemäss Änderung vom 17. September 1974, in Kraft seit dem 1. Januar 1975 (G XVIII 639).

<sup>2</sup> Beim Tausch gilt der Verkehrswert des eingetauschten Grundstücks im Zeitpunkt des Tausches als Veräusserungspreis, zuzüglich eine empfangene und abzüglich eine geleistete Aufzahlung. Als Verkehrswert gilt der Preis, der bei einer Veräusserung im gewöhnlichen Geschäftsverkehr mutmasslich erzielt werden könnte.<sup>40</sup>

<sup>3</sup> Die Bestimmungen von § 9 Absatz 2–4 finden sinngemäss Anwendung.<sup>41</sup>

<sup>4</sup> Die Verpflichtung des Veräusserers gegenüber dem Erwerber des Grundstücks, bestimmte künftige Leistungen zu machen, wie die Erstellung einer Erschliessungsstrasse, einer Kanalisation und dergleichen, wird berücksichtigt, wenn die Leistung im Zeitpunkt der Steuerfestsetzung masslich bestimmbar und die Ausführung gewiss ist.<sup>42</sup>

<sup>5</sup> Vergütungen für Nachteile, die dem Veräusserer aus der Veräusserung entstehen, wie Minderwert des Restgrundstücks, notwendige bauliche Aufwendungen und dergleichen, sind nicht Bestandteil des Veräusserungspreises.<sup>43</sup>

## § 19 *Abzüge vom Veräusserungspreis*

<sup>1</sup> Vom Veräusserungspreis werden abgezogen:

1. der Wert des Mehrbestands von Kulturen, insbesondere von Wald, gegenüber dem Wert des Bestands im Zeitpunkt des massgebenden Erwerbs;<sup>44</sup>
2. die Kosten der Handänderung, wie Beurkundungskosten, grundbuchamtliche Kosten, Kosten für die Errichtung von Grundpfandrechten, Handänderungsgebühren usw.;
3. Auslagen für die Durchführung des Veräusserungsgeschäfts, insbesondere übliche Maklerprovisionen<sup>45</sup>.

<sup>2</sup> Wegen wirtschaftlicher Nachteile, die dem Veräusserer nach der Veräusserung entstehen, z.B. Minderwert der Restliegenschaft, darf unter Vorbehalt von § 18 Absatz 4 kein Abzug gemacht werden.

## § 20 *Übernahme der Grundstückgewinnsteuer durch den Erwerber*

Hat sich der Erwerber zur Vergütung der Grundstückgewinnsteuer verpflichtet, so wird bei der Steuerberechnung der Veräusserungspreis so erhöht, dass sich nach Abzug der hieraus errechneten Grundstückgewinnsteuer der vertragliche Veräusserungspreis ergibt.

<sup>40</sup> Gemäss Änderung vom 19. April 1971, in Kraft seit dem 1. Juli 1971 (G XVIII 95), wurde Absatz 2 neu gefasst, und die früheren Absätze 2–4 wurden neu zu Absätzen 3–5.

<sup>41</sup> Gemäss Änderung vom 19. April 1971, in Kraft seit dem 1. Juli 1971 (G XVIII 95), wurde Absatz 2 neu gefasst, und die früheren Absätze 2–4 wurden neu zu Absätzen 3–5.

<sup>42</sup> Gemäss Änderung vom 19. April 1971, in Kraft seit dem 1. Juli 1971 (G XVIII 95), wurde Absatz 2 neu gefasst, und die früheren Absätze 2–4 wurden neu zu Absätzen 3–5.

<sup>43</sup> Gemäss Änderung vom 19. April 1971, in Kraft seit dem 1. Juli 1971 (G XVIII 95), wurde Absatz 2 neu gefasst, und die früheren Absätze 2–4 wurden neu zu Absätzen 3–5.

<sup>44</sup> Gemäss Änderung vom 17. September 1974, in Kraft seit dem 1. Januar 1975 (G XVIII 639), wurden beim Absatz 1 Ziffer 1 der 2. Satz aufgehoben und Ziffer 3 neu gefasst.

<sup>45</sup> Gemäss Änderung vom 17. September 1974, in Kraft seit dem 1. Januar 1975 (G XVIII 639), wurden beim Absatz 1 Ziffer 1 der 2. Satz aufgehoben und Ziffer 3 neu gefasst.

## § 21 *Verlустаusgleich*

<sup>1</sup> Der Verlust bei einer Teilveräußerung kann vom Grundstücksgewinn bei der nächsten und bei späteren Teilveräußerungen abgezogen werden.

<sup>2</sup> Der Verlustausgleich ist nur zulässig bei Veräußerungen, die binnen 30 Jahren nach Abschluss des Verlustgeschäfts getätigt werden.<sup>46</sup>

## 3. *Steuermass*

### § 22<sup>47</sup> *Steuerberechnung* *a. Steuersatz*

<sup>1</sup> Die einfache Steuer wird nach dem Einkommenssteuertarif (§ 57 Absätze 1 und 3 des Steuergesetzes) zu dem Satz berechnet, der sich für den Gewinn allein ergibt.

<sup>2</sup> Gewinne bis Fr. 13 000.– werden nicht besteuert.<sup>48</sup>

### § 23<sup>49</sup> *b. Steuerfuss*

Der Steuerfuss beträgt 4,2 Einheiten.

### § 24<sup>50</sup> *c. Zuschläge und Ermässigungen*

<sup>1</sup> War das Grundstück während weniger als sechs Jahren im Besitz des Veräusserers, so wird der Steuerbetrag mit jedem vollen Jahr, um das die Besitzesdauer kürzer ist, um 10 Prozent erhöht. Die Steuer darf jedoch 40 Prozent des Grundstücksgewinns nicht übersteigen.

<sup>2</sup> War das Grundstück während mehr als acht Jahren im Besitz des Veräusserers, so wird der Steuerbetrag für jedes weitere volle Jahr um 1 Prozent ermässigt, höchstens aber um 25 Prozent.

<sup>3</sup> Bei der Berechnung der Besitzdauer ist auf den massgebenden Erwerb beziehungsweise die massgebende Veräußerung abzustellen. Als massgebender Erwerb gilt die letzte steuerbegründende Veräußerung. Stichtag ist der Eintrag in das Grundbuch (Tagebuch) oder der Tag des Vertragsabschlusses, sofern kein Grundbucheintrag erfolgt.<sup>51</sup>

---

<sup>46</sup> Fassung gemäss Änderung vom 17. September 1974, in Kraft seit dem 1. Januar 1975 (G XVIII 639).

<sup>47</sup> Fassung gemäss Steuergesetz vom 22. November 1999 (G 2000 1), in Kraft seit dem 1. Januar 2001.

<sup>48</sup> Fassung gemäss Änderung des Steuergesetzes vom 13. September 2004, in Kraft seit dem 1. Januar 2005 (G 2004 513).

<sup>49</sup> Fassung gemäss Änderung vom 17. September 1974, in Kraft seit dem 1. Januar 1975 (G XVIII 639).

<sup>50</sup> Fassung gemäss Änderung vom 17. September 1974, in Kraft seit dem 1. Januar 1975 (G XVIII 639).

<sup>51</sup> Gemäss Änderung vom 23. Januar 1995, in Kraft seit dem 1. Februar 1995 (G 1995 67), wurde Absatz 3 neu gefasst sowie Absatz 4 eingefügt.

<sup>4</sup> Für die Veräusserung nach erfolgter Überführung des Grundstücks vom Geschäfts- ins Privatvermögen gilt: Ein Zuschlag nach Absatz 1 entfällt, sofern das Grundstück mindestens fünf Jahre im Geschäftsvermögen war; für die Ermässigung nach Absatz 2 ist der Zeitpunkt der Überführung ins Privatvermögen massgebend.<sup>52</sup>

#### **4. Steuerfestsetzung**<sup>53</sup>

##### **§ 25**<sup>54</sup> *Veranlagungsbehörde und Delegation*

<sup>1</sup> Die Gemeinde ist Veranlagungsbehörde.

<sup>2</sup> Sie kann zur Erfüllung von Aufgaben, die ihr übertragen werden, eine Verwaltungsstelle bezeichnen. Mehrere Gemeinden können eine gemeinsame Verwaltungsstelle bezeichnen.

<sup>3</sup> Sofern dieses Gesetz und die rechtsetzenden Erlasse der Gemeinde nichts anderes regeln, ist die für die Grundstückgewinnsteuer zuständige Stelle der Gemeinde der Gemeinderat.

##### **§ 26** *Selbsteinschätzung*

<sup>1</sup> Die Gemeinde fordert, sobald sie von der Veräusserung Kenntnis erhalten hat, den Veräusserer auf, binnen 30 Tagen die zur Berechnung der Grundstückgewinnsteuer notwendigen Angaben zu machen und die entsprechenden Beweismittel aufzulegen. Die Frist kann erstreckt werden.<sup>55</sup>

<sup>2</sup> In den Fällen, in denen kein Grundbucheintrag erfolgt, hat der Veräusserer innert 30 Tagen seit der Veräusserung der Gemeinde den Abgabetatbestand zu melden und die entsprechenden Beweismittel vorzulegen. Die Frist für die Vorlage von Beweismitteln kann erstreckt werden.<sup>56</sup>

3–5 57  
...

---

<sup>52</sup> Gemäss Änderung vom 23. Januar 1995, in Kraft seit dem 1. Februar 1995 (G 1995 67), wurde Absatz 3 neu gefasst sowie Absatz 4 eingefügt.

<sup>53</sup> Gemäss Steuergesetz vom 22. November 1999 (G 2000 1), in Kraft seit dem 1. Januar 2001, wurde der bisherige Zwischentitel vor § 26 neu zu Zwischentitel vor § 25.

<sup>54</sup> Fassung gemäss Änderung vom 19. März 2007, in Kraft seit dem 1. Januar 2008 (G 2007 108).

<sup>55</sup> Fassung gemäss Änderung vom 19. März 2007, in Kraft seit dem 1. Januar 2008 (G 2007 108).

<sup>56</sup> Fassung gemäss Änderung vom 19. März 2007, in Kraft seit dem 1. Januar 2008 (G 2007 108).

<sup>57</sup> Aufgehoben durch Steuergesetz vom 22. November 1999 (G 2000 1), in Kraft seit dem 1. Januar 2001.

**§ 27<sup>58</sup>** *Veranlagung*

<sup>1</sup> Die Veranlagungsbehörde überprüft die Selbsteinschätzung, nimmt die erforderlichen Untersuchungen vor und setzt die Grundstückgewinnsteuer fest. Wurde trotz Mahnung keine Selbstdeklaration eingereicht oder kann die Steuer mangels zuverlässiger Unterlagen nicht einwandfrei ermittelt werden, wird die Veranlagung nach pflichtgemäßem Ermessen vorgenommen.

<sup>2</sup> Der Veranlagungsentscheid soll enthalten:

1. die Grundlagen der Steuerberechnung und die Abweichungen von der Selbsteinschätzung;
2. den Steuerbetrag;
3. die Feststellung des gesetzlichen Grundpfandrechts (§ 32);
4. die Rechtsmittelbelehrung.

<sup>3</sup> Für die Geheimhaltungspflicht, die Amtshilfe und die Mitwirkungspflichten der steuerpflichtigen Person sowie für die Bescheinigungs-, Auskunft- und Meldepflicht Dritter gelten zusätzlich die Bestimmungen des Steuergesetzes sinngemäss.

**§ 27a<sup>59</sup>****§ 28<sup>60</sup>** *Einsprache*

<sup>1</sup> Gegen die Veranlagung kann bei der Veranlagungsbehörde innert 30 Tagen nach Zustellung schriftlich Einsprache erhoben werden. Die Bestimmungen von § 154 des Steuergesetzes gelten sinngemäss.

<sup>2</sup> Einspracheberechtigt sind der Veräusserer, die Dienststelle Steuern des Kantons<sup>61</sup>, der Regierungsstatthalter sowie der Erwerber, der vertraglich die Vergütung der Grundstückgewinnsteuer übernommen hat.

<sup>3</sup> Wird das gesetzliche Pfandrecht beansprucht, ist auch der Grundeigentümer einspracheberechtigt.

---

<sup>58</sup> Fassung gemäss Steuergesetz vom 22. November 1999 (G 2000 1), in Kraft seit dem 1. Januar 2001.

<sup>59</sup> Aufgehoben durch Steuergesetz vom 22. November 1999 (G 2000 1), in Kraft seit dem 1. Januar 2001.

<sup>60</sup> Fassung gemäss Steuergesetz vom 22. November 1999 (G 2000 1), in Kraft seit dem 1. Januar 2001.

<sup>61</sup> Gemäss Änderung vom 16. März 2007 der Verordnung über die Aufgaben der Departemente und der Staatskanzlei sowie die Gliederung der Departemente in Dienststellen, in Kraft seit dem 1. Juli 2007 (G 2007 33), wurde in den §§ 28–30 und 48 die Bezeichnung «kantonale Steuerverwaltung» durch «Dienststelle Steuern des Kantons» ersetzt.

### **§ 29<sup>62</sup>** *Beteiligung mehrerer Gemeinden*

<sup>1</sup> Liegen Grundstücke, welche eine wirtschaftliche Einheit bilden, in mehreren Gemeinden, ist die Veranlagung und der Bezug von jener Gemeinde vorzunehmen, in welcher der wertmässig grösste Teil liegt.

<sup>2</sup> Sind die Gemeinden uneinig über die Zuständigkeit zur Veranlagung, entscheidet darüber die Dienststelle Steuern des Kantons endgültig.

<sup>3</sup> Der Steuerertrag wird im Verhältnis der auf die einzelnen Grundstücke entfallenden Steuern unter die Gemeinden verteilt.

<sup>4</sup> Die Verteilung des Steuerertrags kann von den übrigen Gemeinden innert 30 Tagen mittels Einsprache angefochten werden.

### **§ 30<sup>63</sup>** *Aufsicht über den Vollzug*

<sup>1</sup> Die Dienststelle Steuern des Kantons leitet den Vollzug dieses Gesetzes und übt die unmittelbare Aufsicht über das Grundstückgewinnsteuerwesen aus.

<sup>2</sup> Sie erlässt die für dessen richtige und einheitliche Anwendung erforderlichen Weisungen und Anordnungen. Sie regelt insbesondere die elektronische Erfassung und Verarbeitung von Daten sowie deren Austausch mit den Gemeinden und den Steuerpflichtigen und bestimmt die Steuerformulare.

<sup>3</sup> Sie kann für die Veranlagungsbehörde verbindliche Vorbescheide erlassen. Die Veranlagungsbehörde ist in der Regel vorher anzuhören.

## **5. Bestand der Steuerforderung**

### **§ 31<sup>64</sup>** *Fälligkeit und Verzinsung*

<sup>1</sup> Die Steuerforderung wird mit der Rechtskraft der Veranlagung fällig.

<sup>2</sup> Nach Ablauf der Einsprachefrist ist der Steuerbetrag nach einem vom Regierungsrat festzusetzenden Zinssatz zu verzinsen. Einsprache und Verwaltungsgerichtsbeschwerde hemmen den Zinsenlauf nicht.

<sup>3</sup> Ist sechs Monate nach der steuerbegründenden Veräusserung keine Veranlagung ergangen, wird eine Akontozahlung nach dem mutmasslich geschuldeten Steuerbetrag in Rechnung gestellt. Die Bestimmungen des Steuergesetzes über die Akontozahlung und die Verzinsung gelten sinngemäss.

---

<sup>62</sup> Fassung gemäss Steuergesetz vom 22. November 1999 (G 2000 1), in Kraft seit dem 1. Januar 2001.

<sup>63</sup> Fassung gemäss Steuergesetz vom 22. November 1999 (G 2000 1), in Kraft seit dem 1. Januar 2001.

<sup>64</sup> Fassung gemäss Steuergesetz vom 22. November 1999 (G 2000 1), in Kraft seit dem 1. Januar 2001.

**§ 31a<sup>65</sup>** *Zahlungserleichterungen und Erlass*

<sup>1</sup> Für Zahlungserleichterungen und Erlass sind die Bestimmungen des Steuergesetzes sinngemäss anzuwenden.

<sup>2</sup> Gesuche um Zahlungserleichterungen oder Erlass sind bei der Gemeinde einzureichen. Sie entscheidet endgültig über die Gewährung von Zahlungserleichterungen.<sup>66</sup>

<sup>3</sup> Die Gemeinde kann für den Gemeinde- und den Staatsanteil bis zu einem vom Regierungsrat festgesetzten Betrag teilweisen oder vollen Erlass gewähren. Der Regierungsrat regelt auch die Zuständigkeit in den übrigen Fällen.<sup>67</sup>

**§ 32** *Pfandrecht*

<sup>1</sup> Für die Steuerforderung samt Verzugszins besteht vom Zeitpunkt der Veräusserung an ein den übrigen Pfandrechten im Rang vorgehendes gesetzliches Pfandrecht, jedoch längstens für die Dauer von zwei Jahren seit Eintritt der Fälligkeit.<sup>68</sup>

<sup>2</sup> ...<sup>69</sup>

<sup>3</sup> Wer ein konkretes Kaufsinteresse an einem Grundstück nachweist, kann von der Veranlagungsbehörde Auskunft über den Bestand und die mutmassliche Höhe der auf dem Grundstück haftenden Pfandrechte für Grundstücksgewinnsteuerforderungen verlangen.<sup>70</sup>

**§ 33<sup>71</sup>** *Veranlagungsverjährung*

<sup>1</sup> Das Recht, die Steuer zu veranlagern, verjährt fünf Jahre, nachdem die steuerbegründende Veräusserung stattfand. Vorbehalten bleiben die §§ 38a und 39.

<sup>2</sup> Für Beginn, Stillstand und Unterbrechung der Verjährung gelten die Bestimmungen des Steuergesetzes.

<sup>3</sup> Das Recht, die Steuer zu veranlagern, ist fünfzehn Jahre nach der Veräusserung auf jeden Fall verjährt.

**§ 34<sup>72</sup>** *Bezugsverjährung*

<sup>1</sup> Die Steuerforderung verjährt fünf Jahre nach ihrer rechtskräftigen Veranlagung.

---

<sup>65</sup> Eingefügt durch Steuergesetz vom 22. November 1999 (G 2000 1), in Kraft seit dem 1. Januar 2001.

<sup>66</sup> Fassung gemäss Änderung vom 19. März 2007, in Kraft seit dem 1. Januar 2008 (G 2007 108).

<sup>67</sup> Fassung gemäss Änderung vom 19. März 2007, in Kraft seit dem 1. Januar 2008 (G 2007 108).

<sup>68</sup> Durch Steuergesetz vom 22. November 1999 (G 2000 1), in Kraft seit dem 1. Januar 2001, wurde Absatz 1 neu gefasst und Absatz 2 aufgehoben.

<sup>69</sup> Durch Steuergesetz vom 22. November 1999 (G 2000 1), in Kraft seit dem 1. Januar 2001, wurde Absatz 1 neu gefasst und Absatz 2 aufgehoben.

<sup>70</sup> Eingefügt durch Änderung vom 23. Januar 1995, in Kraft seit dem 1. Juli 1995 (G 1995 67).

<sup>71</sup> Fassung gemäss Steuergesetz vom 22. November 1999 (G 2000 1), in Kraft seit dem 1. Januar 2001.

<sup>72</sup> Fassung gemäss Steuergesetz vom 22. November 1999 (G 2000 1), in Kraft seit dem 1. Januar 2001.

<sup>2</sup> Für Beginn, Stillstand und Unterbrechung der Verjährung gelten die Bestimmungen des Steuergesetzes.

<sup>3</sup> Die Verjährung tritt in jedem Fall zehn Jahre, nachdem die Steuer rechtskräftig festgesetzt worden ist, ein.

## **6. Revision und Berichtigung der Steuerfestsetzung**

### **§ 34a**<sup>73</sup> *1. Revision* *a. allgemein*

Für die Revision sind unter Vorbehalt der Regelung dieses Gesetzes die Bestimmungen des Steuergesetzes sinngemäss anzuwenden.

### **§ 35** *b. auf Begehren des Steuerpflichtigen*

Der Steuerpflichtige kann bei der Veranlagungsbehörde die Revision einer rechtskräftigen Steuerfestsetzung und gegebenenfalls die Rückerstattung der bezahlten Steuer verlangen,<sup>74</sup>

1. wenn sich die Grundlagen der Steuerberechnung durch Aufhebung des Veräusserungsgeschäfts oder durch nachträgliche Abänderung der vertraglichen Verpflichtungen verändert haben, sofern diese Vorgänge nicht zur Steuerumgehung erfolgt sind;
2. wenn der Steuerpflichtige vertraglich künftige Leistungen, die nicht gemäss § 18 Absatz 4 berücksichtigt werden konnten, vorgenommen hat;<sup>75</sup>
3. wenn ein Verlust bei Teilverkauf nicht gemäss § 21 ausgeglichen werden kann. In diesem Fall erstreckt sich die Revision auf die vorausgehenden gewinnbringenden Veräusserungen;
4. wenn eine Ersatzbeschaffung nach § 4 Absatz 1 Ziffer 4, 6 oder 7 vorgenommen wurde<sup>76</sup>.

### **§ 36** *c. von Amtes wegen*

Die Veranlagungsbehörde widerruft eine rechtskräftige Steuerfestsetzung und erlässt einen neuen Veranlagungsentscheid,<sup>77</sup>

<sup>73</sup> Eingefügt durch Steuergesetz vom 22. November 1999 (G 2000 1), in Kraft seit dem 1. Januar 2001.

<sup>74</sup> Durch Steuergesetz vom 22. November 1999 (G 2000 1), in Kraft seit dem 1. Januar 2001, wurde der Einleitungssatz neu gefasst sowie Ziffer 4 eingefügt.

<sup>75</sup> Fassung von Ziffer 2 gemäss Änderung vom 19. April 1971, in Kraft seit dem 1. Juli 1971 (G XVIII 95).

<sup>76</sup> Durch Steuergesetz vom 22. November 1999 (G 2000 1), in Kraft seit dem 1. Januar 2001, wurde der Einleitungssatz neu gefasst sowie Ziffer 4 eingefügt.

<sup>77</sup> Durch Steuergesetz vom 22. November 1999 (G 2000 1), in Kraft seit dem 1. Januar 2001, wurde der Einleitungssatz sowie Ziffer 3 neu gefasst.

1. wenn sich die Grundlagen der Steuerberechnung durch nachträgliche Abänderung der vertraglichen Verpflichtungen verändern;
2. wenn vertragliche künftige Leistungen, die gemäss § 18 Absatz 4 berücksichtigt worden waren, nicht vorgenommen worden sind;<sup>78</sup>
3. wenn der Grundstückgewinn nachträglich der Einkommens- oder der Gewinnsteuer unterworfen wird. Die Veranlagungsbehörde für die Einkommens- oder die Gewinnsteuer hat innert fünf Jahren nach Rechtskraft der Grundstückgewinnsteuerveranlagung bei der Veranlagungsbehörde für die Grundstückgewinnsteuer deren Revision zu beantragen. Diese eröffnet den Antrag der steuerpflichtigen Person und setzt das Revisionsverfahren bis zur Rechtskraft der Einkommens- und Gewinnsteuerveranlagung aus<sup>79</sup>.

### § 37 *d. Befristung*

<sup>1</sup> Der Anspruch auf Revision erlischt in den Fällen von § 35 Ziffer 1, 2 und 4 und § 36 Ziffer 1 und 2 ein Jahr nach dem Zeitpunkt, in dem er entstanden ist, jedenfalls aber fünf Jahre nach Rechtskraft der Veranlagung.<sup>80</sup>

<sup>2</sup> Die Revision gemäss § 35 Ziffer 3 ist binnen einem Jahr, nachdem sie sich als notwendig herausgestellt hat, zu verlangen und erstreckt sich auf Steuerfestsetzungen, die nicht mehr als fünf Jahre vor dem mit Verlust getätigten Rechtsgeschäft zurückliegen.

<sup>3</sup> Vorbehalten bleiben Nachsteuer und Busse gemäss den §§ 38a und 39.<sup>81</sup>

### § 38<sup>82</sup> *2. Berichtigung*

<sup>1</sup> Rechnungsfehler und Schreibversehen in rechtskräftigen Entscheiden können innert fünf Jahren nach der Eröffnung auf Antrag oder von Amtes wegen von der Behörde berichtigt werden, der sie unterlaufen sind.

<sup>2</sup> Gegen die Berichtigung oder ihre Ablehnung können die gleichen Rechtsmittel wie gegen den Entscheid ergriffen werden.

---

<sup>78</sup> Fassung von Ziffer 2 gemäss Änderung vom 19. April 1971, in Kraft seit dem 1. Juli 1971 (G XVIII 95).

<sup>79</sup> Durch Steuergesetz vom 22. November 1999 (G 2000 1), in Kraft seit dem 1. Januar 2001, wurde der Einleitungssatz sowie Ziffer 3 neu gefasst.

<sup>80</sup> Fassung gemäss Steuergesetz vom 22. November 1999 (G 2000 1), in Kraft seit dem 1. Januar 2001.

<sup>81</sup> Fassung gemäss Steuergesetz vom 22. November 1999 (G 2000 1), in Kraft seit dem 1. Januar 2001.

<sup>82</sup> Fassung gemäss Steuergesetz vom 22. November 1999 (G 2000 1), in Kraft seit dem 1. Januar 2001.

**§ 38<sup>bis83</sup>****§ 38a<sup>84</sup>** 3. *Nachsteuer*

<sup>1</sup> Für die Nachsteuer sind die Bestimmungen des Steuergesetzes anzuwenden. Zuständig ist die Veranlagungsbehörde.

<sup>2</sup> Für das Verfahren gelten sinngemäss die §§ 26–30, für Fälligkeit und Verzinsung § 31.

<sup>3</sup> Das Recht, ein Nachsteuerverfahren einzuleiten, erlischt zehn Jahre nach der steuerbegründenden Veräusserung, für welche eine Veranlagung zu Unrecht unterblieben ist oder keine vollständige rechtskräftige Veranlagung vorgenommen wurde.

<sup>4</sup> Das Recht, die Nachsteuer festzusetzen, erlischt fünfzehn Jahre nach der steuerbegründenden Veräusserung.

<sup>5</sup> Für die Nachsteuer besteht das gesetzliche Pfandrecht nach § 32 längstens zwei Jahre nach der Rechtskraft der ursprünglichen Veranlagung. Gegenüber dem bösgläubigen Grundeigentümer kann es längstens zwei Jahre nach Rechtskraft der Nachsteuerveranlagung geltend gemacht werden.

**7. Strafbestimmungen<sup>85</sup>****§ 39<sup>86</sup>** *Steuerstrafrecht*

<sup>1</sup> Für das Steuerstrafrecht sind die Bestimmungen des Steuergesetzes anzuwenden.

<sup>2</sup> Die Busse wird von der Veranlagungsbehörde oder der Beschwerdeinstanz ausgesprochen.

<sup>3</sup> Die Strafverfolgung wegen vollendeter Steuerhinterziehung verjährt zehn Jahre nach der steuerbegründenden Veräusserung, für welche die Steuer nicht oder unvollständig veranlagt wurde, oder zehn Jahre nachdem eine unrechtmässige Rückerstattung oder ein ungerechtfertigter Erlass erwirkt wurde.

<sup>4</sup> Für die Bezugsverjährung gilt § 34.

---

<sup>83</sup> Aufgehoben durch Steuergesetz vom 22. November 1999 (G 2000 1), in Kraft seit dem 1. Januar 2001.

<sup>84</sup> Eingefügt durch Steuergesetz vom 22. November 1999 (G 2000 1), in Kraft seit dem 1. Januar 2001.

<sup>85</sup> Fassung gemäss Steuergesetz vom 22. November 1999 (G 2000 1), in Kraft seit dem 1. Januar 2001.

<sup>86</sup> Fassung gemäss Steuergesetz vom 22. November 1999 (G 2000 1), in Kraft seit dem 1. Januar 2001.

**§ 40<sup>87</sup>****§ 41<sup>88</sup>** *Höchstbetrag*

Nachsteuer, Bussen und Kosten dürfen den steuerbaren Grundstückgewinn nicht übersteigen.

**§ 42<sup>89</sup>** *Verfahren*

Für das Verfahren gelten die §§ 26–30 dieses Gesetzes und die Bestimmungen des Steuergesetzes.

**§ 43<sup>90</sup>** *Fälligkeit und Verzinsung*

Für Fälligkeit und Verzinsung der Busse gilt § 31.

**§§ 44–46<sup>91</sup>****8. Rechtsmittel****§ 47<sup>92</sup>** *Verwaltungsgerichtsbeschwerde*

<sup>1</sup> Gegen die Einspracheentscheide der Veranlagungsbehörde ist innert 30 Tagen seit Zustellung die Verwaltungsgerichtsbeschwerde zulässig. Das Beschwerderecht steht den Einspracheberechtigten zu.<sup>93</sup>

<sup>2</sup> Dem Verwaltungsgericht steht auch die Ermessenskontrolle zu.

<sup>3</sup> ...<sup>94</sup>

---

<sup>87</sup> Aufgehoben durch Steuergesetz vom 22. November 1999 (G 2000 1), in Kraft seit dem 1. Januar 2001.

<sup>88</sup> Fassung gemäss Steuergesetz vom 22. November 1999 (G 2000 1), in Kraft seit dem 1. Januar 2001.

<sup>89</sup> Fassung gemäss Steuergesetz vom 22. November 1999 (G 2000 1), in Kraft seit dem 1. Januar 2001.

<sup>90</sup> Fassung gemäss Steuergesetz vom 22. November 1999 (G 2000 1), in Kraft seit dem 1. Januar 2001.

<sup>91</sup> Aufgehoben durch Steuergesetz vom 22. November 1999 (G 2000 1), in Kraft seit dem 1. Januar 2001.

<sup>92</sup> Fassung gemäss VRG vom 3. Juli 1972, in Kraft seit dem 1. Januar 1973 (G XVIII 193).

<sup>93</sup> Durch Steuergesetz vom 22. November 1999 (G 2000 1), in Kraft seit dem 1. Januar 2001, wurde Absatz 1 neu gefasst und Absatz 3 eingefügt.

<sup>94</sup> Aufgehoben durch Änderung des Steuergesetzes vom 11. September 2006, in Kraft seit dem 1. Januar 2007 (G 2007 9).

### **§ 48<sup>95</sup>** *Beschwerde an das Bundesgericht*

Unter den Voraussetzungen von Artikel 73 Absatz 1 des Bundesgesetzes über die Harmonisierung der direkten Steuern der Kantone und Gemeinden vom 14. Dezember 1990<sup>96</sup> können die betroffene Person, die Dienststelle Steuern des Kantons und die Eidgenössische Steuerverwaltung gegen den Entscheid des Verwaltungsgerichtes beim Bundesgericht Beschwerde in öffentlich-rechtlichen Angelegenheiten erheben.

## **9. Aufteilung des Steuerertrags<sup>97</sup>**

### **§ 49<sup>98</sup>** *Aufteilung*

<sup>1</sup> Der Steuerertrag, einschliesslich der Bussen, geht zur einen Hälfte an die Einwohnergemeinde und zur andern an den Kanton.<sup>99</sup>

<sup>2</sup> Die Einwohnergemeinde, welche die Veranlagung und den Bezug vornimmt, erhält eine vom Regierungsrat festzulegende Veranlagungs- und Inkassoprovision.

<sup>3</sup> Erwirbt eine Einwohnergemeinde Grundstücke für öffentliche Zwecke, fällt dieser auch der Staatsanteil an der Grundstückgewinnsteuer zu.

### **§ 50<sup>100</sup>** *Verantwortung der Gemeinden*

<sup>1</sup> Die Einwohnergemeinden sind dem Kanton für die rechtzeitige Veranlagung, den richtigen Bezug und die rechtzeitige Ablieferung der Steuern verantwortlich. Sie haften unmittelbar für schuldhaftige Handlungen und Unterlassungen der damit beauftragten Gemeindeorgane.<sup>101</sup>

<sup>2</sup> Die eingegangenen Steuerbeträge sind von den Gemeinden auf Jahresende der Staatskasse zu überweisen. Übersteigen die eingegangenen Steuerbeträge insgesamt 50 000 Franken, sind sie innert Monatsfrist zu überweisen. Das Finanzdepartement kann ergänzende Bestimmungen erlassen. Es ist insbesondere befugt, diesen Betrag periodisch der Geldwertveränderung anzupassen.<sup>102</sup>

<sup>3</sup> Bei verspäteter Ablieferung wird ein Verzugszins erhoben.

---

<sup>95</sup> Der am 22. November 1999 aufgehobene § 48 (G 2000 1), wurde durch Änderung des Steuergesetzes vom 11. September 2006, in Kraft seit dem 1. Januar 2007 (G 2007 9), wieder eingefügt.

<sup>96</sup> SR 642.14

<sup>97</sup> Fassung gemäss Änderung vom 17. September 1974, in Kraft seit dem 1. Januar 1975 (G XVIII 639).

<sup>98</sup> Fassung gemäss Steuergesetz vom 22. November 1999 (G 2000 1), in Kraft seit dem 1. Januar 2001.

<sup>99</sup> Fassung gemäss Änderung vom 10. September 2007, in Kraft seit dem 1. Januar 2008 (G 2007 342).

<sup>100</sup> Gemäss Änderung vom 17. September 1974, in Kraft seit dem 1. Januar 1975 (G XVIII 639), wurde der frühere § 50 durch Änderung der Paragraphierung zu § 53; gleichzeitig wurde ein neuer § 50 eingefügt.

<sup>101</sup> Fassung gemäss Änderung vom 23. Januar 1995, in Kraft seit dem 1. Juli 1995 (G 1995 67).

<sup>102</sup> Fassung gemäss Änderung vom 23. Januar 1995, in Kraft seit dem 1. Juli 1995 (G 1995 67).

**§ 51<sup>103</sup>** *Verzeichnis der Grundstückgewinnsteuerveranlagungen*

Die Gemeinden haben ein Verzeichnis über die jährlich veranlagten Grundstückgewinnsteuern zu führen.

**10. Übergangs- und Schlussbestimmungen<sup>104</sup>****§ 52<sup>105</sup>** *Anwendbares Recht*

Die vor Inkrafttreten dieses Gesetzes erfolgten Handänderungen werden, ohne Rücksicht auf den Zeitpunkt der Steuerfestsetzung, nach dem bisherigen Recht besteuert. Für das Verfahren, einschliesslich des Rekursverfahrens, gelten die bisherigen Bestimmungen.

**§ 52a<sup>106</sup>** *Übergangsbestimmung der Änderung vom 22. November 1999*

<sup>1</sup> Die vor Inkrafttreten dieser Änderung erfolgten Veräusserungen werden ohne Rücksicht auf den Zeitpunkt der Veranlagung nach dem bisherigen Recht besteuert. Stichtag ist der Tag der Anmeldung beim Grundbuch oder der Tag des jeweiligen Vertragsabschlusses, sofern kein Grundbucheintrag erfolgt. Für das Verfahren gelten die neuen Bestimmungen.

<sup>2</sup> Bei Veräusserung von Grundstücken, die als Realersatz gemäss § 4 Absatz 1 Ziffer 4 in der vom 1. Januar 1975 bis 31. Dezember 2000 gültigen Fassung erworben wurden, ist der wieder angelegte Gewinn vom Anlagewert abzurechnen.

<sup>3</sup> Nachsteuern werden für Veräusserungen, welche vor dem 1. Januar 2001 erfolgen, nach altem Recht festgesetzt. Für das Verfahren gilt neues Recht, ebenso für die Verjährung, wenn sie am 1. Januar 2001 nach altem Recht noch nicht eingetreten ist.

<sup>4</sup> Bussen nach § 39 werden für Veräusserungen, die vor dem 1. Januar 2001 erfolgen, nach altem Recht ausgesprochen, wenn das neue Recht für die betroffene Person nicht milder ist. Für das Verfahren gilt neues Recht, ebenso für die Verjährung, wenn sie am 1. Januar 2001 noch nicht eingetreten ist.

---

<sup>103</sup> Eingefügt durch Änderung vom 17. September 1974, in Kraft seit dem 1. Januar 1975 (G XVIII 639).

<sup>104</sup> Eingefügt durch Änderung vom 17. September 1974, in Kraft seit dem 1. Januar 1975 (G XVIII 639).

<sup>105</sup> Gemäss Änderung vom 17. September 1974, in Kraft seit dem 1. Januar 1975 (G XVIII 639), wurde der frühere § 49 durch Änderung der Paragraphierung zu § 52.

<sup>106</sup> Eingefügt durch Steuergesetz vom 22. November 1999 (G 2000 1), in Kraft seit dem 1. Januar 2001.

**§ 53<sup>107</sup>** *Inkrafttreten*

<sup>1</sup> Mit diesem Gesetz werden die §§ 20–32 des Gesetzes vom 28. Juli 1919 betreffend die teilweise Abänderung des Steuergesetzes vom 30. November 1892<sup>108</sup> aufgehoben.

<sup>2</sup> Das Gesetz tritt am 1. Januar 1962 in Kraft.

<sup>3</sup> Es ist vom Regierungsrat zu veröffentlichen<sup>109</sup> und zu vollziehen.

Luzern, 31. Oktober 1961

Im Namen des Grossen Rates

Der Präsident: Hans Lehner

Die Sekretäre: P. Brünisholz, A. Lischer

**Übergangsbestimmung der Änderung vom 12. Mai 1986<sup>110</sup>**

Die vor Inkrafttreten dieser Gesetzesänderung erfolgten Veräusserungen von Grundstücken werden, ohne Rücksicht auf den Zeitpunkt der Steuerfestsetzung, nach dem bisherigen Recht besteuert.

---

<sup>107</sup> Gemäss Änderung vom 17. September 1974, in Kraft seit dem 1. Januar 1975 (G XVIII 639), wurde der frühere § 50 durch Änderung der Paragraphierung zu § 53.

<sup>108</sup> G X 266

<sup>109</sup> Dieses Gesetz wurde am 11. November 1961 im Kantonsblatt veröffentlicht (K 1961 1112). Die Referendumsfrist lief am 21. Dezember 1961 unbenützt ab (K 1961 1346).

<sup>110</sup> G 1986 105. Diese Änderung trat am 1. Oktober 1986 in Kraft.