

# Schweizerisches Grundstückgewinn- steuerrecht

Martin Zweifel  
Silvia Hunziker

Olivier Margraf  
Stefan Oesterhelt

Schulthess 2021

# Inhaltsverzeichnis

Vorwort.....	V
Inhaltsübersicht.....	VII
Literaturverzeichnis.....	XXIII
Materialienverzeichnis.....	XXXIX
Abkürzungsverzeichnis.....	XLI
<b>1. Kapitel</b>	
<b>Grundlagen des Grundstückgewinnsteuerrechts.....</b>	<b>1</b>
<b>§ 1 Gründe, Geschichte und Rechtsquellen der Besteuerung von Grundstück-</b>	
<b>gewinnen.....</b>	<b>3</b>
I. Gründe der Besteuerung von Grundstückgewinnen.....	3
II. Geschichte der Besteuerung von Grundstückgewinnen.....	4
III. Rechtsquellen der Besteuerung von Grundstückgewinnen.....	5
1. Verfassungsrecht und Staatsvertragsrecht.....	5
2. Gesetzesrecht und Verordnungsrecht.....	6
3. Rechtsprechung.....	8
4. Verwaltungspraxis.....	8
<b>§ 2 Systeme und Ausgestaltung der Besteuerung von Grundstückgewinnen.....</b>	<b>9</b>
I. Systeme der Besteuerung von Grundstückgewinnen.....	9
1. Allgemeines.....	9
2. Monistisches System.....	11
3. Dualistisches System.....	12
II. Ausgestaltung der Besteuerung von Grundstückgewinnen in den Kantonen...	13
1. Ordnung der Steuerharmonisierung.....	13
2. Kantone mit monistischem System (Besteuerung aller Grundstückgewinne mit der Grundstückgewinnsteuer).....	14
3. Kantone mit dualistischem System (unterschiedliche Besteuerung von Grundstückgewinnen aus Geschäfts- und Privatvermögen).....	15
<b>§ 3 Grundstück, Grundeigentum und beschränkte dingliche Rechte</b>	
<b>an Grundstücken.....</b>	<b>17</b>
I. Bedeutung sachenrechtlicher Institute im Grundstückgewinnsteuerrecht.....	18
II. Grundstück.....	19
1. Anknüpfung an den privatrechtlichen Begriff des Grundstücks.....	19

## Inhaltsverzeichnis

2.	Erweiterung des privatrechtlichen Grundstückbegriffs durch den Gewinnbegriff.....	21
3.	Arten von Grundstücken.....	25
3.1	Liegenschaften.....	25
3.2	In das Grundbuch aufgenommene selbständige und dauernde Rechte..	26
3.3	Bergwerke.....	27
3.4	Miteigentumsanteile an Grundstücken.....	27
4.	Anteile an Grundstücken.....	27
III.	Inhalt und Umfang des Grundeigentums.....	28
1.	Inhalt des Grundeigentums.....	28
2.	Umfang des Grundeigentums.....	29
2.1	Bestandteile des Grundeigentums (Bauten, Pflanzen, Quellen).....	29
2.2	Zugehör.....	31
IV.	Übertragung des Grundeigentums.....	33
V.	Gemeinschaftliches Eigentum.....	35
1.	Miteigentum, Stockwerkeigentum.....	35
2.	Gesamteigentum.....	38
VI.	Beschränkte dingliche Rechte an Grundstücken.....	38
1.	Allgemeines.....	38
2.	Grunddienstbarkeiten.....	39
3.	Nutzniessung und Wohnrecht.....	39
3.1	Nutzniessung.....	39
3.2	Wohnrecht.....	41
4.	Baurecht.....	42
5.	Quellenrecht.....	46
6.	Wasserrecht.....	49
7.	Weitere Grunddienstbarkeiten.....	49
8.	Andere Dienstbarkeiten.....	50

## 2. Kapitel Besteuerung von Grundstücksgewinnen mit der Grundstücksgewinnsteuer..... 51

### § 4 Funktion und Rechtsnatur, steuererhebendes Gemeinwesen, Steuerobjekt und Steuersubjekt der Grundstücksgewinnsteuer..... 53

I.	Funktion, Rechtsnatur und steuererhebendes Gemeinwesen der Grundstücksgewinnsteuer.....	53
II.	Steuerobjekt (Steuergegenstand).....	58
III.	Steuersubjekt (Steuerpflichtiger).....	58
IV.	Ausnahmen von der Steuerpflicht.....	60
1.	Allgemeines.....	60

2. Steuerbefreiung.....	60
3. Steueraufschub.....	61
<b>§ 5 Der Grundstückgewinnsteuer unterliegende Grundstückgewinne.....</b>	<b>63</b>
I. Harmonisierungsrechtliche Vorgaben.....	64
II. Der Grundstückgewinnsteuer unterliegende Grundstückgewinne in Kantonen mit monistischem System.....	65
1. Kantone mit monistischem System.....	65
2. Grundsatz: Besteuerung aller Grundstückgewinne mit der Grundstückgewinnsteuer.....	66
3. Ausnahme: Besteuerung bestimmter geschäftlicher Grundstückgewinne mit der Einkommenssteuer und der Gewinnsteuer juristischer Personen.....	67
III. Der Grundstückgewinnsteuer unterliegende Grundstückgewinne in Kantonen mit dualistischem System.....	68
1. Kantone mit dualistischem System.....	68
2. Grundsatz: Besteuerung der Gewinne auf Grundstücken des Privatvermögens sowie von land- und forstwirtschaftlichen Grundstücken mit der Grundstückgewinnsteuer und Besteuerung geschäftlicher Grundstückgewinne mit der Einkommens- und Gewinnsteuer.....	69
3. Ausnahme: Besteuerung von Gewinnen aus der Veräusserung von Grundstücken steuerbefreiter juristischer Personen mit der Grundstückgewinnsteuer.....	70
IV. Grundstücke des Privat- und Geschäftsvermögens.....	71
1. Bedeutung der Zuteilung von Grundstücken zum Privat- oder Geschäftsvermögen.....	71
2. Abgrenzung Privatvermögen - Geschäftsvermögen.....	73
3. Grundstücke von Liegenschaftenhändlern.....	79
4. Land- und forstwirtschaftliche Grundstücke.....	82
<b>§ 6 Veräusserung (Handänderung).....</b>	<b>86</b>
I. Begriff und Arten der Veräusserung (Handänderung).....	87
1. Begriff der Veräusserung.....	87
2. Arten der Veräusserung.....	90
3. Zeitpunkt der Veräusserung.....	93
II. Zivilrechtliche Veräusserung (zivilrechtliche Handänderung).....	94
1. Begriff der zivilrechtlichen Veräusserung.....	94
2. Übertragung des Eigentums an einem Grundstück.....	96
3. Umgestaltung des Eigentums.....	99
4. Tausch.....	101
5. Übertragung eines Baurechtsgrundstücks.....	101
6. Folgen der Ungültigkeit des Grundgeschäfts.....	102
7. Zeitpunkt der zivilrechtlichen Veräusserung.....	105

III. Wirtschaftliche Veräußerung (wirtschaftliche Handänderung).....	106
1. <u>Übertragung</u> der wirtschaftlichen Verfügungsgewalt an einem Grundstück.....	106
2. Kettengeschäfte.....	Ü0
2.1 Wesen und Erscheinungsformen.....	110
2.2 Fallbeispiele.....	114
2.2.1 Begründung, Übertragung und Ausübung eines Kaufrechts an einem Grundstück.....	114
2.2.2 Eintritt eines Dritten als Käufer in einen Grundstückkaufvertrag mit Substitutionsklausel.....	116
2.2.3 Aufhebung eines Grundstückkaufvertrags und Abschluss eines neuen Kaufvertrags zugunsten eines Dritten.....	117
2.2.4 Begründung, Übertragung und Ausübung eines Kaufrechts an einem Grundstück bei Vorliegen eines Treuhandverhältnisses.....	119
2.2.5 Kauf und Weiterverkauf eines Grundstücks aufgrund eines Treuhandverhältnisses.....	121
3. Übertragung von Beteiligungen an Immobiliengesellschaften.....	123
3.1 Begriff der Immobiliengesellschaft.....	123
3.2 Übertragung einer Mehrheitsbeteiligung.....	127
3.3 Übertragung einer Minderheitsbeteiligung.....	129
3.4 Fallbeispiele.....	130
3.4.1 Verkauf der Aktien einer Immobiliengesellschaft durch einen Mehrheitsaktionär.....	130
3.4.2 Verkauf der Aktien einer Immobiliengesellschaft durch einen Minderheitsaktionär.....	130
3.4.3 Verkauf der Aktien einer Immobiliengesellschaft durch mehrere Minderheitsaktionäre.....	131
3.4.4 Gestaffelter Verkauf der Mehrheitsbeteiligung an einer Immobiliengesellschaft.....	132
4. Belastung eines Grundstücks mit privatrechtlichen Dienstbarkeiten oder öffentlich-rechtlichen Eigentumsbeschränkungen.....	133
4.1 Allgemeines.....	133
4.2 Belastung eines Grundstücks mit privatrechtlichen Dienstbarkeiten ....	134
4.2.1 Privatrechtliche Dienstbarkeiten.....	134
4.2.2 Baurecht.....	135
4.2.3 Quellen- und Wasserrechte.....	139
4.2.4 Weitere Grunddienstbarkeiten.....	142
4.2.5 Andere Dienstbarkeiten.....	142
4.3 Belastung eines Grundstücks mit öffentlich-rechtlichen Eigentumsbeschränkungen.....	143
4.4 Fallbeispiele.....	144
4.4.1 Belastung eines Grundstücks mit einem selbständigen und dauernden Baurecht.....	144
4.4.2 Belastung eines Grundstücks mit einem unselbständigen übertragbaren und vererblichen oder unübertragbaren und unvererblichen Baurecht zugunsten einer Person.....	144

4.4.3 Belastung eines Grundstücks mit einem unselbständigen Baurecht zugunsten eines anderen Grundstücks.....	145
4.4.4 Belastung eines Grundstücks mit einer übertragbaren und vererblichen oder unübertragbaren und unvererblichen Beschränkung der Bauhöhe oder einem Bauverbot zugunsten einer Person.....	146
4.4.5 Belastung eines Grundstücks mit einer Beschränkung der Bauhöhe oder einem Bauverbot zugunsten eines anderen Grundstücks.....	147
4.4.6 Belastung eines Grundstücks mit einem erweiterten Grenzabstand und einem Wegrecht.....	147
4.4.7 Belastung eines Grundstücks mit einer öffentlich-rechtlichen Beschränkung der Bauhöhe oder einem Bauverbot.....	148
4.4.8 Ausnützungsübertragung von einem Grundstück auf ein anderes Grundstück.....	149
5. Zeitpunkt der wirtschaftlichen Veräußerung.....	149
IV. Systematische Veräußerung (Systematische Handänderung).....	151
1. Wechsel des Systems der Grundstückgewinnbesteuerung als «systematische Veräußerung».....	151
2. Systematische Veräußerung im dualistischen System bei Überführung von Grundstücken aus dem Privatvermögen in das Geschäftsvermögen (Privateinlage).....	152
3. Systematische Veräußerung im dualistischen und monistischen System bei Überführung von Grundstücken aus dem Geschäftsvermögen in das Privatvermögen (Privatentnahme).....	153
4. Zeitpunkt der systematischen Veräußerung.....	155
5. Fallbeispiele.....	155
5.1 Überführung eines Grundstücks aus dem Privatvermögen in das Geschäftsvermögen im dualistischen System.....	155
5.2 Überführung eines Grundstücks aus dem Geschäftsvermögen in das Privatvermögen im dualistischen System.....	156
5.3 Überführung eines Grundstücks aus dem Geschäftsvermögen in das Privatvermögen im monistischen System.....	157
5.4 Überführung eines Grundstücks des Anlagevermögens aus dem Geschäftsvermögen in das Privatvermögen im dualistischen System bei Wahl des Aufschubs der Gewinnbesteuerung.....	159
V. Ohne Veräußerung erzielte Planungsmehrwerte .....	s 160
§ 7 <b>Steueraufschub</b> .....	162
I. Wesen, Begriff und Wirkungen des Steueraufschubs.....	167
II. Steueraufschubstatbestände.....	169
1. Eigentumswechsel durch Schenkung, Erbgang und Erbvorbezug.....	171
1.1 Schenkung.....	173
1.1.1 Reine Schenkung.....	173

1.1.2	Gemischte Schenkung.....	174
1.2	Erbgang (Erbfolge, Erbteilung, Vermächtnis).....	178
1.2.1	Erbfolge.....	178
1.2.2	Erbengemeinschaft.....	178
1.2.3	Erbteilung.....	182
1.2.3.1	Realteilung.....	183
1.2.3.2	Umwandlung von Gesamteigentum in Miteigentum.....	184
1.2.3.3	Verkauf an einen Dritten und Aufteilung des Erlöses unter den Erben.....	184
1.2.3.4	Versteigerung (Art. 612 Abs. 3 ZGB).....	184
1.2.4	Vermächtnis.....	185
1.3	Erbvorbezug.....	185
2.	Eigentumswechsel unter Ehegatten.....	190
2.1	Privilegierte Eigentumswechsel.....	190
2.2	Eigentumswechsel «unter Ehegatten».....	192
2.3	Einverständnis beider Ehegatten.....	193
2.4	Wirkungen des Steueraufschubs.....	194
3.	Landumlegungen.....	196
3.1	Allgemeines.....	196
3.2	Güterzusammenlegung und Abrundung landwirtschaftlicher Heimwesen.....	198
3.3	Quartierplanung.....	199
3.4	Grenzbereinigung.....	199
3.5	Enteignung.....	199
4.	Ersatzbeschaffung von land- und forstwirtschaftlichen Grundstücken.....	200
4.1	Grundsätzliches zum Ersatzbeschaffungstatbestand.....	200
4.2	Ersatzbeschaffung gemäss Art. 12 Abs. 3 lit. d StHG.....	201
5.	Ersatzbeschaffung von Eigenheimen.....	203
5.1	Voraussetzungen von Art. 12 Abs. 3 lit. e StHG.....	204
5.1.1	Dauernd und ausschliesslich selbst genutzte Wohnliegenschaft... 5.1.1.1 Wohnliegenschaft.....	204 205
5.1.1.2	Selbstnutzung bzw. Selbstbewohnen.....	205
5.1.1.3	Dauerhaftigkeit der Selbstnutzung (veräussertes Objekt)...	206
5.1.1.4	Dauerhaftigkeit der Selbstnutzung (Ersatzobjekt).....	209
5.1.1.5	Ausschliesslichkeit.....	210
5.1.2	Funktionsidentität («gleichgenutzte Ersatzliegenschaft»).....	211
5.1.3	Ersatzobjekt in der Schweiz.....	213
5.1.4	Ersatz innert angemessener Frist.....	213
5.1.5	Adäquater Kausalzusammenhang.....	216
5.1.6	Subjektidentität.....	216
5.1.7	Erlösverwendung.....	219
5.2	Umfang des Steueraufschubs.....	220
5.2.1	Absolute Methode.....	220
5.2.2	Gewinn bei teilweiser Selbstnutzung.....	222
5.3	Veräusserung des Ersatzgrundstücks.....	223
5.3.1	Kaskadenersatzbeschaffung.....	223

5.3.2	Anlagekosten des Ersatzgrundstücks bzw. Gewinnberechnung ....	225
5.3.3	Besitzesdauer.....	225
6.	Ersatzbeschaffung von betriebsnotwendigem Anlagevermögen.....	226
6.1	Voraussetzungen für den Steueraufschub.....	226
6.2	Betriebsnotwendiges Anlagevermögen.....	171
6.3	Funktionsidentität.....	230
6.4	In der Schweiz befindliches Ersatzobjekt.....	231
6.5	Innert angemessener Frist.....	232
6.6	Buchführungsaspekte.....	233
6.7	Umfang des Steueraufschubs.....	234
6.8	Nachbesteuerung von aufgeschobenen stillen Reserven.....	237
6.9	Interkantonale Aspekte.....	239
6.10	Verfahrensrechtliche Aspekte.....	240
6.11	Ersatzbeschaffungen von Beteiligungen an Immobiliengesellschaften	240
6.12	Ersatzbeschaffungen von subjektiv steuerbefreiten juristischen Personen.....	241
6.12.1	Vorsorgeeinrichtungen.....	241
6.12.2	Subjektiv steuerbefreite juristische Personen.....	242
7.	Unternehmensumstrukturierungen.....	242
7.1	Allgemeines.....	242
7.2	Umstrukturierung von Personenunternehmungen.....	246
7.3	«Umwandlung» in Kapitalgesellschaft.....	252
7.4	Fusion.....	258
7.5	Quasifusion.....	259
7.6	Spaltung.....	261
7.7	Ausgliederung.....	265
7.8	Vermögensübertragung im Konzern.....	268
7.9	Umwandlungen.....	270
7.10	Umstrukturierung von Vorsorgeeinrichtungen.....	271
III.	Sonderfragen.....	276
1.	Aufschubskette (mehrmaliger verschiedenartiger Steueraufschub).....	276
2.	Antrag und Verzicht (auf Steueraufschub).....	277
3.	Feststellungsentscheid.....	278
4.	Informationspflichten bei interkantonalen Ersatzbeschaffungen.....	278
5.	Interkantonale Zuständigkeit zur Besteuerung des aufgeschobenen Gewinns (Einheits- vs. Zerlegungsmethode).....	278
<b>§8</b>	<b>Steuerbefreiung.....</b>	<b>282</b>
I.	Allgemeines.....	283
II.	Steuerbefreiungstatbestände.....	285
1.	Veräusserungen von Grundstücken des Bundes.....	285
2.	Veräusserungen von Grundstücken des Kantons, der Gemeinden und Gemeindeverbände.....	286
3.	Veräusserungen von Grundstücken ausländischer Staaten.....	287



4.	Veräußerungen von Grundstücken der vom Bund konzessionierten Verkehrs- und Infrastrukturunternehmen.....	288
III.	Wirkungen der Steuerbefreiung.....	289
<b>§ 9</b>	<b>Subjektive Steuerpflicht des Grundstückveräußerers.....</b>	<b>290</b>
I.	Allgemeines.....	291
II.	Begriff des Veräußerers.....	293
III.	Mehrheit von Veräußerern.....	295
IV.	Steuernachfolge.....	297
V.	Grundstückgewinnsteuerpflicht subjektiv steuerbefreiter juristischer Personen (Art. 23 Abs. 4 StHG).....	299
1.	Subjektive Steuerbefreiung.....	299
2.	Grundstückgewinnsteuerpflicht.....	300
2.1	Allgemeines.....	300
2.2	Statuswechsel.....	301
2.2.1	Wechsel von der subjektiven Steuerbefreiung in die ordentliche Steuerpflicht.....	301
2.2.2	Wechsel von der ordentlichen Steuerpflicht in die subjektive Steuerbefreiung.....	302
2.3	Steueraufschubstatbestände.....	302
2.4	Verlustverrechnung.....	303
3.	Konzessionierte Verkehrs- und Infrastrukturunternehmen.....	304
<b>§ 10</b>	<b>Grundstückgewinn.....</b>	<b>306</b>
I.	Begriff des Grundstückgewinns.....	310
II.	Grundsätze der Gewinnermittlung.....	312
1.	Grundsatz der vergleichbaren Verhältnisse (Kongruenzprinzip).....	312
1.1	Wesen, Funktion und Inhalt des Kongruenzprinzips.....	312
1.2	Substanzvermehrung.....	314
1.3	Substanzverminderung.....	318
1.4	Beweisrechtliches.....	320
1.5	Besondere Anwendungsfälle.....	321
1.5.1	Mietereinbauten.....	321
1.5.2	Abbruchobjekte.....	324
2.	Grundsatz der gesonderten Gewinnermittlung.....	327
2.1	Wesen, Funktion und Inhalt des Grundsatzes der gesonderten Gewinnermittlung.....	327
2.2	Besondere Anwendungsfälle.....	328
2.2.1	Teilveräußerung eines Grundstücks.....	328
2.2.2	Gesamtveräußerung mehrerer gesondert (gestaffelt) erworbener Grundstücke.....	333
3.	Massgeblichkeit der Besitzesdauer.....	333
4.	Nominalwertprinzip.....	336

III. Elemente des Grundstückgewinns.....	337
1. Erlös.....	337
1.1 Begriff des Erlöses.....	337
1.2 Kaufpreis und weitere Leistungen des Erwerbers.....	338
1.2.1 Erhöhende und mindernde Umstände.....	343
1.2.2 Zusammenrechnung von Landpreis und Werklohn.....	348
1.3. Verkehrswert als Ersatzwert.....	350
1.3.1 Allgemeines.....	350
1.3.2 Bei Tausch von Grundstücken.....	356
1.3.3 Bei Simulation des Kaufvertrags.....	358
1.3.4 In Sonderfällen.....	359
2. Anlagekosten.....	361
2.1 Erwerbspreis.....	363
2.1.1 Allgemeines.....	363
2.1.2 Kaufpreis und weitere Leistungen des Erwerbers.....	365
2.1.3 Verkehrswert als Ersatzwert.....	367
2.1.3.1 Allgemeines.....	367
2.1.3.2 Bei Tausch von Grundstücken.....	368
2.1.3.3 Bei Simulation des Kaufvertrags.....	369
2.1.3.4 In Sonderfällen.....	369
2.1.4 Erwerbspreis bei Altbesitz.....	369
2.1.4.1 Verkehrswert als Ersatzwert.....	371
2.1.4.2 Steuer(schätzungs)wert als Ersatzwert.....	372
2.1.4.3 Katasterwert als Ersatzwert.....	373
2.1.4.4 Pauschalierung der Anlagekosten als Ersatzwert.....	374
2.1.4.5 Kantone ohne gesetzliche Grundlage für einen Ersatzwert.....	374
2.1.4.6 Tabellarische Übersicht.....	375
2.1.5 Erwerbspreis bei Erwerb im Zwangsvollstreckungsverfahren.....	381
2.2 Anrechenbare Aufwendungen.....	382
2.2.1 Allgemeines.....	382
2.2.2 Wertvermehrnde Aufwendungen.....	388
2.2.2.1 Begriff.....	388
2.2.2.2 Wertvermehrnde vs. werterhaltende Aufwendungen.....	388
2.2.2.3 Gemischte Aufwendungen.....	394
2.2.2.4 Kasuistik der wertvermehrden Aufwendungen.....	395
2.2.2.5 Prinzip der effektiven Kostenanrechnung.....	400
2.2.3 Grundeigentümerbeiträge.....	401
2.2.4 Planungsmehrwertabgabe.....	401
2.2.5 Maklerprovisionen.....	402
2.2.6 Mit Erwerb und Veräußerung verbundene Aufwendungen.....	410
2.2.7 Aufwendungen für Grundstücke des Geschäftsvermögens.....	412
2.2.7.1 Baukreditzinsen bei Grundstücken des Geschäftsvermögens.....	412
2.2.7.2 Mit der Liegenschaft zusammenhängende Aufwendungen von Liegenschaftenhändlern.....	414

## Inhaltsverzeichnis

IV.	Grundstückgewinn bei Teil- und Gesamtveräußerung eines Grundstücks.....	417
1.	Teilveräußerung.....	417
2.	Gesamtveräußerung.....	420
V.	Grundstückgewinn bei Veräußerung mit teilweiseem Steueraufschub.....	422
VI.	Grundstückgewinn bei Veräußerung einer Immobiliengesellschaft.....	427
1.	Bemessungsgrundlage: Veräußerungserlös.....	427
2.	Gewinnermittlung.....	428
3.	Besitzesdauer.....	431
4.	Entlastungsmethode bei späterer zivilrechtlicher Veräußerung.....	431
4.1	Im monistischen System.....	431
4.2	Im dualistischen System.....	431
5.	Verluste und Verlustverrechnung.....	432
6.	Wirtschaftliche Veräußerungen im Geschäftsvermögensbereich.....	433
6.1	Monistisches System.....	433
6.2	Dualistisches System.....	434
VII.	Verrechnung von Grundstück- und Geschäftsverlusten.....	435
1.	Verrechnung von Grundstückverlusten.....	435
1.1	Bei Teilveräußerung eines Grundstücks.....	435
1.2	Bei Gesamtveräußerung.....	438
1.3	Bei Veräußerung mehrerer, voneinander unabhängiger Grundstücke ..	438
1.4	Im interkantonalen Verhältnis.....	439
2.	Verrechnung von Geschäftsverlusten mit Grundstücksgewinnen.....	440
2.1	Grundsatz.....	440
2.2	Verlustverrechnung bei der Grundstückgewinnsteuer.....	440
2.3	Interkantonales Doppelbesteuerungsrecht als Taktgeber.....	441
2.4	Geschäftsvermögensbereich.....	442
2.5	Rangfolge der Verlustverrechnung.....	442
2.5.1	Im innerkantonalen Verhältnis.....	442
2.5.2	Im interkantonalen Verhältnis.....	443
2.6	Koordination mit der Verlustverrechnung bei der Einkommens- bzw. Gewinnsteuer.....	444
2.7	Verfahrensrechtliche Hinweise.....	447
<b>§ 11</b>	<b>Besitzesdauer.....</b>	<b>448</b>
I.	Allgemeines und Bedeutung der Besitzesdauer.....	449
II.	Berechnung der Besitzesdauer.....	453
1.	Im Allgemeinen.....	453
2.	Bei Steueraufschub und Steuerbefreiung.....	457
2.1	Steueraufschub.....	457
2.2	Steuerbefreiung.....	464
3.	In Sonderfällen.....	464

<b>§12 Berechnung der Grundstückgewinnsteuer.....</b>	<b>467</b>
I. Allgemeines.....	468
II. Berücksichtigung der Besitzesdauer.....	473
1. Zuschlag bei kurzer Besitzesdauer.....	473
2. Ermässigung infolge längerer Besitzesdauer.....	474
III. Steuerberechnung bei Gesamtveräußerung eines zu verschiedenen Zeiten erworbenen Grundstücks.....	476
IV. Steuerberechnung bei Teilveräußerung.....	478
 <b>§ 13 Veranlagung, Bezug und Sicherung der Grundstückgewinnsteuer.....</b>	 <b>479</b>
I. Allgemeines.....	481
1. Rechtsquellen.....	481
2. Die wichtigsten Grundanforderungen für die Behörden.....	483
3. Verjährung.....	484
II. Veranlagung.....	487-
1. Veranlagungsbehörden.....	487
2. Verfahrensbeteiligte.....	488
3. Veranlagungsverfahren.....	490
3.1 Anwendbarkeit der allgemeinen Verfahrensbestimmungen.....	490
3.2 Feststellung des Sachverhalts.....	491
3.3 Veranlagungsverfügung.....	499
III. Rechtsschutz.....	503
1. Einsprache.....	503
2. Kantonale Rechtsmittel.....	506
2.1 Rechtsweggarantie.....	506
2.2 Erstinstanzliches Rechtsmittel (Rekurs).....	507
2.3 Zweitinstanzliches Rechtsmittel (Beschwerde).....	510
3. Beschwerde an das Bundesgericht.....	511
4. Abänderung rechtskräftiger Verfügungen und Entscheide.....	512
IV. Bezug und Sicherung.....	517
1. Allgemeines.....	517
2. Bezugsbehörden.....	519
3. Sicherung der Grundstückgewinnsteuer.....	520
3.1 Überblick.....	520
3.2 Steuergrundpfandrecht.....	521
4. Zahlungserleichterungen und Erlass.....	527
 <b>3. Kapitel</b>	
<b>Besteuerung von Grundstücksgewinnen aus Geschäftsvermögen mit der Einkommenssteuer und der Gewinnsteuer juristischer Personen.....</b>	<b>529</b>

<b>§14 Monistisches System.....</b>	<b>531</b>
I. Allgemeines.....	532
II. Besteuerung der wiedereingebrachten Abschreibungen bei Veräußerung oder Überführung von Geschäftsgrundstücken ins Privatvermögen.....	534
1. Veräußerung von Grundstücken im Geschäftsvermögen.....	534
2. Privatentnahme.....	535
3. Eigenleistungen.....	536
III. Abzugsfähigkeit der Grundstückverluste.....	536
<b>§ 15 Dualistisches System.....</b>	<b>538</b>
I. Allgemeines.....	539
II. Veräußerungs- und Aufschubstatbestände.....	540
1. Veräußerungstatbestände im Geschäftsvermögen natürlicher Personen ...	540
1.1 Allgemeines.....	540
1.2 Zivilrechtliche Veräußerungen.....	540
1.3 Privateinlagen und Privatentnahmen.....	540
1.4 Weitere veräußerungsähnliche Vorgänge.....	542
2. Aufschubstatbestände im Geschäftsvermögen natürlicher Personen.....	543
2.1 Überführung einer Liegenschaft des Anlagevermögens in das Privatvermögen.....	543
2.2 Verpachtung eines Geschäftsbetriebs.....	544
2.3 Erbteilung.....	545
2.4 Liquidationsgewinnbesteuerung gemäss Art. 37b DBG bzw. Art. 11 Abs. 5 StHG.....	546
2.5 Umstrukturierungen.....	549
2.6 Ersatzbeschaffung.....	550
3. Veräußerungstatbestände im Geschäftsvermögen juristischer Personen....	550
4. Aufschubstatbestände im Geschäftsvermögen juristischer Personen.....	551
4.1 Umstrukturierungstatbestände.....	551
4.2 Ersatzbeschaffung.....	551
III. Ermittlung des steuerbaren Grundstückgewinns.....	552
1. Allgemeines.....	552
2. Rechtsgeschäfte unter nahestehenden Personen.....	552
<b>4. Kapitel</b>	
<b>    Besteuerung von Grundstückgewinnen im interkantonalen und internationalen Verhältnis.....</b>	<b>555</b>
<b>§16 Besteuerung von Grundstückgewinnen im interkantonalen Verhältnis.....</b>	<b>557</b>
I. Allgemeines.....	559
1. Problematik.....	559
2. Rechtsquellen.....	559

3.	Steuerdomizile.....	560
3.1	Direktbesitz.....	560
3.2	Indirekt gehaltene Immobilien.....	560
4.	Verbot der interkantonalen Doppelbesteuerung.....	562
II.	Liegenschaften des Privatvermögens.....	563
1.	Besteuerung am Liegenschaftsort.....	563
2.	Ersatzbeschaffung einer ausserkantonalen Wohnliegenschaft.....	563
III.	Liegenschaften des Geschäftsvermögens.....	567
1.	Allgemeines.....	567
2.	Kapitalanlageliegenschaft.....	567
3.	Betriebsliegenschaft.....	570
4.	Entlastungsbegrenzung nach Art. 25b StHG.....	571
IV.	Interkantonaler Liegenschaftenhändler.....	573
1.	Ohne Betriebsstätte im Liegenschaftskanton.....	573
2.	Mit Betriebsstätte im Liegenschaftskanton.....	574
V.	Veräusserung durch kollektive Kapitalanlage.....	574
VI.	Veräusserung der Anteile einer Immobiliengesellschaft.....	576
1.	Besteuerungsrecht im interkantonalen Verhältnis.....	576
2.	Veräusserung der im Privatvermögen gehaltenen Anteile einer Immobilien-gesellschaft.....	578
3.	Veräusserung von Anteilen im Geschäftsvermögen.....	580
3.1	Monistische Kantone.....	580
3.2	Dualistische Kantone.....	580
3.3	Spezialfall 1: Aargau und Luzern.....	581
3.4	Spezialfall 2: Waadt.....	583
3.5	Spezialfall 3: Ausschluss des Beteiligungsabzugs (Art. 28 Abs. 1 <sup>bis</sup> StHG) in Graubünden, Schaffhausen und Thurgau....	584
<b>§ 17</b>	<b>Besteuerung von Grundstücksgewinnen im internationalen Verhältnis.....</b>	<b>587</b>
I.	Aussensteuerrecht der Schweiz.....	588
1.	Inländisch-Immobilien.....	588
1.1	Direkt gehaltene Immobilien.....	588
1.2	Indirekt gehaltene Immobilien.....	589
1.2.1	Grundsatz: keine Steuerpflicht des Anteilinhabers für laufende Erträge und Vermögen.....	589
1.2.2	Beschränkte Steuerpflicht des Anteilinhabers bei Veräusserungen der überwiegenden Mehrheit der Anteile der Immobilien- gesellschaft.....	589
1.2.3	Keine beschränkte Steuerpflicht des Anteilinhabers bei Veräusserung einer Beteiligung von bloss 51%.....	590
1.2.4	Keine beschränkte Steuerpflicht des Anteilinhabers bei der Veräusserung einer Betriebsgesellschaft.....	591
1.2.5	Steuertatbestand im unilateralen Recht.....	592

1.3	Keine Anknüpfung aufgrund «Vermittlung» oder «Liegenschaftenhandels».....	593
2.	Ausländische Immobilien.....	593
II.	Staatsvertragsrecht.....	594
1.	Anwendungsbereich der Doppelbesteuerungsabkommen.....	594
2.	Verteilungsnorm von Art. 13 Abs. 1 OECD-MA.....	594
3.	Veräußerung der Anteile an Immobiliengesellschaften: Grundregel von Art. 13 Abs. 5 OECD-MA.....	595
4.	Spezialregel: Art. 13 Abs. 4 OECD-MA.....	596
5.	Umsetzung von Art. 13 Abs. 4 OECD-MA in schweizerischen Doppelbesteuerungsabkommen.....	600
6.	Veräußerung der Anteile der Immobiliengesellschaft durch natürliche Personen.....	602
7.	Dreieckssachverhalte.....	602
8.	Ansässigkeit als Voraussetzung für Inanspruchnahme von Abkommensvorteilen.....	604
9.	Einschränkung der Abkommensvorteile in Fällen von Abkommensmissbrauch.....	605
III.	Grenzüberschreitende Umstrukturierungen.....	608
1.	Übertragungen von Liegenschaften durch natürliche Personen.....	608
2.	Übertragungen von Liegenschaften durch juristische Personen.....	609
3.	Übertragungen von Immobiliengesellschaften .....	610
	<b>Sachregister.....</b>	<b>613</b>