

- gesonderte Besteuerung nach dem Tarif der Einkommenssteuer (Tarif für Alleinstehende in Kantonen mit Doppeltarif) mit einem jährlichen Vielfachen: LU und SO;
- Tarif nach Gewinn-/Anlagekostenintensität/Besitzesdauer, mit einem Minimal- und einem Maximalsteuersatz: ZG;
- die drei Basissätze variieren je nach Höhe des Grundstücksgewinnes und Besitzesdauer (Drei-Stufen-Tarif): VS.

### 8.3 Stärkere Belastung kurzfristig erzielter Grundstücksgewinne

Die Kantone sind verpflichtet, **kurzfristig realisierte Grundstücksgewinne stärker zu besteuern** ([Art. 12 Abs. 5 StHG](#)). Mit Ausnahme des Kantons SO erheben sämtliche Kantone auf kurzfristig erzielten Grundstücksgewinnen eine höhere Steuer. Dadurch sollen insbesondere Spekulationsgewinne stärker belastet werden.

In der Regel geschieht dies durch die Erhebung eines Zuschlags zur ordentlichen Grundstücksgewinnsteuer.

#### Erhöhte Belastung kurzfristiger Grundstücksgewinne

Kanton	Zuschlag bei kürzerer Besitzesdauer als					Bemerkungen
	1 Jahr in %	2 Jahre in %	3 Jahre in %	4 Jahre in %	5 Jahre in %	
ZH	50	25	-	-	-	
BE	70 <sup>1</sup>	50 <sup>1</sup>	35 <sup>1</sup>	20 <sup>1</sup>	10 <sup>1</sup>	Erhöhung der Steuer. <sup>1</sup> Kein Zuschlag beim Vorliegen von Umständen, die jede spekulative Absicht ausschliessen.
LU	50	40	30	20	10	
UR	2	2	2	2	2	<sup>2</sup> Kein eigentlicher Zuschlag, aber proportionale Steuer in Abhängigkeit der Besitzesdauer. Der maximale Steuersatz beträgt 31 % (bis 1 Jahr) und reduziert sich mit jedem Jahr Besitzesdauer um je 1 %. Der minimale Steuersatz beträgt 11 % (Besitzesdauer mehr als 20 Jahre).
SZ	40	30	20	10	-	
OW	30	20	10	-	-	
NW	3	3	3	3	3	<sup>3</sup> Kein eigentlicher Zuschlag, aber proportionale Steuer mit nach Besitzesdauer degressivem Steuersatz. Der maximale Steuersatz beträgt 36 % (bis 1 Jahr), der minimale (ab 30 Jahren) 12 %.
GL	30	20	15	10	-	
ZG	4	4	4	4	4	<sup>4</sup> Kein eigentlicher Zuschlag. Der Steuersatz entspricht dem auf ein Jahr umgerechneten prozentualen Verhältnis des Grundstücksgewinnes zu den Anlagekosten. Bei einer Besitzesdauer von bis zu 5 Jahren berechnet sich der Steuersatz aufgrund der Anzahl Monate Besitzesdauer, bei über 5 Jahren aufgrund der Anzahl Jahre.

Kanton	Zuschlag bei kürzerer Besitzesdauer als					Bemerkungen
	1 Jahr in %	2 Jahre in %	3 Jahre in %	4 Jahre in %	5 Jahre in %	
						Der maximale Steuersatz beträgt 60 %, der minimale beträgt 10 %.
FR	5	5	5	5	5	<sup>5</sup> Kein eigentlicher Zuschlag, aber proportionale Steuer mit nach Besitzesdauer degressivem Steuersatz. Der maximale Steuersatz beträgt 22 %, der minimale (ab 15 Jahren) 10 %. Übersteigen die Gewinne aus dem Verkauf von Liegenschaften, die weniger als 5 Jahre im Eigentum waren, insgesamt CHF 400'000 im Kalenderjahr, so wird die Steuer auf dem Gewinn, der über diesem Betrag liegt, um 40 % erhöht.
BS	6	6	6	6	6	<sup>6</sup> Zuschlag auf proportionalem Steuersatz von 30 %. Der Steuersatz beträgt bei einer Besitzesdauer von weniger als drei Jahren 60 % des steuerbaren Gewinns und ermässigt sich für jeden weiteren Monat Besitzesdauer um 0,5 %. Ab dem 9. Besitzesjahr beträgt der Satz einheitlich 30 %. Kein Zuschlag auf Gewinnen aus dauernd und ausschliesslich selbst genutzten Wohnliegenschaften.
BL	7	7	7	7	7	<sup>7</sup> Für jeden Monat unter 5 Jahren Besitzesdauer erhöht sich der Steuerbetrag um 1 <sup>2/3</sup> %.
SH	45 <sup>8</sup>	35 <sup>8</sup>	25 <sup>8</sup>	15 <sup>8</sup>	5 <sup>8</sup>	<sup>8</sup> Maximaler Zuschlag 50 % bei Besitzesdauer von unter 6 Monaten. Reduktion des Zuschlags für je weitere 6 Monate um 5 %.
AR	35 <sup>9</sup>	20	10	5	-	<sup>9</sup> 50 % bei einer Besitzesdauer von unter einem halben Jahr.
AI	10	10	10	-	-	<sup>10</sup> Für jeden Monat unter drei Jahren Besitzesdauer erhöht sich der Steuerbetrag um 1 % (maximaler Zuschlag 36 %).
SG	5 <sup>11</sup>	4 <sup>11</sup>	3 <sup>11</sup>	2 <sup>11</sup>	1 <sup>11</sup>	<sup>11</sup> Für jedes volle Jahr unter 5 Jahren Besitzesdauer erhöht sich der Steuerbetrag um 1 %.
GR	12	12	-	-	-	<sup>12</sup> Für jeden Monat unter zwei Jahren Besitzesdauer erhöht sich der Steuerbetrag um 2 % (maximaler Zuschlag 48 %).
AG	13	13	13	13	13	<sup>13</sup> Kein eigentlicher Zuschlag, aber proportionale Steuer mit nach Besitzesdauer degressivem Steuersatz. Der maximale Steuersatz beträgt 40 %, der minimale (nach 25 Jahren) 5 %.
TG	14	14	14	-	-	<sup>14</sup> Für jeden Monat unter drei Jahren Besitzesdauer wird der Steuerbetrag um 1 % erhöht (maximaler Zuschlag 36 %). In Härtefällen kann der Zuschlag bis zur Hälfte reduziert werden.
TI	15	15	15	15	15	<sup>15</sup> Kein eigentlicher Zuschlag, aber proportionale Steuer mit nach Besitzesdauer degressivem Steuersatz. Der maximale Steuersatz beträgt 31 %, der minimale (nach 30 Jahren) 4 %.
VD	16	16	16	16	16	<sup>16</sup> Kein eigentlicher Zuschlag, aber proportionale Steuer mit nach Besitzesdauer degressivem Steuersatz. Der maximale Steuersatz beträgt

Kanton	Zuschlag bei kürzerer Besitzesdauer als					Bemerkungen
	1 Jahr in %	2 Jahre in %	3 Jahre in %	4 Jahre in %	5 Jahre in %	
						30 % bis zu einem 1 Jahr, der minimale 7 % ab 24 Besitzesjahren. Die Jahre der nachgewiesenen Selbstbewohnung des Grundstückes zählen doppelt.
VS	60	50	30	20	10	Zuschlag auf die Basissätze von 12 %, 18 % und 24 %.
NE	60	45	30	15	-	
GE	17	17	17	17	17	<sup>17</sup> Kein eigentlicher Zuschlag, aber proportionale Steuer mit nach Besitzesdauer degressivem Steuersatz. Der maximale Steuersatz beträgt 50 %.
JU	50 <sup>18</sup>	25 <sup>18</sup>	25 <sup>18</sup>	25 <sup>18</sup>	18	<sup>18</sup> Kein Zuschlag beim Vorliegen von Umständen, die jede spekulative Absicht ausschliessen, sowie bei Veräusserung im Rahmen des Abschlusses einer Erbteilung.

## 8.4 Ermässigung bei längerer Besitzesdauer

Mit Ausnahme des Kantons OW sehen alle Kantone bei Grundstücksgewinnen, die **nach längerer Besitzesdauer** erzielt werden, eine **Ermässigung** der Grundstückgewinnsteuer vor. Damit soll vor allem auch dem Umstand Rechnung getragen werden, dass Gewinne, die nach langer Besitzesdauer anfallen, oft zu einem guten Teil auf die Geldentwertung zurückzuführen sind.

In der Regel wird die Ermässigung bei einem in Abhängigkeit der Höhe des steuerbaren Grundstücksgewinns progressiven Steuersatz durch eine prozentuale Reduktion der ordentlicherweise geschuldeten Grundstückgewinnsteuer gewährt.

Die Kantone NW, FR, AG, TI, VD und GE kennen dagegen proportionale Steuern mit nach Besitzesdauer degressivem Steuersatz.

Im Kanton GE entfällt die Steuer ab dem 26. Besitzesjahr.