



Auszug aus dem Steuergesetz des Kantons Zug vom 25. Mai 2000

3. Kapitel GRUNDSTÜCKGEWINNSTEUER

(Stand 01. Januar 2021)

§187

Allgemeine Bestimmung, Veranlagung

¹ Die Bestimmungen dieses Gesetzes über die Kantonssteuer sind unter Vorbehalt der nachfolgenden Abweichungen sinngemäss anwendbar.

² Die Vorbereitung und Veranlagung erfolgt durch die Einwohnergemeinden.

³ Die von der kantonalen Steuerverwaltung bei der Einkommens- oder Gewinnsteuerveranlagung festgelegten Grundlagen sind für die Veranlagung der Grundstückgewinnsteuer verbindlich.

⁴ Das Amt für Grundbuch und Geoinformation (AGG) hat aus seinen Akten Auskunft zu erteilen. Es meldet dem zuständigen Grundstückgewinnsteueramt diejenigen Rechtsgeschäfte, die nicht durch eine gemeindliche Urkundsperson verurkundet wurden.

§ 188

Grundstücke

¹ Als Grundstücke im Sinne der nachfolgenden Bestimmungen gelten:

- a) Liegenschaften;
- b) in das Grundbuch aufgenommene selbständige und dauernde Rechte;
- c) Miteigentumsanteile.

² Zugehör fällt ausser Betracht.

§ 189

Steuertatbestand

¹ Der Grundstückgewinnsteuer unterliegen die Gewinne, die aus der Veräusserung von Grundstücken des Privatvermögens oder von Anteilen an solchen erzielt werden.



² Der Grundstückgewinnsteuer unterliegen ausserdem:

- a) Gewinne aus Veräusserung land- und forstwirtschaftlicher Grundstücke natürlicher Personen;
- b) ...
- c) Gewinne aus Veräusserung von Grundstücken juristischer Personen, die gemäss § 57 Abs. 1 Bst. e – h und j dieses Gesetzes von der Steuerpflicht befreit sind.

³ Handänderungen an Grundstücken sind gleichgestellt:

- a) Rechtsgeschäfte, die bezüglich der Verfügungsgewalt über ein Grundstück tatsächlich und wirtschaftlich wie Handänderungen wirken;
- b) die Überführung eines Grundstückes sowie von Anteilen daran vom Privatvermögen in das Geschäftsvermögen der steuerpflichtigen Person;
- c) die Belastung eines Grundstückes mit privatrechtlichen Dienstbarkeiten oder öffentlich-rechtlichen Eigentumsbeschränkungen, wenn diese die unbeschränkte Bewirtschaftung oder den Veräusserungswert des Grundstückes dauernd und wesentlich beeinträchtigen und dafür ein Entgelt entrichtet wird;
- d) die Übertragung von beherrschenden Beteiligungsrechten des Privatvermögens der steuerpflichtigen Person an Immobiliengesellschaften.

§ 190

Steueraufschub – Im Allgemeinen

¹ Die Grundstückgewinnsteuer wird aufgeschoben bei:

- a) Eigentumswechsel durch Erbgang (Erbfolge, Erbteilung, Vermächtnis), Erbvorbezug oder Schenkung;
- b) Eigentumswechsel unter Eheleuten im Zusammenhang mit dem Güterrecht, sowie zur Abgeltung ausserordentlicher Beiträge eines Eheteils an den Unterhalt der Familie (Art. 165 ZGB) und scheidungsrechtlicher Ansprüche, sofern beide Eheteile einverstanden sind;
- c) Landumlegungen zwecks Güterzusammenlegung, Nutzungs- und Sondernutzungsplanung, Grenzberichtigung, Abrundung landwirtschaftlicher Heimwesen sowie bei Landumlegungen in einem Enteignungsverfahren oder angesichts drohender Enteignung;
- d) Umstrukturierungen im Sinne von § 62 dieses Gesetzes von juristischen Personen, die nach § 57 Bst. e-h dieses Gesetzes von der Steuerpflicht befreit sind.



§191

Steueraufschub – bei Ersatzbeschaffung

¹ Anspruch auf Steueraufschub besteht bei Handänderungen zum Zwecke der Ersatzbeschaffung von gleich genutzten Liegenschaften in der Schweiz infolge

- a) vollständiger oder teilweiser Veräusserung von land- oder forstwirtschaftlichen Liegenschaften, soweit der Veräusserungserlös in der Regel innert 2 Jahren vor oder nach der Handänderung zum Erwerb eines selbstbewirtschafteten Ersatzgrundstückes oder zur Verbesserung der eigenen, selbstbewirtschafteten land- oder forstwirtschaftlichen Liegenschaften in der Schweiz verwendet wird;
- b) Veräusserung von dauernd und ausschliesslich selbst genutztem Wohneigentum am Wohnsitz der steuerpflichtigen Person, soweit der Veräusserungserlös in der Regel innert 2 Jahren vor oder nach der Handänderung zum Erwerb oder zum Bau einer gleichgenutzten Ersatzliegenschaft in der Schweiz verwendet wird.

² Soweit der Gewinn nach Anrechnung der bisherigen Anlagekosten und allfälliger Drittleistungen nicht gemäss Abs. 1 verwendet wird, erfolgt für diesen Teil des Gewinnes eine Besteuerung zum Steuersatz des Gesamtgewinnes.

§ 192

Steuersubjekt

¹ Steuerpflichtig ist die veräussernde Person.

² Mehrere steuerpflichtige Personen haben die Steuer entsprechend ihren Anteilen unter solidarischer Haftbarkeit zu entrichten.

§ 193

Steuerobjekt – Grundstückgewinn

¹ Grundstückgewinn ist der Betrag, um welchen der Erlös die Anlagekosten (Erwerbspreis und anrechenbare Aufwendungen sowie der bei Überführung ins Privatvermögen besteuerte Gewinn) übersteigt.

² Massgebend für die Berechnung des Gewinnes und der Besitzesdauer ist die letzte steuerpflichtige Handänderung, welche überdies keinen Anspruch auf Steueraufschub gab.

§ 194

Steuerobjekt – Erlös

¹ Als Erlös gilt der Kaufpreis mit allen weiteren Leistungen der erwerbenden Person. Wird kein oder ein offensichtlich zu tiefer Kaufpreis festgelegt oder liegt ein Tausch vor, so gilt der Verkehrswert im Zeitpunkt der Veräusserung als Erlös.



§ 195

Steuerobjekt – Erwerbspreis

¹ Als Erwerbspreis gilt der Kaufpreis mit allen weiteren Leistungen der erwerbenden Person.

² Liegt die massgebende Handänderung mehr als 25 Jahre zurück, kann die steuerpflichtige Person anstelle des Erwerbspreises den Verkehrswert des Grundstückes vor 25 Jahren in Anrechnung bringen. In diesem Fall beträgt die anrechenbare Besitzesdauer ebenfalls 25 Jahre.

³ Soweit das Grundstück durch eine steueraufschiebende Veräusserung oder Ersatzbeschaffung erworben worden ist, wird der Erwerbspreis der letzten steuerbegründenden Veräusserung zugrunde gelegt.

⁴ Hat die steuerpflichtige Person das Grundstück im Zwangsverwertungsverfahren erworben und ist sie dabei als Pfandgläubigerin oder Pfandbürge zu Verlust gekommen, darf sie als Erwerbspreis den Verkehrswert im Zeitpunkt des Erwerbs in Anrechnung bringen.

§ 196

Steuerobjekt – Aufwendungen

¹ Als Aufwendungen sind anrechenbar:

- a) Aufwendungen für Bauten, Umbauten, Meliorationen, Erschliessungskosten sowie Aufwendungen, die zu einer dauernden und wertvermehrenden Verbesserung des Grundstückes führen. Massgebend sind die von der Eigentümerin oder dem Eigentümer effektiv an Dritte bezahlten Beträge;
- b) Kosten für Planungen wie insbesondere Bebauungspläne, Baugesuche und -ermittlungen und Vorprojekte, die einer Behörde zur Vorprüfung oder Bewilligung eingereicht wurden;
- c) Entschädigungen für die Errichtung von Dienstbarkeiten und Grundlasten zugunsten des Grundstückes oder für die Ablösung von Dienstbarkeiten und Grundlasten auf dem Grundstück;
- d) Kosten für die Errichtung von Schuldbriefen und Grundpfandverschreibungen und Gebühren der amtlichen Liegenschaftsschätzung;
- e) Grundeigentümerbeiträge, insbesondere Werkleitungs-, Kanalisations- oder Perimeterbeiträge;
- f) Ausgewiesene Mäklerprovisionen für den Erwerb und die Veräusserung sowie die ausgewiesenen Insertions- und Prospektkosten für den Verkauf;
- g) Mit der Handänderung verbundene Abgaben;
- h) Kosten für die Ausarbeitung von Verträgen wie insbesondere Vorverträge, Hauptverträge, Stockwerkeigentümerreglemente, Begründungsakte für Stockwerkeigentum;
- i) Früher bereits von der Grundstückgewinnsteuer gemäss § 191 Abs. 2 erfasste Gewinne;
- k) Die gemäss bundesgerichtlicher Rechtsprechung vom Liegenschaftenkanton im interkantonalen Verhältnis zu übernehmenden Aufwendungen, soweit sich deren Anrechnung nicht schon aufgrund der vorstehenden Vorschriften ergibt;
- l) Die Mehrwertabgabe gemäss §§ 52a ff. des Planungs- und Baugesetzes.

² Nicht anrechenbar sind:

- a) der Wert der eigenen Arbeit, der nicht als Einkommen während einer ganzen Steuerperiode in der Schweiz versteuert worden ist oder wird;
- b) Aufwendungen, die bei der Einkommenssteuer als Abzüge (insbesondere Baukreditzinsen) oder Aufwand zu berücksichtigen sind.



³ Von allen Aufwendungen sind allfällige Versicherungsleistungen und Beiträge von Bund, Kanton, Gemeinde sowie Dritten in Abzug zu bringen.

⁴ Anrechenbar sind die in der massgebenden Besitzesdauer gemachten Aufwendungen.

§ 197

Steuerobjekt – Gesamtveräusserung

¹ Werden zu verschiedenen Zeiten erworbene Grundstücke oder Anteile von solchen zusammen veräussert, ist der Gewinn von jedem Grundstück und jedem Anteil gesondert zu ermitteln.

§ 198

Steuerobjekt – Teilveräusserung

¹ Bei parzellenweiser Veräusserung ist der Gesamterwerbspreis nach den Wertverhältnissen im Zeitpunkt des Erwerbes anteilmässig anzurechnen.

² Aufwendungen sind anrechenbar, soweit sie die veräusserte Parzelle betreffen; unausscheidbare Aufwendungen sind anteilmässig anrechenbar.

³ Verluste aus Teilveräusserungen können nach vollständiger Veräusserung des Grundstückes den Anlagekosten der mit Gewinn veräusserten Parzellen anteilmässig zugerechnet werden.

§ 199

Steuertarife

¹ Der Steuersatz entspricht dem auf ein Jahr umgerechneten prozentualen Verhältnis des Grundstückgewinnes zu den Anlagekosten.

² Die Berechnung des Steuersatzes erfolgt bei einer Besitzesdauer

- a) bis zu 5 Jahren unter Berücksichtigung der Monate, wobei ein angefangener Monat mitgezählt wird.
- b) von über 5 Jahren aufgrund der Anzahl Jahre Besitzesdauer, wobei ein angefangenes Jahr mitgezählt wird.

³ Der Steuersatz beträgt

- a) im Minimum 10 Prozent;
- b) im Maximum 60 Prozent. Er ermässigt sich ab einer anrechenbaren Besitzesdauer von 12 Jahren jährlich um 2,5 Prozentpunkte und beträgt nach einer Besitzesdauer von 25 und mehr Jahren 25 Prozent.

⁴ Grundstückgewinne unter 5000 Franken werden nicht besteuert.

§ 200

Steuererklärung

¹ Die steuerpflichtige Person hat der Veranlagungsbehörde innert 60 Tagen nach Anmeldung der Handänderung im Grundbuch bzw. bei Veräusserung ohne Grundbucheintrag nach Vollzug des Rechtsgeschäftes eine Steuererklärung einzureichen.



§ 201 ***Steuerbezug***

¹ Die Veranlagungsbehörde erlässt nach Eintritt des Steuertatbestandes eine provisorische Steuerrechnung.

² Die Steuer wird mit der Zustellung der provisorischen Rechnung fällig und ist innert 30 Tagen nach deren Zustellung zu bezahlen. Nach Ablauf der Zahlungsfrist wird ein Verzugszins erhoben.

³ Eine allfällige Differenz zwischen definitivem und provisorischem Steuerbetrag ist ab dem 31. Tag nach der provisorischen Rechnungsstellung gegenseitig zu verzinsen.

§ 202 ***Haftung, Depot***

¹ Die steuerpflichtige Person und die Käuferin oder der Käufer des Grundstückes haften solidarisch für die Bezahlung der Grundstückgewinnsteuern.

² Bei der öffentlichen Beurkundung ist ein Depot in der Höhe des mutmasslichen Steuerbetrages zu leisten oder eine entsprechende Sicherheitsleistung zu erbringen.

**§ 57 (zitiert in § 189)*****Ausnahmen von der Steuerpflicht***

¹ Von der Steuerpflicht sind befreit:

- a) der Bund und seine Anstalten nach Massgabe des Bundesrechts;
- b) der Kanton und seine Anstalten;
- c) die zugerischen Einwohner-, Bürger- und Kirchgemeinden sowie ihre Anstalten;
- d) die vom Bund konzessionierten Verkehrs- und Infrastrukturunternehmen, die für diese Tätigkeit Abgeltungen erhalten oder aufgrund ihrer Konzession einen ganzjährigen Betrieb von nationaler Bedeutung aufrecht erhalten müssen; die Steuerbefreiung erstreckt sich auch auf Gewinne aus der konzessionierten Tätigkeit, die frei verfügbar sind; von der Steuerbefreiung ausgenommen sind jedoch Nebenbetriebe und Liegenschaften, die keine notwendige Beziehung zur konzessionierten Tätigkeit haben;
- e) Einrichtungen der beruflichen Vorsorge von Unternehmen mit Wohnsitz, Sitz oder Betriebsstätte in der Schweiz und von ihnen nahestehenden Unternehmen, sofern die Mittel der Einrichtung dauernd und ausschliesslich der Personalvorsorge dienen;
- f) inländische Sozialversicherungs- und Ausgleichskassen, insbesondere Arbeitslosen-, Krankenversicherungs-, Alters-, Invaliden- und Hinterlassenenversicherungskassen, soweit es sich um obligatorische Versicherungen handelt;
- g) politische Parteien und juristische Personen, die öffentliche oder gemeinnützige Zwecke verfolgen, für den Gewinn und das Kapital, die ausschliesslich und unwiderruflich diesen Zwecken gewidmet sind. Unternehmerische Zwecke sind grundsätzlich nicht gemeinnützig. Der Erwerb und die Verwaltung von wesentlichen Kapitalbeteiligungen an Unternehmen gelten als gemeinnützig, wenn das Interesse an der Unternehmenserhaltung dem gemeinnützigen Zweck untergeordnet ist und keine geschäftsleitenden Tätigkeiten ausgeübt werden;
- h) juristische Personen, die kantonale oder gesamtschweizerische Kultuszwecke verfolgen, für den Gewinn und das Kapital, die ausschliesslich und unwiderruflich diesen Zwecken gewidmet sind;
- i) die ausländischen Staaten für ihre inländischen, ausschliesslich dem unmittelbaren Gebrauch der diplomatischen und konsularischen Vertretungen bestimmten Liegenschaften sowie die von der Steuerpflicht befreiten institutionellen Begünstigten nach Artikel 2 Absatz 1 des Gaststaatgesetzes vom 22. Juni 2007 (GSG) für die Liegenschaften, die Eigentum der institutionellen Begünstigten sind und die von deren Dienststellen benützt werden;
- j) die kollektiven Kapitalanlagen mit direktem Grundbesitz, sofern deren Anleger ausschliesslich steuerbefreite Einrichtungen der beruflichen Vorsorge nach Buchstabe e oder steuerbefreite inländische Sozialversicherungs- und Ausgleichskassen nach Buchstabe f sind.

² Vorbehalten bleibt die Grundstückgewinnsteuerpflicht der in Abs. 1 Bst. e bis h und j genannten Institutionen.



Art. 165 ZGB (zitiert in § 190)

¹ Hat ein Ehegatte im Beruf oder Gewerbe des anderen erheblich mehr mitgearbeitet, als sein Beitrag an den Unterhalt der Familie verlangt, so hat er dafür Anspruch auf angemessene Entschädigung.

² Dies gilt auch, wenn ein Ehegatte aus seinem Einkommen oder Vermögen an den Unterhalt der Familie bedeutend mehr beigetragen hat, als er verpflichtet war.

³ Ein Ehegatte kann aber keine Entschädigung fordern, wenn er seinen ausserordentlichen Beitrag aufgrund eines Arbeits-, Darlehens- oder Gesellschaftsvertrages oder eines anderen Rechtsverhältnisses geleistet hat.