

Grundbuchamt _____

Datum der Abgabe:
Empfangsbestätigung:

Steuererklärung für Grundstückgewinne

Geschäfts-Nr.: _____



Steuerverwaltung Thurgau
Grundstückgewinne
Schlossmühlestrasse 15
8510 Frauenfeld

Für eine provisorische Steuerberechnung zur freiwilligen Sicherstellung ist dieses Formular zusammen mit allen Belegen ausgefüllt und von dem/den Veräusserer(n) persönlich unterzeichnet **bis 10 Tage vor Handänderungstermin** an nebenstehende Adresse einzureichen; wird auf eine Sicherstellung der Steuer verzichtet, **innert 30 Tagen** nach Handänderung. Fristverlängerungen werden nur in **Ausnahmefällen** und auf **schriftliches, begründetes Gesuch** hin bewilligt.

Der Erwerbspreis und die anrechenbaren Aufwendungen sind durch Verträge, Quittungen, Originalrechnungen der Unternehmer und Lieferanten, beglaubigte Bauabrechnungen, Subventionsabrechnungen oder andere beweiskräftige Dokumente zu belegen.

Für Auskünfte stehen wir Ihnen gerne zur Verfügung

Telefon 058 345 31 90, Fax 058 345 30 32

Weitere Informationen unter www.steuerverwaltung.tg.ch

01. Veräusserer: Bei Erben- oder Personengemeinschaften sind alle Eigentümer aufzuführen, insbesondere beide Ehegatten bei ehelichem Miteigentum
Bei Wohnsitz im Ausland ist ein Vertreter in der Schweiz anzugeben (vgl. § 151 Abs. 2 StG)

	Name	Vorname	Adresse (PLZ/Ort/Strasse)	Anteil	ME	GE
011.					<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
012.					<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
013.					<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
014.					<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
015.					<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>

Für allfällige Rückfragen an Veräusserer/Vertreter:

Tel.: _____ Mobile: _____ E-Mail: _____

Vertreter gemäss Vollmacht auf Seite 3:

Name: _____ Vorname: _____ Firma: _____

02. Erwerber: Bei Erben- oder Personengemeinschaften sind alle Eigentümer aufzuführen, insbesondere beide Ehegatten bei ehelichem Miteigentum

	Name	Vorname	Adresse (PLZ/Ort/Strasse)	Anteil	ME	GE
021.					<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
022.					<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
023.					<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
024.					<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>

03. Veräusserungsobjekt(e):

	Gemeinde	Grundstück-Nr.	Fläche m ²	Beschrieb (Haustyp/Feld/Wald/Strasse usw.)
031.				
032.				
033.				
034.				

04. Veräusserungserlös gemäss Kaufvertrag: Fr. _____

05. Wann haben Sie das Grundstück erworben (Datum des Grundbuch-Eintrages)? _____

06. Von wem? Name/Vorname: _____ Adresse: _____

07. Erwerbsart? Kauf Erbvorbezug Erbfolge Erbteilung Vermächtnis Schenkung Andere

08. Erfolgt vom ursprünglich erworbenen Grundstück ein Gesamtverkauf oder ein Teilverkauf ?

09. Übernimmt der Erwerber die sich ergebende Grundstückgewinnsteuer? ja nein

10. Erzielten Sie im laufenden oder den vier vorangegangenen Kalenderjahren einen Grundstückverlust aus Liegenschaftsverkauf? ja nein

11. Befand sich das veräusserte Grundstück im Privatvermögen? ja nein

12. Handelte es sich beim veräusserten Grundstück um ein land- oder forstwirtschaftliches Grundstück einer natürlichen Person, welches dem bäuerlichen Bodenrecht (BGBB) unterliegt? ja nein

13. Befand sich das veräusserte Grundstück im Eigentum einer von der Gewinnsteuer befreiten juristischen Person? ja nein

Veräusserungserlös	Fr.	leer lassen Fr.
14. Veräusserungserlös/Tauschwert gemäss Vertrag		
15. Zuzüglich allfälliger weiterer Leistungen des Erwerbers (Wohnrecht/Nutzniessung/überwältzte Grundstückgewinnsteuer usw.) (wird amtlich berechnet)		
16. Abzüglich Inventar gemäss den weiteren Bestimmungen im Vertrag Es ist eine von beiden Parteien unterzeichnete Liste mit Bewertung der Gegenstände beizulegen.	-	
17. Anrechenbarer Veräusserungserlös		

Anlagekosten (§§ 133 StG / 28 StV)	Fr.	leer lassen Fr.
Erwerbspreis		
18. Kaufpreis oder		
19. Steuerwert vor 20 Jahren (vgl. § 133 Abs. 5 StG)		
Wertvermehrnde Aufwendungen auf dem veräusserten Teil		
20. Gemäss Aufstellung auf Seite 3		
21. abzüglich Subventionen (Beiträge von Bund, Kanton und Gemeinden), Versicherungsleistungen und Gewinne aus früheren, steuer- aufschiebenden Ersatzbeschaffungen	-	
Mit dem Erwerb und der Veräusserung verbundene Kosten		
22. Maklerprovision bis max. 3% zzgl. allfällige MWST (Rechnung beilegen) abzugsfähig sind nur die Erfolgshonorare beim Erwerb und beim Verkauf		
23. Kosten für Werbemassnahmen gemäss Belegen		
24. Grundbuchgebühren und Handänderungssteuern/-gebühren beim Erwerb Grundbuchgebühren und Handänderungssteuern/-gebühren beim Verkauf		
25. Total Anlagekosten		

26. Grundstückgewinn/-verlust (Ziffer 17 abzüglich Ziffer 25)		
----------------------------------------------------------------------	--	--

Wird ein Steueraufschub gemäss § 129 StG beansprucht? Wenn ja, gemäss Ziffer: _____ (Gesetzestext siehe Seite 4) ja nein
 Nähere Angaben zum Ersatzobjekt (Grundstück-Nr., Stockwerk-Nr., Bauvorhaben, voraussichtlicher Termin unter Beilage von Kaufvertrag, Bauabrechnung usw., sofern bereits vorhanden)

Eine Ersatzbeschaffung gem. § 129 Ziff. 9 StG wird erst berücksichtigt, wenn die Handänderung für das Ersatzobjekt erfolgt ist und dieses bewohnt wird.

Bemerkungen: _____

Diese Steuererklärung (inklusive Belege) ist vollständig und wahrheitsgetreu ausgefüllt

Ort und Datum: _____ Unterschrift(en) des / der Veräusserer(s): _____

Beilagen:
 → Kopie des Kaufvertrages
 → _____
 → _____
 → _____

Allfällige Rückzahlungen infolge zuviel bezahlter Grundstückgewinnsteuern sowie Ausgleichszinsen sind auf folgendes Konto zu überweisen:

Bank/Post: _____
 IBAN-Nr.: _____

Kontoinhaber:
 Name: _____
 Vorname: _____
 Adresse: _____
 PLZ: _____ Ort: _____

Zusammenstellung der dauernd wertvermehrenden Aufwendungen (chronologische Aufstellung nach Jahren)

- **Ohne ordentliche Unterhaltskosten** wie Renovationen, Sanierungen, Ersatz von bestehenden Einrichtungen, Reparaturen
- Liegenschaftsaufwendungen, die bereits **bei der Einkommenssteuer als Liegenschaftsunterhalt abgerechnet** wurden, dürfen auf dieser Liste **nicht** mehr aufgeführt werden
- vgl. § 29 Verordnung des Regierungsrates zum Gesetz über die Staats- und Gemeindesteuern vom 10. November 1992 (StV), Text siehe Seite 4

Originalbelege in geordneter Reihenfolge beilegen (werden zurückgesandt)

Beleg-Nr. fortlaufend	Art der Aufwendung	Rechnungssteller	Datum der Rechnung bzw. Ausführung	Bezahlter Betrag (nach Abzug von Rabatt, Skonto) Fr.	leer lassen Fr.
Übertrag aus selbsterstelltem Ergänzungsblatt					
Total wertvermehrende Aufwendungen zu übertragen in Ziffer 20, Seite 2					

Bei vertraglicher Vertretung haben die steuerpflichtigen Veräusserer entweder die Kopie der Vollmacht für das Grundbuchamt beizulegen oder die folgende Vollmachtserklärung auszufüllen und zu unterzeichnen.

Vertretungsvollmacht

Ich/wir bevollmächtige(n) hiermit den nebenstehenden Vertreter, mich/uns für die Grundstückgewinnsteuer der vorliegenden Veräusserung rechtsverbindlich zu vertreten. Insbesondere sind alle steuerlichen Zustellungen und Rückfragen (inkl. Rechnungen) an den Vertreter zu richten.

Ort und Datum:

Unterschrift(en) des / der Veräusserer(s):

Name und Adresse des Vertreters:

Firma: _____

Name: _____

Vorname: _____

Adresse: _____

PLZ: _____ Ort: _____

Unterschrift des/der Bevollmächtigten:

Auszug aus den gesetzlichen Bestimmungen (gültig ab 1. Januar 2014)

Gesetz über die Staats- und Gemeindesteuern (Steuergesetz)

1.5.2. Grundstückgewinnsteuer

§ 126 Steuerobjekt

¹ Der Steuer unterliegen:

1. Gewinne aus der Veräusserung von Grundstücken des Privatvermögens natürlicher Personen;
 2. *aufgehoben*
 - 2a. Gewinne aus der Veräusserung von land- und forstwirtschaftlichen Grundstücken des Geschäftsvermögens natürlicher Personen, soweit sie nicht mit der Einkommenssteuer erfasst werden;
 3. *aufgehoben*
 4. Gewinne aus der Veräusserung von Grundstücken juristischer Personen, die gemäss § 75 Absatz 1 Ziffern 4 bis 8 von der Steuerpflicht befreit sind.
- ² Der Veräusserung von Grundstücken ist die Veräusserung von Anteilen an solchen gleichgestellt.

§ 127 Steuerbegründende Veräusserung

¹ Die Steuerpflicht wird durch jede Veräusserung begründet, mit der Eigentum an einem Grundstück übertragen wird. Bei Tauschgeschäften ist jede Handänderung getrennt steuerpflichtig.

² Als Veräusserung gelten auch:

1. Rechtsgeschäfte, die hinsichtlich der Verfügungsgewalt über Grundstücke wirtschaftlich wie eine Veräusserung im Sinne von Absatz 1 wirken;
2. *die Belastung von Grundstücken mit Dienstbarkeiten oder Eigentumsbeschränkungen gegen Entgelt, wenn diese die Bewirtschaftung oder den Veräusserungswert der Grundstücke dauernd und wesentlich beeinträchtigen. Wird das Entgelt nur während beschränkter Zeit ausgerichtet, unterliegt es der Einkommens- oder Gewinnsteuer.
3. die Überführung von Grundstücken des Privatvermögens in das Geschäftsvermögen.

§ 129 Steueraufschiebende Veräusserung

¹ Die Besteuerung wird aufgeschoben bei:

1. Erbfolge, Erbteilung, Vermächtnis, Erbvorbezug oder Schenkung;
2. Handänderung unter Ehegatten;
3. *aufgehoben*
4. *aufgehoben*
5. *aufgehoben*
6. Landumlegungen zwecks Güterzusammenlegung, Quartierplanung, Grenzberichtigung, Abrundung landwirtschaftlicher Heimwesen sowie bei Landumlegungen im Enteignungsverfahren oder bei drohender Enteignung; ausgenommen bleiben allfällige Aufzahlungen und der freihändige Verkauf;
7. *aufgehoben*
8. vollständiger oder teilweiser Veräusserung eines land- oder forstwirtschaftlichen Grundstückes, soweit der Erlös innert angemessener Frist zum Erwerb eines selbstbewirtschafteten Ersatzgrundstückes oder zur Verbesserung der eigenen, selbstbewirtschafteten land- oder forstwirtschaftlichen Grundstücke in der Schweiz verwendet wird;
9. Veräusserung einer dauernd und ausschliesslich selbstgenutzten Wohnliegenschaft, soweit der Erlös innert angemessener Frist vor und nach der Veräusserung zum Erwerb oder zum Bau einer gleichgenutzten Ersatzliegenschaft in der Schweiz verwendet wird;

² Der Steueraufschub gemäss Absatz 1 Ziffern 8 und 9 gilt nur soweit, als der in das Ersatzgrundstück reinvestierte Betrag die Anlagekosten des veräusserten Grundstückes übersteigt.

³ ...

- 4 Die aufgeschobene Besteuerung nach Absatz 1 Ziffern 8 und 9 wird im Nachsteuerverfahren nach den §§ 204 bis 206 nachgeholt, wenn das Ersatzgrundstück innert fünf Jahren seit der Veräusserung des ersetzten Grundstückes veräussert oder dauernd einer anderen Nutzung zugeführt wird.

§ 130 Steuersubjekt

¹ Steuerpflichtig ist der Veräusserer.

² Mehrere Veräusserer haben die Steuern entsprechend ihren Anteilen unter solidarischer Haftbarkeit zu entrichten.

§ 131 Grundstückgewinn

¹ Als Grundstückgewinn gilt der Betrag, um den der Erlös die Anlagekosten übersteigt.

- 2 Massgebend für die Berechnung des Gewinnes und der Besitzesdauer ist die letzte steuerbegründende Handänderung.
- 3 Wird das Ersatzgrundstück nach einer aufgeschobenen Besteuerung veräussert, ist der Grundstückgewinn in dem Kanton steuerbar, in dem das Ersatzgrundstück liegt. Vorbehalten bleibt § 129 Absatz 4.

§ 132 Veräusserungserlös

¹ Als Erlös gilt der Verkaufspreis unter Einschluss aller weiteren Leistungen des Erwerbers.

² Bei Tausch ist der Verkehrswert der eingetauschten Vermögensobjekte massgebend.

§ 133 Anlagekosten

¹ Zu den Anlagekosten gehören der Erwerbspreis mit Einschluss aller weiteren Leistungen des Erwerbers, die mit dem Erwerb und der Veräusserung unmittelbar zusammenhängenden Kosten und die wertvermehrenden Aufwendungen seit dem Erwerb. Die nach Umzonungen gemäss dem Planungs- und Baugesetz bezahlte Mehrwertabgabe wird den Anlagekosten gleichgestellt.

² Als Erwerbspreis gilt bei entgeltlichem Erwerb der vertraglich beurkundete oder der tatsächlich bezahlte niedrigere Preis.

³ Bei Erwerb mit Steueraufschub ist der Erwerbspreis bei der letzten Veräusserung massgebend, die keinen Steueraufschub bewirkt hat oder bewirkt hätte.

⁴ Wird nach einer aufgeschobenen Besteuerung gemäss § 129 Absatz 1 Ziffern 8 und 9 oder einer entsprechenden Bestimmung eines anderen Kantons das Ersatzgrundstück veräussert, ist bei der Ermittlung des Grundstückgewinnes der aufgeschobene Gewinn von den Anlagekosten des Ersatzgrundstückes abzuziehen.

⁵ Liegt die massgebliche Handänderung bei natürlichen Personen mehr als 20 Jahre zurück, kann der Steuerpflichtige den durch die Steuerschätzung festgelegten Wert des Grundstückes vor 20 Jahren in Anrechnung bringen.

⁶ Bei Erwerb durch einen Pfandgläubiger oder Pfandbürgen, der das Grundstück im Zwangsverwertungsverfahren erworben hat, gelten die erlittenen Verluste als Teil des Erwerbspreises.

§ 134 Verlustverrechnung

¹ Grundstückgewinne können verrechnet werden mit Grundstückverlusten, die der Pflichtige im Kalenderjahr und in dem dem Steuerjahr vorausgegangen vier Kalenderjahren erlitten hat.

§ 135 Steuersatz

¹ Die Grundstückgewinnsteuer beträgt 40 Prozent des Grundstückgewinns.

² *aufgehoben*

§ 136 Zuschläge und Abzüge

¹ War das veräusserte Grundstück während weniger als drei Jahren im Eigentum des Steuerpflichtigen, wird der Steuerbetrag für jeden Monat, den die Eigentumsdauer weniger ausmacht, um ein Prozent erhöht; bei Härtefällen kann der Zuschlag bis zur Hälfte reduziert werden.

² Bei einer Eigentumsdauer von sechs Jahren sowie für jedes weitere Jahr ermässigt sich die Steuer um vier Prozent, höchstens jedoch um 72 Prozent.

1.7.3. Veranlagung der Grundsteuern

§ 170 Meldepflicht bei Handänderung ohne Grundbucheintrag

¹ Der Steuerpflichtige hat jede steuerbegründende Veräusserung, die nicht durch Eintragung im Grundbuch erfolgt, innert 30 Tagen der Veranlagungsbehörde schriftlich zu melden.

1.10.4. Steuersicherung

§ 196 Sicherstellung, Arrest

¹ Hat der Steuerpflichtige keinen Wohnsitz in der Schweiz oder erscheint die von ihm geschuldete Steuer als gefährdet, kann die Steuerverwaltung auch vor der rechtskräftigen Feststellung des Steuerbetrages die Sicherstellung verlangen. Im Sicherstellungsentscheid ist der sicherzustellende Betrag anzugeben.

² Die Sicherstellung ist in Geld, durch Hinterlegung sicherer, marktgängiger Wertschriften, Grundpfand oder Bankbürgschaft zu leisten.

³ Der Sicherstellungsentscheid kann mit Rekurs bei der Steuerrekurskommission angefochten werden; deren Entscheid ist endgültig. Der Rekurs hemmt die Vollstreckung des Sicherstellungsentscheides nicht.

⁴ Die Sicherstellungsverfügung gilt als Arrestbefehl nach Artikel 274 des Bundesgesetzes über Schuldbetreibung und Konkurs.

§ 198 Gesetzliches Pfandrecht

¹ Die Steuern vom Grundeigentum sind gemäss § 68 EG ZGB grundpfandgesichert.

² Das Grundpfand besteht für alle Steuerforderungen, die durch das Halten oder Veräussern von Liegenschaften entstehen.

³ Der Erwerber kann von der Steuerverwaltung Auskunft über die anfallenden Steuern verlangen.

§ 199 Ausübung des Pfandrechtes

¹ Wird ein Pfandrecht beansprucht, so hat die Steuerverwaltung in Fällen, in denen der Pfandrechtstümer nicht mit dem Steuerpflichtigen übereinstimmt, einen Pfandrechtsentscheid zu erlassen. In den übrigen Fällen kann direkt der Betreibungsweg beschritten werden.

² Im Entscheid werden Bestand und Umfang des Pfandrechtes festgestellt und der Pfandrechtstümer zur Tilgung der Steuerschuld angehalten.

³ Das Pfandrecht kann nach Rechtskraft des Entscheides gemäss Absatz 1 beim Grundbuchamt zur Anmerkung angemeldet werden.

§ 200 Wirkung des Pfandrechtsentscheides

¹ Der Erlass des Pfandrechtsentscheides hemmt den Lauf der Fristen gemäss § 68 EG ZGB.

² *aufgehoben*

Verordnung des Regierungsrates zum Gesetz über die Staats- und Gemeindesteuern (StV)

5. Steuern vom Grundeigentum

§ 27 Wirtschaftliche Handänderung

¹ Als Rechtsgeschäfte, die hinsichtlich der Verfügungsgewalt über Grundstücke wirtschaftlich wie Veräusserungen wirken, sind insbesondere anzusehen:

1. Veräusserung einer beherrschenden Beteiligung an einer Immobiliengesellschaft oder -genossenschaft;
2. Abschluss eines Kaufvertrages mit Substitutionsklausel;
3. entgeltliche Übertragung eines Kaufrechtes oder Rückkaufrechtes an einem Grundstück;
4. Verzicht auf ein Kauf- oder Rückkaufrecht gegen Entgelt.

§ 28 Kosten des Erwerbs und der Veräusserung

¹ Zu den mit dem Erwerb und der Veräusserung unmittelbar zusammenhängenden Kosten zählen die Grundbuchgebühren, die Handänderungsabgaben und die üblichen Auslagen für Inserate, Provisionen und Vermittlungsgebühren an Dritte.

§ 29 Wertvermehrende Aufwendungen

¹ Nicht als wertvermehrende Aufwendungen gelten namentlich Unterhaltskosten sowie Investitionen, die den Unterhaltskosten gleichgestellt sind, Betriebsverluste, Zinsausfall auf dem Eigenkapital, Mietzinsausfälle, Kosten nicht ausgeführter Projekte und nicht als Einkommen versteuerte eigene Arbeit.

§ 29a* Dauerhaftigkeit bei selbstgenutzter Wohnliegenschaft

¹ Eine dauernd und ausschliesslich selbstgenutzte Wohnliegenschaft im Sinne von § 129 Absatz 1 Ziffer 9 des Gesetzes liegt vor, wenn die Selbstbewohnung während mindestens drei Jahren ununterbrochen andauert hat.

² Von der Mindestdauer von drei Jahren kann abgewichen werden, wenn für die Veräusserung unverschuldete Gründe vorliegen und keine spekulativen Motive erkennbar sind.

§ 30 Berechnung der Eigentumsdauer

¹ Werden zu verschiedenen Zeiten erworbene Grundstücke oder Anteile an solchen zusammen veräussert, ist der Gewinn zur Berechnung des Haltezeitabzuges oder -zuschlages auf die einzelnen Parzellen aufzuteilen.

§ 31 Härtefall

¹ Ein Härtefall liegt insbesondere dann vor, wenn mit der Veräusserung des Grundstückes eine finanzielle Notlage des Steuerpflichtigen behoben werden soll, die nicht anders als durch den Verkauf abgewendet werden kann.

§ 31a* Überführung Grundstück ins Geschäftsvermögen*

¹ Bei Überführungen von Grundstücken des Privatvermögens in das Geschäftsvermögen nach § 127 Absatz 2 Ziffer 3 des Gesetzes gilt als massgebender Überführungswert der ortsüblich erzielbare Marktwert.*

² Der Überführungswert gemäss Absatz 1 gilt neu als Einkommenssteuerwert des überführten Grundstückes.*

§ 31b* Umstrukturierung land- oder forstwirtschaftliche Betriebe

¹ Wird ein land- oder forstwirtschaftlicher Betrieb, nach Massgabe des Bundesrechts, im Zusammenhang mit einer Umstrukturierung (insbesondere Fusion, Spaltung oder Umwandlung) auf eine andere Personenunternehmung (Einzelfirma, Personengesellschaft) oder auf eine juristische Person übertragen und sind die Voraussetzungen von § 21 Absatz 1 des Gesetzes erfüllt, werden bei der Übertragung von Grundstücken keine Grundstückgewinn- und Handänderungssteuern erhoben.

² Werden während der Umstrukturierung nachfolgenden fünf Jahren Beteiligungsrechte zu einem über dem übertragenen steuerlichen Eigenkapital liegenden Preis veräussert, werden die übertragenen stillen Reserven auf den Grundstücken mit der Grundstückgewinn- und Handänderungssteuer nach den §§ 204 bis 206 des Gesetzes nachbesteuert. Die Steuerbilanz der juristischen Person wird entsprechend angepasst.

8. Bezug und Sicherung der Steuern

§ 43 Steuern vom Grundeigentum

¹ ...

² Die Grundstückgewinnsteuer verfällt am 90. Tag nach der zivilrechtlichen oder wirtschaftlichen Handänderung.

§ 51 Gesetzliches Pfandrecht

¹ Die Parteien sind anlässlich der öffentlichen Beurkundung des Vertrages, der eine Grundstückgewinnsteuerpflicht auslöst, auf das gesetzliche Pfandrecht und auf die Möglichkeit einer vertraglichen Sicherstellung der mutmasslichen Steuer hinzuweisen.

EG zum ZGB

§ 68 Gesetzliche Grundpfandrechte

¹ Ein gesetzliches Grundpfandrecht im Sinne von Artikel 836 ZGB besteht ohne Eintragung in das Grundbuch:

1. für die vom Grundeigentum zu entrichtenden Steuern;
2. ...
3. ...
4. ...

² Das Grundpfandrecht gemäss Absatz 1 Ziffern 1 bis 4 umfasst die fälligen Betreffnisse des laufenden sowie der beiden vorangegangenen Jahre.

³ ...