

Ratgeber Finanz

Stolpersteine bei der Grundstücksgewinnsteuer

Nach einem Verkauf einer Liegenschaft erhalten Sie nach einigen Wochen automatisch das Formular für die Selbstdeklaration der Grundstücksgewinnsteuer. Im Aargau ist das in den meisten Fällen eine recht einfache Sache. Wie es der Name sagt, müssen vom Verkaufserlös die Gestehungskosten und die steuerlich wertvermehrenden Aufwendungen sowie die Auslagen im Zusammenhang mit dem Verkauf (Notar, Grundbuch, evtl. Maklerkosten) abgezogen werden. Das ergibt dann einen allfälligen Grundstücksgewinn, welcher je nach Haltedauer (im ersten Jahr 40 % Steuern, nach 25 und mehr Jahren 5 %) besteuert wird. Wichtig ist, dass Sie alle Zahlen mit Rechnungen oder Quittungen belegen können. Bei einer Besitzdauer von mehr als 10 Jahren und nur bei bebauten Liegenschaften darf auch die Pauschalierungsmethode angewendet werden. Hier ist einzig die Besitzdauer entscheidend. Aus einer Tabelle kann dann vom Verkaufserlös her ein theoretischer Ersterpreis errechnet werden. Der Steuersatz hängt dann wieder von der Besitzdauer ab. Bei dieser Methode können aber keine weiteren Kosten geltend gemacht werden. Nicht ganz so einfach ist es bei „gemischten“ Objekten. Sie verkaufen ein Einfamilienhaus mit 1500 m² Landanteil. Wenn davon ein Teil separat überbaut und verkauft werden könnte, wird Ihnen die Steuerbehörde wahrscheinlich die Pauschalierung nur auf dem überbauten Teil zulassen und auf dem Baulandteil nur effektive Kosten akzeptieren. Genau hier kann es sich lohnen, die virtuelle Parzellierung der Steuerbehörden und deren Argumentation genau anzuschauen und zu überprüfen. Gerade Bauland hat in den letzten 60 Jahren eine enorme Preisentwicklung hinter sich. Die Gestehungskosten sind bei langer Haltedauer meist sehr tief und der Gewinn somit sehr hoch. Hier können allfällige Erschliessungs-, Geometer-, Makler und Notarkosten aber in Abzug gebracht werden. Auch genauer anschauen muss man den Sachverhalt, wenn man eine steueraufschiebende Ersatzbeschaffung geltend macht. Damit man dies verlangen kann, muss die Ersatzbeschaffung mindestens so hoch sein, wie die ursprüngliche Investition der verkauften Investition. Da es bei der Grundstücksgewinnsteuer schnell um viel Geld geht, kann es sich bei komplizierteren Fällen lohnen, professionelle Hilfe bei zu ziehen, um grobe Fehler zu verhindern oder Folgeprobleme zu vermeiden.

Verkauft Novartis sein Roche Paket?

Bald 15 Jahren ist Novartis im Besitz eines sehr grossen Roche-Aktienpaketes. Novartis hatte diese damals vom in Schwierigkeiten geratenen (und heute wieder zur fast alten Stärke zurückgewonnenen) Financier und Banker Martin Ebner übernommen. Die wahren Absichten von Novartis blieben unklar. Wollte man in Richtung einer Fusion gehen oder einfach einen starken Fuss beim Konkurrenten in der Türe haben? Aktuell ist eine Fusion kaum wahrscheinlich. Die Stimmenehrheit liegt immer noch bei der Familie rund um die Roche-Gründer. Zudem sind die beiden Geschäftsmodelle höchst unterschiedlich, aber auch nicht komplett überschneidend. In den letzten Tagen gab es Gerüchte, dass Novartis das Paket verkaufen möchte.

Der Zeitpunkt wäre wahrscheinlich nicht schlecht und Novartis hat gut an der Anlage Roche verdient. Ich selber sehe aber eher keinen einzelnen Käufer sondern möglicherweise diverse institutionelle Käufer, welche Tranchen davon kaufen. Weshalb möglicherweise jetzt und nicht schon vor Jahren? Neben finanziellen Überlegungen könnten auch Konkurrenzprobleme bei neuartigen Nachahmerprodukten ein Thema sein. Bei einem Verkauf könnten Rocheaktien etwas unter Druck kommen. Das sollte aber eher ein temporäres Problem sein. Diese beiden Pharmatitel gehören weiterhin klar zu den Basisanlagen.

Haben Sie Fragen? Dann schicken Sie mir ein Mail an lukas.ruetschi@ruetschi-ag.ch oder rufen unter 062 871 66 96 an.