

## Inhaltsverzeichnis

<b>Rechtliche Grundlagen .....</b>	<b>2</b>
Ordentliche Steuern .....	2
Sondersteuern .....	2
Informationsquellen Internet .....	2
<b>Steuerrechtliche Grundbegriffe.....</b>	<b>3</b>
Öffentliche Abgaben.....	3
Steuerhoheit.....	3
Steuerobjekt.....	4
Steuersubjekt.....	4
Steuerarten .....	4
Bemessungs- und Einschätzungsperiode .....	6
Stichtag für die Steuerpflicht .....	6
Wochenaufenthalt / Steuerdomizilentscheid .....	6
Nachsteuern und Steuerstrafen.....	6
<b>Einkommens- und Vermögenssteuer .....</b>	<b>7</b>
Veranlagungsverfahren im Kanton Luzern (Ablauf) .....	7
Berechnung der Staats- und Gemeindesteuern .....	8
Steuerausscheidung .....	8
<b>Handänderungssteuer .....</b>	<b>9</b>
Steuerobjekt.....	9
Steuerarten .....	9
Steuerpflicht.....	9
Ausnahmen von der Steuerpflicht .....	10
Steuerfreie Handänderungen .....	10
Steuermass.....	10
Steuerveranlagung.....	10
Aufteilung der Handänderungssteuer; gesetzliches Pfandrecht.....	10
<b>Grundstückgewinnsteuer .....</b>	<b>11</b>
Steuerobjekt.....	11
Steuerpflicht.....	11
Ausnahmen von der Steuerpflicht .....	11
Beispiele von steueraufschiebenden Tatbeständen .....	11
Befreiung von der Grundstückgewinnsteuer .....	12
Gewinnermittlung .....	12
Steuermass.....	12
Steuerveranlagung.....	12
Aufteilung der Grundstückgewinnsteuer; gesetzliches Pfandrecht .....	13

## Rechtliche Grundlagen

### Ordentliche Steuern

- Steuergesetz Kanton Luzern (SRL 620)
- Steuerverordnung Kanton Luzern (SRL 621)
- Verordnung über die Quellensteuer (SRL 624)
- Weisungen der Dienststelle Steuern des Kantons Luzern (Luzerner Steuerbuch)
- Bundesgesetz über die direkte Bundessteuer (SR 642.11) mit den Verordnungen

### Sondersteuern

- Gesetz über die Handänderungssteuer (SRL 645)
- Gesetz über die Grundstückgewinnsteuer (SRL 647)
- Weisungen der Dienststelle Steuern des Kantons Luzern (Luzerner Steuerbuch Band 3)

### Informationsquellen Internet

<http://www.steuern.lu.ch/>

- Publikationen → Steuereinheiten / Tarife
- Kalkulatoren Natürliche Personen
- Recht- und Gesetzgebung

[www.estv.admin.ch](http://www.estv.admin.ch)

- Steuersystem Schweiz - Dossier Steuerinformation
- Merkblätter und Kreisschreiben Schweizerische Steuerkonferenz SSK

## Steuerrechtliche Grundbegriffe

### Öffentliche Abgaben

Die öffentlichen Gemeinwesen benötigen zur Erfüllung ihrer vielen Aufgaben Geldmittel. Man denke nur an die zahlreichen Strassen, Spitäler, Schulhäuser, Sportanlagen, Abwasserkanäle, Kehrrichtverbrennungsanlagen usw., an die zahlreichen Richter, Polizisten, Lehrer, an Umweltschutzmassnahmen, an die Entwicklungshilfe, Krankenkassenunterstützung und viele Weitere.

Mit den öffentlichen Abgaben können diese Kosten gedeckt werden. Es gibt 2 Formen von öffentlichen Abgaben:

### Steuern

Steuern sind Geldleistungen, die von den öffentlichen Gemeinwesen (Bund, Kanton, Einwohner- und Kirchgemeinden) kraft ihrer Gebietshoheit ohne Gewährung einer besonderen Gegenleistung hauptsächlich zur Deckung des Finanzbedarfs erhoben werden.

#### a. Fiskalsteuern

- **Allgemeine Steuern (direkt oder indirekt):** Sie werden für alle (keine spezifischen) Aufgaben des Gemeinwesens verwendet (z.B. Einkommenssteuern / Mehrwertsteuer / Verrechnungssteuer / Grundstückgewinnsteuer etc.)
- **Zwecksteuern:** Steuern zur Finanzierung bestimmter öffentlicher Aufgaben (z.B. Spielbankenabgaben, Kurtaxen)

#### b. Lenkungssteuern: Steuern, als Mittel der Verhaltenslenkung (z.B. Alkohol-, Tabak-, Mineralölsteuer)

### Kausalabgaben

Eine Kausalabgabe wird für eine bestimmte Leistung des Gemeinwesens an das einzelne Individuum erhoben.

- a. **Gebühren:** Entgelte für besondere Leistungen des öffentlichen Gemeinwesens zugunsten des Bürgers oder für die Inanspruchnahme öffentlicher Einrichtungen (z.B. Grundbuchgebühren, Baubewilligungsgebühren, Passgebühren usw.)
- b. **Vorzugslasten:** Abgaben zur Deckung von Kosten öffentlicher Anstalten für jene Personen, denen daraus ein wirtschaftlicher Sondervorteil erwächst (z.B. Beiträge an Strassenbau, Kanalisation)
- c. **Ersatzabgaben:** Geldwerter Ersatz für die Nichterfüllung einer den Bürgern von einem öffentlichen Gemeinwesen auferlegten persönlichen Dienstleistung (z.B. Militärpflichtersatz, Feuerwehersatzabgabe)

### Steuerhoheit

Steuerhoheit ist die Befugnis einer öffentlich-rechtlichen Körperschaft, auf ihrem Gebiet Steuern erheben zu können. Die Kompetenz, Steuern zu erheben, leitet sich ausschliesslich aus der Bundesverfassung ab.

Steuerbezugsberechtigt sind der Bund, die Kantone, die Einwohner- und, sofern noch vorhanden, die Bürgergemeinden sowie die öffentlich-rechtlich anerkannten Kirchgemeinden.

## Steuerobjekt

Steuerobjekt ist das, was steuerpflichtig bzw. steuerbar ist. Steuerobjekt kann ein Zustand (Existenz als Person, Eigentum, Vermögen), ein einmaliger oder sich wiederholender Tatbestand (Einkommen) oder ein Verkehrsvorgang (Grundstückverkauf, Warenlieferung) sein.

## Steuersubjekt

Als Steuersubjekt bezeichnet man jene Person, die dem Staat im Steuerrechtsverhältnis gegenüber tritt (Steuerpflichtiger bzw. Schuldner der steuerbaren Leistung). Bei der Steuernachfolge gehen sämtliche Rechte und Pflichten aus dem Steuerrechtsverhältnis (auch die Steuerschulden) auf die Erben über. Diese haften solidarisch.

## Steuerarten

### Indirekte Steuern

Rund 30% der gesamten Steuereinnahmen in der Schweiz werden durch die indirekten Steuern eingenommen. Die wichtigste dabei ist die Mehrwertsteuer. Es gibt 3 verschiedene Formen von indirekten Steuern, nämlich: Verkehrs-, Verbrauchs- und Aufwandsteuern.

Bei den indirekten Steuern ist die wirtschaftliche Leistungsfähigkeit des Pflichtigen nicht relevant. Sie sind für alle Personen gleich und nur von denjenigen zu bezahlen, welche die Leistung beziehen bzw. nutzen (Verbraucherprinzip). Die Steuern sind in der Regel im Warenpreis (Mehrwertsteuer) oder im Preis des Matchtickets (Vergnügungssteuer) bereits enthalten. Steuern für Fahrzeuge (Verkehrssteuer) oder auch Hundesteuern etc. werden mittels Rechnung bei den steuerpflichtigen Personen eingefordert.

Weitere indirekte Steuern sind Verrechnungssteuer, Stempelabgaben, Mineralölsteuer, Zollgebühren.

### Direkte Steuern

Bei den direkten Steuern wird die Berechnungsgrundlage (z.B. das Einkommen) direkt belastet. Das Steuersubjekt (Schuldner der steuerbaren Leistung) und Steuerträger (wer wirtschaftlich belastet wird) sind identisch – dies im Gegensatz zu den indirekten Steuern, wo die Steuer auf andere Personen überwältzt wird. Die wichtigste direkte Steuer ist die Einkommenssteuer. Sie ist progressiv ausgestattet, das heisst: die prozentuale Belastung nimmt mit steigendem Einkommen zu. Dadurch wird eine Verteilung der Lasten nach Massgabe der Leistungsfähigkeit erreicht, d.h. der wirtschaftlich "Schwächere" wird auf Kosten des wirtschaftlich "Stärkeren" entlastet. Die Vermögenssteuer hingegen ist kantonal unterschiedlich ausgestattet (teilweise progressiv, teilweise linear). Beim Kanton Luzern ist der Vermögenssteuertarif linear ausgestattet (0.75 Promille je Einheit im Jahr 2024). Der Bund kennt keine Vermögenssteuer.

Weitere direkte Steuern sind Erbschafts- und Schenkungssteuer, Lotteriegewinnsteuer, Grundstücks- und Handänderungssteuer, Personalsteuer.

Auf einem Gemeindesteuernamt im Kanton Luzern haben wir hauptsächlich mit den nachfolgenden Steuern zu tun:

### **Staats- und Gemeindesteuern**

Der Staat (Kanton) und die Gemeinden erheben die Einkommens- und Vermögenssteuer von natürlichen Personen (NP) sowie die Gewinn- und Kapitalsteuern von juristischen Personen (JP). Als Grundlage dient die eingereichte Steuererklärung. Das steuerbare Einkommen und Vermögen wird aufgrund des Steuertarifs und des entsprechenden Steuerfusses des Kantons und der Gemeinde berechnet.

### **Direkte Bundessteuer**

Auch der Bund erhebt eine Steuer auf dem Einkommen (NP) bzw. Gewinn (JP), jedoch nicht auf dem Vermögen (NP) bzw. Kapital (JP). Die Veranlagung und die Fakturierung der direkten Bundessteuer erfolgen gleichzeitig mit den Staats- und Gemeindesteuern. Der Kanton rechnet danach direkt mit dem Bund ab. Ertragsmässig fällt diese Steuer für den Bund neben der Mehrwertsteuer am stärksten ins Gewicht.

### **Quellensteuer**

Ausländische Staatsangehörige, die Aufenthalt oder Wohnsitz haben und nicht im Besitze einer Niederlassungsbewilligung (Ausweis C) sind, bezahlen ihre Steuern auf dem Einkommen mittels direktem Quellensteuerabzug beim Lohn. Der Arbeitgeber (Schuldner der steuerbaren Leistung) berechnet die Steuern aufgrund des entsprechenden Tarifes. Er zieht den Steuerbetrag direkt vom Lohn ab und überweist ihn der Dienststelle Steuern (im Kanton Luzern). Ehegatten, die in ungetrennter Ehe leben, werden im ordentlichen Verfahren veranlagt, sofern einer der Ehegatten das Schweizer Bürgerrecht oder die Niederlassungsbewilligung C besitzt.

### **Personalsteuer**

Die Personalsteuer im Kanton Luzern beträgt Fr. 50.00. Sie wird ab dem vollendeten 18. Altersjahr erhoben und geht zu je 7/10 an den Kanton und zu 3/10 an die Gemeinden.

### **Verrechnungssteuer**

Die Verrechnungssteuer wird als Quellensteuer auf dem Ertrag des beweglichen Kapitalvermögens (Zinsen und Dividenden), auf den Lotteriegewinnen ab Fr. 1'000'000 und auf bestimmten Versicherungsleistungen direkt abgezogen. Die Verrechnungssteuer wird durch die Deklaration im Wertschriftenverzeichnis zurückerstattet und im Normalfall mit den Staats- und Gemeindesteuern verrechnet. Die Steuersätze betragen:

- 35 % auf Kapitalerträgen und Lotterien
- 15 % auf Leibrenten und Pensionen
- 8 % auf den übrigen Versicherungsleistungen

### **Feuerwehersatzabgabe Kanton Luzern**

Männer und Frauen sind in ihrer Wohnsitzgemeinde feuerwehpflichtig. Die Dienstpflicht beginnt am 01. Januar nach erfülltem 20. Altersjahr und endet am 31. Dezember nach dem erfüllten 50. Altersjahr. Feuerwehpflichtige, die nicht Feuerwehdienst leisten, haben in der Wohnsitzgemeinde eine jährliche Feuerwehersatzabgabe zu entrichten. Sie beträgt 3 Promille des steuerbaren Einkommens, mindestens CHF 50 und höchstens CHF 500 pro Jahr. Bei Ehepaaren ist die Abgabe nur einmal geschuldet und kann sogar auf 1/3 reduziert werden, sofern einer der Ehepartner von der Feuerwehsteuerepflicht befreit ist. Die Gemeinden können den Steuerfuss von 3 Promille höchstens um die Hälfte erhöhen oder herabsetzen. Für die Änderung ist die Genehmigung des Regierungsrates erforderlich. Seit dem 1.1.2019 müssen auch Quellensteuerpflichtige Personen eine Feuerwehersatzabgabe bezahlen. Sie beträgt pauschal CHF 100 pro Jahr.

### **Sonderabgabe USV Kanton Luzern**

Seit dem 1.7.2017 wird mit der Steuerrechnung zusätzlich die Sonderabgabe USV eingezogen. Gedeckt werden damit die Kosten für die Sanierung von belasteten Standorten, wenn sich diese keinem Verursacher überwälzen lässt. Diese Abgabe wird aus verwaltungswirtschaftlichen Gründen bei der Steuerrechnung der Staats- und Gemeindesteuern in Abzug gebracht.

### **Bemessungs- und Einschätzungsperiode**

Im Steuerrecht werden in diesem Zusammenhang folgende Begriffe auseinandergehalten:

- a) Die **Steuerperiode** ist die Zeitspanne, für welche die Steuer geschuldet ist.
- b) Die **Bemessungsperiode** ist die Zeitperiode, in welcher die Einkünfte anfallen
- c) Die **Veranlagungsperiode** ist die Zeitperiode, in welcher die Steuerveranlagung eröffnet wird

### **Stichtag für die Steuerpflicht**

Entscheidend für die Steuerpflicht in der gesamten Schweiz ist der Wohnort am Ende der massgebenden Steuerperiode – also am 31. Dezember (Persönliche Zugehörigkeit). An diesem Ort hat der Pflichtige die Steuern für die ganze Steuerperiode zu bezahlen. Sind Liegenschaften oder Betriebsstätten in anderen Gemeinden / Kantonen vorhanden (wirtschaftliche Zugehörigkeit), werden diese mittels Steuerausscheidung den Lageorten zugewiesen. Der Wohnort stellt in der Regel das Hauptsteuerdomizil dar, die Liegenschafts- bzw. Betriebsstätten-Orte die Nebensteuerdomizile.

### **Wochenaufenthalt / Feststellungsentscheid**

Hält sich eine Person an einem anderen Ort als dem Wohnort auf und unterhält dort eine eigene Wohnung, so werden Abklärungen zum steuerrechtlichen Wohnsitz getroffen und je nachdem ein Feststellungsentscheid erlassen. Dabei werden Kriterien wie die Absicht des Dauern- den Verbleibens, Mittelpunkt der Lebensinteressen, das Alter, Familienstand / Konkubinat, etc. berücksichtigt. Bei einer rechtskräftigen Entscheidung kann der Wochenaufenthalt somit die volle Besteuerung vornehmen – unbeachtlich, ob der Pflichtige seine Ausweisschriften (Heimatschein) hinterlegt hat.

### **Nachsteuern und Steuerstrafen**

Wenn steuerpflichtige Personen Einkommen oder Vermögen nicht oder nur unvollständig versteuert haben, so muss eine Nachsteuer und eine Steuerstrafe (Busse) entrichtet werden. Die Veranlagung erfolgt grundsätzlich durch die Dienststelle Steuern des Kantons Luzern. Sofern die Voraussetzungen erfüllt sind, kann ein vereinfachtes Verfahren mit einem Zuschlag (anstelle einer Busse) vom Gemeindesteuernamt durchgeführt werden.

Wird eine Steuerhinterziehung in einem Nachlassverfahren festgestellt, haften die Erben nur für die Nachsteuern des Erblassers. Sie werden von der Bezahlung einer Strafsteuer befreit, da sie für das Vergehen keine Schuld trifft.

Es besteht zudem die Möglichkeit einer einmaligen straflosen Selbstanzeige. Bei dieser haben die Steuerpflichtigen die Möglichkeit, bislang nicht versteuerte Einkommen oder Vermögenswerte offen zu legen. Sollte jedoch das Steueramt bereits Kenntnis von den Tatbeständen haben, ist eine Selbstanzeige ausgeschlossen. Weil eine Selbstanzeige nur einmal im Leben möglich ist, werden die Anzeigen in einem Register der ESTV eingetragen.

## **Einkommens- und Vermögenssteuer**

### **Veranlagungsverfahren im Kanton Luzern (Ablauf)**

- Zustellung der Steuererklärung an die Steuerpflichtigen bis Ende Februar des Folgejahres
- Einreichung der Steuererklärung innert 30 Tagen. Die Frist kann verlängert werden.
- Bei Verweigerung der Mitwirkung (nach erfolglosen 2 Mahnungen):  
Ordnungsbusse & Einschätzung nach pflichtgemäsem Ermessen
- Prüfung des Wertschriftenverzeichnisses durch die Dienststelle Steuern
- Evtl. Ausweiseinforderung durch die Veranlagungsbehörde
- Veranlagung durch Steuerfachperson der Gemeinde oder des Kantons
- Zustellung der einspracheberechtigten definitiven Veranlagungsverfügung und der Steuerrechnung
  - Einsprachemöglichkeit bei der Veranlagungsbehörde z.H. der Steuerkommission innert 30 Tagen seit Zustellung
  - Einsprache-Erledigung durch die Steuerkommission. Evtl. folgen zusätzliche Ausweiseinforderungen, eine Einsprache-Verhandlung oder weitere fachliche Abklärungen. I.d.R. werden die Einsprachen mittels Einspracheentscheid erledigt
    - Beschwerdemöglichkeit beim Kantonsgericht (30 Tage seit Einspracheentscheid)
    - Kantonsgerichtsentscheid wird schriftlich eröffnet
      - Beschwerdemöglichkeit beim Bundesgericht in öffentlich-rechtlichen Angelegenheiten (30 Tage seit Kantonsgerichtsentscheid)
      - Bundesgerichtsentscheid wird schriftlich eröffnet und ist sofort rechtskräftig
- Die Veranlagung ist rechtskräftig und somit geschuldet
- Rechtskräftige Verfügungen können nur bei ganz bestimmten Voraussetzungen nachträglich berichtigt werden. Es handelt sich um sogenannte ausserordentliche Rechtsmittel gemäss §161 / §168 STG. Dies ist möglich bei:
  - Revision zugunsten der steuerpflichtigen Person
  - Schreibversehen und Rechnungsfehler (Formlose Korrekturen)
  - Nachsteuer

## Berechnung der Staats- und Gemeindesteuern

Die Steuern im Kanton Luzern berechnen sich aufgrund des Steuersatzes pro Steuereinheit und werden anschliessend mit dem Steuerfuss der entsprechenden Gemeinde multipliziert. Der Steuerfuss ist von Gemeinde zu Gemeinde verschieden. Er wird von den Stimmberechtigten oder dem Gemeindeparlament bzw. Gemeindeversammlung beschlossen. Eine Übersicht sämtlicher Steuerfüsse (auch Steuereinheiten genannt) im Kanton Luzern wird auf der Homepage der Dienststelle Steuern publiziert ([www.steuern.lu.ch](http://www.steuern.lu.ch)).

Die Berechnung der Steuer erfolgt in 2 Schritten:

1. Aufgrund der steuerbaren Faktoren (Einkommen / Vermögen) kann die **einfache Steuer** ermittelt werden. Die Tabelle dazu befindet sich im Steuergesetz oder in der Wegleitung.
2. Die einfache Steuer wird mit dem in der Gemeinde bzw. Kanton geltenden **Steuerfuss** vervielfacht.

### Beispiel einer Steuerberechnung 2021:

Peter hat gemäss Steuererklärung ein steuerbares Einkommen von CHF 67'000.00 und Vermögen von 10'000.00 errechnet. Die einfache Steuer pro Einheit beträgt CHF 2'554.00 für das Einkommen und CHF 7.50 für das Vermögen, total also CHF 2'561.50 (Tarif für Alleinstehende). Peter wohnt in der Stadt Luzern, welche einen Steuerfuss von 1.75 hat. Der Steuerfuss des Kantons Luzern entspricht 1.70. Daraus ergibt sich folgende Steuerschuld für ein Jahr:

$$\text{CHF } 2'561.50 \times \text{Steuerfuss } 3.45 = \underline{\underline{\text{CHF } 8'837.15}}$$

## Steuerausscheidung

Sind aufgrund wirtschaftlicher Zugehörigkeit Einkommens- und Vermögenswerte auf verschiedene Domizile aufzuteilen, ist eine Steuerausscheidung vorzunehmen. Dabei werden die Liegenschaftswerte zum Repartitionswert berechnet, so dass eine vergleichbare Basis über alle Kantone besteht. Neben Liegenschaften werden auch Betriebsstätten (also selbständiges Einkommen) am Ort der gelegenen Sache besteuert, was ebenfalls eine Steuerausscheidung mit sich zieht.

Die Passiven sowie auch die Passivzinsen werden grundsätzlich proportional nach Lage der Aktiven verteilt. Auf diese Weise kann verhindert werden, dass Schulden z.B Hypotheken für Liegenschaften aufgenommen werden, für welche die Vermögenssteuer höher ist als bei einem anderen Domizil und dadurch Steuern gespart werden könnten.

Die Übrigen Abzüge (Sonderabzüge, Sozialabzüge) werden proportional im Verhältnis des steuerbaren Reineinkommens bzw. -vermögens aufgeteilt.

## Handänderungssteuer

### Steuerobjekt

Gegenstand der Handänderungssteuer ist der Eigentumswechsel an einem Grundstück oder der Wechsel der wirtschaftlichen Verfügungsmacht über ein Grundstück. Das Eigentum geht steuerrechtlich per Nutzen und Schaden oder per Vertragsdatum auf den Erwerber über.

### Steuerarten

#### Zivilrechtliche Handänderungen

Erst durch die Eintragung im Grundbuch werden Eigentumsübertragungen rechtlich wirksam. Dabei ist ein öffentlich beurkundeter Vertrag (wie Kauf-, Tausch-, Schenkungs-, Erbgangs-, Erbteilungsvertrag) oder eine amtliche Verfügung (Enteignung, Zwangsvollstreckung, Güterzusammenlegung, richterliches Urteil) zwingend notwendig. Zu beachten gilt bei:

Tausch: Steuerlich wie zwei Handänderungen zu betrachten

Schenkungen: Grundsätzlich steuerpflichtig, ausgenommen zwischen Ehegatten und Verwandten gemäss §3 Ziff. 2 HStG (vgl. steuerfreie Handänderungen)

Erbrecht: Seit 1.1.2018 sind sämtliche erbrechtlich begründeten Handänderungen (Erbgang und Erteilung) steuerfrei

#### Gesamthandverhältnis

Steuerpflichtig sind Veränderungen im Personenbestand von Gesamthandverhältnissen (Einfache Gesellschaften, Kollektiv- und Kommanditgesellschaften, Erbgemeinschaften, Familiengemeinschaften, Güterstand der Gütergemeinschaft).

Durch den Eintritt eines neuen Mitglieds verlieren die ursprünglichen Mitglieder einen Teil ihrer Quotenberechtigung, weil diese auf das neue Mitglied über geht. Durch einen Austritt wächst demgegenüber der Anteil des einzelnen Mitgliedes. Die Gesamteigentumsquoten werden gleichbehandelt wie Miteigentumsanteile.

#### Wirtschaftliche Handänderungen

Dieser Steuertatbestand ist erfüllt, wenn die wirtschaftliche Verfügungsmacht über ein Grundstück gewechselt hat. Es genügt, wenn wesentliche Teile der Verfügungsmacht an einen Dritten übergehen. Dies insbesondere bei:

- Veräusserung von Beteiligungen an Immobiliengesellschaften
- Übertragung eines Kaufrechts, Eintritt oder Austritt in einen Kauf- oder Kaufvorvertrag oder der Verzicht auf Rechte aus solchen Verträgen
- Belastung mit Dienstbarkeiten (Kumulative Voraussetzungen: dauernd (d.h. für mindestens 30 Jahre) und die Bewirtschaftung oder der Veräusserungswert des Grundstückes muss wesentlich beeinträchtigt werden

### Steuerpflicht

Steuerpflichtig ist grundsätzlich der Erwerber oder die Erwerberin. Vertraglich können andere Abmachungen getroffen werden.

## Ausnahmen von der Steuerpflicht

Steuerbefreit sind der Bund und seine Anstalten, Betriebe und Stiftungen. Der Staat Luzern, die luzernischen Einwohner-, und Kirchgemeinden (sofern das Grundstück innerhalb der betreffenden oder einer angrenzenden Gemeinde liegt), kirchliche und gemeinnützigen Institutionen unter bestimmten Voraussetzungen sowie Organisationen des gemeinnützigen Wohnungsbaues.

## Steuerfreie Handänderungen

- a. Handänderungen bei Güterzusammenlegungen, Grenzregulierungen, Baulandumlegungen
- b. Rechtsgeschäfte zwischen Ehegatten (auch als Folge der güterrechtlichen Auseinandersetzung), zwischen eingetragenen Partnern, zwischen Lebenspartnern (die während mindestens zwei Jahren in einer eheähnlichen Beziehung zusammengelebt haben) sowie zwischen Verwandten in auf- und absteigender Linie, einschliesslich ihrer Partner (Ehegatten, eingetragene Partner oder Lebenspartner)
- c. Erbgang (Erbfolge, Erbteilung, Vermächtnis)
- d. Umwandlung von Eigentum (Gesamteigentum in Miteigentum und umgekehrt) sowie Realteilung von Gemeinschaftsgut, jeweils ohne Änderung der Beteiligungsverhältnisse.
- e. Übergang eines Grundstücks bei Umstrukturierungen im Sinne von § 26 und § 75 StG
- f. Rechtsgeschäfte mit einem Handänderungswert von weniger als CHF 20'000.00, wobei diese Freigrenze pro Grundstück und pro Eigentümer gilt.

## Steuermass

Die Handänderungssteuer beträgt 1,5 % des Handänderungswertes. Der Handänderungswert besteht aus sämtlichen Leistungen des Erwerbers oder der Erwerberin. Zu erwähnen ist hier noch der subsidiäre Handänderungswert (entspricht dem Katasterwert). Dieser wird angewendet, wenn sich der Erwerbspreis nicht feststellen lässt oder wenn der Erwerbspreis unter dem Katasterwert liegt und die Vertragsparteien nahesehende Personen sind.

## Steuerveranlagung

Veranlagungsbehörde ist die Gemeinde am Ort der Liegenschaft bzw. eine von ihm bezeichnete Verwaltungsstelle. Sie erstellt die Handänderungssteuer-Veranlagung. Den Steuerpflichtigen steht das Einsprucherecht innert 30 Tagen bei der Veranlagungsbehörde der Gemeinde und kann danach an das Kantonsgericht mittels Verwaltungsgerichtsbeschwerde bzw. an das Bundesgericht mittels Beschwerde in öffentlichen rechtlichen Angelegenheiten weitergezogen werden.

## Aufteilung der Handänderungssteuer; gesetzliches Pfandrecht

Die Handänderungssteuer fällt zu 7/10 an den Staat Luzern (Kanton) und zu 3/10 an die Einwohnergemeinde am Ort der gelegenen Sache.

Für die Steuerforderung besteht ein den übrigen Pfandrechten vorgehendes gesetzliches Pfandrecht für die Dauer von zwei Jahren seit Fälligkeit. Das Pfandrecht muss aber innerhalb von 4 Monaten seit Fälligkeit der Steuerforderung im Grundbuch eingetragen werden, in jedem

Fall aber innert 2 Jahren seit Tagebucheintrag (falls bis dann noch keine Veranlagung erfolgt ist).

## Grundstückgewinnsteuer

Die Grundstückgewinnsteuer ist eine Objektsteuer, welche einmalig beim Verkauf einer Liegenschaft anfällt. Sie gehört zu den direkten Steuern und wird für den Kanton und die Einwohnergemeinde gemeinsam erhoben. Beim Bund sind die Grundstückgewinne steuerfrei (Ausnahme bei Geschäftsliegenschaften).

### Steuerobjekt

Steuerpflichtig ist der bei einer Veräusserung eines Grundstückes erzielte Gewinn.  
Ausnahme: Gewinne aus der Veräusserung von Geschäftsvermögen unterliegen nicht der Grundstückgewinnsteuer, sondern der Einkommens- bzw. Gewinnsteuer.

### Steuerpflicht

Die Grundstückgewinnsteuer ist grundsätzlich vom Verkäufer oder der Verkäuferin des Grundstückes geschuldet. Vertraglich können andere Abmachungen getroffen werden.

### Ausnahmen von der Steuerpflicht

Das Gesetz zählt verschiedene steueraufschiebende Tatbestände auf. Steueraufschub bedeutet, dass zurzeit keine Grundstückgewinnsteuer geschuldet ist. Sobald aber ein Weiterverkauf der Liegenschaft stattfindet, wird auf die letzte steuerbegründende Veräusserung abgestellt – als hätte der Eigentumswechsel (bei dem der Aufschub gewährt wurde) nicht stattgefunden.

### Beispiele von steueraufschiebenden Tatbeständen

- a. Eigentumswechsel durch Erbgang (Erbfolge, Erbteilung, Vermächtnis), Erbvorbezug und Schenkung.
- b. Rechtsgeschäfte unter Ehegatten sowie unter eingetragenen Partnern, sofern beide einverstanden sind
- c. Landumlegungen, Grenzregulierungen, Güterzusammenlegungen
- d. Veräusserung eines selbstbewirtschafteten landwirtschaftlichen Grundstückes, wenn der Verkaufserlös 2 Jahre vor oder nach der Veräusserung zum Erwerb eines ertragsmässig gleichwertigen, selbstbewirtschafteten Ersatzgrundstückes dient oder zur Verbesserung der eigenen Grundstücke verwendet wird
- e. Veräusserung einer dauernd und ausschliesslich selbst genutzten Wohnliegenschaft (Einfamilienhaus oder Eigentumswohnung), soweit der Verkaufserlös 2 Jahre vor oder nach der Veräusserung zum Erwerb oder zum Bau einer gleich genutzten Ersatzliegenschaft in der Schweiz verwendet wird (unter bestimmten wertmässigen Voraussetzungen)

## Befreiung von der Grundstückgewinnsteuer

- a. Der Bund und seine Anstalten nach Massgabe des Bundesrechts;
- b. Gewinne aus Veräusserungen durch den Staat Luzern, eine luzernische Einwohner-, Bürger- oder Kirchgemeinde, sofern das Grundstück innerhalb der betreffenden Gemeinde liegt.
- c. Die ausländischen Staaten für ihre inländischen diplomatischen und konsularischen Liegenschaften

## Gewinnermittlung

Als Grundstückgewinn gilt der Mehrertrag des Veräusserungswertes gegenüber dem Anlagewert des Grundstückes.

Veräusserungswert: Kaufpreis zuzüglich vom Käufer übernommene Grundstückgewinnsteuern vermindert um die bezahlten Auslagen wie Grundbuch- und Beurkundungsgebühren, Maklerprovision usw.

Anlagewert: Erwerbspreis zuzüglich damals bezahlter Auslagen für Grundbuch, Notar, allenfalls Handänderungssteuer, Erschliessungskosten, Entschädigungen für Dienstbarkeiten sowie wertvermehrnde Aufwendungen.

Aufwendungen, die bereits bei der Einkommenssteuer als Abzüge berücksichtigt worden sind sowie Eigenleistungen (Wert eigener Arbeit), welche nicht als Einkommen versteuert worden ist, können nicht geltend gemacht werden. Eigenleistungen des Eigentümers werden nur berücksichtigt, wenn sie effektiv mit der Einkommenssteuer besteuert wurden und zwar zu dem Betrag, welcher damals einem Dritten hätte erbracht werden müssen.

## Steuermass

- Besteuerung gemäss Einkommenssteuertarif für alleinstehende natürliche Personen
- Der Steuerfuss für die GGSt-Berechnung beträgt immer 4,2 Einheiten
- Zuschlag zum Steuerbetrag von 10 - 50 % bei Eigentumsdauer < 6 Jahren
- Ermässigung des Steuerbetrages von 1 - 25 % bei einer Eigentumsdauer > 8 Jahren
- Die Steuer darf 40 % des Gewinnes nicht übersteigen
- Gewinne bis CHF 13'000.00 werden nicht besteuert

## Steuerveranlagung

Der Pflichtige hat eine Grundstückgewinnsteuer-Steuererklärung auszufüllen und dabei die notwendigen Angaben und Beweismittel vorzulegen. Die Veranlagungsbehörde (Gemeinde am Ort der Liegenschaft) eröffnet danach die Grundstückgewinnsteuer-Veranlagung. Den Steuerpflichtigen steht das Einspracherecht innert 30 Tagen bei der Veranlagungsbehörde zu und kann danach an das Kantonsgericht mittels Verwaltungsgerichtsbeschwerde bzw. an das Bundesgericht mittels Beschwerde in öffentlichen rechtlichen Angelegenheiten weitergezogen werden.

**Aufteilung der Grundstückgewinnsteuer; gesetzliches Pfandrecht**

Nach dem heute gültigen GGStG fällt die Grundstückgewinnsteuer zu 7/10 dem Staat Luzern (Kanton) und zu 3/10 der Einwohnergemeinde, in welcher das Grundstück liegt, zu.

Für die Steuerforderung samt Verzugszins besteht ab dem Zeitpunkt der Veräusserung ein den übrigen Pfandrechten vorgehendes gesetzliches Pfandrecht, jedoch längstens für die Dauer von zwei Jahren seit Eintritt der Fälligkeit. Das Pfandrecht muss aber innerhalb von 4 Monaten seit Fälligkeit der Steuerforderung im Grundbuch eingetragen werden, in jedem Fall aber innert 2 Jahren seit Tagebucheintrag (falls bis dann noch keine Veranlagung erfolgt ist).