

Inhaltsverzeichnis

Rechtliche Grundlagen	2
Ordentliche Steuern	2
Sondersteuern	2
Informationsquellen Internet	2
Steuerrechtliche Grundbegriffe.....	3
Öffentliche Abgaben.....	3
Steuerhoheit.....	3
Steuerobjekt.....	4
Steuersubjekt.....	4
Steuerarten	4
Beginn und Ende der Steuerpflicht.....	6
Bemessungs- und Einschätzungsperiode	6
Nachsteuern und Steuerstrafen.....	6
Einkommens- und Vermögenssteuer	7
Veranlagungsverfahren (Ablauf).....	7
Berechnung der Steuern	8
Steuerausscheidung	8
Handänderungssteuer	9
Steuerobjekt.....	9
Steuerarten	9
Steuerpflicht.....	9
Ausnahmen von der Steuerpflicht	10
Steuerfreie Handänderungen	10
Steuermass.....	10
Steuerveranlagung.....	10
Aufteilung der Handänderungssteuer; gesetzliches Pfandrecht.....	10
Grundstückgewinnsteuer	11
Steuerobjekt.....	11
Steuerpflicht.....	11
Ausnahmen von der Steuerpflicht	11
Steueraufschiebenden Tatbestände.....	11
Befreiung von der Grundstückgewinnsteuer.....	11
Gewinnermittlung	12
Steuermass.....	12
Steuerveranlagung.....	12
Aufteilung der Grundstückgewinnsteuer; gesetzliches Pfandrecht	12

Rechtliche Grundlagen

Ordentliche Steuern

- Steuergesetz (SRL 620)
- Steuerverordnung (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

- Steuerpolitik – Steuerinformation – Fachinformation-Schweizerisches Steuersystem – Dossier Steuerinformation – E – Veranlagungsverfahren bei den direkten Steuern

Steuerrechtliche Grundbegriffe

Öffentliche Abgaben

Das öffentliche Fiskalrecht kennt folgende Abgabearten:

Steuern

Steuern sind Geldleistungen, die von den öffentlichen Gemeinwesen (Staat, Einwohnergemeinden, anerkannte Kirchgemeinden) kraft ihrer Gebietshoheit ohne Gewährung einer besonderen Gegenleistung zur Deckung des Finanzbedarfs erhoben werden. Die Steuern sind die Haupteinnahmequellen der Kantone und der Gemeinden.

Gebühren

Gebühren sind Entgelte für besondere Leistungen des öffentlichen Gemeinwesens zugunsten des Bürgers, für die Inanspruchnahme gesetzlich vorgeschriebener Einrichtungen (z.B. Baubewilligungsgebühren, Passgebühren usw.).

Ersatzabgaben

Ersatzabgaben sind ein geldwerter Ersatz für die Erfüllung einer dem Bürger von einem öffentlichen Gemeinwesen auferlegten persönlichen Dienstleistung (z.B. Militärflichtersatz, Feuerwehersatzabgabe).

Beiträge

Beiträge sind Geldleistungen an die Anlagekosten von Einrichtungen des Gemeinwesens (z.B. Kanalisationsleitungen), die im öffentlichen Interesse betrieben werden. Den Beitrag (z.B. Perimeterbeiträge) hat derjenige zu bezahlen, der aus der Einrichtung einen besonderen wirtschaftlichen Vorteil zieht.

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 Verfassung ab.

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

Unser Staat benötigt Steuereinnahmen, um eine Vielzahl von Aufgaben erfüllen zu können, die ihm letztlich von uns Bürgern aufgebürdet werden. Man denke nur an die zahlreichen Strassen, Spitäler, Schulhäuser, Sportanlagen, Abwasserkanäle, Kehrverbrennungsanlagen usw., an die zahlreichen Richter, Polizisten, Lehrer, an Umweltschutzmassnahmen, an die Entwicklungshilfe, Krankenkassenunterstützung usw.

Die Ansprüche an den Staat sind in den letzten Jahrzehnten ständig gewachsen; kein Wunder, dass auch die Ausgaben der "öffentlichen Hand" (d.h. des Bundes, der Kantone und Gemeinden) stark zugenommen haben.

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). Bei der Steuernachfolge gehen sämtliche Rechte und Pflichten aus dem Steuerrechtsverhältnis (auch die Steuerschulden) auf die Erben über. Diese haften solidarisch.

Steuerarten

Indirekte Steuern

Dies sind Verkehrs-, Verbrauchs- und Aufwandsteuern, die meistens "an der Quelle" erhoben und demzufolge nur in bestimmten Fällen bezahlt werden müssen. Die Steuern sind im Warenpreis (Mehrwertsteuer) oder im Preis des Matchtickets (Vergnügungssteuer) enthalten. Nur Fahrzeug- oder Hundebesitzer müssen zum Beispiel die entsprechende Steuer bezahlen usw.

Die wirtschaftliche Leistungsfähigkeit des Einzelnen wird bei den indirekten Steuern grundsätzlich nicht berücksichtigt, die Tabaksteuer ist für jeden gleich, egal ob er wohlhabend oder weniger wohlhabend ist. Es gilt das Verbraucherprinzip: Wer mehr braucht, muss mehr bezahlen. Bei den direkten Steuern gelangt die Steuerbehörde direkt an den einzelnen Steuerzahler.

Direkte Steuern

Hier gelangt die Steuerbehörde direkt an den einzelnen Steuerzahler. Die Einkommenssteuer ist hierbei progressiv ausgestattet. Dies bedeutet, dass mit zunehmendem Einkommen, die Steuern überdurchschnittlich ansteigen. Dadurch wird eine Verteilung der Lasten nach Massgabe der Leistungsfähigkeit erreicht, d.h. der wirtschaftlich "Schwächere" wird auf Kosten des wirtschaftlich "Stärkeren" entlastet. Auf dem Gemeindesteueramt treffen wir meistens die nachfolgenden Steuern und Abgaben an:

Staats- und Gemeindesteuern

Der Staat (Kanton) und die Gemeinden erheben die Einkommens- und Vermögenssteuer von natürlichen Personen sowie die Gewinn- und Kapitalsteuern von juristischen Personen. 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

Diese ist zusätzlich zu den Staats- und Gemeindesteuern geschuldet. Auch hier wird die Steuer aufgrund des Einkommens bzw. des Gewinnes (Juristische Personen) berechnet. Das Vermögen wird nicht besteuert. Die Steuer ist für den Bund eine der Haupteinnahmequellen. Die Veranlagung und Fakturierung der direkten Bundessteuer erfolgt gleichzeitig mit den Staats- und Gemeindesteuern. Der Kanton rechnet danach direkt mit dem Bund ab.

Personalsteuer

Die Personalsteuer im Kanton Luzern beträgt Fr. 50.00. Sie wird ab dem vollendeten 18. Altersjahr erhoben und geht zu je 1/2 an den Kanton und die Gemeinde. Ab dem Kalenderjahr 2020 wird die Steuer zu 7/10 an den Kanton und zu 3/10 an die Gemeinden gehen, dies aufgrund der Abstimmung betreffend der AFR18 (Aufgaben- und Finanzreform 18).

Verrechnungssteuer

Die Verrechnungssteuer wird als Quellensteuer auf dem Ertrag des beweglichen Kapitalvermögens (Zinsen und Dividenden), auf den Lotteriegewinnen (seit 2019 erst ab Fr. 1'000'000 Einkommens- und verrechnungssteuerpflichtig) und auf bestimmten Versicherungsleistungen erhoben. Die Verrechnungssteuer wird durch die Deklaration im Wertschriftenverzeichnis zurück-erstattet und im Normalfall mit den Staats- und Gemeindesteuern verrechnet.

Die Steuersätze sind:

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

Quellensteuer

Ausländische Staatsangehörige, die Aufenthalt oder Wohnsitz haben und nicht im Besitze einer Niederlassungsbewilligung (Ausweis C) sind, bezahlen ihre Steuern auf dem Einkommen nicht über das ordentliche Steuerveranlagungsverfahren, sondern in Form eines Quellensteuerabzuges. Der Arbeitgeber berechnet die Steuern nach einer Tabelle der Dienststelle Steuern des Kantons Luzern. Er zieht den entsprechenden Steuerbetrag direkt vom Lohn ab und überweist ihn der Dienststelle Steuern. Ehegatten, die in ungetrennter Ehe leben, werden im ordentlichen Verfahren veranlagt, sofern einer der Ehegatten das Schweizer Bürgerrecht oder die Niederlassungsbewilligung C besitzt.

Feuerwehersatzabgabe

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 Feuerwehsteuerpflicht 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

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 hat nichts mit Steuern zu tun, wird aber aus verwaltungswirtschaftlichen Gründen bei der Steuerrechnung in Abzug gebracht.

Beginn und Ende der Steuerpflicht

Die unbeschränkte Steuerpflicht im Kanton Luzern beginnt mit dem Zuzug sowie der Aufnahme einer Erwerbstätigkeit, und nicht erst mit der Volljährigkeit. Die Steuerpflicht endet mit dem Tod oder dem Wegzug aus dem Kanton.

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 zu versteuernden Einkünfte anfallen
- c) Die **Veranlagungsperiode** ist die Zeitperiode, für welche eine Einschätzung vorgenommen wird

Die Steuer- und Bemessungsperiode sind im Kanton Luzern seit dem Jahr 2001 identisch (Gegenwartsbesteuerung). Zuvor erfolgte die Veranlagung aufgrund der Vergangenheitsbesteuerung.

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 Gemeindesteueramt durchgeführt werden.

Wird eine Steuerhinterziehung in einem Nachlassverfahren festgestellt, haften die Erben und Erbinnen nur für die Nachsteuern des Erblassers bzw. der Erblasserin. 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, selbst Anzeige zu erstatten. 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 (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 pflichtgemäßem Ermessen
- Prüfung des Wertschriftenverzeichnisses durch die Dienststelle Steuern, Abt. Verrechnungssteuer
- Evtl. Ausweiseinforderung durch die Veranlagungsbehörde
- Veranlagung durch Steuerfachperson der Gemeinde oder des Kantons
- Zustellung der einspracheberechtigten definitiven Veranlagungsverfügung und der Steuerrechnung
 - Einsprachemöglichkeit der Steuerpflichtigen an das Steueramt z.H. der Dienststelle Steuern (30 Tage 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 (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 Steuern

Die Steuern im Kanton Luzern berechnen sich aufgrund des Steuersatzes pro Steuereinheit. Eine Steuereinheit wird dann mit dem in der Gemeinde geltenden Steuerfuss multipliziert. Der Steuerfuss ist von Gemeinde zu Gemeinde verschieden. Den Steuerfuss der Gemeinden wird jährlich durch die Gemeindeversammlungen beziehungsweise –parlamente bestimmt.

Der für die Gemeinde gültige Steuerfuss wird in der Homepage der Dienststelle Steuern publiziert (www.steuern.lu.ch).

Die Berechnung der Steuer erfolgt in 2 Schritten:

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

Beispiel einer Steuerberechnung:

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. Die Steuer je Einheit wird nun in einem weiteren Schritt mit 3.45 Einheiten multipliziert (Stadt Luzern 1.85 und Kanton Luzern 1.60 Einheiten). Daraus ergibt sich folgende Steuerschuld für ein Jahr:

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

Steuerausscheidung

Unter Steuerausscheidung versteht man die betragsmässige Aufteilung der aktiven und passiven Teile des gesamten Einkommens und Vermögens auf verschiedene Steuerdomizile.

Eine Steuerausscheidung ist vorzunehmen, wenn ein Steuerpflichtiger

- a) im Kanton Luzern Wohnsitz hat und Eigentümer oder Nutzniesser von in andern Gemeinden, Kantonen oder im Ausland gelegenen Grundstücken oder Betrieben ist oder er an einem ausserhalb der Wohnsitzgemeinde oder des Kantons Luzern liegenden Geschäftsbetrieb beteiligt ist;
- b) in einer andern Gemeinde, einem andern Kanton oder im Ausland Wohnsitz hat und im Kanton Luzern nur beschränkt steuerpflichtig ist, weil er z.B. Eigentümer einer Ferienwohnung in Sörenberg ist.

Handänderungssteuer

Steuerobjekt

Gegenstand der Handänderungssteuer ist der Wechsel des Eigentümers 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

Dies sind Eigentumsübertragungen, die durch Eintragung im Grundbuch erfolgen. Dieser Eintrag erfolgt aufgrund privater Rechtsgeschäfte (wie Kauf, Tausch, Schenkung, Erbgang, Erbteilung) oder aufgrund amtlicher Verfügung (Enteignung, Zwangsvollstreckung, Güterzusammenlegung, richterliches Urteil). 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 werden sämtliche erbrechtlich begründeten Handänderungen steuerbefreit (Erbgang und Erteilung)

Gesamthandverhältnis

Steuerpflichtig sind Veränderungen im Personenbestand von Gesamthandverhältnissen (Einfache Gesellschaften, Kollektiv- und Kommanditgesellschaften, Erbgemeinschaften, Familiengemeinderschaften, 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 gleich behandelt 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 (sofern diese erheblichen Leistungen zu Gunsten der Einwohnerschaft oder Organisationen des Kantons Luzern erbringen) und Organisationen des gemeinnützigen Wohnungsbaues. Der Übergang von Bund auf die SBB ist zusätzlich steuerbefreit.

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 sowie wenn der Erwerbspreis unter dem Katasterwert liegt und die Vertragsparteien nahesehende Personen sind.

Steuerveranlagung

Veranlagungsbehörde ist der Gemeinderat am Ort der gelegenen Sache oder eine von ihm bezeichnete Verwaltungsstelle. Den Steuerpflichtigen steht das Einspracherecht innert 30 Tagen bei der Veranlagungsbehörde der Gemeinde und anschliessend innert 30 Tagen die Verwaltungsgerichtsbeschwerde beim Kantonsgericht zu.

Aufteilung der Handänderungssteuer; gesetzliches Pfandrecht

Die Handänderungssteuer fällt zu je 1/2 an den Staat Luzern (Kanton) und an die Einwohnergemeinde am Ort der gelegenen Sache. Ab dem Kalenderjahr 2020 wird die Steuer zu 7/10 an den Kanton und zu 3/10 an die Gemeinden gehen (aufgrund AFR18).

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. Die Grundstückgewinnsteuer wird gemeinsam vom Kanton und der Einwohnergemeinde erhoben, in der das veräusserte Grundstück gelegen ist.

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- oder Gewinnsteuer gemäss Steuergesetz.

Steuerpflicht

Die Grundstückgewinnsteuer wird 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 stattfindet, wird der Eigentumswechsel, bei dem der Aufschub gewährt wurde, nicht berücksichtigt, sondern es wird auf die letzte steuerbegründende Veräusserung abgestellt.

Steueraufschiebenden Tatbestände

- 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.

Gewinnermittlung

Als Grundstücksgewinn gilt der Mehrertrag des Veräusserungswertes gegenüber dem seinerzeitigen Anlagewert des Grundstückes.

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

Anlagewert: Erwerbspreis zuzüglich damals bezahlte Auslagen für Grundbuch, Notar, allenfalls Handänderungssteuer, Maklerprovision sowie wertvermehrnde Aufwendungen und Erschliessungskosten, Entschädigungen für Dienstbarkeiten

Aufwendungen, die bei der Einkommenssteuer als Abzüge berücksichtigt worden sind, und der Wert eigener Arbeit, der nicht als Einkommen versteuert worden ist, können nicht geltend gemacht werden. Die eigene Arbeit des Eigentümers wird, sofern sie zum Erwerbspreis hinzuzurechnen ist, zu dem Betrag eingesetzt, der für die Ausführung durch einen Dritten hätte ausgelegt 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

Veranlagungsbehörde ist der Gemeinderat am Ort der gelegenen Sache oder eine von ihm bezeichnete Verwaltungsstelle. Den Steuerpflichtigen steht das Einspracherecht innert 30 Tagen bei der Veranlagungsbehörde der Gemeinde und anschliessend innert 30 Tagen die Verwaltungsgerichtsbeschwerde beim Kantonsgericht zu

Aufteilung der Grundstücksgewinnsteuer; gesetzliches Pfandrecht

Nach dem heute gültigen GGStG fällt die Grundstücksgewinnsteuer zu je 1/2 an die Einwohnergemeinde der am Ort gelegenen Sache und an den Staat Luzern. Auch hier wird ab dem Kalenderjahr 2020 die Steuer zu 7/10 an den Kanton und zu 3/10 an die Gemeinden gehen (Aufgrund AFR18).

Für die Steuerforderung samt Verzugszins besteht vom Zeitpunkt der Veräusserung an 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).