

Parlamentarischer Vorstoss

2026/3684

Geschäftstyp: Motion

Titel: **Definitive Selbstveranlagung der Grundstückgewinnsteuer**

Urheber/in: FDP-Fraktion

Zuständig: Andreas Dürr

Mitunterzeichnet von: —

Eingereicht am: 12. Februar 2026

Dringlichkeit: —

Die Veranlagung der Grundstückgewinnsteuer dauert heute sehr lang. Während der ganzen Zeit der Bearbeitung durch die Steuerverwaltung wird vom Notar zum Schutz des Käufers häufig ein – regelmässig grosszügig berechneter – Teil des Verkaufspreises zurückbehalten. Durch eine sofort rechtskräftige Selbstveranlagung der Grundstückgewinnsteuer durch den Verkäufer liesse ich der ganze Prozess nicht nur vereinfachen, sondern auch beschleunigen. Das unsägliche Grundpfandrecht entfielen.

Die allermeisten Berechnungen der Grundstückgewinnsteuern sind grundsätzlich sehr einfach: Verkaufspreis /. Einstandspreis /. Transaktionskosten = Gewinn. Die Steuerverwaltung müsste einfach den Einstandspreis liefern (wenn er nicht ohnehin bekannt ist). Mit diesen Angaben kann dann der allergrösste Teil Handänderungen hinsichtlich der Grundstückgewinnsteuer vom Verkäufer anhand der Tabelle selbst berechnet werden. Bei allfälligen Unsicherheiten oder Fragen kann er sich bei einem Treuhänder oder Notar kurz beraten lassen. Nach der Bezahlung dieser selbstveranlagten Grundstückgewinnsteuer anlässlich der Handänderung ist das ganze Verfahren rechtsgültig abgeschlossen: Der Kanton hat das definitiv veranlagte Geld, der Verkäufer den definitiven Nettoerlös, der Käufer die Rechtssicherheit eines pfandrechtsfreien Grundstückes.

Um mögliche Missbräuche bei der Selbstveranlagung zu verhindern, steht es der Steuerverwaltung selbstverständlich frei, jederzeit Stichproben zu machen. Moderne Algorithmen könnten hier sicherlich unterstützend helfen. Fehlerhafte Selbstveranlagungen müssten hart bestraft bzw. massiv besteuert werden.

Für die letztlich wenigen, tatsächlich aufwendigen Fälle einer Grundstückgewinnsteuerberechnung (im Wesentlichen bei Neuüberbauungen oder Sanierungen) sollte die *freiwillige Wahl* des bisherigen Verfahrens möglich sein (mit grundpfandrechtlicher Sicherung).

Die Vorteile des neuen Systems der definitiven Selbstveranlagung durch den Verkäufer sind jedoch offensichtlich und liegen auf der Hand:

- Rasche Verfügbarkeit des definitiven Verkaufserlöses für die Verkäufer;
-

- Rechtssicherheit beim Käufer;
- Schnelle, unkomplizierte Verfahren;
- Entlastung der Steuerverwaltung und Ressourcengewinn für andere Steuerverfahren;
- Sofortige Verfügung der Steuererträge beim Kanton, keine buchhalterische Unsicherheit bezüglich Verbuchung der prov. Rückbehalte;
- Keine Unsicherheit in der Staatsrechnung des Kantons bei den Immobiliensteuern.

Wir ersuchen den Regierungsrat höflich, die rechtlichen Voraussetzungen für eine Selbstveranlagung der Grundstückgewinnsteuer im Sinne obiger Ausführungen zu schaffen und das neue System so rasch als möglich einzuführen.