

**Besteuerung der Grundstückgewinne durch Bund und Kantone**

Bund Kantone	Natürliche Personen				Juristische Personen (Kapitalgesellschaften und Genossenschaften)		Bemerkungen
	Liegenschaften des Privatvermögens		Liegenschaften des Geschäftsvermögens		Sondersteuer	Gewinnsteuer	
	Sondersteuer	Einkommenssteuer	Sondersteuer	Einkommenssteuer			
Bund <sup>2</sup>	steuerfrei	steuerfrei	-	X	-	X	
ZH	X	-	X	1	X	1	<sup>1</sup> Grundstückgewinne unterliegen in dem Umfang der Einkommens-(Gewinn-)steuer, in dem Abschreibungen zugelassen worden sind.
BE	X	-	X	<sup>2</sup> <sup>3</sup>	X <sup>4</sup>	<sup>2</sup> <sup>3</sup>	<sup>2</sup> Grundstückgewinne unterliegen in dem Umfang der Einkommens-(Gewinn-)steuer, in dem Abschreibungen zugelassen worden sind. <sup>3</sup> Gewinne auf Grundstücken, mit denen der Pflichtige in Ausübung seines Berufes handelt, unterliegen dann der Einkommenssteuer, wenn an ihnen wertvermehrende Arbeiten im Ausmass von mindestens 25 % des Erwerbspreises ausgeführt wurden. <sup>4</sup> Gewinne von normalerweise steuerbefreiten juristischen Personen unterliegen der Sondersteuer.
LU	X	-	<sup>5</sup>	X	<sup>6</sup>	X	<sup>5</sup> Grundstückgewinne auf land- und forstwirtschaftlich genutzten Grundstücken unterliegen für ihren den wieder eingebrachten Abschreibungen entsprechenden Anteil der Einkommenssteuer und für ihren restlichen Anteil (Wertzuwachsge Gewinn) der Sondersteuer. <sup>6</sup> Gewinne von normalerweise steuerbefreiten juristischen Personen unterliegen der Sondersteuer.
UR	X	-	X	<sup>7</sup>	X	<sup>7</sup>	<sup>7</sup> Grundstückgewinne unterliegen in dem Umfang der Einkommens-(Gewinn-)steuer, in dem Abschreibungen zugelassen worden sind.
SZ	X	-	X	<sup>8</sup>	X <sup>9</sup>	<sup>8</sup>	<sup>8</sup> Grundstückgewinne unterliegen in dem Umfang der Einkommens-(Gewinn-)steuer, in dem Abschreibungen zugelassen worden sind. <sup>9</sup> Gewinne von normalerweise steuerbefreiten juristischen Personen unterliegen der Sondersteuer.

<sup>2</sup> Vgl. das [Kreisschreiben 38](#) der ESTV «Besteuerung von Kapitalgewinnen aufgrund einer Veräusserung von in der Bauzone gelegenen Grundstücken im Geschäftsvermögen von Landwirten» vom 17. Juli 2013.

Bund Kan- tone	Natürliche Personen				Juristische Per- sonen (Kapitalgesell- schaften und Ge- nossenschaften)		Bemerkungen
	Liegenschaften des Privatvermö- gens		Liegenschaften des Geschäftsver- mögens		Sonder- steuer	Gewinn- steuer	
	Sonder- steuer	Einkom- mens- steuer	Sonder- steuer	Einkom- mens- steuer			
OW	X	-	<sup>10</sup>	X <sup>10</sup>	-	X	<sup>10</sup> Grundstücksgewinne auf land- und forstwirtschaftlich genutzten Grundstücken unterliegen für ihren wieder eingebrachten Abschreibungen entsprechenden Anteil der Einkommenssteuer und für ihren restlichen Anteil der Sondersteuer.
NW	X	-	X	<sup>11</sup>	X	<sup>11</sup>	<sup>11</sup> Grundstücksgewinne unterliegen in dem Umfang der Einkommens-(Gewinn-)steuer, in dem Abschreibungen zugelassen worden sind.
GL	X	-	<sup>12</sup>	X	<sup>13</sup>	X	<sup>12</sup> Der Sondersteuer unterliegen auch Gewinne auf land- und forstwirtschaftlich genutzten Grundstücken. <sup>13</sup> Gewinne von normalerweise steuerbefreiten juristischen Personen unterliegen der Sondersteuer.
ZG	X	-	<sup>14</sup>	X	<sup>15</sup>	X	<sup>14</sup> Gewinne auf land- und forstwirtschaftlich genutzten Grundstücken unterliegen der Sondersteuer. <sup>15</sup> Gewinne von normalerweise steuerbefreiten juristischen Personen unterliegen der Sondersteuer.
FR	X	-	<sup>16</sup>	X	<sup>17</sup>	X	<sup>16</sup> Gewinne auf land- und forstwirtschaftlich genutzten Grundstücken unterliegen der Sondersteuer. <sup>17</sup> Gewinne von normalerweise steuerbefreiten juristischen Personen unterliegen der Sondersteuer.
SO	X	-	<sup>18</sup>	X	<sup>19</sup>	X	<sup>18</sup> Grundstücksgewinne auf land- und forstwirtschaftlich genutzten Grundstücken unterliegen für ihren wieder eingebrachten Abschreibungen entsprechenden Anteil der Einkommenssteuer und für ihren restlichen Anteil (Wertzuwachsgegninn) der Sondersteuer. <sup>19</sup> Gewinne von normalerweise steuerbefreiten juristischen Personen unterliegen der Sondersteuer.
BS	X	-	<sup>20</sup> <sup>21</sup> X	<sup>22</sup>	X	<sup>22</sup>	<sup>20</sup> Gewinne von Immobilienanlagefonds unterliegen auch der Sondersteuer. <sup>21</sup> Grundstücksgewinne auf land- und forstwirtschaftlich genutzten Grundstücken unterliegen für ihren

Bund Kantone	Natürliche Personen				Juristische Personen (Kapitalgesellschaften und Genossenschaften)		Bemerkungen
	Liegenschaften des Privatvermögens		Liegenschaften des Geschäftsvermögens		Sondersteuer	Gewinnsteuer	
	Sondersteuer	Einkommenssteuer	Sondersteuer	Einkommenssteuer			
							den wieder eingebrachten Abschreibungen entsprechenden Anteil der Einkommenssteuer und für ihren restlichen Anteil (Wertzuwachsgegninn) der Sondersteuer. <sup>22</sup> Grundstücksgewinne unterliegen in dem Umfang der Einkommens-(Gewinn-)steuer, in dem Abschreibungen zugelassen worden sind.
BL	X	-	X	<sup>23</sup>	X	<sup>23</sup>	<sup>23</sup> Grundstücksgewinne unterliegen in dem Umfang der Einkommens-(Gewinn-)steuer, in dem Abschreibungen zugelassen worden sind.
SH	X	-	<sup>24</sup>	X	<sup>25</sup>	X	<sup>24</sup> Gewinne auf landwirtschaftlich genutzten Grundstücken unterliegen der Sondersteuer. <sup>25</sup> Gewinne von normalerweise steuerbefreiten juristischen Personen unterliegen der Sondersteuer.
AR	X	-	<sup>26</sup>	X	<sup>27</sup>	X	<sup>26</sup> Gewinne aus der Veräußerung land- und forstwirtschaftlicher Grundstücke natürlicher Personen unterliegen der Sondersteuer. <sup>27</sup> Gewinne von normalerweise steuerbefreiten juristischen Personen unterliegen der Sondersteuer.
AI	X	-	<sup>28</sup>	X	<sup>28</sup> <sup>29</sup>	X	<sup>28</sup> Gewinne auf land- und forstwirtschaftlich genutzten Grundstücken unterliegen der Sondersteuer. <sup>29</sup> Gewinne von normalerweise steuerbefreiten juristischen Personen unterliegen der Sondersteuer.
SG	X	-	<sup>30</sup>	X	<sup>30</sup> <sup>31</sup>	X	<sup>30</sup> Gewinne auf land- und forstwirtschaftlich genutzten Grundstücken unterliegen der Sondersteuer. <sup>31</sup> Gewinne von normalerweise steuerbefreiten juristischen Personen unterliegen der Sondersteuer.
GR	X	-	<sup>32</sup>	X	-	X	<sup>32</sup> Grundstücksgewinne auf land- und forstwirtschaftlich genutzten Grundstücken unterliegen für ihren den wieder eingebrachten Abschreibungen entsprechenden Anteil der Einkommenssteuer und für ihren restlichen Anteil (Wertzuwachsgegninn) der Sondersteuer.
AG	X	-	<sup>33</sup>	X	<sup>33</sup>	X	<sup>33</sup> Subsidiäre Sondersteuer, falls aus irgendwelchen Gründen die

Bund Kan- tone	Natürliche Personen				Juristische Per- sonen (Kapitalgesell- schaften und Ge- nossenschaften)		Bemerkungen
	Liegenschaften des Privatvermö- gens		Liegenschaften des Geschäftsver- mögens		Sonder- steuer	Gewinn- steuer	
	Sonder- steuer	Einkom- mens- steuer	Sonder- steuer	Einkom- mens- steuer			
							Besteuerung als Einkommen oder Gewinn nicht möglich ist.
TG	X	-	<sup>34</sup>	X	<sup>35</sup>	X	<sup>34</sup> Grundstücksgewinne auf land- und forstwirtschaftlich genutzten Grundstücken unterliegen für ihren wieder eingebrachten Abschreibungen entsprechenden Anteil der Einkommenssteuer und für ihren restlichen Anteil (Wertzuwachs-gewinn) der Sondersteuer. <sup>35</sup> Gewinne von normalerweise steuerbefreiten juristischen Personen unterliegen der Sondersteuer.
TI	X	-	X	<sup>36</sup>	X <sup>37</sup>	<sup>36</sup>	<sup>36</sup> Grundstücksgewinne unterliegen in dem Umfang der Einkommens-(Gewinn-)steuer, in dem Abschreibungen zugelassen worden sind. <sup>37</sup> Gewinne von normalerweise steuerbefreiten juristischen Personen unterliegen der Sondersteuer.
VD	X	-	<sup>38</sup>	X <sup>38</sup>	<sup>39</sup>	X	<sup>38</sup> Grundstücksgewinne auf land- und forstwirtschaftlich genutzten Grundstücken unterliegen für ihren wieder eingebrachten Abschreibungen entsprechenden Anteil der Einkommenssteuer und für ihren restlichen Anteil (Wertzuwachs-gewinn) der Sondersteuer. <sup>39</sup> Gewinne von normalerweise steuerbefreiten juristischen Personen unterliegen der Sondersteuer.
VS	X	-	<sup>40</sup>	X	-	X	<sup>40</sup> Grundstücksgewinne auf land- und forstwirtschaftlich genutzten Grundstücken unterliegen für ihren wieder eingebrachten Abschreibungen entsprechenden Anteil der Einkommenssteuer und für ihren restlichen Anteil (Wertzuwachs-gewinn) der Sondersteuer.
NE	X	-	<sup>41</sup>	X	<sup>41</sup> <sup>42</sup>	X	<sup>41</sup> Der Gewinn aus der Veräußerung eines land- und forstwirtschaftlichen Grundstücks unterliegt der Sondersteuer, falls dieser höher ist als der Gesamtwert der Investitionen. <sup>42</sup> Gewinne von normalerweise steuerbefreiten juristischen Personen unterliegen der Sondersteuer.

Bund Kantone	Natürliche Personen				Juristische Personen (Kapitalgesellschaften und Genossenschaften)		Bemerkungen
	Liegenschaften des Privatvermögens		Liegenschaften des Geschäftsvermögens		Sondersteuer	Gewinnsteuer	
	Sondersteuer	Einkommenssteuer	Sondersteuer	Einkommenssteuer			
GE	X	-	X	43	X	43	<sup>43</sup> Alle Grundstücksgewinne unterliegen grundsätzlich der Sondersteuer. Obwohl jedoch die Gewinne auf Geschäftsvermögen (juristische Personen und Selbständige) ebenfalls der Einkommens- bzw. Gewinnsteuer unterliegen, stellt die Steuerbehörde nur eine Bescheinigung über den einzutragenden Betrag aus. Der so bezahlte Betrag wird dann auf die geschuldete ordentliche Steuer angerechnet oder zurückerstattet.
JU	X	<sup>44</sup>	X	<sup>44</sup> <sup>45</sup>	X <sup>46</sup>	<sup>44</sup> <sup>45</sup>	<sup>44</sup> Gewinne auf Grundstücken, mit denen der Pflichtige in Ausübung seines Berufes handelt, unterliegen der Einkommenssteuer bzw. der Gewinnsteuer. <sup>45</sup> Grundstücksgewinne unterliegen in dem Umfang der Einkommens- (Gewinn-)steuer, in dem Abschreibungen zugelassen worden sind. <sup>46</sup> Gewinne von normalerweise steuerbefreiten juristischen Personen unterliegen der Sondersteuer.